

STADT WERTHEIM - ORTSCHAFT DIETENHAN



# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERNSANIERUNG

WEGNER  
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner  
Tergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)  
Tel. 0931 99 13 870  
Fax 0931 99 13 871

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

September 2012  
Auftraggeber: Stadt Wertheim

Alle Fotos und Diagramme: Wegner Stadtplanung

# INHALTSVERZEICHNIS

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

# 1 VORBEMERKUNG

## 1.1 VORWORT, VORGEHENSWEISE

### Vorwort

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

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

Die Ausgangslage für den Wertheimer Ortsteil Dietenhan stellt sich beispielhaft für viele andere ländlichen Ortschaften dar: Der Ortskern von Dietenhan 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 Dietenhan besteht also Handlungsbedarf in Bezug auf folgende Probleme:

- Des verödenen Ortskerns mit zunehmendem Gebäudeleerstand
- Eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung im Hinblick auf den demografischen Wandel

Durch die günstige Lage Dietenhans zwischen der Großen Kreisstadt Wertheim, der Stadt Marktheidenfeld und dem Oberzentrum Würzburg besteht durchaus eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Als Mittel,

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

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

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

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

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

### Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen sind

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

**Arbeitsschritte**

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

**Vorgehensweise**

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

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

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

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

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

des Ortskerns vorgelegt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind in Kapitel 6 dieses Berichtes zusammengefasst.

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

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

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

## 1.2 RAHMENBEDINGUNGEN, UNTERSUCHUNGSBEREICH

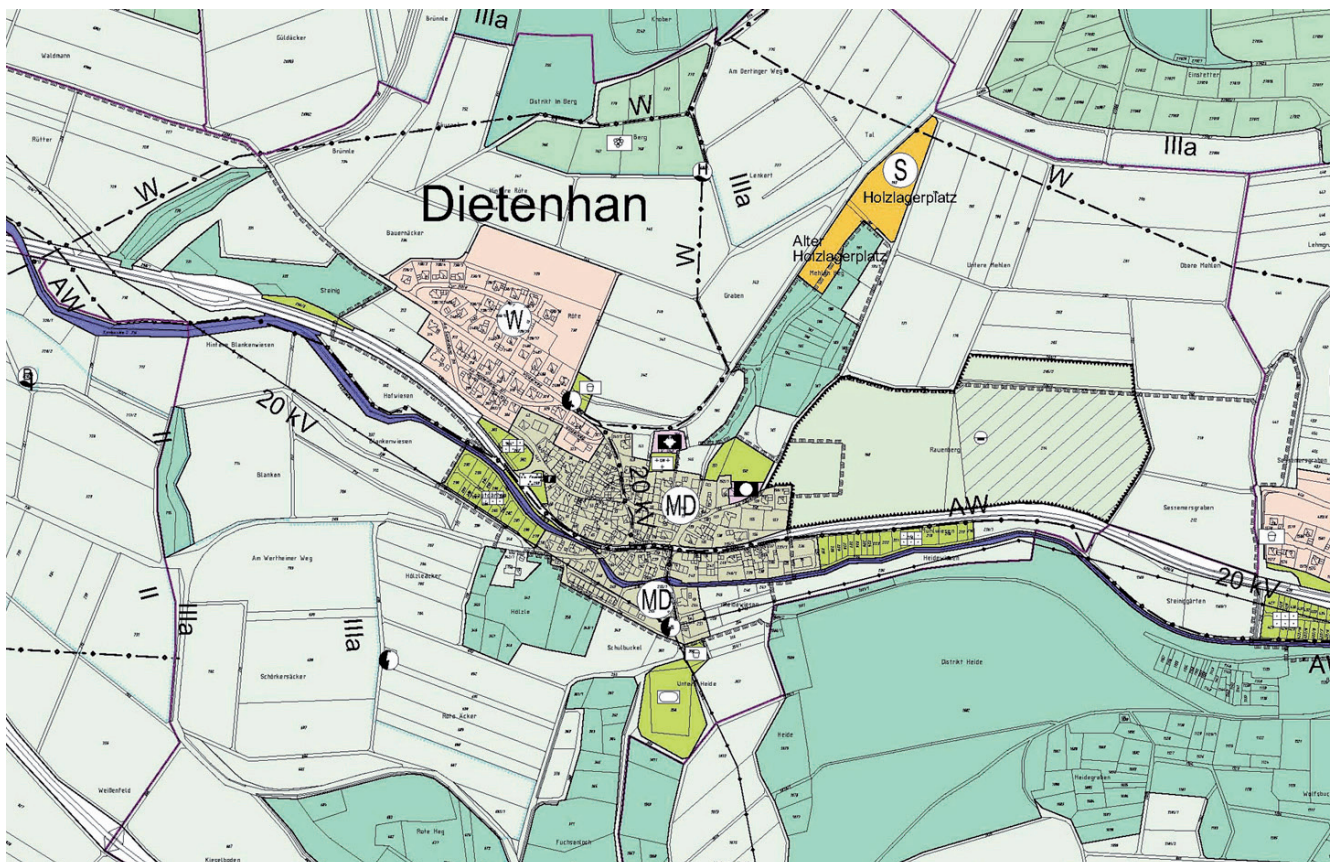


Abb 1: Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Wertheim, Ausschnitt Ortsteil Dietenhan, Quelle: Stadt Wertheim

### Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der historische Ortskern Dietenhans ist im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet (MD) dargestellt. Im Nordwesten befindet sich ein neueres Wohngebiet, an das sich eine noch unbebaute Wohnbaufläche nördlich anschließt. Diese Fläche ist die einzige Reservefläche für eine weitere Wohnbauentwicklung in Dietenhan. Innerhalb des Ortskerns gibt es nur wenige freie Grundstücke, die sich für eine Bebauung oder Nachverdichtung eignen.

An Gemeinbedarfseinrichtungen gibt es in Dietenhan die Kirche, das Feuerwehr- und das Bürgerhaus. Kirche und Bürgerhaus liegen am nördlichen Rand der

Bebauung über dem historischen Ortskern, das Feuerwehrhaus am westlichen Ortseingang. Südlich des Ortes befindet sich der Sportplatz.

Im Tal entlang des Kemsbachs sind Gartenflächen dargestellt.

Für den unbebauten, im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereich im Norden besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Röte II“), der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

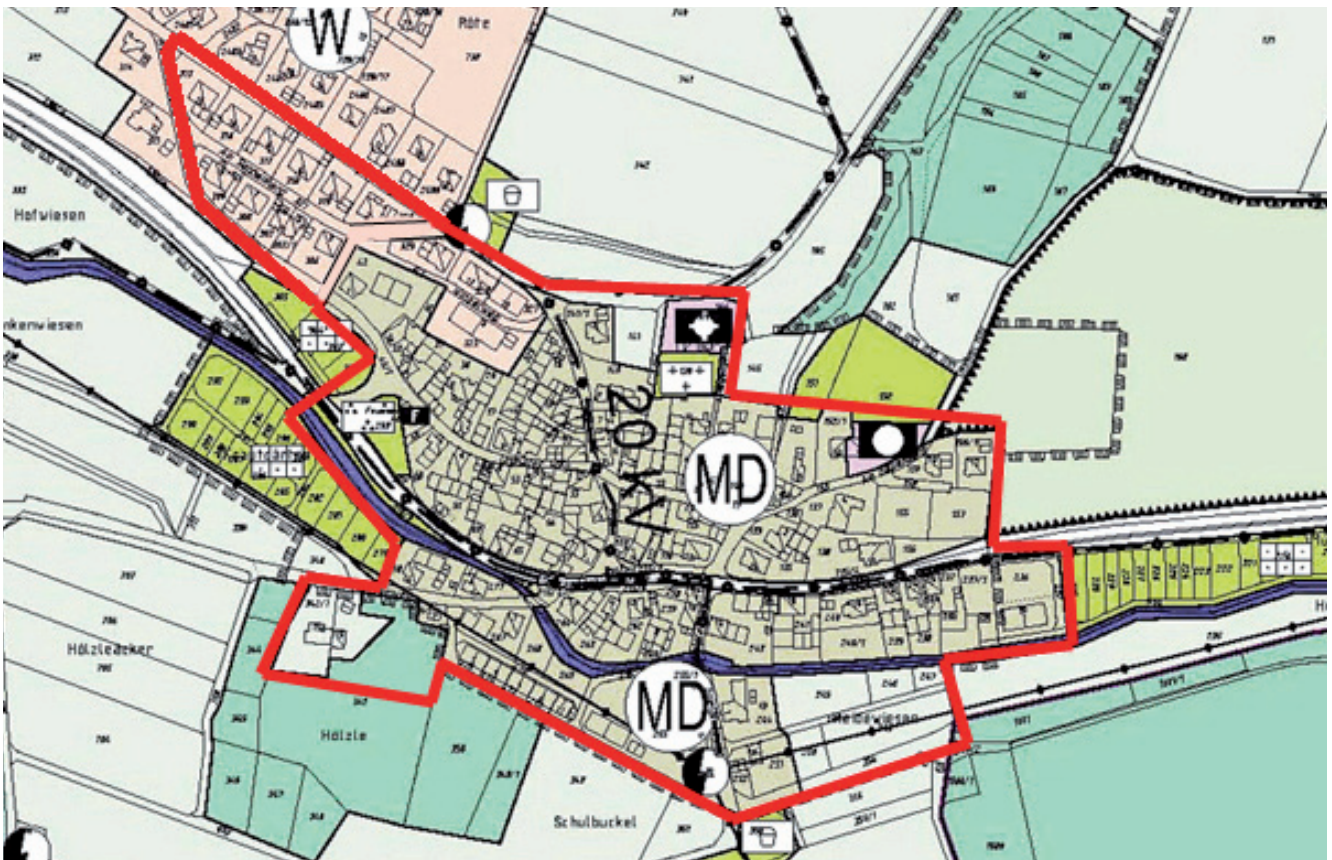


Abb 2: Abgrenzung Untersuchungsbereichs, Grundlage: Flächennutzungsplan

### Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

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

Die räumliche Abgrenzung umfasst in Dietenhan nahezu die gesamte Ortschaft. Ausgeklammert ist lediglich das neueste Baugebiet im Nordwesten, da hier keine städtebaulichen Missstände zu erwarten sind.

Da im Wohngebiet direkt nordwestlich des historischen Ortskerns (Am Sonnenhang, erste Erweiterung der Siedlungsfläche außerhalb des Ortskerns) Erneuerungs- und Sanierungsbedarf besteht, wird dieser Teilbereich in den Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchung mit einbezogen.

### 1.3 BISHERIGE BÜRGERBETEILIGUNG



Abb 3: Zukunftswerkstatt am 05.04.2011, Zielkonzepte für Dietenhan



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

Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligung sind im folgenden zusammengefasst.

#### **Zukunftswerkstatt**

Am 15.04.2011 fand die Zukunftswerkstatt im Rahmen der Bürgerbeteiligung statt.

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

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

#### **Stärken:**

- Bäckerladen (jedoch: Angebot und Öffnungszeiten teilweise problematisch)
- Bringdienst Medikamente durch Arzt / Apotheke
- Sportangebote
- Aktives Vereinsleben
- Ruhige Wohnlage

#### **Schwächen:**

- Überalterung in den Vereinen, Nachwuchs fehlt
- Überalterung im Ortskern
- Pflegezustand der Spielplätze, Hundekot
- Angebote für Senioren, Kinder und Jugendliche fehlen
- Läden (Lebensmittel) fehlen

#### **Projektideen:**

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

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

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



Abb 4: Zukunftswerkstatt, Abschließende Bewertung der Projektvorschläge

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in Dietenhan seitens der Bürger punktuelle Einzelmaßnahmen und Verbesserungen als wichtig erachtet werden.

Es gibt keine räumlichen Handlungsschwerpunkte für den Ortsteil. Handlungsbedarf wird hauptsächlich an der Feuerwehr und am Bürgerhaus - also den beiden Orten, an denen das gemeinsame dörfliche Leben stattfindet - gesehen.

**Bewertung der Projektvorschläge**

Projekt	Punkte
Verbindung Bürgerhaus-Kirche-Baugebiet	7
Fußgängerquerung	4
Aufwertung Ortsmitte / Feuerwehrhaus	4
Wanderwege, Sitzgelegenheiten	1
Entschärfen von Einmündungen, Neuordnung	1

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

**Ortsrundgang am 21.07.2011**

Treffpunkt war das Bürgerhaus (ehemalige Schule) in Dietenhan, es fanden sich ca. 20 interessierte Bürger aus Dietenhan ein.

Das aus der Planungswerkstatt entwickelte Ortsteilentwicklungs-konzept wurde vorgestellt und Fragen zum Programm und möglichen Förderungen beantwortet.

Themen des gemeinsamen Ortsrundganges waren:

- Erörterung der Machbarkeit einer Fußwegeverbindung vom Bürgerhaus zur Kirche
- Nachverdichtungs- und Neuordnungspotenziale im Ortskern

Im Laufe des Rundgangs berichten einige Eigentümer vor Ort über beabsichtigte Umbaumaßnahmen an ihren Anwesen und äußerten Interesse an einer Bauberatung im Rahmen des Programmes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.



Abb 6: Plakat zum Ortsrundgang Dietenhan

**Bewertung des Wohnortes**

Die Bewohner bewerteten die geringe Belastung des Ortes durch Lärm und Verkehr sowie das Ortsbild als insgesamt zufriedenstellend. Auch die Erreichbarkeit der Arbeitsstelle ist für die meisten Bewohner akzeptabel. Am schlechtesten wurde die Anbindung an den ÖPNV bewertet, auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren sind verbesserungswürdig.

Dringlichstes Problem aus Sicht der Bewohner ist die schlechte Anbindung an den ÖPNV.

Dadurch bedingt sind die Bewohner auf das private Kfz angewiesen, um den Arbeitsplatz oder die nächsten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten zu erreichen.

Auch die vorhandenen Angebote für die Bürger vor Ort sind nicht ausreichend, so dass die Erreichbarkeit von externen Veranstaltungen oder Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten an Bedeutung gewinnt.

Das eigentliche Wohnumfeld ist zufriedenstellend. Positiv bewertet wird die ruhige, naturnahe Wohnlage.

**Derzeitige und geplante Nutzung der Gebäude**

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

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die Nutzung als eigenes Wohnhaus. Dies wird sich auch in den nächsten 5 Jahren nicht ändern. Die Vermietung von Gebäuden spielt in Dietenhan eine untergeordnete Rolle. Aus den Rückantworten lässt sich ein Trend zur Abnahme der eigenen Wohnnutzung ablesen, in Diet-

**Bewertung des Ortes aus der Sicht der Bewohner**

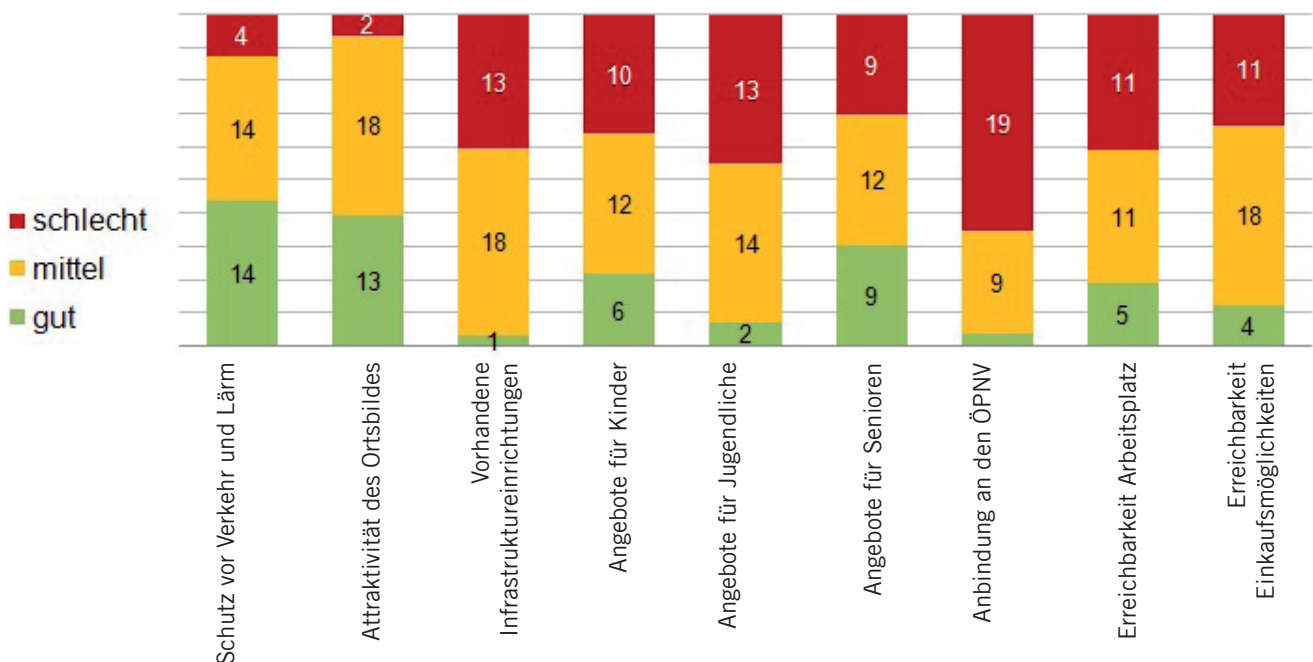


Abb 7: Auswertung der Fragebögen nach Anzahl der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich) Darstellung Wegner Stadtplanung

enhan sind die zukünftigen Nutzungsabsichten eher unklar.

Die Nebengebäude werden zum Großteil als Lagerfläche (z.B. für Brennholz) genutzt, diese Nutzung ist von den meisten Befragten auch in Zukunft beabsichtigt. Oft genannt wird auch eine Nutzung für die Nebenerwerbslandwirtschaft, hier werden die Nebengebäude als Raum für landwirtschaftliche Geräte und Lagerfläche genutzt. Kleintierhaltung (Hasen, Hühner etc.) ist nur noch in Einzelfällen vorhanden. Nur wenige Befragte gaben an, dass die Nebengebäude leerstehen bzw. gegenwärtig und künftig nicht benötigt werden.

**Veränderungsabsichten und -bereitschaft**

Zahlreiche Eigentümer gaben an, dass Veränderungen an ihrem Anwesen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellbar sind. Am meisten genannt wurde eine generelle Modernisierungsabsicht der Bausubstanz. Die räumliche Verteilung der vorstellbaren Modernisierungsmaßnahmen erstreckt sich jeweils relativ gleichmäßig auf die Ortschaft.

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

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

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

Am wenigsten vorstellbar ist für die Eigentümer eine Abtretung oder ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen, hier gab es in Dietenhan keine Nennung.

**Nutzung der Hauptgebäude**

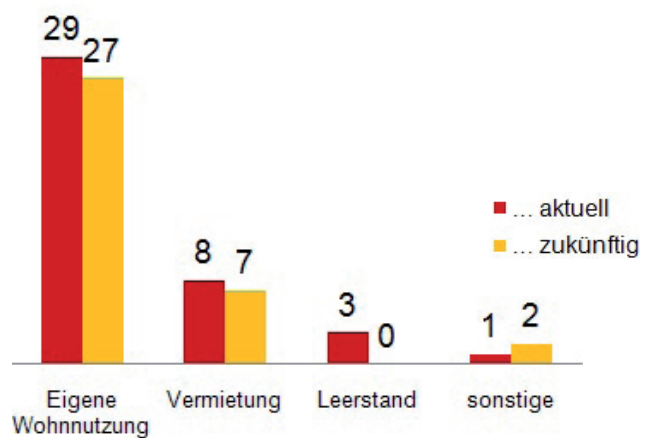


Abb 8: Auswertung der Befragung nach Anzahl der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich) Darstellung Wegner Stadtplanung

**Veränderungsabsichten in Dietenhan**

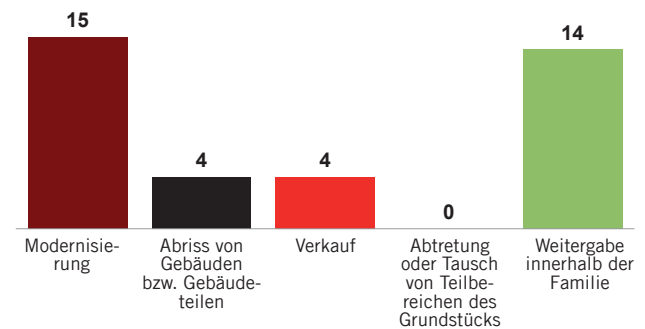


Abb 9: Auswertung der Befragung nach Anzahl der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich) Darstellung Wegner Stadtplanung

## 2 ORTSPROFIL

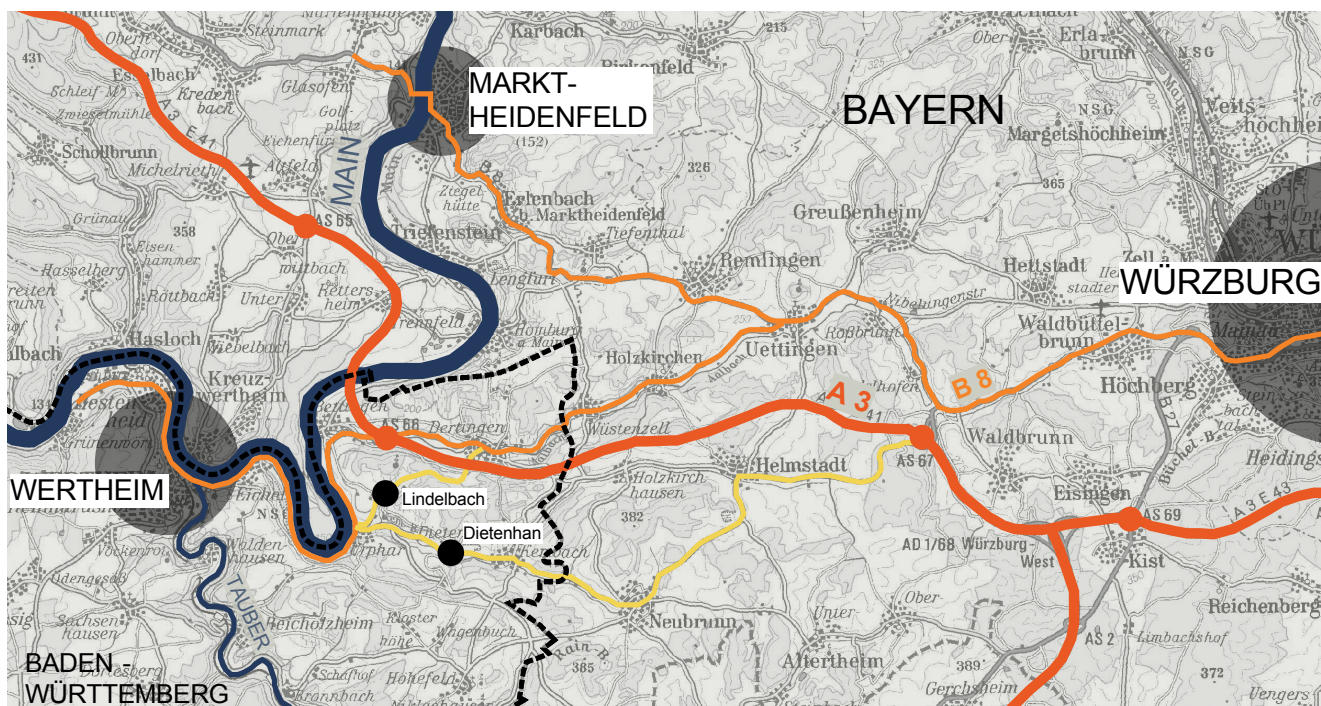


Abb 10: Lage im Raum

### Lage im Raum

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

Dietenhan wird über die K 2878 zwischen Kembach und Urphar erreicht.

### Gemeindesteckbrief

- ca. 300 EW (2011)
- Kleinste Ortschaft der Großen Kreisstadt Wertheim
- Gelegen im Kembachtal
- Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1326
- Bis in die 50er Jahre des letzten Jahrhunderts geprägt von Landwirtschaft und Sandsteinabbau
- Größter Eingriff in den historischen Ortskern war in den 1970er Jahren des vergangenen Jahrhunderts der Ausbau der Ortsdurchfahrt, die den Abriss einiger Gebäude notwendig machte
- Kurz danach wurde das neue Baugebiet Röte II nordwestlich des alten Ortskerns ausgewiesen
- Reges Vereinsleben angesichts der geringen Ortsgröße: Männerchor, Freiwillige Feuerwehr, Frauenkreis, DRK - Gruppe, Jugendgruppe des CVJM



Abb 11: Ortsansicht Dietenhan von Westen

### **Ausgangslage**

Die steigende Anzahl der Gebäudeleerstände im Ortskern wird zunehmend spürbar. Die infrastrukturelle Grundversorgung der Bewohner ist bereits jetzt nicht mehr gegeben.

Andererseits ist aufgrund der Entwicklungsdynamik der Stadt Wertheim sowie der guten Anbindung über die Autobahn A3 und somit auch der Nähe zu den benachbarten Oberzentren Potenzial für eine langfristig stabile Einwohnerzahl vorhanden.

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

# 3 BESTANDSANALYSE

## 3.1 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE EINWOHNERENTWICKLUNG

### Entwicklung der Einwohnerzahlen

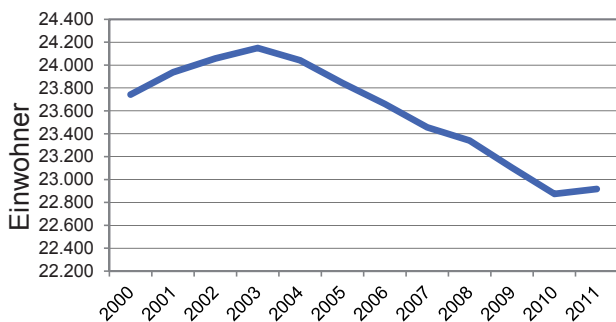


Abb 12: Entwicklung Einwohnerzahl Gesamtstadt Wertheim, Stand 2011, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Stadt Wertheim

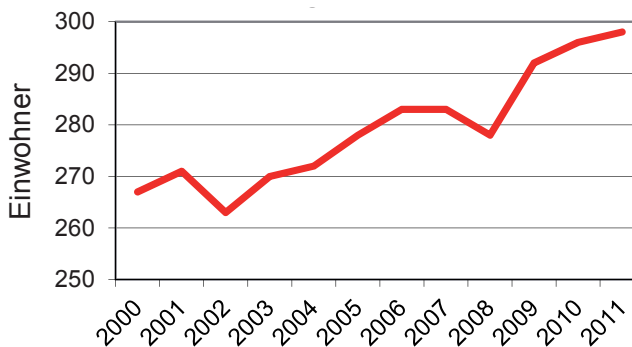


Abb 13: Entwicklung Einwohnerzahl Ortsteil Dietenhan, Stand 2011, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Stadt Wertheim

### Verteilung der Altersstruktur in Dietenhan

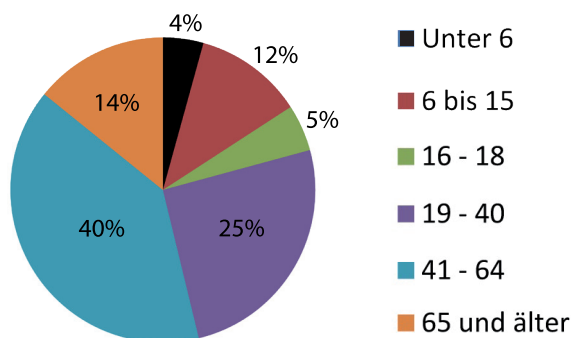


Abb 14: Verteilung der Altersstruktur in %, Stand 2010, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Stadt Wertheim

### Einwohnerentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahl verläuft in Dietenhan gegenläufig zur Entwicklung der gesamten Großen Kreisstadt Wertheim. Seit dem Jahr 2000 ist in Dietenhan insgesamt ein Einwohnerzuwachs von etwa 267 auf knapp 300 Einwohner zu verzeichnen. In der Gesamtstadt gingen die Einwohnerzahlen bis 2010 kontinuierlich zurück, seit 2010 stagniert die Einwohnerzahl.

### Altersstruktur und demografischer Wandel

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

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

### Räumliche Verteilung

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



## INFRASTRUKTUR UND SOZIALES LEBEN

### Infrastruktur

#### Soziale Infrastruktur:

- Kirche mit anschließendem Friedhof
- Bürgerhaus (ehemalige Schule)
- Feuerwehr

#### Einzelhandel:

- Bäckereiverkauf (zweimal wöchentlich)

#### Sonstige:

- Atelier eines Künstlers in einer alten Hofreite

### Soziales Leben

In Dietenhan gibt es einige Vereine, die durch ihre Angebote für unterschiedliche Alters- und Interessensgruppen zum sozialen Leben der Dorfgemeinschaft beitragen. Dies sind z.B. der Männergesangverein, der Frauenkreis und die Freiwillige Feuerwehr.

Insgesamt besteht in Dietenhan ein gewisses Freizeitangebot durch die Vereine. Es fehlen allerdings Angebote oder Einrichtungen, die speziell auf die Bedürfnisse von spezifischen Zielgruppen abgestimmt sind, wie z.B. eine (Tages)Pflegeeinrichtung, Seniorentreffpunkte oder Angebote für Kinder und Jugendliche, die direkt vor Ort erreichbar sind.

Die ÖPNV-Anbindung Dietenhans ist besonders am Wochenende lückenhaft und trägt in Verbindung mit den fehlenden Angeboten für Kinder und Jugendliche und die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung der Grundbedürfnisse dazu bei, dass die Bewohner Dietenhans zur Bewältigung des alltäglichen Lebens auf das private Kfz angewiesen sind.

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



Abb 15: Bürgerhaus, ehemalige Schule



Abb 16: Im Ortskern: leerstehendes Wohnhaus

### 3.2 RÄUMLICHE BESTANDSANALYSE

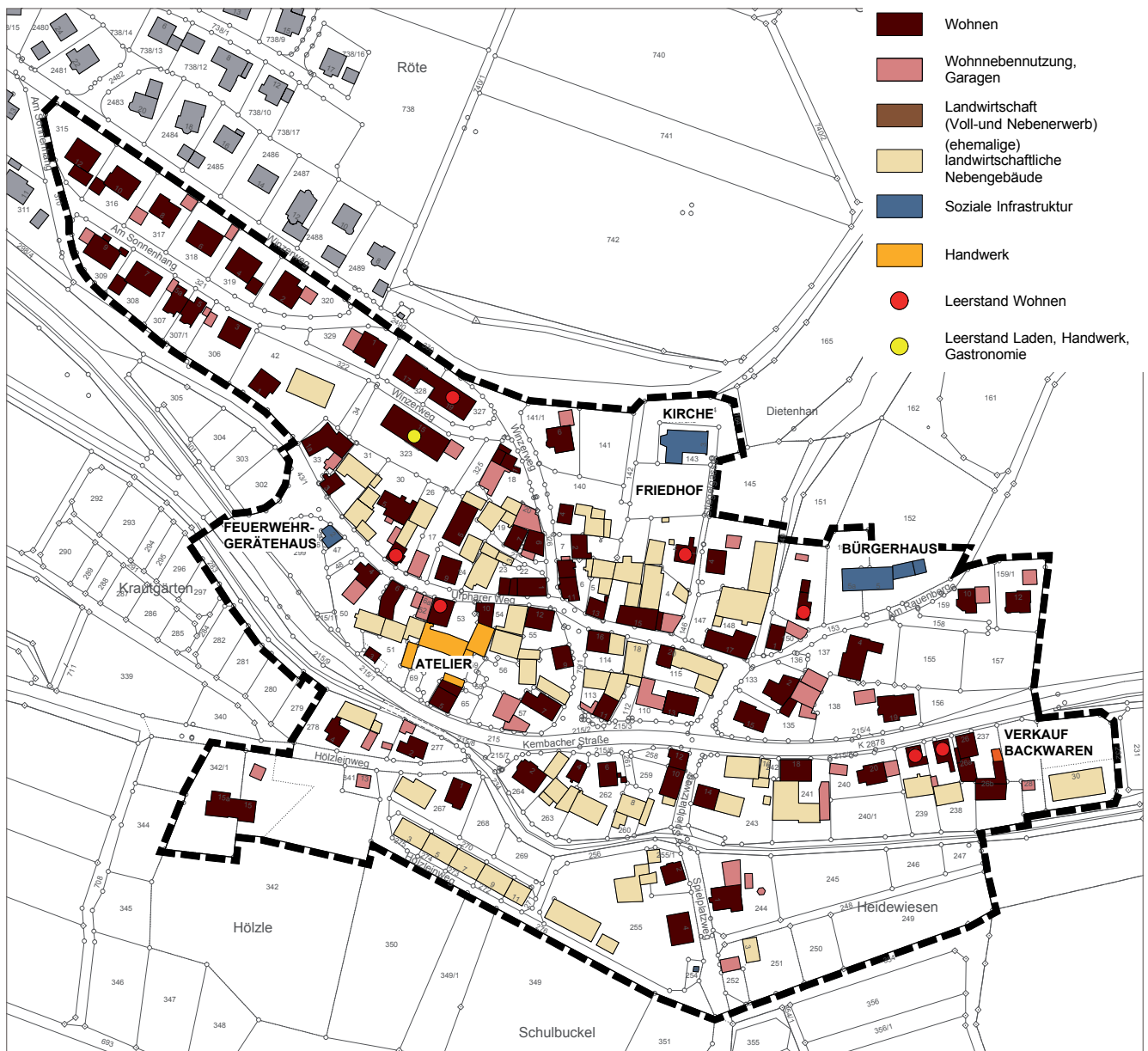


Abb 17: Analyseplan: Nutzungen und Leerstände im Ortskern, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: Angaben der Stadt Wertheim / Ortsvorstand Dietenhan, eigene Erhebungen

Kartenausschnitt: Nutzungen im Ortskern

### Bau- und Nutzungsstruktur

Das ehemals landwirtschaftlich geprägte Dorf ist im Ortskern dicht bebaut, jetzt überwiegt die Wohnnutzung. Es sind jedoch noch immer zahlreiche landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden, die mit unterschiedlicher Intensität genutzt werden.

In Dietenhan gibt es eine Kirche mit Friedhof, ein Feuerwehrhaus und das Bürgerhaus in der ehemaligen Schule. Tageweise werden Backwaren verkauft und ein Künstleratelier mit Wohnhaus hat sich in mehreren (teilweise umgebauten) Gebäuden in der historischen Ortsmitte angesiedelt. Eine Versorgung der Einwohner mit Dingen des täglichen Bedarfs ist in Dietenhan nicht mehr gegeben.

### Leerstände, Haushaltsgrößen und Altersstruktur

In der alten Ortsmitte ist der Anteil an Einpersonenhaushalten deutlich höher als in den Randbereichen mit neuerer Bebauung. Es ist jedoch keine deutliche räumliche Konzentration der Leerstände oder der älteren Bewohner im Untersuchungsgebiet auszumachen.



Abb 18: Weitgehend versiegelte Hofflächen



Abb 19: Potenzialfläche in der Ortsmitte

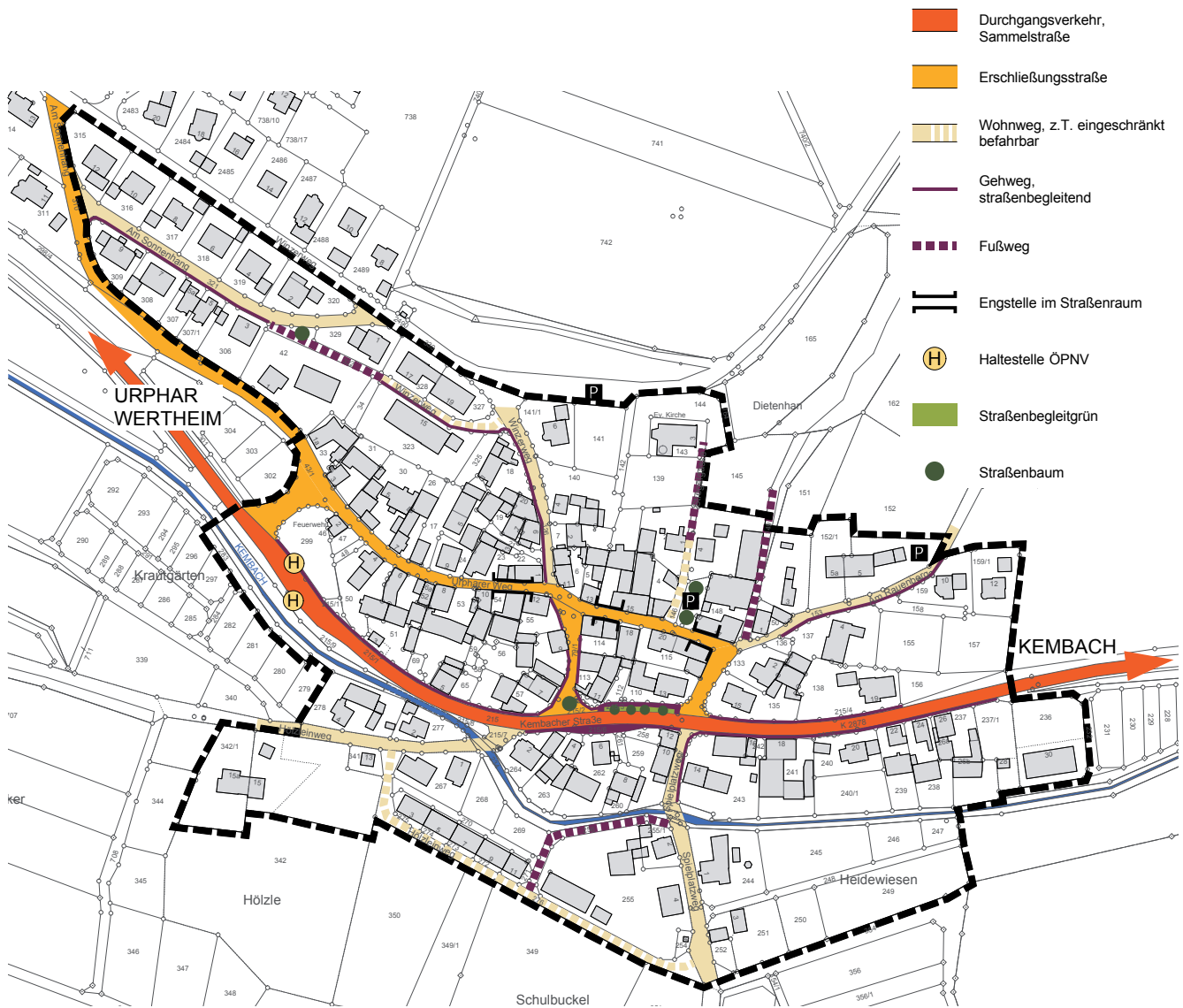


Abb 20: Analyseplan: Straßen und Wege, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: eigene Erhebungen

**Straßen und Wege**

Die Kreisstraße K 2878 quert als Durchgangsstraße den Ort. Sie dient zum Teil als Verbindung von Wertheim nach Würzburg und nimmt so auch Durchgangsverkehr auf. In der Ortsmitte befindet sich eine mit Bäumen gestaltete Aufweitung. Früher war der Urpharer Weg die Hauptstraße durch das Dorf, zum Urpharer Weg hin orientieren sich auch die giebelständigen Wohngebäude der Hofreiten.

Einige Engstellen im Straßenraum nördlich der Kembacher Straßen können zu Konflikten zwischen Kfz (Begegnungsverkehr) sowie Gefährdung der Fußgänger führen, da ein Teil der Bewohner des Neubaugebietes

über den Urpharer Weg oder den Winzerweg zufahren. Die Haltestelle für den ÖPNV befindet sich am westlichen Ortseingang.



Abb 21: Analyseplan: Grün- und Freiflächen, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: eigene Erhebungen



Abb 22: Grundstücke am Kembach

### Grün und Freiflächen

Der Ortskern weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Es gibt im Bereich der ehemals landwirtschaftlich geprägten Bebauung nur wenig Grünflächen, private Gärten befinden sich in den rückwärtigen Bereichen größerer Grundstücke.

Raumprägende Grünstrukturen liegen entlang des Talraums des Kembachs, einige Grundstücke haben einen eigenen Zugang zum Bachlauf.

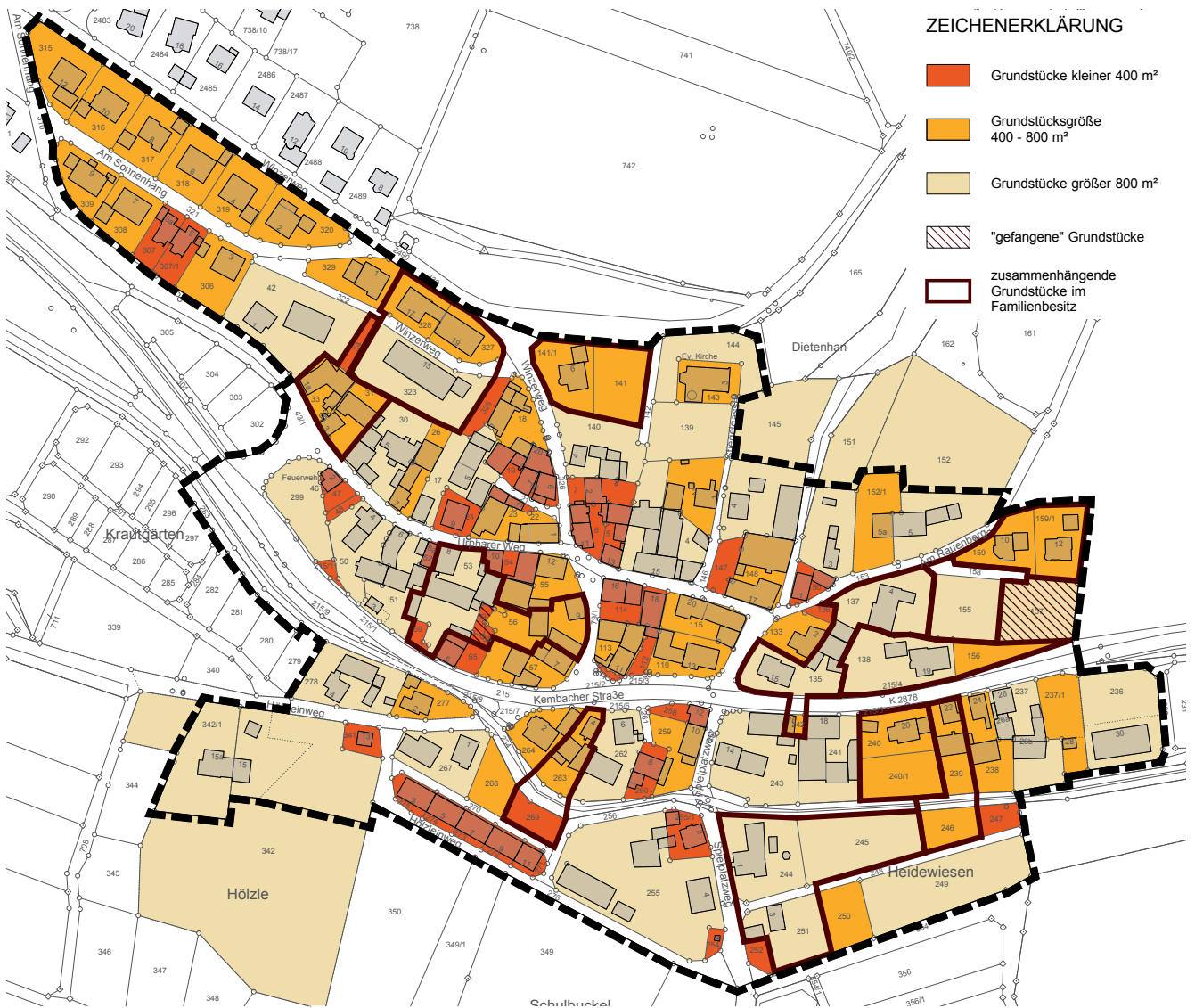


Abb 23: Analyseplan: Grundstücksgrößen und Eigentumsverhältnisse, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quellen: eigene Erhebungen, Angaben Stadt Wertheim



Abb 24: Kleines Grundstück ohne wesentliche Grün- / Freifläche

**Grundstücksgrößen und Eigentumsverhältnisse**

Bei den Grundstücken unter 400 m<sup>2</sup> ist eine Konzentration in der Mitte des historischen Ortskerns festzustellen, ansonsten verteilen sich die Grundstücke zwischen 400 und 800 m<sup>2</sup> sowie größere Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> gleichmäßig im Untersuchungsgebiet.

Fast alle Grundstücke haben eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen oder verfügen über eine private Zufahrt.

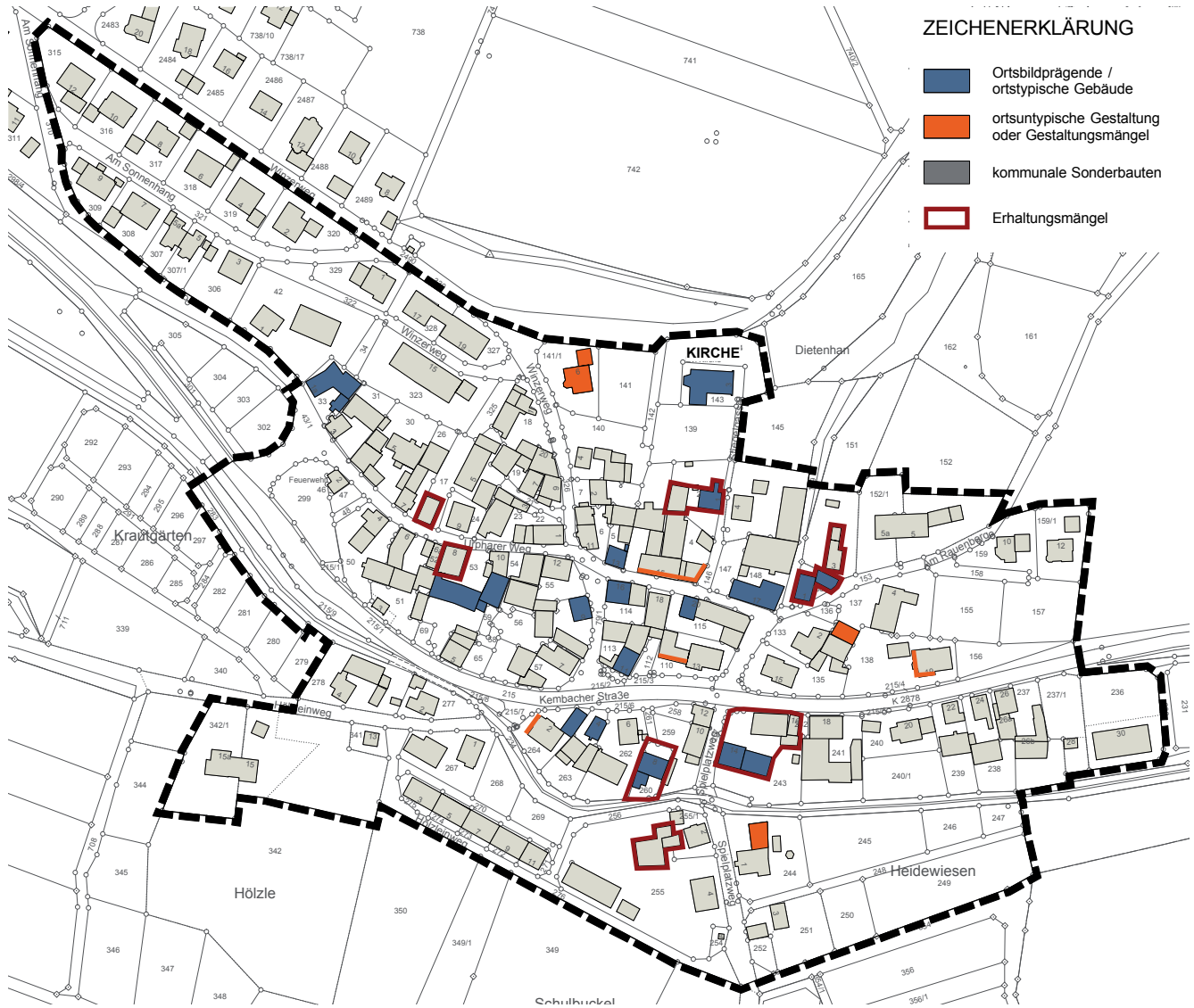


Abb 25: Analyseplan: Ortsbild und Erhaltungszustand, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quelle: eigene Erhebung



Abb 26: Alte Hofstelle: attraktive Lage, schlechter Erhaltungszustand

**Ortsbild und Erhaltungszustand der Gebäude**

In Dietenhan gibt es zahlreiche ortstypische Gebäude, die jedoch in einigen Fällen einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen. Wenige neuere Gebäude haben eine eher ortsuntypische Gestaltung, beeinträchtigen jedoch das Ortsbild nicht.

### 3.3 AUSWERTUNG



Abb 27: Städtebauliche Mängel, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quellen: Stadt Wertheim, eigene Erhebungen



Abb 28: Urpharer Weg

#### Städtebauliche Mängel

Der Ortskern ist dicht bebaut und in hohem Grad versiegelt. Durch die geringe Größe des Ortes ist jedoch meist in den Rückbereichen der Hofreiten ausreichend Platz für Wohnfreibereiche oder kleinere Gärten.

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

Die baulichen Problemfelder liegen meist im Bereich des historischen Ortskerns, entlang der ehemaligen Haupt- bzw. Durchgangsstraße, dem Urpharer Weg.





Abb 29: Potenziale, Darstellung Wegner Stadtplanung, Quellen: Angaben Stadt Wertheim, eigene Erhebungen



Abb 30: Geschichtszeugnis in Dietenhan

### Potenziale

Die Wohnbebauung südlich der Kembacher Straße profitiert von der Lage am attraktiven Uferbereich des Kembachs.

Überall im Ort finden sich kleinere gestaltete Flächen, Sitzgelegenheiten oder ortstypische Schmuckelemente, die auf die Geschichte des Ortes hinweisen (z.B. das alte Mühlrad). Denkmalgeschützt ist das alte Mühlrad sowie das Gebäude Kembacher Straße 9.

Durch das Atelier in der Ortsmitte wurde bereits ein Nutzer für die vorhandenen Bausubstanz gewonnen, der seine Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in einem ortsbildverträglichen Rahmen ausgeführt hat.

### Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

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

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

### Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

Lärmimmissionen belasten den Ortskern durch die Durchgangsstraße von Wertheim nach Würzburg.

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

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

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

### Funktionale Mängel nach § 136 BauGB

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

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

Im dicht bebauten Ortskern verfügen nicht alle Anwesen über ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, Parken im öffentlichen Straßenraum ist besonders für Besucher z.B. im Urpharer Weg auf-

grund des teilweise schmalen Straßenquerschnitts oft nicht möglich. Im Bereich des Fußwegs zur Kirche (Stiegelgasse) befinden sich einige öffentliche Stellplätze.

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

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

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Ortskern sind kaum Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, die der Begegnung der Bewohner dienen.

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

Die wohnortnahe, fußläufig zu erreichende Versorgung der Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist in Dietenhan nicht mehr gegeben.



Abb 31: Kleinteilige Bebauung und verschränkte Grundstücksverhältnisse im Ortskern



Abb 32: Stiegelgasse mit öffentlichen Stellplätzen

# 4 RAHMENPLAN

## 4.1 ENTWICKLUNGSZIELE

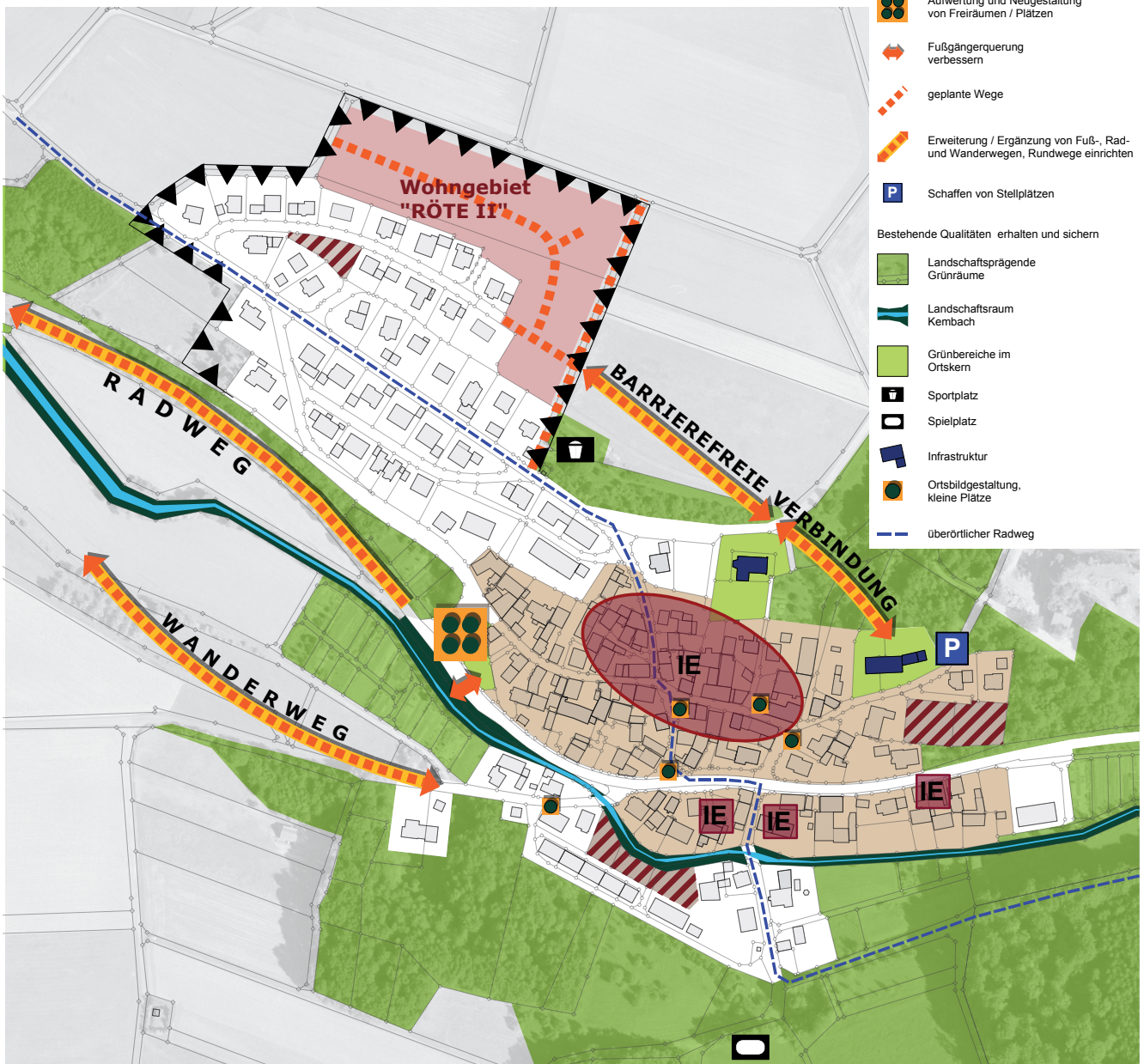


Abb 33: Ortsteilentwicklungskonzept Dietenhan, „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

### **Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“**

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

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

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

### **Flächen gewinnen**

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Röte II“ verfügt Dietenhan noch über Reserven an Wohnbauland.

Auch im Bereich des alten Ortskerns stehen noch einige wenige Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial zur Verfügung.

Im historischen Ortskern entlang des Urpharer Weges, der früheren Hauptstraße, kann eine Neuordnung wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

### **Öffentlicher Raum**

Eine barrierefreie Verbindung vom Bürgerhaus zur Kirche erleichtert gerade älteren Menschen oder Eltern mit Kinderwagen den Weg zu Veranstaltungen.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Erweiterung des Parkplatzangebotes am Bürgerhaus sinnvoll.

Die kleinen, mit ortstypischen Elementen gestalteten Platzflächen und Sitzmöglichkeiten sind zu erhalten.

Eine Verbesserung der infrastrukturellen Gegebenheiten rund um den Festplatz und das Feuerwehrgebäude trägt zur Aufwertung der Ortmitte bei.

### **Bestehende Qualitäten erhalten und sichern**

Die Lagegunst der Grundstücke am Kembach soll erhalten und gestärkt werden, attraktiv sind vor allem die Grundstücke, die einen Zugang vom Garten zum Bach haben.

Ebenso tragen vorhandene Grünstrukturen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei und sollten weitgehend erhalten bleiben.

## 4.2 RAHMENPLAN



Abb 34: Rahmenplan für Dietenhan

### Rahmenplan

In den Rahmenplan fließen die Ergebnisse von individuellen Bauberatungen der Grundstückseigentümer ein sowie die Erkenntnisse aus den Bestandsanalysen und dem Ortsteilentwicklungskonzept aus dem Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ein. Vorrangiges Ziel im Untersuchungsgebiet ist die Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und den Umbau von Scheunen.

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

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

### Nachverdichtung

In Dietenhan stehen im Ortskern noch wenige Grundstücke zur Verfügung, die sich für eine Nachverdichtung anbieten.

Umgeben von neuerer Wohnbebauung befinden sich am Südhang im Osten des Ortes zwei bereits parzellierte Flächen. Die Erschließung ist über die Straße am Rauenberg bzw. einen nicht ausgebauten Stichweg vorhanden. Hier bedarf es lediglich der Motivierung der Eigentümer, diese Grundstücke selbst zu nutzen oder einem bauwilligen Interessenten zu veräußern.

### Wohnumfeldverbesserung im Ortskern

Die Baustruktur der Ortskerne weist eine im Allgemeinen dichte Bebauung mit relativ gleichmäßiger Parzellenstruktur auf, die Grundstücke sind überwiegend ausreichend erschlossen. Oftmals entsprechen diese Umstände jedoch nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnumfeld. Eine Möglichkeit zur

Wohnumfeldverbesserung ist die stufenweise, meist parzellenbezogene Verbesserung der Wohnqualität durch Sanierung, Reduktion der überbaubaren Grundstücksfläche und / oder Neubau auf dem Grundstück.

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

### Neuordnung

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

Besonders bei komplizierten Parzellenstrukturen sowie fehlender bzw. unzureichender Erschließung, z.B. im Quartier südlich der Kembacher Straße, kann eine Umstrukturierung der Erschließungsbereiche, kombiniert mit einer Sanierung und Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz, Wohnraum in attraktiver Lage schaffen. Entscheidend ist in diesem Fall die Aktivierung und Mitwirkungsbereitschaft der verschiedenen Eigentümer im Quartier.

### Sonstige Ziele für Dietenhan

In Dietenhan gibt es, sowohl im historischen Ortskern am Urpharer Weg als auch entlang der Kembacher Straße, einige Anwesen mit Potenzial für eine künftige attraktive Wohnnutzung. Die Eigentümer sollten bei einer eventuellen Sanierung, bei Aus- oder Umbaumaßnahmen aber auch bei einem anstehenden Verkauf seitens der Kommune Hilfestellungen erhalten. Dies kann in Form einer Bauberatung bei geplanten Maßnahmen, Beratung zu Fördermöglichkeiten und bei baurechtlichen Restriktionen oder auch durch finanzieller Anreize geschehen.

## 4.3 MASSNAHMEN



Abb 35: Beispiel für eine flächensparende Begrünung



Abb 36: Ortsbildprägendes Gebäude in Dietenhan

### 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 z.B. folgende Maßnahmen:

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

### Ortstypisches Bauen

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



**Erhalt, Umnutzung und / oder Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz**

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

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

**Förderung der Aktivierung von Brachflächen und Leerständen**

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

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

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

**Beispiel einer Bauberatung in Dietenhan**



Abb 37: Bauberatung Dietenhan Bestand



Abb 38: Bauberatung Dietenhan, Bebauungsvorschlag (Variante)

# 5. KOSTEN- UND FINANZIERUNGS-ÜBERSICHT

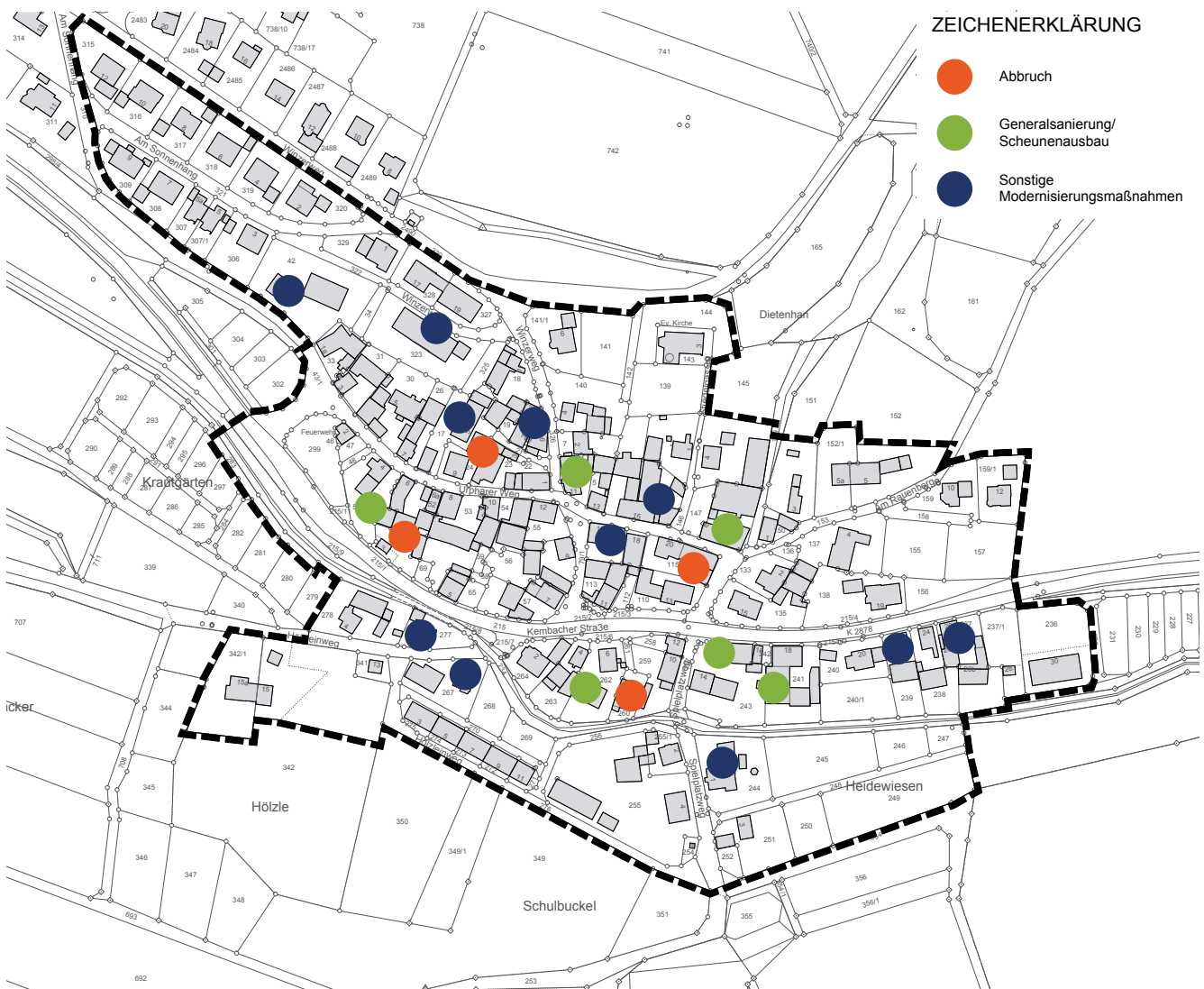


Abb. 39: Übersicht mögliche private Maßnahmen

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

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

<b>A</b>	<b>Ausgaben</b>		
<b>I.</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung</b>		
	VU	<u>8.000,00 €</u>	<b>8.000,00 €</b>
<b>II.</b>	<b>Weitere Vorbereitung der Erneuerung</b>		
	Allgemeine städtebauliche Planungen	15.000,00 €	
	Sonstige Planungen	<u>5.000,00 €</u>	<b>20.000,00 €</b>
<b>III.</b>	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>		
	Private Maßnahmen (förderfähige Kosten)		
	Abbruchmaßnahmen		
	ca. 4 Gebäude x 25.000 €	<u>100.000,00 €</u>	<b>100.000,00 €</b>
<b>IV.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>		
	Generalsanierung / Scheunenausbau		
	ca. 6 x 65.000 €	390.000,00 €	
	Sonstige Modernisierungsmaßnahmen		
	ca. 11 x 10.000 €	<u>110.000,00 €</u>	<b>500.000,00 €</b>
<b>V.</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>		-----
<b>VI.</b>	<b>Vergütung</b>		
	Honorar Sanierungsträger	<u>60.000,00 €</u>	<b>60.000,00 €</b>
	<b>Ausgaben gesamt</b>		<b>688.000,00 €</b>
<b>B</b>	<b>Einnahmen</b>		-----
<b>C</b>	<b>Förderrahmen</b>		
	Saldo Ausgaben - Einnahmen		<b>688.000,00 €</b>

# 6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER

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

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

## **Regierungspräsidium Stuttgart**

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

## **Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege**

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

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

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

## **Stadtverwaltung Wertheim: Finanzen, Betriebswirtschaft**

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

und Sanierungsmaßnahmen / neben einer Landesförderung mit 60 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten) belastet. Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **Stadtverwaltung Wertheim: Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau**

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

## **Landratsamt Main-Tauber-Kreis**

### Jugendamt

In der Ortschaft Dietenhan ist keine ausgewiesene Spielfläche für Kinder ersichtlich. Sollte tatsächlich kein Spielplatz vorhanden sein, sollte im Rahmen der Sanierung dafür Sorge getragen werden, dass auch Raum für Kinder mit ausgewiesenen Spielflächen geschaffen wird.

### Umweltschutzamt

### Grundwasser/ Gewässer:

Die Sanierungsgebiete liegen außerhalb von vorhandenen oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Dem Landratsamt liegt der Vorabzug der Hochwassergefahrenkarte des Kembachs vor. Die Entwürfe der Hochwassergefahrenkarten werden im Rahmen des Hochwasserpartnerschaftstages im November 2012 den Städten und Gemeinden vorgestellt. Am Kembach liegen einzelne der umzunutzenden bzw. der neu zu errichtende Gebäude teilweise im HQ100-Überschwemmungsgebiet. Die Hochwassergefahrenkarten sind bei der Neuplanung zu Sicherstellung von gesunden und sicheren Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu beachten.

### Abwasserbeseitigung:

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

Immissionsschutz/ Abfallrecht/ Gewerbeaufsicht:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in Dietenhan in ca. 300 m Entfernung zum Sanierungsgebiet auf den Grundstücken Flst.Nr. 214 u.a. ein immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtiger Steinbruch befindet.

Bodenschutz/ Altlasten - Ansprechpartner

Im Bereich des Sanierungsgebietes Dietenhan ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort „Thermometerherstellung Spielplatzweg 1/3“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 244 erfasst. Der weitere Handlungsbedarf wurde mit „B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ festgelegt. Dies bedeutet, dass bei Nutzungsänderungen weitere Untersuchungen erforderlich werden können.

Naturschutz und Landschaftsschutz

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

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Flächen im südwestlichen und östlichen Bereich des Sanierungsgebietes Dietenhan im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Kembachtal liegen. Dies ist bei weiteren Planungen zu beachten.

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

- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (AWMT)
- Gesundheitsamt
- Straßenbauamt

- Vermessungs- und Flurneuordnungsamt
- Landwirtschaftsamt

**Regionalverband Heilbronn - Franken**

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

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung**

Geplante oder laufende Flurneuordnungsverfahren sind durch die beiden oben genannten Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Unter Bezug auf die jeweils in Kap. 5 (Weiteres Vorgehen) angeführten Überlegungen, später Flurbereinigungsverfahren in den beiden Orten durchzuführen, wird vorsorglich darauf hin gewiesen, dass der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung grundsätzlich eine Förderung von Maßnahmen über Zuschussmittel der Flurneuordnungsverwaltung ausschließt.

**Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Wertheim**

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

**Polizeidirektion Tauberbischofsheim**

Nach der Auswertung der Unfalltypensteckkarte der letzten 10 Jahre sind in Dietenhan 3 Verkehrsunfälle (1 Unfall mit Personen- und 2 Unfälle mit Sachschaden) registriert.

In Dietenhan ereignete sich am 08.10.2004, gg. 07.50 Uhr, ein Fußgängerunfall, wobei ein 7-jähriger Junge auf dem Schulweg beim Überqueren der K 2848 von einem Pkw angefahren und leicht verletzt wurde. Inwieweit hier Verbesserungen bei der Querung der K 2848 im Bereich der dortigen Bushaltestellen möglich sind, sollte geprüft und dann in die weiteren

Planungen aufgenommen werden.

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

#### **Industrie- und Handelskammer Heilbronn – Franken**

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Unternehmen – sofern in diesem Gebiet ansässig – ebenfalls über die Vorhaben informiert wurden bzw. noch werden und ihnen die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt wurde bzw. noch werden wird. Bei den Sanierungsmaßnahmen sollten zu enge Vorgaben und / oder Einschränkungen im Interesse des Bestandsschutzes für die ein- und anliegenden Betriebe vermieden werden, damit die Voraussetzungen für den erfolgreichen Bestand dieser Unternehmen weiterhin vorhanden sind. Ferner muss den Unternehmen eine ggf. erforderliche Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung und die langfristige Entwicklung notwendig sind, möglich sein. Konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Sanierungsdurchführung beeinflussen könne, liegen und derzeit nicht vor.

#### **Deutsche Telekom**

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

#### **Unitymedia Kabel BW**

Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Baden-Württemberg GmbH. Ob diese Anlagen in dem Untersuchungsgebiet von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind, kann erst

dann beurteilt werden, wenn das endgültige Sanierungskonzept vorliegt. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden so sind, bei einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, die durch den Ersatz oder Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

#### **Touristengemeinschaft liebliches Taubertal**

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

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

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

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

Es sind dies:

- Ergänzen des Spielplatzes in Dietenhan in den Plänen „Grün- und Freiflächen“ sowie „Potenziale“
- Aufnahme der Altlastenverdachtsfläche Altstandort „Thermometerherstellung Spielplatzweg 1/3“ in dem Plan „Städtebauliche Mängel“
- Ergänzung des Landschaftsschutzgebietes Kembach in den Plänen „Grün- und Freiflächen“ sowie „Potenziale“
- Aufnahme der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen und des archäologischen Denkmals in der Ortsmitte in den Plan „Potenziale“

## 7. WEITERES VORGEHEN

### Festlegung eines Sanierungsgebietes

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

Zudem sind auch erhöhte steuerliche Abschreibungen gemäß § 7h Einkommensteuergesetz für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und ohne kommunale Kofinanzierung private Maßnahmen unterstützt werden. Im Gegensatz zu den begrenzten Mitteln der Städtebauförderung gibt es hinsichtlich der Steuerabschreibung keine Begrenzung; der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz des Bauherrn ab. Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungsvereinbarung).

In Dietenhan wurden bereits Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes durchgeführt, z.B. der Bereich um den Dorfbrunnen. Nun stehen private Sanierungsmaßnahmen im Vordergrund, die Möglichkeit einer Förderung für private Maßnahmen (z.B. durch das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“) sollte dort gegeben sein, wo Gebäudezustand, Gebäudealter, bauliche Dichte und private Freiflächen Defizite aufweisen.

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

### Weitere mögliche rechtliche Maßnahmen und Planungen

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

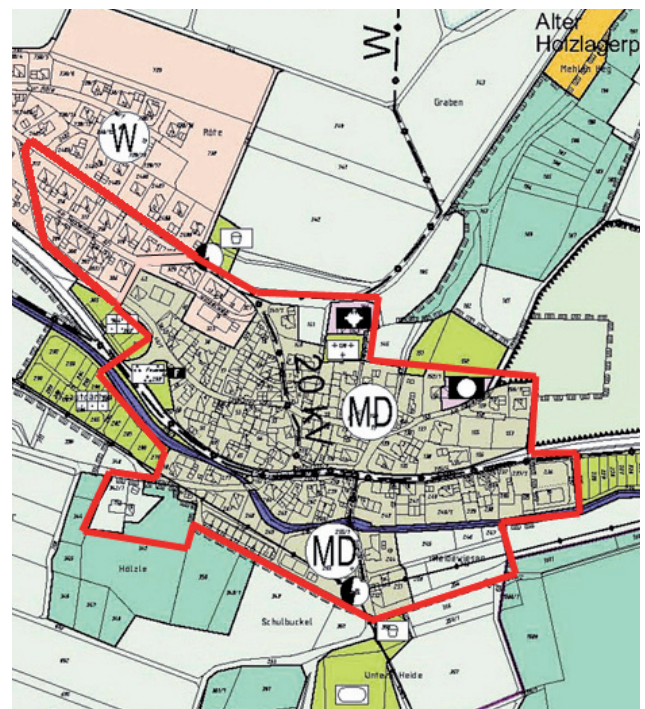


Abb 40: Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebietes