

# STADT WERTHEIM - ORTSTEIL WALDENHAUSEN



## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

**Auftraggeber:**

Stadt Wertheim  
Mühlenstraße 26  
97877 Wertheim

**Bearbeitung:**

WEGNER  
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner  
Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

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

August 2022

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
1.1	Vorgehensweise	4
1.2	Was ist Innenentwicklung?	6
1.3	Die Ortschaft Waldenhausen	8
<b>2.</b>	<b>Analyse</b>	<b>10</b>
2.1	Nutzung und Infrastruktur	10
2.2	Öffentlicher Raum und Verkehr	12
2.3	Freizeit und Grün	14
2.4	Bebauungsstruktur und Bausubstanz	16
2.5	Parzellenstruktur und Bebauung	18
2.6	Sozialräumliche Analyse	20
<b>3.</b>	<b>Bürgerbeteiligung</b>	<b>22</b>
3.1	Die Ortschaft aus Sicht der Bewohner	22
3.2	Stärken, Schwächen und Ideen	25
3.3	Gebäudenutzung und Mitwirkungsbereitschaft	28
3.4	Ortsrundgang	30
3.5	Abschlussveranstaltung	31
<b>4.</b>	<b>Innenentwicklungspotenziale</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Bewertung</b>	<b>34</b>
5.1	Potenziale	34
5.2	Mängel und Restriktionen	36
5.3	Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB	38
<b>6.</b>	<b>Ortsentwicklungskonzept</b>	<b>40</b>
6.1	Ortsentwicklungskonzept mit Rahmenplan	40
6.2	Maßnahmen	42
<b>7.</b>	<b>Rahmenkonzepte</b>	<b>44</b>
7.1	Neubau im Bestand	44
7.2	Neuordnung	46
7.3	Erneuerung Wohnquartier	48
7.4	Aufwertung	50
<b>8.</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>52</b>

# 1 VORWORT

## 1.1 VORGEHENSWEISE

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 Waldenhausen stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Neben dem Strukturwandel in der Landwirtschaft begünstigen auch punktuelle tädtebauliche Missstände sowie die Überalterung



Waldenhausen - Dorf an der Tauber

der Bewohnerschaft die schleichende Entleerung des Ortskerns (Generationenwechsel in den Hofstellen des Ortskerns - Auszug der jungen Generation oftmals in Neubauten außerhalb des Ortskerns).

Es besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Die Gefahr des verödnenden Ortskerns durch zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

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

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

**Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen sind**

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

**Arbeitsschritte**

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

**Vorgehensweise**

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ eine Untersuchung zur räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse durch Ortsbegehungen und anschließende Auswertung der vor Ort aufgenommenen Informationen und weiteren zur Verfügung gestellten Daten (Statistik, Infrastruktur) durchgeführt.

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

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

Die Ergebnisse der bisher im Rahmen des Programmes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ erfolgten Beteiligung der Eigentümer gemäß § 138 BauGB durch Fragebögen und moderierte Veranstaltungen sind in diesem Bericht dargelegt.

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

## 1.2 WAS IST INNENENTWICKLUNG?

### Warum Innenentwicklung?

Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts haben sich Städte und Dörfer immer weiter ausgedehnt um neue Wohnviertel oder Gewerbegebiete zu erschließen. Doch gerade im dicht besiedelten Deutschland gewinnt der Schutz von Grund und Boden vor übermäßiger Bebauung immer mehr an Bedeutung. Die Siedlungsflächen in Deutschland haben sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm vergrößert. Täglich gehen wertvolle landschaftliche und landwirtschaftlich genutzte Flächen für Baugebiete, Infrastrukturmaßnahmen und andere Vorhaben verloren.

Ein wesentliches Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es daher, den Flächenverbrauch zu verringern. Der sparsame Umgang mit der Landschaft und die Konzentration zukünftiger Baumaßnahmen auf den bereits bebauten Ort bringt nicht nur Vorteile für Naturhaushalt, Klima und Landwirtschaft, sondern auch für die Bewohner des Ortes.

Durch die Verlagerung von Wohnraum aus der Ortsmitte heraus in die neuen Siedlungsgebiete am Ortsrand droht ein Leerfallen der traditionellen Bausubstanz im Ortskern. Gebäude werden nicht mehr saniert und das Ortsbild leidet.

Die Wege im Ort werden länger und der Betrieb von kleineren Läden in der Ortsmitte lohnt sich immer weniger, Gasthäuser als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft schließen. Die Ortskerne verlieren so ihre Bedeutung als Dorfmitte, damit einher geht der Verlust der Identität des Ortes. Standortqualitäten, wie ein-

gewachsene Grünstrukturen, Bausubstanz mit Charakter und eine individuelle Wohnatmosphäre sowie die geringeren Erschließungskosten sind klare Pluspunkte für das Leben im Ortsinneren.

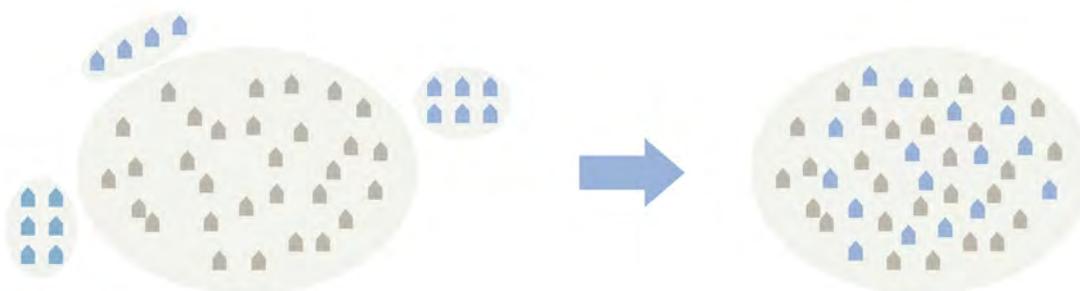
Ziel ist es, die unverwechselbaren Merkmale und damit auch die Identität des Ortes zu stärken. Zudem wird Landschaft erhalten und steht den Bewohnern für Freizeit und Erholung zur Verfügung.

Flächenmanagement und Innenentwicklung stärken die Vielfalt der Nutzungen und kurzen Wege. Daher ist Innenentwicklung nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch und sozial nachhaltig.

### Wie funktioniert Innenentwicklung?

Ziel einer nachhaltigen Flächenentwicklung ist es, Brachen und Leerstände zu aktivieren und damit neuen Landverbrauch, beispielsweise durch Ausweisung von Neubaugebieten, zu vermeiden. Innenentwicklung bedeutet somit, vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen.

- Bebauung von (bereits erschlossenen) Baulücken
- Bebauung und Nutzung von Brachflächen
- Umnutzungen, z.B. von Scheunen
- maßvolle Nachverdichtung im Ortsinneren
- Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung
- Erhöhung der Ausnutzung untergenutzter Grundstücke (z.B. durch Aufstockung oder Dachausbau)



Innenentwicklung statt Flächenverbrauch

**Möglichkeiten der Innenentwicklung**

Sanierung oder Neubau

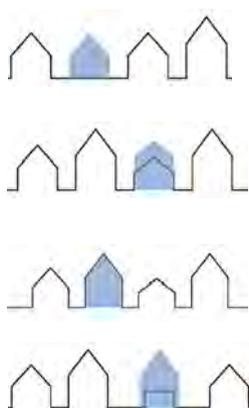
Durch die Sanierung eines vorhandenen Gebäudes oder neu Bebauen eines Grundstücks in der Ortsmitte kann moderner, attraktiver Wohnraum in der Ortsmitte geschaffen werden. Dies trägt zum Erhalt und zur Verbesserung eines attraktiven Ortsbildes bei.

Nachverdichtung

Die Nachverdichtung im Bestand ist möglich, wenn auf größeren Grundstücken noch Raum für ein weiteres Wohnhaus ist. Steht jedoch nach einem Neubau „in zweiter Reihe“ das alte Wohnhaus längerfristig leer, so drohen Verfall und Abriss. Es muss also auch überlegt werden, wie mit den bestehenden Häusern entlang der Straße langfristig umgegangen werden soll um die überlieferte Dorfstruktur und das Straßenbild zu erhalten.

Scheunenumbau

Scheunen stellen einen wichtigen Baustein im Ortsbild dar und können durch einen Ausbau zu modernem Wohnraum langfristig erhalten werden und weiter zum traditionellen Erscheinungsbild des Dorfes beitragen.



**Möglichkeiten der Innenentwicklung**

**Beispiele für Innenentwicklung**



Neubau in Grafenrheinfeld



Nachverdichtung in zweiter Reihe (Schönau a.d. Brend)



Nachverdichtung (Heroldsberg)



Umgebaute Scheune in Kollitzheim

### 1.3 DIE ORTSCHAFT WALDENHAUSEN



Lage im Raum



Luftbild Waldenhausen (Quelle: Stadt Wertheim)



Kirche am Ortsrand



### Lage im Raum

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

Waldenhausen liegt ca. 4 km südlich der Stadt Wertheim am Main. Eine Brücke über die Tauber bindet die Ortschaft an die L 506 an.

### Ausgangslage

Die Einwohnerzahlen in Waldenhausen gingen in früheren Jahren zurück und stabilisieren sich seit 2015.

Der z.T. mäßige Erhaltungszustand der Bausubstanz der ortsbildprägenden Gebäude und der Bedeutungsverlust der Ortsmitte wird zunehmend spürbar. Es sind am Ort nur noch wenige Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Kindergarten vorhanden, der Ort hat hauptsächlich Wohnfunktion. Aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim und der Nähe zur Kernstadt ist das Potenzial zur Stabilisierung der Einwohnerzahl vorhanden.

Der Charakter des noch durch viele alte Gebäude geprägten Altortes soll auch zukünftig erhalten werden. Die Entwicklung des Ortes innerhalb der historischen Ortslage und die Ausschöpfung des hier vorhandenen Entwicklungspotenzials werden künftig einen höheren Stellenwert einnehmen.

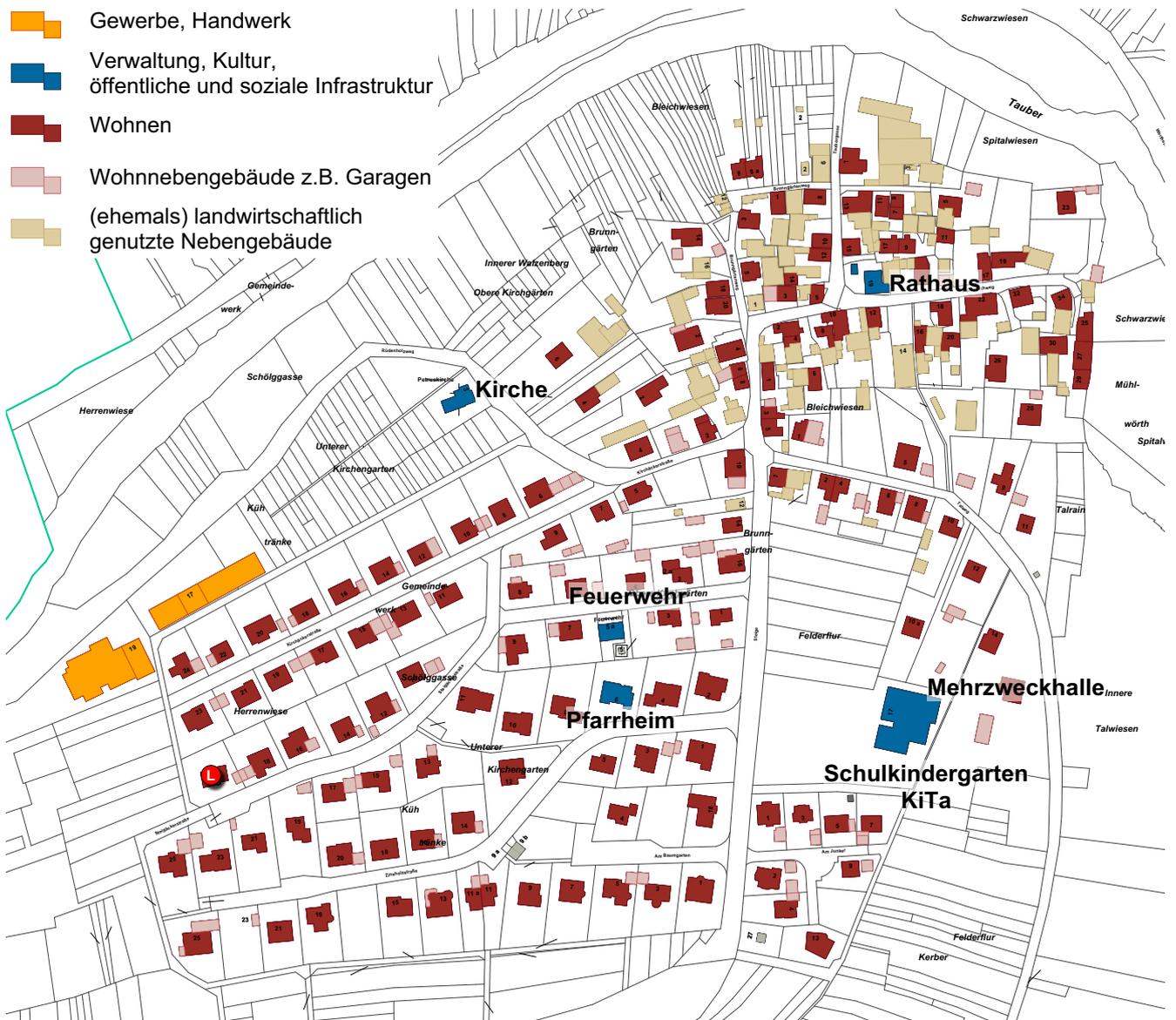
### Kurzcharakteristik und Historie

- Haufendorf in einer Tauberschleife südlich von Wertheim
- Erstmals urkundlich erwähnt im Jahr 1178
- Wehrkirche aus dem 12. Jahrhundert
- Bis in die 1950er Jahre landwirtschaftlich geprägt, danach hauptsächlich Wohngemeinde mit einigen landwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb
- Seit 1972 eingegliedert als Ortsteil in die Stadt Wertheim
- Im Jahr 2019 hatte Waldenhausen knapp 400 Einwohner

## 2 ANALYSE

### 2.1 NUTZUNG UND INFRASTRUKTUR

- Gewerbe, Handwerk
- Verwaltung, Kultur, öffentliche und soziale Infrastruktur
- Wohnen
- Wohnnebengebäude z.B. Garagen
- (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude



Karte Nutzung und Infrastruktur

### Gebäudenutzungen

Der landwirtschaftlich geprägte Ortskern in der Tauberschleife ist noch gut durch die dichte Bebauung und die hohe Anzahl an landwirtschaftlichen Nebengebäuden erkennbar.

Neuere Siedlungsgebiete mit ihrer typischen Einfamilienhausstruktur (Gleichmäßig große Grundstücke, üblicherweise bebaut mit Wohnhaus und Garage und hohem Gartenanteil) haben sich im Süden und Südwesten an den historischen Ortskern angelagert.

### Leerstände

Zum Bearbeitungszeitpunkt stehen in Waldenhausen 7 Anwesen leer. Die Leerstände konzentrieren sich in der historischen Ortsmitte. Das Gasthaus in der Ortsmitte hat den Betrieb aufgegeben.

### Infrastruktur

#### Einkaufen, Dienstleistungen

In Waldenhausen selbst gibt es keine Geschäfte zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs.

Zum Einkaufen stehen den Bürgern die Läden in Wertheim oder in Reicholzheim (jeweils ca. 4-6 km Richtung Osten bzw. Westen) zur Verfügung, die mit dem Kfz oder Fahrrad zu erreichen sind.

#### Soziale Infrastruktur, Verwaltung

Ortsverwaltung (Rathaus)

Feuerwehrhaus

Kommunale Kindertagesstätte

Schulkindergarten für geistig und sprachbehinderte Kinder

Mehrzweck-/Sporthalle

Kirche

#### Vereine in Waldenhausen

Angelverein

Feuerwehrkameradschaft Waldenhausen e.V

GV Turnerfrauen

Deutsch-Amerikanischer Club

Gesangverein Waldenhausen 1920 e.V.

Reservistenkameradschaft



Ortsverwaltung

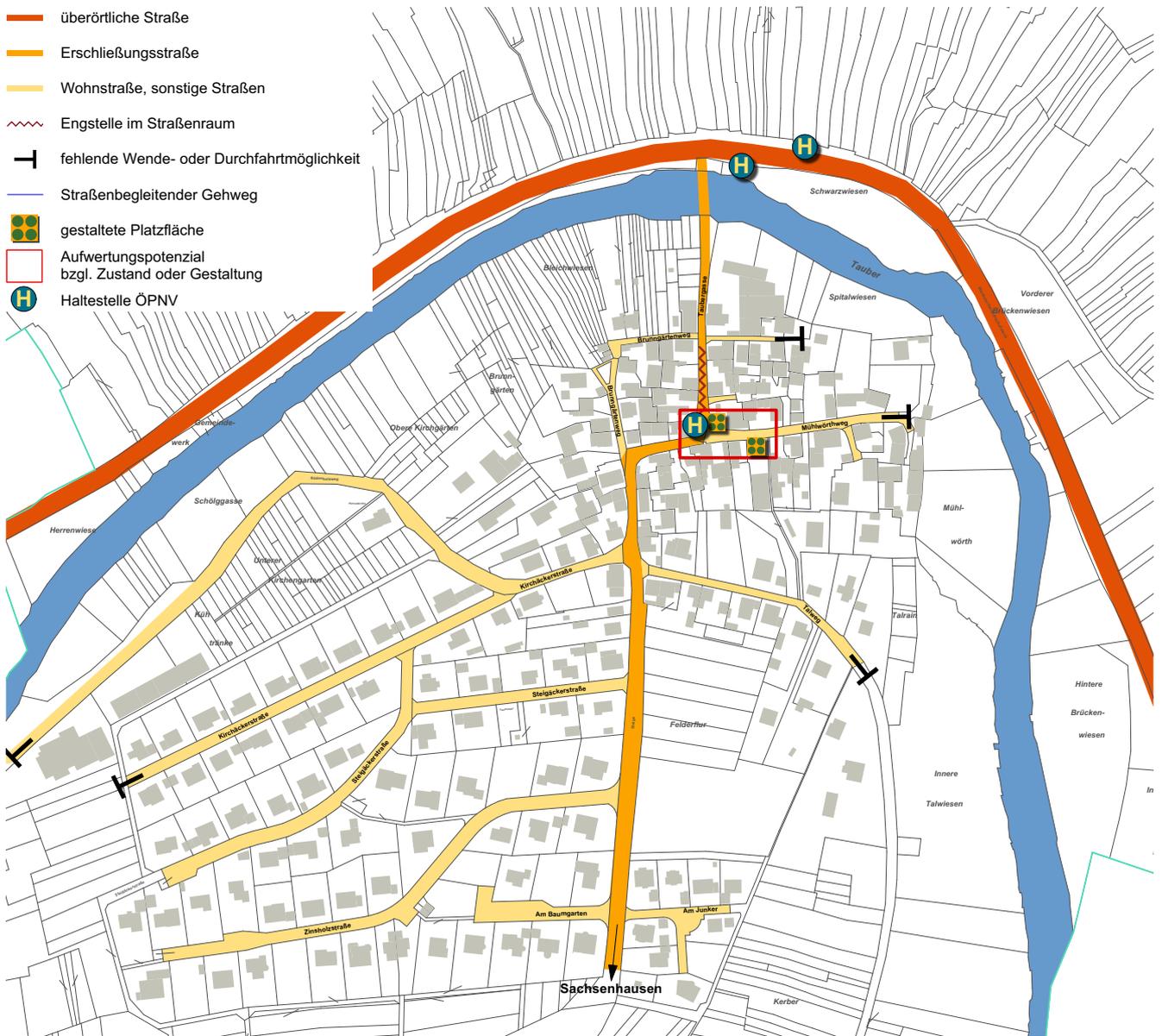


Ehemaliges Gasthaus in der Ortsmitte



Kindertagesstätte, Schulkindergarten und Mehrzweckhalle

## 2.2 ÖFFENTLICHER RAUM UND VERKEHR



Karte Öffentlicher Raum und Verkehr

### Verkehr, öffentlicher Raum

Waldenhausen ist über die nördlich der Tauber verlaufende L 506 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Für den Ort selbst sind die Taubergasse, die durch den historischen Ortskern führt und die Steige den Hang hinauf die wichtigsten Erschließungswege. Von der Steige aus erreicht man die neueren Wohngebiete im Südwesten des Ortskerns.

Das Wegenetz in Waldenhausen ist geprägt von Stichstraßen ohne Durchfahrtsmöglichkeit. Besonders in den kleineren Gassen ist nicht immer eine Wendemöglichkeit vorhanden. Die Taubergasse ist teilweise für den Begegnungsverkehr sehr eng.

Für Besucher des Ortes stehen keine ausgewiesenen Stellplätze zur Verfügung

Im Einmündungsbereich Taubergasse / Mühlwörthweg ist der Vorplatz des Rathauses mit einem Aufenthaltsbereich und einem Baum gestaltet. Im Mühlwörthweg steht eine Bank in einer kleinen Grünanlage. Beide Bereiche sind verbesserungswürdig um die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte zu erhöhen.

### ÖPNV / Bushaltestellen

Waldenhausen ist über die Buslinie 941 an den ÖPNV angebunden (Buslinie Wertheim - Tauberbischofsheim). Einige Busse fahren auch den Ortskern an, weitere Bushaltestellen befindet sich an der L 506 jenseits der Tauber. Besonders für Bewohner der neueren Baugebiete ist die Bushaltestelle fußläufig schwer zu erreichen, um Richtung Wertheim zu fahren muss man die Landesstraße L 506 überqueren, eine Querungshilfe besteht nicht.



Gestalteter Freibereich in der Ortsmitte



Taubergasse mit sehr schmalen Gehwegen



### Landschaft und Grün

Waldenhausen ist eingerahmt vom Landschaftsschutzgebiet Wertheim (Naturraum Marktheidenfelder Platte, Sandsteinspessart, typische mainfränkische Buntstandsteinlandschaft).

Im Norden verläuft die Tauber in einem Bogen um den Ort, die begleitenden Gehölze sind als Biotop kartiert. Der überschwemmungsbereich des Tauber beschränkt sich auf das Flussbett und seine nähere Umgebung, es greift nicht in die bebaute Ortslage ein.

Der historische Ortskern unterscheidet sich aufgrund der hohen Versiegelung der Freiflächen deutlich von den neueren Siedlungsgebieten. Im Ortskern sind die kleinen Grundstücke dicht bebaut und die Hofflächen meist versiegelt, um die Zufahrt zu den (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Scheunen und Nebengebäuden zu ermöglichen. In den Wohngebieten wurde meist nur die direkte Zufahrt und Stellplatzverflächen versiegelt, der Großteil des Grundstückes wird als Gartenfläche genutzt.

Westlich des historischen Ortskerns befinden sich private Gartenflächen (Kleingärten).

### Freizeit

Die attraktive Lage an der Tauber dient der Naherholung der Bewohner. Die Rad- und Wanderwege werden von Bewohnern und Touristen auf dem Weg von / nach Wertheim genutzt.



Attraktiver Garten in der Ortsmitte



Gärten am Ortsrand



Tauberschleife nördlich von Waldenhausen

## 2.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND BAUSUBSTANZ



### Bebauungsstruktur

Waldenhausen ist ein typisches Haufendorf mit einem ungleichmäßigen Netz an Straßen und Gassen in der historischen Ortsmitte. Die historische Bebauungsstruktur ist gut erhalten und im Ortsplan noch deutlich ablesbar. Die Taubergasse, Mühlwörthweg und Brunngrärtenweg weisen noch einen attraktiven geschlossenen Straßenraum mit dörflichem Charakter auf.

### Bausubstanz und Denkmalschutz

In Waldenhausen gibt es neben der Kirche am westlichen Ortsrand drei denkmalgeschützte Gebäude und 5 Kleindenkmale oder geschützte Gebäudeteile.

Unter ortsuntypischer Gestaltung sind für den Ortskern unpassende Bauformen wie z.B. große, liegende Fensterformate, untypische Dachformen aber auch Fassadengestaltungen in für den Ortskern unpassenden Farben, Fassadendekorationen oder Materialien zu verstehen. In Waldenhausen betrifft dies nur sehr wenige Fassaden, die z.B. unpassende Gestaltungselemente aufweisen.

Prägende Gebäude für Waldenhausen sind die in ihrer ursprünglichen Gestalt erhaltenen Wohnhäuser und Scheunen der dörflichen Anwesen, die sich überall im historischen Ortskern befinden.

Die Beurteilung des Erhaltungszustandes erfolgte nach Augenschein und bezieht sich auf die für das Ortsbild wesentliche Erscheinung des Gebäudes, nicht jedoch auf den statischen oder bauphysikalischen Erhaltungszustand der Bausubstanz. Einige Gebäude mit offensichtlichen Erhaltungsmängeln finden sich ohne räumliche Konzentration im gesamten Ortskern.



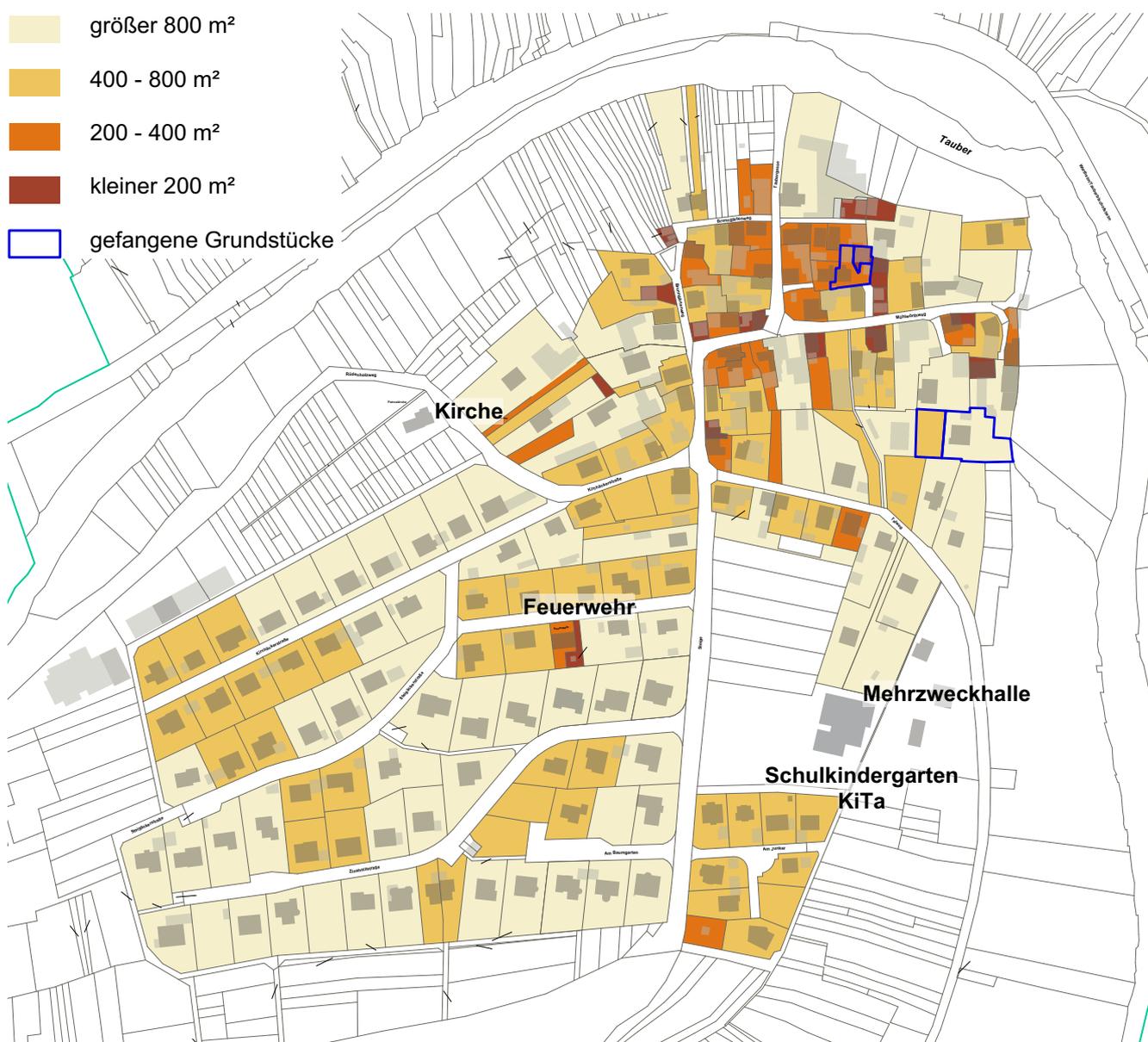
Denkmalgeschützte, ortsbildprägende Gebäude



Sanierungsbedarf

## 2.5 PARZELLENSTRUKTUR UND BEBAUUNG

-  größer 800 m<sup>2</sup>
-  400 - 800 m<sup>2</sup>
-  200 - 400 m<sup>2</sup>
-  kleiner 200 m<sup>2</sup>
-  gefangene Grundstücke



**Parzellenstruktur**

Im historischen Ortskern des Haufendorfs Waldenhausen ist kein einheitliches Muster in den Grundstückszuschnitten erkennbar. Im Ortskern finden sich eher kleinere Grundstücke bis 400 m<sup>2</sup>, an der Ortsrändern verfügen viele Anwesen über rückwärtige Gartenbereiche und sind somit größer.

Die Grundstücke im neueren Siedlungsgebiet im Südwesten haben einen für eine Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum typischen Zuschnitt und eine Größe von ca. 600 - 1.000 m<sup>2</sup>.

Nur sehr wenige Grundstücke in der historischen Ortsmitte verfügen über keine bzw. eine unzureichende Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.

**Bebauungsdichte**

Als Bereich mit besonders kleinen Grundstücken und somit stark verdichteter Bebauung fällt das Quartier zwischen Taubergasse und Mühlwörthweg auf. Hier konzentrieren sich sehr kleine Grundstücke.



Dichte Bebauung um eine gemeinsame Zufahrt

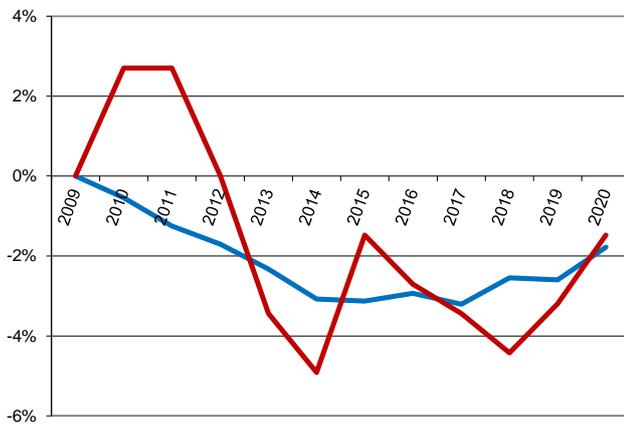


Dichte Bebauung im Ortskern

## 2.6 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

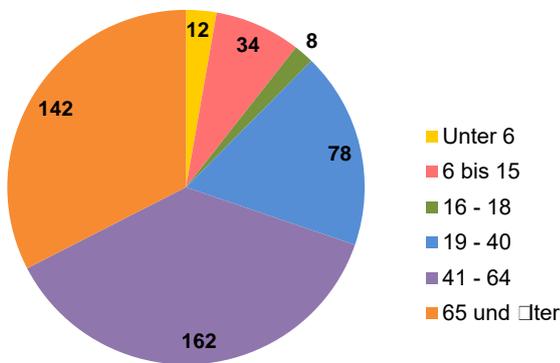
### Entwicklung der Einwohnerzahlen

rot: Einwohnerentwicklung in Waldenhausen  
 blau: Einwohnerentwicklung in allen Ortschaften der Stadt Wertheim (ohne Kernstadt Wertheim)



Einwohnerzahlen in Waldenhausen und allen Ortschaften in %, Quelle: Stadt Wertheim

### Verteilung der Altersstruktur 2019 in Waldenhausen



Verteilung der Altersstruktur in %, Quelle: Stadt Wertheim

### Entwicklung der Einwohnerzahl

Der Ortsteil Waldenhausen verzeichnete im vergangenen Jahrzehnt einen Bevölkerungsrückgang von 407 auf 401 Einwohner am 31.12.2020 (-1,5 %). Dies entspricht über den gesamten Zeitraum hinweg gesehen in etwa der Einwohnerentwicklung aller Ortsteile der Großen Kreisstadt Wertheim zusammen (ohne Kernstadt Wertheim). Während jedoch die Summe der Ortsteile einen kontinuierlichen Rückgang bis 2014 aufweist, erfährt Waldenhausen zunächst einen Bevölkerungszuwachs, der im Anschluss daran steil abfällt. Seit 2015 stabilisieren sich die Einwohnerzahlen sowohl in Waldenhausen als auch in der Summe der Ortsteile.

### Altersstruktur und demografischer Wandel

Das Durchschnittsalter in Waldenhausen beträgt derzeit 51 Jahre und liegt damit erheblich über dem Durchschnittsalter der übergeordneten Gebietskörperschaften (Main-Tauber-Kreis: 45,3 Jahre; Regierungsbezirk Stuttgart: 43,5 Jahre; Land Baden-Württemberg: 43,6 Jahre, Deutschland: 44,5 Jahre). Die bereits bestehende Überalterung der Bevölkerung wird auch im Jugendquotient (Verhältnis der unter 20-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen) und Altenquotient (Verhältnis der ab 65-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen) deutlich: Der Jugendquotient liegt bei 23,5 gegenüber deutschlandweit 30,8; der Altenquotient bei 59,7 gegenüber 36,4 deutschlandweit. Insgesamt sind 33 % und somit ein Drittel der Einwohner Waldenhausens über 64 Jahre alt.

Betrachtet man die Altersgruppe der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter differenzierter, wird ersichtlich, dass die ältere Hälfte (41- bis 64-Jährige) mit zwei Dritteln deutlich gegenüber der jüngeren Hälfte (19- bis 40-Jährige) überwiegt. Daher ist in den kommenden Jahren auf der Basis der vorhandenen Altersstruktur von einer sinkenden Geburtenrate und somit einer weiteren Zunahme der Überalterung auszugehen, sowie damit einhergehend von erneuten Bevölkerungsverlusten aufgrund des zu erwartenden Geburtendefizits.

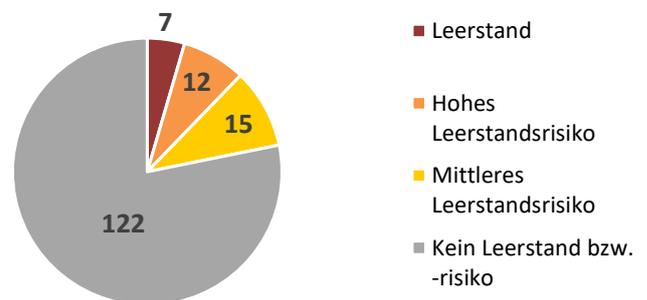
**Leerstände und Leerstandsrisiko**

Aufgenommen werden zunächst die zum Bearbeitungszeitpunkt (Stand 07/2021) leerstehenden Wohngebäude. Anhand der Altersstruktur der Waldenhäuser Haushalte werden potenzielle Leerstände bzw. das Leerstandsrisiko ermittelt: Für Haushalte, in denen alle Bewohner über 70 Jahre alt sind, besteht ein mittleres Leerstandsrisiko. Wohngebäude, deren Anwohner alle über 80 Jahre alt sind, haben ein hohes **Leerstandsrisiko**.

In Waldenhausen gibt es 156 Wohngebäude. Davon stehen zum Bearbeitungszeitpunkt 7 Häuser leer, dies entspricht 4 % der Wohngebäude. Für 8 % der Häuser in Waldenhausen besteht ein hohes, für weitere 10 % ein mittleres Leerstandsrisiko.

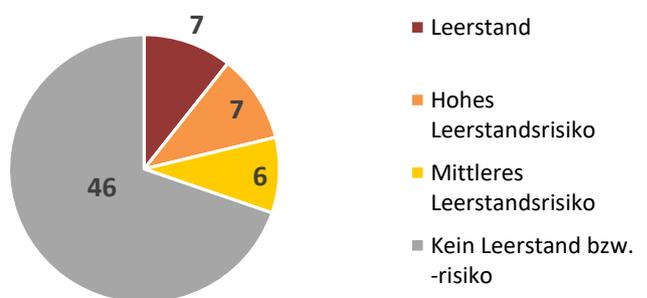
Hinsichtlich der räumlichen Verteilung befinden sich alle Leerstände im Ortskern. Gebäude mit hohem Leerstandsrisiko sind verstärkt im Ortskern einschließlich eines Erweiterungsbereichs um die inneren Abschnitte von Talweg, Kirchackerstraße und Rüdenholzweg zu finden, Gebäude mit mittlerem Leerstandsrisiko verstärkt außerhalb dieses Bereichs. Mittelfristig können nahezu 30 % der Wohngebäude im erweiterten Ortskern von Leerstand betroffen sein, sollte es nicht gelingen, den Trend der abnehmenden Einwohnerzahlen aufzuhalten und junge Bewohner für den Ortskern zu gewinnen.

**Leerstände und Leerstandsrisiken 2021 in Waldenhausen**



Leerstände und Leerstandsrisiken in Waldenhausen, Quelle: Stadt Wertheim

**Leerstände und Leerstandsrisiken 2021 im erweiterten Ortskern von Waldenhausen**



Leerstände und Leerstandsrisiken im erweiterten Ortskern von Waldenhausen, Quelle: Stadt Wertheim

## 3 BÜRGERBETEILIGUNG

### 3.1 DIE ORTSCHAFT AUS SICHT DER BEWOHNER

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten die Haushalte von Waldenhausen im März 2021 Fragebögen zur Bewertung Ihres Wohnortes. Die Fragebögen wurden an etwa 200 Haushalte verteilt, 49 davon haben den Fragebogen beantwortet. Dies entspricht einer Rücklaufquote von fast 25%.

Die Ergebnisse der Befragung wurden den Bürgern am 15.07.2021 im Rahmen einer Präsenzveranstaltung vorgestellt.

#### **Bewertung des Wohnortes**

In der Bewertung des Waldenhausens durch die Bewohner zeigen sich deutlich ausgeprägte Mängel und Qualitäten. Besonders gut bewertet wurden die Themen Schutz vor Lärm und Verkehr, die Erreichbarkeit und Nähe von Einkaufsmöglichkeiten sowie die Erreichbarkeit und Nähe zum Arbeitsplatz. Von mittlerer Qualität sind die Attraktivität des Ortsbildes, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, Einrichtungen und Angebote für Kinder und Senioren sowie die Anbindung an den ÖPNV. Als überwiegend schlecht bewertet werden die örtlichen Einrichtungen und Angebote für Jugendliche.

#### **Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Waldenhausen**

Deutlich am meisten genannt wurde das Angebot der Vereine, besonders Sportmöglichkeiten und Feste. Auch die Naherholung in der Natur (Tauber, Wald, Rad- und Wanderwege) wird von den Bewohnern Waldenhausens oft gesucht. Weitere einzelnen Nennungen entfallen auf den Seniorenkreis.

#### **Welche Einrichtungen fehlen in Waldenhausen?**

Genannt wurden:

- Gastronomie (vielfach, am meisten benannt)
- Einkaufsmöglichkeiten, besonders Lebensmittel, aber auch Post und Bankautomat (vielfach)
- Dorf- oder Hofladen, Raum zum stundenweisen Verkauf (mehrfach)
- Treffpunkt für Jugendliche, Sportangebot z.B. Basketballkorb (mehrfach)
- Treffpunkt / Dorfplatz in der Ortsmitte, Mehrgenerationentreffpunkt, Ort für Dorffest in der Ortsmit-

te, attraktiver Dorfplatz

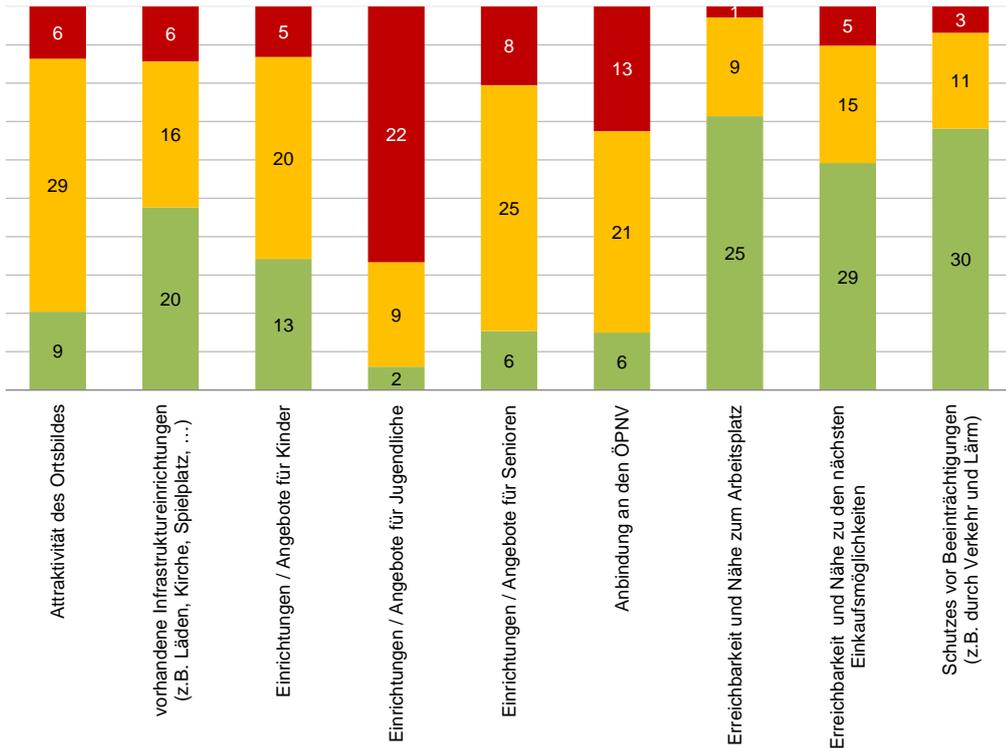
- Öffentlicher Parkplatz, Parken für Besucher und Gäste (mehrfach)
- Angebote für Senioren: Wohnen, Treffpunkte (mehrfach)
- Bücherei, Büchertauschmöglichkeit (vereinzelt)
- Haltestelle Bahn (vereinzelt)

#### **Art der genutzten Verkehrsmittel**

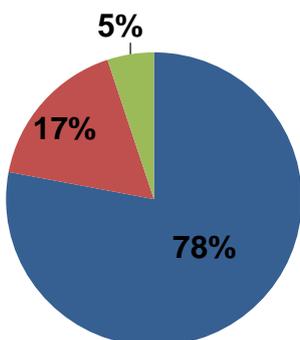
Das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten im Ort hat zur Folge, dass 78 % der Befragten für die Einkäufe des täglichen Bedarfs das Auto benutzen. Allerdings benutzen auch 17% das Fahrrad und 5% gehen zu Fuß, was auf eine akzeptable Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten außerhalb Waldenhausens (z.B. in Wertheim) ohne eigenes KfZ schließen lässt.

Für private Fahrten bzw. in der Freizeit wird das Auto nur von 54 % der Bewohner genutzt, die restlichen 56% gehen zu Fuß oder nutzen das Fahrrad. Dies weist auf die gute Akzeptanz der vor Ort vorhandenen Freizeitangebote und eine gute Erreichbarkeit von Angeboten außerhalb des Ortes hin.

Es fällt auf, dass auf die Nutzung des ÖPNV zum Einkaufen oder in der Freizeit keine einzige Stimme entfallen ist.

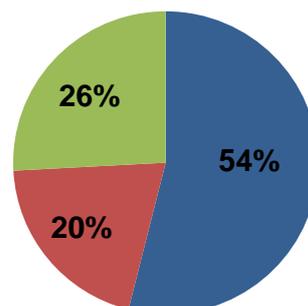


Bewertung des Wohnortes (Anzahl der Nennungen)

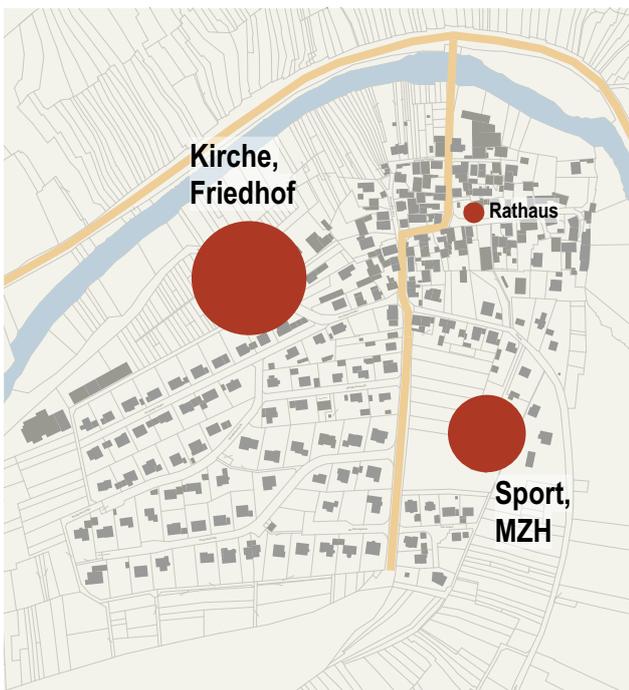


Genutztes Verkehrsmittel zum Einkaufen (Mehrfachnennungen möglich)

- Kfz
- Fahrrad
- zu Fuß



Genutztes Verkehrsmittel in der Freizeit (Mehrfachnennungen möglich)



Häufig besuchte Orte in Waldenhausen

### Welche Einrichtungen werden in Waldenhausen aufgesucht?

Friedhof und Kirche sind die in Waldenhausen am häufigsten aufgesuchtesten Orte. Spielplatz und die Turn- bzw. Mehrzweckhalle werden ebenfalls regelmäßig frequentiert. Weitere einzelne Nennungen entfallen auf den Bolzplatz, die Brötlestube, die Ortsrufanlage und das Rathaus.

Es fällt auf, dass sich die beiden meist besuchten Orte Friedhof / Kirche und Mehrzweckhalle nicht in der Ortsmitte befinden.

### Fazit:

Besonders Einrichtungen und Angebote für Jugendliche vor Ort fehlen. Die ruhige Lage wird von den meisten Bewohnern als besondere Qualität Waldenhausens empfunden.

Es gibt in der Ortsmitte selbst kaum Einrichtungen, die Bewohner in den historischen Ortskern ziehen.

Obwohl es keine Einkaufsmöglichkeiten oder Arbeitsplätze von Ort gibt, wird deren Erreichbarkeit als sehr gut eingeschätzt. Waldenhausen profitiert als deutlich von seiner Nähe zur Stadt Wertheim.

Trotz der aus der Sicht der Bürger guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten hat das eigene Fahrzeug noch immer eine große Bedeutung in Waldenhausen.

### 3.2 STÄRKEN, SCHWÄCHEN UND IDEEN

Um die Sicht der Bürger auf Stärken und Schwächen ihres Wohnorts zu ermitteln, wurden die Bürger aufgefordert, im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung folgende Fragen zu beantworten:

- Was gefällt Ihnen an Waldenhausen?
- Welche Mängel / Defizite hat Waldenhausen?
- Was wünschen Sie sich für Waldenhausen?

Zusammen mit dem Fragebogen wurde der Flyer „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung - Möglichkeiten und Chancen für Wertheim - Waldenhausen“ entwickelt, in dem die verschiedenen grundsätzlichen Möglichkeiten zur Innenentwicklung erläutert und die Potenziale Waldenhausens aufgezeigt werden.

#### Auswertung:

##### Was gefällt Ihnen an Waldenhausen?

###### Vielfach genannt:

- Ruhige Lage
- Nähe zur Tauber, Natur
- Jeder kennt jeden, Zusammenhalt, Hilfsbereitschaft, Dorfgemeinschaft
- Nähe zur Stadt, schnelle Erreichbarkeit der Einrichtungen in Wertheim

###### Mehrfach genannt:

- Kaum Verkehr, wenig Durchgangsverkehr
- Radweg und öffentliche Toilette
- Wanderwege
- Initiativen der Vereine
- Schöner Wohnort

###### Vereinzelt genannt:

- Waldkindergarten
- Sauberer Ort, Blumenschmuck im Sommer
- Orts- Rufanlage und Dorf – Blättle
- Traditionell gewachsener Ort
- Die Größe des Ortes
- Heimelige Kirche



Flyer zur Bürgerinformation

**Welche Mängel / Defizite hat Waldenhausen?**Vielfach genannt:

- Keine Gastronomie
- keine Einkaufsmöglichkeiten, fehlende Grundversorgung
- Zu ruhig, Dorfleben ist eingeschlafen, Keine aktive FFW, Kein Vereinsleben, fehlender Zusammenhalt und Nachbarschaftshilfe
- Fehlende Angebote für Jugendliche, z.B. Treffpunkt

Mehrfach genannt:

- Keine Perspektiven für junge Menschen (Bauen, Vereine)
- Zu viele leerstehende Gebäude, Zunehmend aussterbender und verfallender Ortskern
- Zu viel Verkehr in der Ortsdurchfahrt, Durchgangsverkehr z.B Steige
- Fehlende / kein\*e Pfarrer\*in
- Freizeitangebote für Kinder
- Zu enge Brücke / Ein- und Ausfahrt, zu schmaler Ortseingang
- Keine bezahlbaren Mietwohnungen für Junge und Alte

Vereinzelt genannt:

- Ortssprechanlage: Durchsagen nicht überall zu verstehen, Rufanlage reparieren
- Immer mehr Autos nutzen die Straße nach Sachsenhausen
- Verkommt zum Schlafdorf
- Fehlende Sitzgelegenheiten im Ort
- Direkter Weg über den Wengert nach Wertheim fehlt
- Keine Bahnstation
- Lärm durch Motorräder auf der Tauberstraße
- Keine Parkmöglichkeit in den schmalen Gassen
- Verbaute und verschachtelte Infrastruktur (Alte Gebäude: Scheunen und Häuser)

- Kein Winterdienst Richtung Sachsenhausen
- Überalterung
- Manche Gärten und Häuser sehen vernachlässigt aus

**Was wünschen Sie sich für Waldenhausen?**Vielfach genannt:

- Treffpunkt für Alt und Jung (an ruhiger Stelle), Mehrgenerationenplatz, Dorfplatz mit Brunnen und Gastronomie, attraktive Ortsmitte
- Radlerhotel, Touristenpension, Gastronomie
- Lebensmittelladen mit begrenzter Öffnungszeiten, Dorfladen
- Bessere Busverbindung bes. ins Oberdorf (Mehrzweckhalle)

Mehrfach genannt:

- Wachstum von innen heraus, Zuzug junger Familien, junge Familien im Ortskern
- Weniger Verkehr, z.B. Steige
- Mehr kulturelle Veranstaltungen

Vereinzelt genannt:

- Vereinsangebote für Jüngere
- Rücksichtsvollere Radfahrer
- Mietswohnraum
- Bauplätze für künftige Generationen, aber kein Flächenverbrauch
- Grillplatz
- Offene, hilfsbereite Nachbarschaft, mehr Dorfgemeinschaft
- Urnen-Rasengräber im Friedhof
- Bedarfshaltestelle der Bahn
- Direkter Fußweg nach Wertheim
- Naturlehrpfad
- Attraktivität steigern durch Werbung für Einzigartigkeit des Ortes
- Parkmöglichkeiten für Pkw
- Sportmöglichkeiten z.B. Beach Volleyball

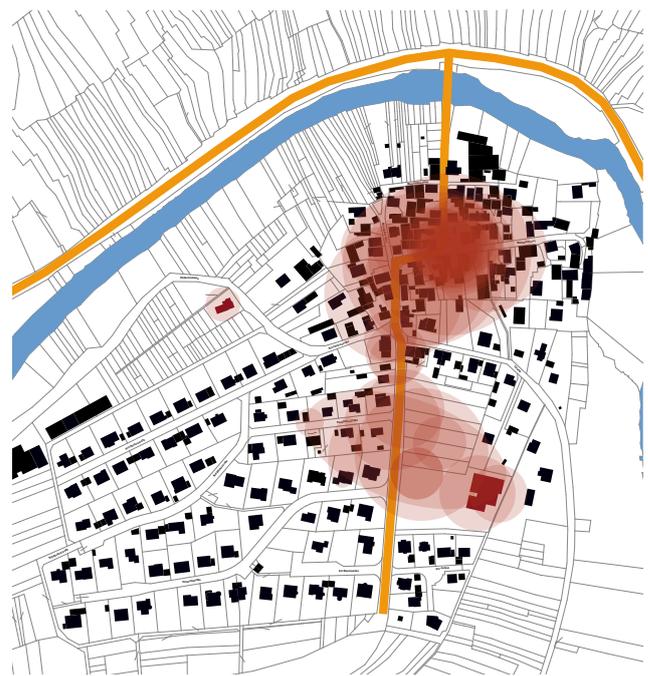
- Ortskern soll nicht ausstreben und attraktiv für alle Generationen bleiben
- Wohndylle erhalten
- Bessere Kommunikation (nicht nur über soziale Medien)
- Besseres Internet

#### Wo ist die Ortsmitte?

Die Bürger wurden gebeten, in einen vorbereiteten Plan einzuzeichnen, wo sich aus Ihrer Sicht die Ortsmitte von Waldenhausen befindet. Alle Angaben wurden auf einem Plan zusammen gefasst.

Für Waldenhausen ergeben sich zwei Schwerpunkte: der Bereich um das Rathaus herum und, mit etwas weniger Nennungen, der Bereich südlich des Ortskerns von der Feuerwehr bis hin zur Mehrzweckhalle.

Der am meisten gekennzeichnete Bereich um das Rathaus herum stellt die räumliche Ortsmitte im historischen Ortskern dar, im Bereich zwischen Pfarrheim / Feuerwehr und Mehrzweckhalle finden die meisten Angebote der Vereine statt, das „gesellschaftliche“ Zentrum des Ortes verschiebt sich also aus dem historischen Ortskern heraus.



Die Ortsmitte aus Sicht der Bewohner

### 3.3 GEBÄUDENUTZUNG UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

#### Fragebögen zur Gebäudenutzung - Auswertung

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

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

#### Derzeitige und geplante Nutzung der Gebäude

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die Nutzung als eigenes Wohnhaus. Dies wird sich auch in den nächsten 5 Jahren nicht wesentlich ändern, es ist jedoch ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Andere Nutzungen wie Vermietung oder Gewerbe spielen eine untergeordnete Rolle.

Die Nebengebäude werden überwiegend als Abstell- und Lagerfläche (z.B. für Fahrzeuge oder Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Andere Nutzungen wie Gewerbe, Tierhaltung oder Landwirtschaft spielen in Waldenhausen sowohl gegenwärtig oder auch künftig keine große Rolle.

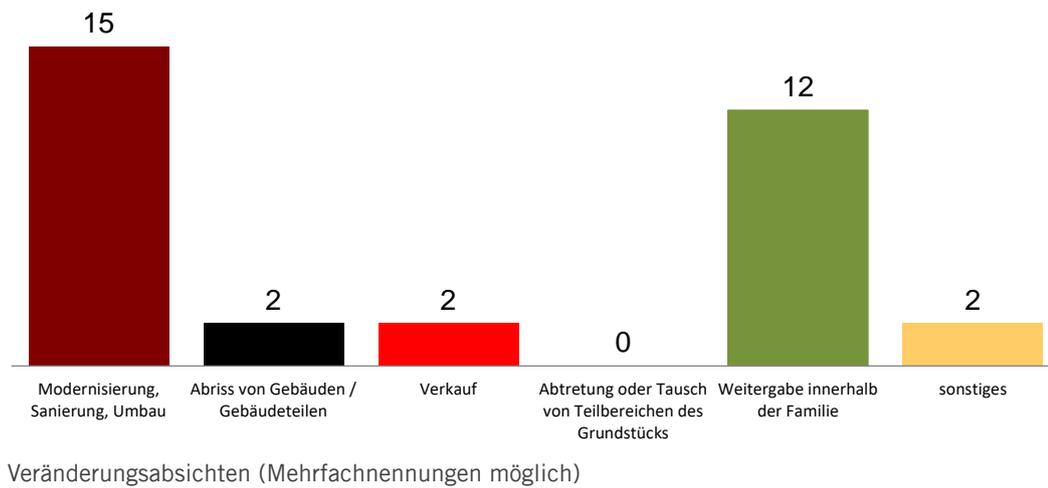
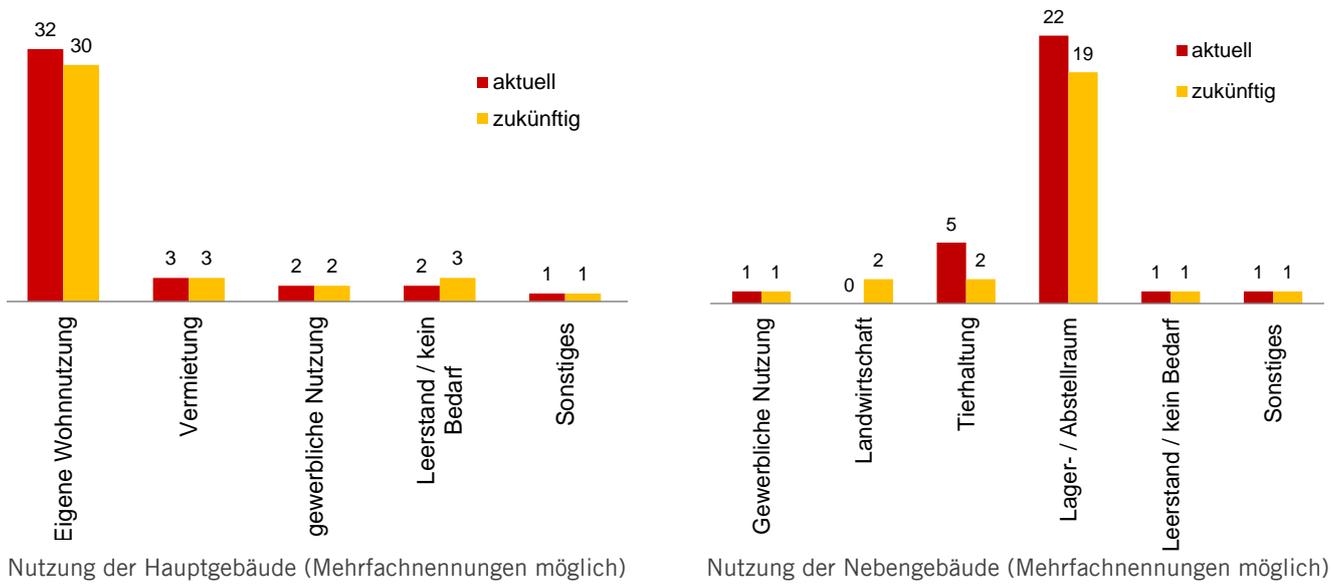
#### Veränderungsabsichten und -bereitschaft

Am häufigsten wird eine generelle Sanierungs- oder Umbaumaßnahme genannt. Dies geht oft einher mit einer familieninterne Weitergabe, die am zweithäufigsten angegeben wurde.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, eine Veräußerung, Abtretung oder Tausch von Grundstücken oder Teilbereichen ist weniger vorstellbar und wurde kaum bis gar nicht genannt.

#### Fazit

- Überwiegend Wohnnutzung und gute Ausnutzung der Nebengebäude als Lagerfläche und Abstellraum für Fahrzeuge
- Generelle Sanierung der Bausubstanz oft gekoppelt mit einem Generationenwechsel (Weitergabe innerhalb der Familie)
- Darüber hinaus kaum weitere Veränderungsabsichten in Waldenhausen



### 3.4 ORTSRUNDGANG



Ortsrundgang: Ortsbildprägende Bebauung an der Steige



Ortsrundgang: Dicht bebaute Quartiere

Am 15.07.2021 fand ein gemeinsamer Ortsrundgang statt, an dem etwa 30 interessierte Bürger teilnahmen. Schwerpunkt dieser Begehung waren die dicht bebauten Quartiere im historischen Ortskern, in denen teilweise auch verschränkte Grundstücksverhältnisse zu finden sind.

Besonders deutlich ist dies im Bereich zwischen Brunnergasse und Taubergasse sowie westlich der Taubergasse.

Fazit des Rundgangs ist, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Aufwertung des Ortskerns ist. Um eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern zu erzielen, müssen grundstücksübergreifende Konzepte erstellt deren langfristige Umsetzung durch Motivieren und Einbeziehen der Grundstückseigentümer angestrebt werden.

### 3.5 ABSCHLUSSVERANSTALTUNG

Am 23.09.2021 wurden durch das Büro Wegner Stadtplanung den Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Ortschaftsratssitzung in der Mehrzweckhalle abschließend die Ergebnisse des Programmes Flächen gewinnen durch Innenentwicklung vorgestellt.

Die sozialräumliche und städtebauliche Analysen werden zur Bewertung des Ortes erläutert, ebenso wie der sich daraus ergebende Rahmenplan. Anschließend hatten die Bürger Gelegenheit, Fragen zu stellen und zu diskutieren.

Nächster Schritt ist das Verfahren zur Festlegung eines Sanierungsgebietes für Waldenhausen.



 **Flächen gewinnen durch Innenentwicklung  
Waldenhausen**

**EINLADUNG**  
zur Abschlusspräsentation

**Wann?**  
Donnerstag, 23.09.2021, 17:00 Uhr  
im Mehrzweckgebäude

**Was erwartet Sie?**

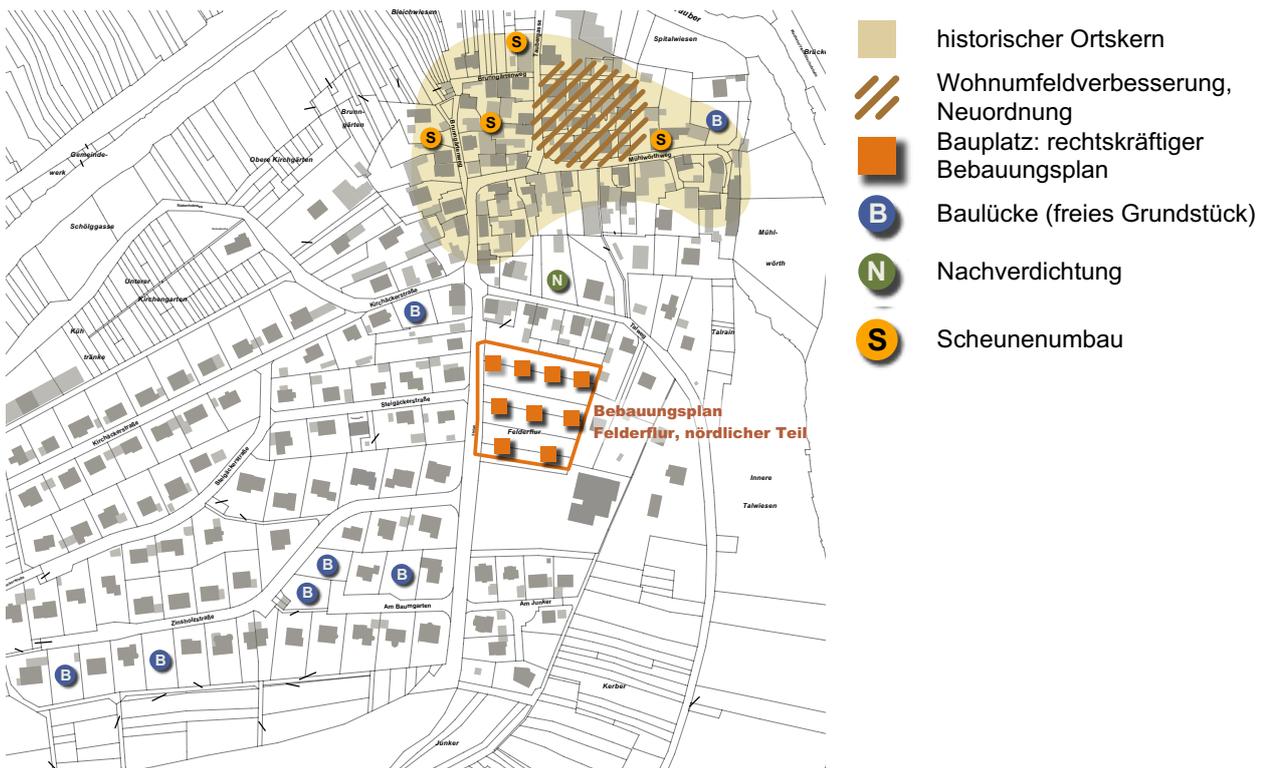
- Vorstellung des Abschlussberichtes
- Rückblick auf den Projektverlauf
- Schwerpunkte für die weitere Entwicklung

 **Die Veranstaltung findet unter Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln statt.**

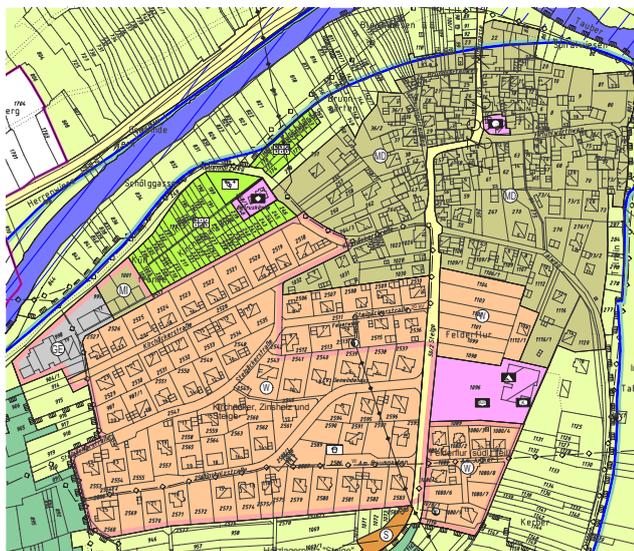
 Dieses Projekt wird gefördert und begleitet durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg



# 4 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL



Innenentwicklungspotenziale in Waldenhausen



Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Quelle: Stadt Wertheim

## Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren

In Waldenhausen ist die Einwohnerzahl seit 2001 von 436 auf 401 gesunken (Stand 31.12.2020).

Die jüngste Entwicklung zeigt Ansätze für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl. Diese ist aufgrund der derzeitigen Altersstruktur (starke, fortschreitende Überalterung) zwar erschwert, sollte jedoch vor dem Hintergrund der Nähe des Ortsteils zur Kernstadt Wertheim angestrebt werden. Daher wird für das Wohnungsbedarfsszenario eine gleichbleibende Bevölkerungszahl zugrundegelegt.

Da ein allgemeiner, langfristiger Trend zu einer sinkenden Belegungsichte der Wohnungen besteht, wird der Wohnungsbedarf in 10 Jahren trotz gleichbleibender Bevölkerungszahl höher liegen als aktuell. Auch Waldenhausen ist von einer sinkenden Belegungsichte gekennzeichnet, da der Ort trotz einer

mindestens gleichbleibenden Anzahl von Wohnungen im vergangenen Jahrzehnt jährlich im Durchschnitt 0,5 Einwohner verloren hat, seit 2001 betrachtet jährlich 1,8 Einwohner. Derzeit bestehen in Waldenhausen 149 aktive Wohnadressen (= Wohngebäude). Dies entspricht einer Belegung von 2,7 Einwohnern pro Wohngebäude. Unter der Annahme, dass im Mittel 10 % der Wohngebäude über eine zweite Wohneinheit verfügen, entspricht dies einer mittleren Belegung von 2,45 Einwohnern pro Wohneinheit.

Wohnungsbedarf in Waldenhausen:

Jahr	Einwohner	Wohnungen (geschätzt)	Belegungs-dichte EW /WE
2020	401	164	2,45
2030	401	174 (+10)	2,30

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der Ortsteil Waldenhausen jährlich etwa 1 neue Wohneinheit benötigt, um den jährlichen Bevölkerungsverlust von 1,8 Einwohnern auszugleichen. Somit wird in den kommenden 10 Jahren ein Bedarf von ca. 10 zusätzlichen Wohneinheiten veranschlagt.

Im ländlichen Raum ist die sinkende Belegungsdichte der Wohneinheiten insbesondere auf „alternde“ Einfamilienhausgebiete zurückzuführen, in denen die Generation der heranwachsenden Kinder sukzessive das Elternhaus verlässt. Die zurückbleibende Elterngeneration bewohnt das Einfamilienhaus auch dann noch lange weiter, wenn der Wohnraum die eigenen Bedürfnisse bereits deutlich übersteigt - aufgrund mangelnder Alternativen im gewohnten sozialen Umfeld für jüngere, noch selbständige und aktive Senioren. Daher stellt die Schaffung kleinerer, attraktiver und zur Erhaltung einer möglichst langen Selbständigkeit barrierefreier Wohnungen im Ort einen vielversprechenden Ansatz dar, um den Generationenwechsel im Einfamilienhaus zu fördern. So kann auf flächensparende Weise ein hoher Bevölkerungseffekt erzielt werden (1 Zwei- bis Dreizimmerwohnung ermöglicht den Zuzug einer Familie mit 4-5 Personen).

**Flächenreserven und Innenentwicklungspotenziale**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Felderflur, nördlicher Teil“ weist Wohnbauflächen südlich des Ortskerns (entlang der Steige) für 9 Bauplätze aus. Diese Bauplätze sind jedoch bereits reserviert und stehen dem freien Markt nicht mehr zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen 7 Baulücken, davon sind 6 Baulücken freie, erschlossene Baugrundstücke. In Waldenhausen stehen zum Bearbeitungszeitpunkt 7 Wohnhäuser leer, für die aktiv nach neuen Bewohnern oder neuen Nutzungskonzepten gesucht werden muss.

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

**Flächenbilanz, Bewertung**

In Waldenhausen steht, nach Abzug aller Flächenreserven und Potenziale, ein Überschuss von ca. 20 Wohneinheiten zur Verfügung. Die vorhandenen Innenentwicklungsreserven können einen Beitrag dazu leisten, dass kein Bedarf an weiteren Baugebieten entsteht.

**Flächenbilanz (in Wohneinheiten)**

Fläche	WE
/// Städtebauliche Neuordnung (ca.)	2
■ Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
Ⓑ Baulücke	7
Ⓝ Nachverdichtung	1
Ⓛ Leerstände aktivieren	7
Ⓢ Scheunen umbauen	4
Summe Potenziale	30
Abzüglich Bedarf für 10 Jahre	- 10
Reserven	+ 20

# 5 BEWERTUNG

## 5.1 POTENZIALE



- ■ Rad-/Wanderwege
- Naturraum Tauber
- historischer Ortskern

Karte: Potenziale

**Potenziale**

Waldenhausen profitiert vor allem von seiner Lagegunst: Die Nähe zur Stadt Wertheim gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Waldenhausen ist dennoch kaum durch Durchgangsverkehr belastet, da die Landesstraße nördlich der Tauber am Ort vorbei führt.

Der Ort ist umgeben von attraktiven und wertvollen Grünstrukturen wie die Tauber mit dem gewässerbegleitenden Grün im Norden und Osten und den Waldflächen im Süden. Die ruhige Lage des Ortes wird von den Bewohnern sehr geschätzt. Die Rad- und Wanderwege entlang des Mains und in Richtung Sachsenhausen werden von Bewohnern und Besuchern gut genutzt.

Der historische Ortskern ist noch ohne größere Störungen in der Bebauungsstruktur erhalten. Zahlreiche Wohnhäuser und Scheunen prägen das dörfliche Bild. Wichtige Infrastruktureinrichtungen sind Kirche, Rathaus und besonders die Mehrzweckhalle, der Schulkindergarten mit KiTa. Der Zusammenhalt und die Dorfgemeinschaft werden von den Bewohnern als gut bewertet. Die Einwohnerzahl Waldenhausens bleibt seit dem Jahr 2015 nahezu stabil.

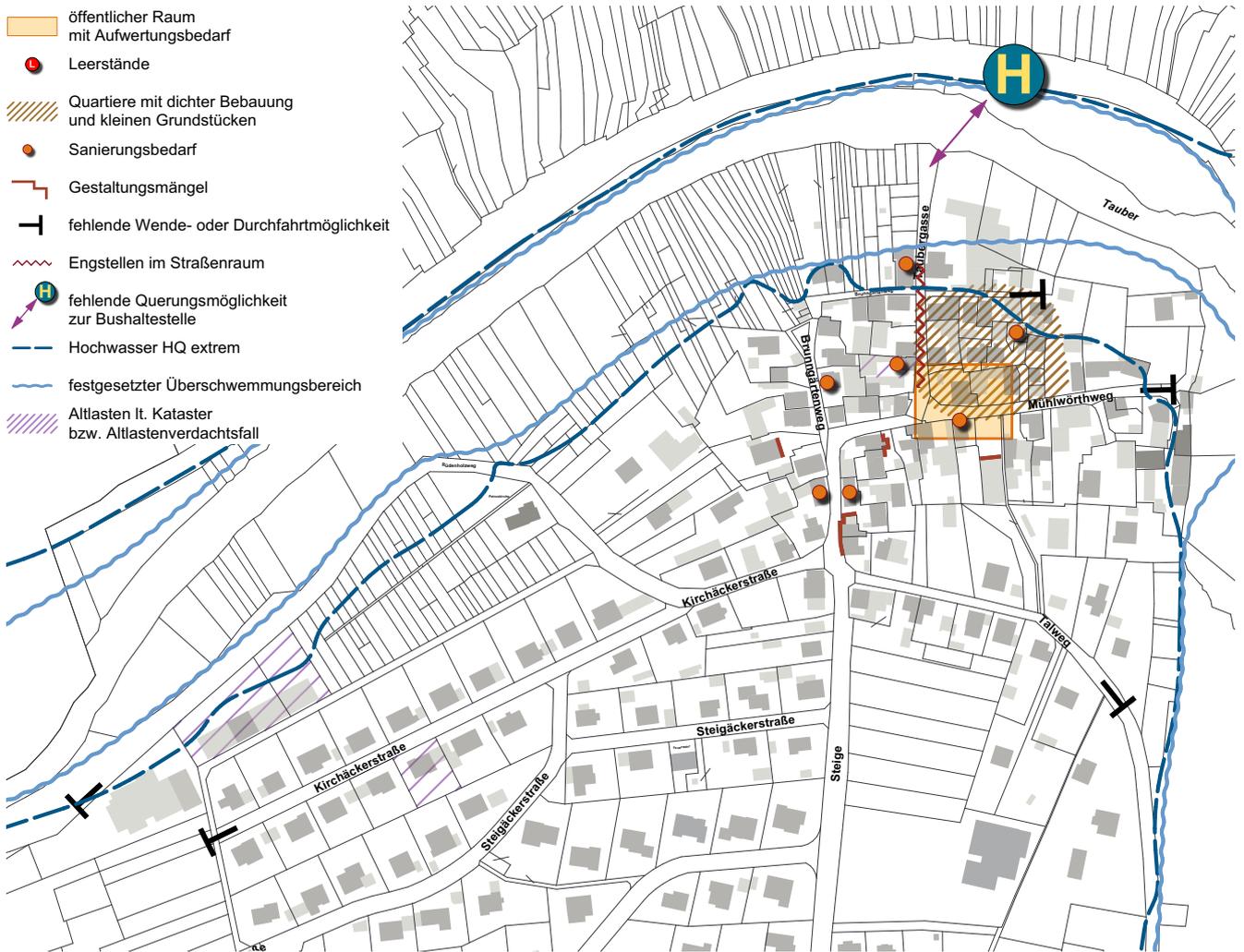


Lage an de Tauber



Dörflicher Charakter: Garten und Scheune am Ortsrand

## 5.2 MÄNGEL UND RESTRIKTIONEN



Karte: Mängel

### Mängel

Viele Straßen und Gassen haben keine Durchfahrtsmöglichkeit, gerade im Altort besteht teilweise nicht einmal eine ausreichende Wendemöglichkeit. Die Ortsdurchfahrt in der Taubergasse ist sehr eng. Für Besucher des Ortes stehen keine Parkplätze zur Verfügung. Die Bushaltestelle liegt außerhalb des Ortes, eine Querungshilfe über die Landesstraße zum sicheren Erreichen der Bushaltestelle fehlt.

Besonders der nordöstliche Teil des historischen Altortes ist sehr dicht bebaut, die Grundstücke sind hier sehr klein. In diesem Quartier besteht ein städtebaulicher Neuordnungs- und Erneuerungsbedarf. Im Ortskern weisen einige Gebäude Sanierungsbedarf auf.

Die sozialräumliche Analyse zeigt mit 51 Jahren einen sehr hohen Alterdurchschnitt, so dass bereits jetzt von einer Überalterung der Einwohnerschaft Waldenhausens zu sprechen ist. Mittelfristig sind 30% der Wohngebäude von einem Leerstandsrisiko betroffen. Die aktuellen Leerstände konzentrieren sich in Waldenhausen deutlich im historischen Ortskern.

Die fehlende Infrastruktur (besonders Gastronomie für Bewohner und Besucher) stellt auch aus Sicht der Bewohner einen deutlichen Mangel dar. Für Jugendliche gibt es wenig Angebote vor Ort, für Jüngere und junge Familien fehlen passende Wohnungsangebote am Ort (kleinere, bezahlbare Wohnungen, Bauplätze).

Insgesamt ist eine Konzentration der Mängel auf dem historischen Ortskern in Waldenhausen deutlich ersichtlich.

### Restriktionen

Teile des nördlichen historischen Ortskerns liegen im festgesetzten Überschwemmungsbereich der Tauber bzw. sind bei einem Hochwasser HQ extrem betroffen.



Kleine, dicht bebaute Grundstücke



Wohngebäude mit Sanierungsbedarf

### 5.3 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE NACH § 136 BAUGB

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

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

#### Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Die Grundstücke im historischen Ortskern von Waldenhausen weisen in einigen Bereichen eine hohe bauliche Dichte und teilweise eine eingeschränkte Belichtung, Belüftung und Besonnung auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sind teilweise untergenutzt oder dienen als Lager- und Abstellräume. Aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen sind im Ortskern einige Gebäude in einem

schlechten Erhaltungszustand.

Einige Gebäude im Ortskern weisen energetische Mängel auf, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungsanlagen des Gebietes ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung verbesserungsbedürftig.

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

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

#### Funktionale Mängel nach § 136 BauGB

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

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

Im dicht bebauten Ortskern verfügen viele Anwesen nicht über ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, das Parken im öffentlichen Straßenraum ist besonders für Besucher aufgrund der teilweise schmalen Straßenquerschnitte oft nicht möglich oder behindert den Verkehr in den schmälere Gassen des

Altortes. Ein Parkplatz für Besucher ist nicht vorhanden.

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

#### **Funktionale Mängel: Infrastrukturausstattung**

Mit steigendem Leerstandsrisiko wird es zudem nötig, einzelne Bereiche des Ortskerns im Rahmen der Innenentwicklung neu zu ordnen. Es ist notwendig, ein neues Nutzungskonzept zu finden, den Ortskern für die Bewohnern jeden Alters wieder attraktiv zu machen.

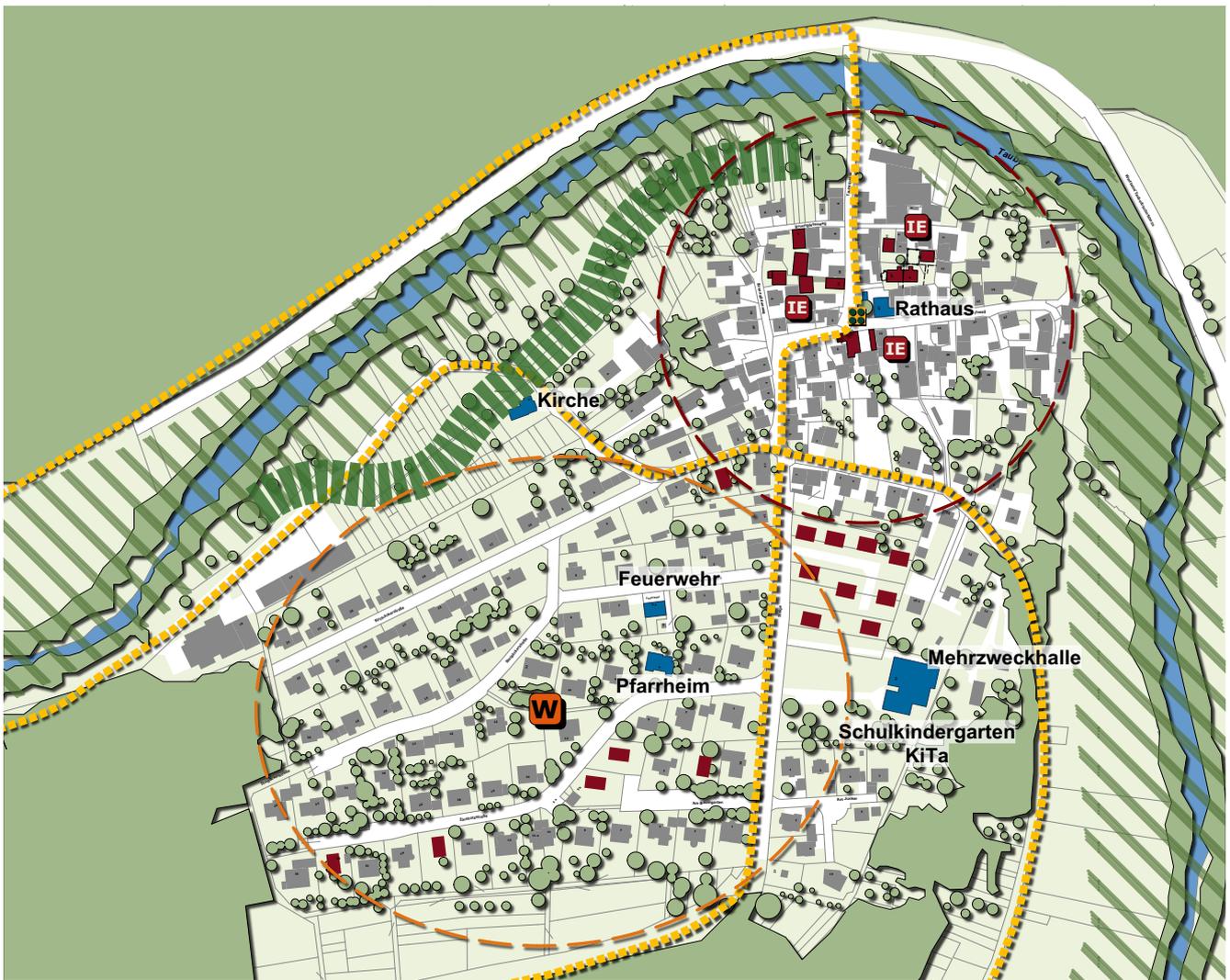
Es sind kaum Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, die der Begegnung der Bewohner dienen. Über Gartenfläche verfügen im dicht bebauten Bereich des historischen Ortskerns oft nur die Anwesen, die sich mit einer Grundstücksseite zum Ortsrand orientieren.

#### **Zusammenfassung**

- Bauliche Mängel
- Ortskern in Teilen sehr dicht bebaut
- Leerstandsrisiko durch stetige Einwohnerverluste und Gefahr der Überalterung des Ortskerns
- Modernisierungsbedarf aus Sicht der Eigentümer und ein großer Anteil an Anwesen, die in der Familie weitergegeben werden sollen (siehe Kap. 3: Bewohnerbefragung), d.h. Erneuerungsbedarf in den nächsten Jahren, Bedarf steigend

# 6 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

## 6.1 ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT RAHMENPLAN



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6aa84f; margin-right: 5px;"></span> öffentliches Grün</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; margin-right: 5px;"></span> privates Grün</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #bdbdbd; margin-right: 5px;"></span> bestehende Baustruktur</li> </ul> <p>Entwicklungsschwerpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> historischer Ortskern, Ortsbild</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dashed orange; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Siedlungsgebiet Wohnen</li> <li><span style="display: inline-block; border-left: 2px dashed yellow; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Gärten und Ostwiesen als Ortsrand</li> </ul> | <p>Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohnfunktion erhalten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c0392b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Neubau, Sanierung, Umnutzung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Öffentliche Flächen aufwerten</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Innenentwicklungsmaßnahmen (Aktivieren von Leerständen, Verbessern Wohnqualität und Wohnumfeld)</li> </ul> | <p>Qualitäten sichern und entwickeln</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8bc34a; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ortsbildprägende Grünstrukturen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00bcd4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Versorgungsinfrastruktur</li> <li><span style="display: inline-block; border-left: 2px dashed yellow; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Rad- und Wanderwege</li> <li><span style="display: inline-block; border-left: 2px dashed green; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Natur- und Erholungsraum Tauber</li> </ul> |
|---|---|---|

### Entwicklungsschwerpunkte

Im historischen Ortskern liegt der Fokus auf dem Erhalt der bestehenden dörflichen Strukturen und der Beklebung des Ortskerns als Wohnquartier, um so den Ortskern langfristig „am Leben“ zu erhalten.

Das neueren Siedlungsgebiete im Südwesten sind in ihrer Funktion zu erhalten und noch vorhandene Baulücken zu aktivieren.

Zur Sicherung der attraktiven Einbindung in die Landschaft sollen die vorhandenen Gärten und Obstwiesen besonders am westlichen Ortsrand erhalten und in ihrer Funktion als Naherholungsbereiche gestärkt werden.

### Innenentwicklung

Innenentwicklungsmaßnahmen wie das Aktivieren von Leerständen, die Verbesserung von Wohnumfeld und Wohnqualität sind im gesamten Ortskern notwendig, da hier eine Überalterung aufgrund der Altersstruktur der Bewohner droht oder die Bausubstanz aufgrund des Erhaltungszustandes oder der baulichen Dichte nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen genügt. Eine Möglichkeit zur Wohnumfeldverbesserung ist die stufenweise, meist parzellenbezogene Verbesserung der Wohnqualität durch Sanierung, Reduzierung der Überbauung von Grundstücken oder Neubau auf dem Grundstück. Ein weiterer wichtiger Baustein zur Ortsentwicklung ist der Umbau von Scheunen zu attraktivem, zeitgemäßem Wohnraum.

### Öffentlicher Raum

Der historische Ortskern von Waldenhausen wird zwar von dem meisten Bewohnern noch als Ortsmitte verstanden, jedoch fehlen hier Nutzungen und Räume, die die Bewohner in die Ortsmitte ziehen. Besonders im Bereich des Rathauses soll die Aufenthaltsqualität öffentlichen Raum verbessert werden

### Grundsätze für die bauliche Entwicklung - Rahmenplanung

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

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

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

### Sanierungsziele

- Erhalt des Ortsbildes, Ensembleschutz
- Erhalt, Umnutzung und/oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Ergänzung der Daseinsvorsorge (z.B. Gastronomie)

## 6.2 MASSNAHMEN



Ortsbildprägende Scheunen in Waldenhausen

### **Erhalt, Umnutzung und / oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz, Umbau von Scheunen**

Die ortsbildprägenden Gebäude geben der Ortschaft ihr unverwechselbares Bild, dass diese von anderen Siedlungen unterscheidet. Bei diesen Gebäuden handelt es sich nicht nur um Wohngebäude oder Sonderbauten wie Kirchen, Rathäuser oder Schulen sondern auch um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie zum Teil sehr großformatige Scheunen, die durch ihre charakteristische Bauweise das Ortsbild prägen.

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

### **Förderung der Sanierung und Modernisierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz**

- Gezielte Förderung und Beratung für den Umbau und Ausbau von bestehenden Scheunen für Wohnzwecke
- Nutzungskonzepte für leerstehende Bausubstanz finden und unterstützen

### **Ortstypisches Bauen und Ortsbild**

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

Wichtig für das Ortsbild sind jedoch nicht nur die Einzelgebäude sondern auch der Ortsgrundriss als Ganzes. So ist z.B. bei Neubauten im dörflichen Umfeld die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück wichtig, um die historisch gewachsenen Straßenkanten zu bewahren.

### Öffentlicher Raum

Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der Sicherheit und die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. In der Ortsmitte sollen Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten für die Bewohner Waldenhausens geschaffen werden, um den historischen Ortskern wieder zu einer attraktiven Mitte für die Bewohner zu etablieren.

### Wohnumfeld, Grün im Ort

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

Denkbar sind z.B. folgende Maßnahmen:

- Entsiegelung der Hofflächen in Teilbereichen (Reduzieren der Zufahrten auf das notwendige Maß)
- Ersetzen des Asphaltbelages durch versickerungs-offenen Pflasterbelag
- Rückbau von nicht benötigten, nicht ortsbildprägenden 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



Attraktiver Garten in der Ortsmitte



Fassadenbegrünung als Grünelement im eng bebauten Ort

# 7 RAHMENKONZEPTE FÜR TEILBEREICHE

## 7.1 NEUBAU IM BESTAND



**Neubau eines Wohnhauses im Bestand**

Das Grundstück mit dem Haus Taubergasse Nr. 11 befindet sich inmitten eines sehr dicht bebauten Quartiers in der historischen Ortsmitte. Hier bieten gerade die kleineren Grundstücke wenig bis keine Wohnfreiflächen, die wenigen unbebauten Grundstücksflächen sind meist versiegelt und werden als Zufahrt zur Scheune genutzt. Es gibt im Quartier zudem wenig Raum zum Abstellen des eigenen Pkws oder gar für Gäste.

Um die allgemeinen Wohnverhältnisse im gesamten Quartier zu verbessern ist der Rückbau von nicht ortsbildprägenden Gebäuden vertretbar.

Als Ersatz könnte in die Baulücke ein kleineres, vom schmalen Zuweg zurückgesetzt angeordnetes Wohnhaus gebaut werden. Durch die Rücknahme von der bestehenden Baulinie könne vor dem Haus zwei Stellplätze geschaffen werden, zudem verbessert sich die Belichtungssituation besonders für die Nachbarhäuser Nr. 9 und 7.

Durch den Rückbau des Nebengebäudes auf der südlichen Grundstücksgrenze kann für das neue Wohnhaus ein kleiner Wohnfreibereich mit Garten entstehen.



Dicht bebautes Quartier



Wenig Freifläche zwischen Haus und Nebengebäude



Lageplan Bestand

## 7.2 NEUORDNUNG



**Neuordnung im Blockinnenbereich**

Die Grundstücke Mühlwörthweg 9 und Taubergasse 17 befinden sich inmitten eines sehr dicht bebauten Quartiers in der historischen Ortsmitte. Hier bieten gerade die kleineren Grundstücke wenig bis keine Wohnfreiflächen, die wenigen unbebauten Grundstücksflächen sind meist versiegelt und dienen als Zufahrt zu den ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Es gibt im Quartier zudem wenig Raum zum Abstellen des eigenen Pkws oder gar für Gäste. Von der Taubergasse gibt es einen gemeinsam genutzten Zuweg zum Haus Taubergasse 17 in zweiter Reihe und weiter bis zum Mühlwörthweg. Der Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum ist nicht erkennbar.

Um die Erschließungssituation zu entflechten, können die nicht ortsbildprägenden Nebengebäude, die sich teilweise in schlechtem Erhaltungszustand befinden, im nordwestlichen Bereich zugunsten eines kleinen Einfamilienwohnhauses zurück gebaut werden.

Die Sanierung und interne Neuordnung der bestehenden zusammengebauten Wohnhäuser Taubergasse 17 und Mühlwörthweg 9 schafft zeitgemäßen Wohnraum in der Ortsmitte.

Es entstehen so im Quartier drei voneinander unabhängige Wohneinheiten mit eigenem privatem Wohnfreiraum für jede Wohneinheit und einer eigenen Zufahrt ohne notwendige Wegerechte.



Lageplan Bestand



Bestehender Hof mit Nebengebäuden



Bestehender gemeinsamer Zugang



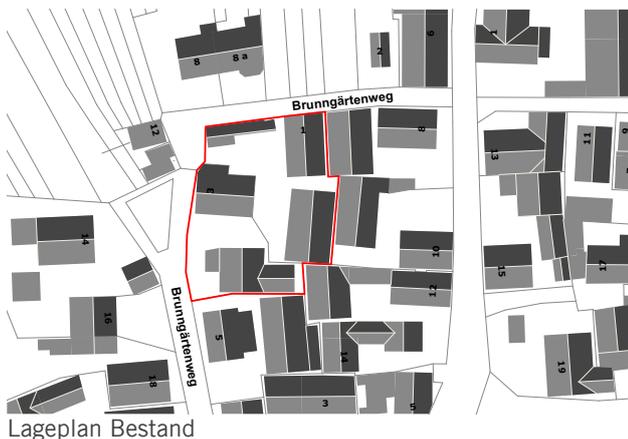
**Erneuerung Wohnquartier**

Das Quartier am Brunngrärtenweg befindet sich in der historischen Ortsmitte von Waldenhausen. Es ist bebaut mit einem ortsbildprägenden Haus mit Sanierungsbedarf im Norden, einem neueren Wohnhaus im Westen. Mehrere Nebengebäude (Scheunen, Schuppen, befinden sich sowohl im Blockinneren als auch zur Straße orientiert. Die Hofflächen sind überwiegend versiegelt, für die Wohnhäuser gibt es nur wenige gut nutzbare Wohnfreiflächen.

Das ortsbildprägende Wohnhaus im Norden soll erhalten und saniert werden, es trägt maßgeblich zum attraktiven dörflichen Erscheinungsbild Waldenhausens bei. Der Rückbau des bestehenden Schuppens in der nordwestlichen Ecke erlaubt den Neubau eines Carport, dessen Dach als Terrasse für das Wohnhaus dienen kann.

Durch den Ausbau der Scheune im Osten zu einer Wohnung kann in der Ortsmitte neuer Wohnraum geschaffen werden und ein traditionelles Gebäude erhalten werden. Die Stellplätze für den Scheunenausbau und das bestehende Wohnhaus können entweder im Carport oder im Nebengebäude im Südwesten untergebracht werden.

Durch den Ausbau und die Neuordnung (Verlagerung der Stellplätze an die Straße) werden im Blockinneren Wohnfreiflächen für die einzelnen Wohnhäuser geschaffen und so die Wohnqualität im gesamten Quartier verbessert.



Ortsbildprägendes Wohngebäude im Norden



Hofeinfahrt von Westen



Innenhof mit Nebengebäuden

### 7.4 AUFWERTUNG



Wohnhaus giebelständig an der Taubergasse

**Aufwertung und Sanierung eines bestehenden Hofreite**

Das Anwesen Taubergasse 12 befindet sich im historischen Ortskern von Waldenhausen. Es handelt sich um ein regionaltypisches Anwesen mit giebelständig zur Straße stehendem Wohnhaus, einer Scheune als rückwärtigem Hofabschluss und einem verbindenden Nebengebäude. Der wenige zur Verfügung stehende Freiraum auf dem Grundstück ist vollständig versiegelt (Zufahrt zur Scheune).

Das Wohnhaus als ortsbildprägendes Gebäude in der direkten historischen Ortsmitte sollte erhalten und umfassend saniert werden. Denkbar ist auch eine Anhebung des Dachgeschosses um durch eine angemessene Raumhöhe eine bessere Wohnqualität zu schaffen. Der Ausbau der Scheune als Parkraum (EG / direkte Zufahrt vom Hof aus) und Wohnung (kleinere Wohnung im OG / DG) dient der Revitalisierung bestehender Bausubstanz und schafft zeitgemäßen Wohnraum in der Ortsmitte, z.B. als kleinere Mietwohnung für junge Leute.

Anstelle des bestehenden Nebengebäudes kann ein kleiner Garten mit Außenwohnbereich entstehen. Denkbar ist auch der Teilrückbau als überdeckter Sitzbereich und Balkon für das Wohnhaus.



Wohnhaus giebelständig an der Taubergasse



Lageplan Bestand



Hof mit Zufahrt zur Scheune

# 8 WEITERES VORGEHEN



Mögliche Abgrenzung Sanierungsgebiet Waldenhausen

### **Festlegung eines Sanierungsgebietes**

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

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

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