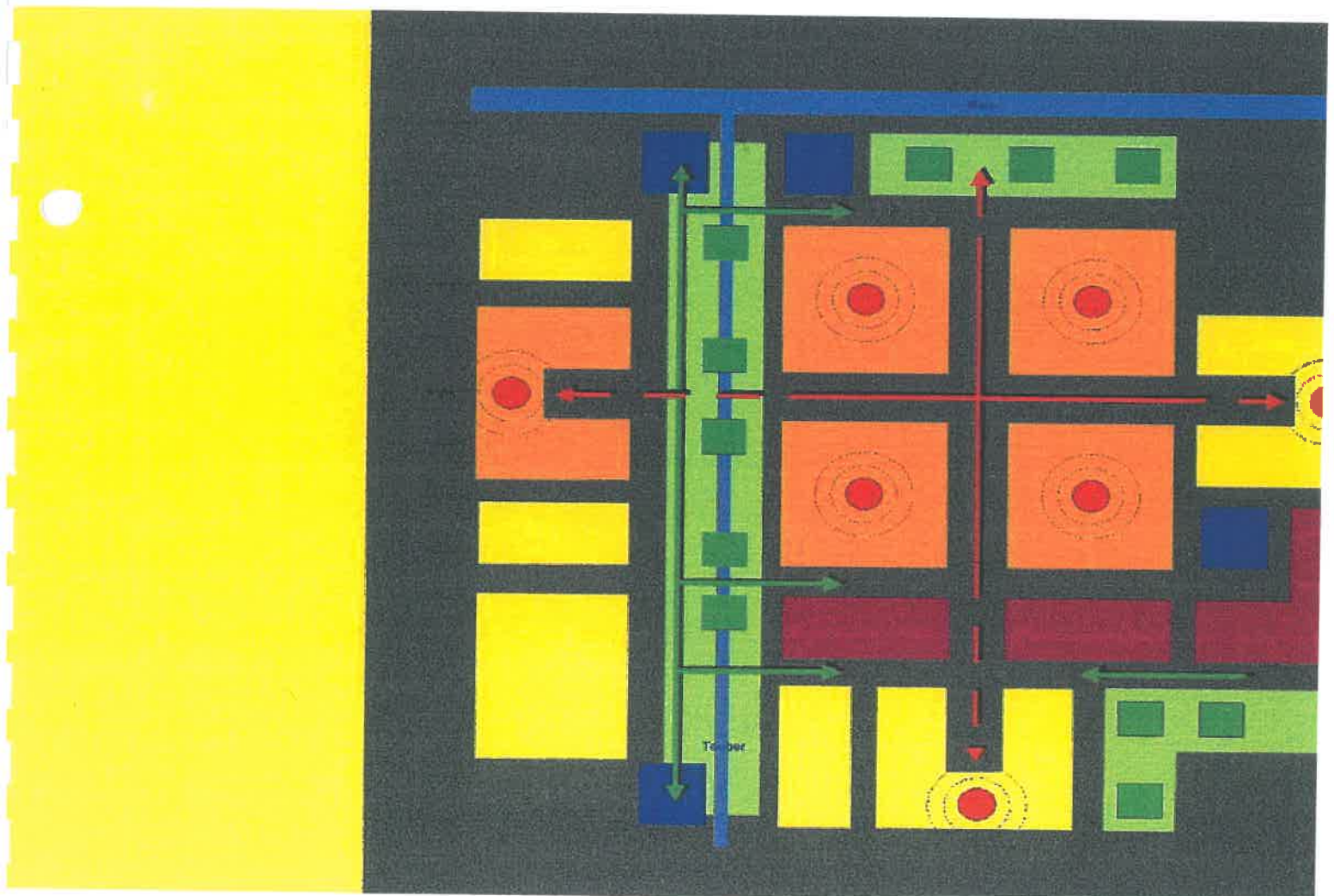


INNENSTADTENTWICKLUNG
HISTORISCHE ALTSTADT WERTHEIM
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG





Impressum

Auftraggeber:

Stadt Wertheim
Mühlenstraße 26
97877 Wertheim am Main

Zeitraum:

04/2004 – 10/2004

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER

Gesellschaft für Stadtplanung,
Landschaftsplanung, Bauplanung
und kommunale Beratung

Gähkopf 18
70192 Stuttgart

T 0711. 257 30 81
F 0711. 257 87 06

info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Kosten und Finanzierungsübersicht
in Zusammenarbeit mit
der Fachgruppe
Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau
der Stadt Wertheim

und

der Stadtentwicklungs-Gesellschaft
Wertheim mbH

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Aufgabenstellung | 5 |
| | Handlungsbedarf durch veränderte Rahmenbedingungen | 5 |
| | Entwicklungsgrundlage Historische Bausubstanz | 5 |
| | Folgen des demographischen Wandels | 6 |
| | Entwicklungspotenzial Tourismus | 6 |
| | Revision bestehender Sanierungsgebiete | 7 |
| | Ganzheitlicher Ansatz als Planungsphilosophie | 8 |
| | Zielsetzung Innenentwicklung | 8 |
| | Fortführen der bisherigen Entwicklungsziele | 8 |
| | Begleitende Gutachten und Fachstudien | 9 |
| | Synergieeffekte im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmaßnahmen | 9 |
| 2 | Bestandserhebung/-analyse..... | 10 |
| | → <i>Verschiedene Plandarstellungen Bestandserhebung/-analyse</i> | |
| | → <i>Fotodokumentation Gebäudezustand</i> | |
| 3 | Handlungsbedarf – Städtebauliche Missstände | 11 |
| | Betrachtungsebenen für den Handlungsbedarf | 11 |
| | • Wirtschaftliche Funktionsfähigkeit – Arbeit | |
| | Kleinteilige Strukturen als Investitionshemmnisse | 11 |
| | Vielseitige und solide Wirtschaftsstruktur als Ziel | 12 |
| | Angebotsverbesserung durch Nutzungsmischung und Schwerpunktbildung | 12 |
| | Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung der Versorgungsfunktion | 12 |
| | • Wohnverhältnisse - Einwohnerstruktur | |
| | Einwohnergang gefährdet die Vielseitigkeit und Funktionsfähigkeit der Innenstadt | 13 |
| | Substanzielle Mängel und geänderte Wohnbedürfnisse | 13 |
| | Leerstände dokumentieren zunehmenden Veränderungsprozess | 14 |
| | Eingeschränkte Wohnverhältnisse in einzelnen Quartieren aufgrund der dichten Bebauung | 14 |
| | Beeinträchtigung durch hohe Verkehrsbelastung | 14 |

• **Infrastrukturelle Ausstattung – Öffentliche Freiflächenversorgung**

| | |
|---|----|
| Mangelnde Freiräume aufgrund der hohen baulichen Dichte | 15 |
| Freiraum als Qualitätsmerkmal und bedeutsamer Standortfaktor | 15 |
| Ungenutzte Freiflächenpotenziale entlang der Flussläufe | 15 |
| Imagepotenzial „Stadt am Wasser“ durch gezielten Hochwasserschutz | 16 |

• **Verkehrliche Funktionsfähigkeit**

| | |
|---|----|
| Nutzungskonflikte aufgrund fehlender Wegealternativen | 16 |
| Entlastung an zentraler Stelle durch Netzergänzungen | 16 |
| Optimierung des Wegenetzes durch Abbau von Defiziten im Bestand | 17 |
| Lückenschluss als Entwicklungsmotor | 17 |
| Neuorganisation des ruhenden Verkehrs schafft Entwicklungsräume | 18 |

→ *Plandarstellung Handlungsbedarf – Städtebauliche Missstände*

4 Handlungsrahmen – Differenziert Entwicklungsschwerpunkte 19

• **Abstecken des Handlungsrahmens**

| | |
|---|----|
| Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen als Grundlage | 19 |
| Differenzierte Betrachtung innerhalb des Handlungsrahmens | 20 |
| Unterschiedliche Bereiche mit thematischen Schwerpunkten | 20 |

• **Grundsätzlicher Entwicklungsbedarf**

| | |
|---|----|
| Schwerpunkt Sichern, Erhalten und Aufwerten | 20 |
|---|----|

• **Fortführender Entwicklungsbedarf**

| | |
|--|----|
| Schwerpunkt Fortführen, Ergänzen und Stärken | 21 |
|--|----|

• **Besonderer Entwicklungsbedarf**

| | |
|--|----|
| Schwerpunkt Weiterentwickeln, Neudefinieren und Neugestalten | 21 |
|--|----|

→ *Plandarstellung Handlungsrahmen – Differenzierte Entwicklungsschwerpunkte*

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Integriertes Handlungskonzept..... | 22 |
| | Unterschiedliche Betrachtungsebenen im Rahmen der Gesamtbetrachtung | 22 |
| | → <i>Plandarstellung Neuordnungs-/Maßnahmenkonzept – übergeordnete Sanierungsziele</i> | |
| | • Gesamtstrategie – übergeordnete Entwicklungsziele | |
| | Spannungsfeld zwischen Alt und Neu als Imagepotenzial und Handlungsgrundlage | 23 |
| | Nutzungsmix als Basis für einen vielfältigen und lebendigen Standort Innenstadt | 23 |
| | Nutzungsschwerpunkte im Sinne einer Adressbildung | 24 |
| | → <i>Plandarstellung Neuordnungs-/Maßnahmenkonzept – Nutzungsschwerpunkte</i> | |
| | • Allgemeingültige Entwicklungsziele | 26 |
| | → <i>Plandarstellung Neuordnungs-/Maßnahmenkonzept – Gesamtstrategie</i> | |
| 6 | Abgrenzung des Untersuchungsgebietes | 28 |
| | → <i>Plandarstellung Abgrenzung Untersuchungsgebiet für die vorbereitende Untersuchung</i> | |
| 7 | Kosten- und Finanzierungsübersicht..... | 29 |
| | A Sanierungsbedingte Ausgaben | 29 |
| | I Vorbereitende Untersuchungen | 29 |
| | II Weitere Vorbereitung der Sanierung..... | 29 |
| | III Grunderwerb | 29 |
| | IV Sonstige Ordnungsmaßnahmen | 29 |
| | V Baumaßnahmen | 30 |
| | VI Sonstige Maßnahmen | 30 |
| | VII Sanierungshonorare | 30 |
| | B Sanierungsbedingte Einnahmen | 30 |
| | C Förderrahmen | 30 |

Antrag zur Aufnahme in das Programm „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Handlungsbedarf durch veränderte Rahmenbedingungen

Der sich seit dem letzten Jahrzehnt immer deutlicher abzeichnende soziale, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel stellt die Kommunen vor neue Herausforderungen. Neben den knapper werdenden Finanzressourcen der öffentlichen Hand sind es vor allem die demographischen Veränderungstendenzen, deren Auswirkungen verstärkt das tägliche Handeln der Städte und Gemeinden bestimmen. Hieraus entsteht unter anderem die Notwendigkeit, die Zielausrichtung für die künftige Stadtentwicklung neu zu definieren und dabei die spezifischen Begabungen der Städte noch stärker zum Tragen zu bringen.

Betrachtet man die veränderten Rahmenbedingungen, so gilt aufbauend auf den bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen für die Wertheimer Innenstadt als Zielsetzung, den Handlungsbedarf neu zu definieren sowie den Handlungsrahmen neu abzustecken.

Entwicklungsgrundlage Historische Bausubstanz

Die Stadt Wertheim war und ist sich der Bedeutung ihres städtebaulich historischen Erbes bewusst. Sie sieht es als ihre Pflicht an, das denkmalgeschützte Erscheinungsbild auch für kommende Generationen zu bewahren. Gleichzeitig sollen aber auch Rahmenbedingungen geschaffen werden, die in der heutigen Zeit eine moderne und zukunftsfähige Stadtstruktur gerade in der Stadtmitte erfordern und den bereits sich neu abzeichnenden Entwicklungen Rechnung tragen.

Aus dieser Motivation und Verantwortung heraus wurden in den letzten drei Jahrzehnten in Wertheim erfolgreich erhebliche Investitionen in öffentliche und private Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung getätigt. Auch der gezielte Einsatz von Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm konnte die Entstehung neuer Aufgabenstellungen und Mängel in der Innenstadt nicht verhindern. Diese sind im Wesentlichen gekennzeichnet durch:

- eine rückläufige Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels, verbunden mit vermehrt auftretenden Leerständen auch in zentralen Lagen und einer daraus resultierenden Schwächung der notwendigen ökonomischen Grundlagen des Mittelzentrums Wertheims.
- einen deutlichen Rückgang der Wohnbevölkerung insbesondere in der Altstadt rechts der Tauber, der einhergeht mit einer selektiven Veränderung der Bewohnerstruktur. Die Ein-



wohnerzahl hat sich von 1985 bis 2004 von ca. 1225 auf knapp 964 Einwohner verringert. Der Anteil der ausländischen Mitbewohner liegt im Vergleich zur Gesamtstadt mit einem Anteil von 20% zu 6% überdurchschnittlich hoch.

- nach wie vor vorhandener Gebäude mit schlechter Bausubstanz und verbreiteten Leerständen. Grund sind fehlende Investitionsbereitschaft bei Unterhalt und Sanierung der zum großen Teil historischen Gebäude.

Folgen des demographischen Wandels

Die Stadt Wertheim betrachtet die Bewältigung der Auswirkungen aus dem demographischen Wandel als zentrales kommunalpolitisches Handlungsfeld, das künftig verstärkt die Stadtentwicklungsplanung bestimmt.

In Folge des Wandlungsprozesses sind künftig z.B.

- zeitgemäße und den veränderten Lebensstilen angepasste Wohnungsangebote bereitzustellen;
- neue Infrastruktureinrichtungen und -leistungen insbesondere im Bereich der Altenpflege zu entwickeln, die bisher überwiegend im Familienverbund geleistet wurden;
- Betreuungsangebote für Kinder- und Jugendliche weiter zu entwickeln;
- Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie -angebote anzupassen.

Der in der Wertheimer Innenstadt bereits in den letzten Jahren abzulesende Prozess einer sich stark verändernden Bewohnerstruktur wird sich eher beschleunigen. Im Rahmen der Innenstadtentwicklung werden demnach vor allem Konzepte gefordert sein,

- die eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur fördern und
- gleichzeitig den geänderten Anforderungen einer differenzierten und vielseitigen Wohnstruktur gerecht werden, insbesondere für junge Familien mit Kindern als auch für die älteren Generationen.

Entwicklungspotenzial Tourismus

In den Untersuchungen der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) zum Raumordnungsverfahren für die Ansiedlung eines Fabrikverkaufszentrums im Sonder- und Gewerbegebiet Almosenberg wurde prognostiziert, dass 10 – 15 % der Besucher des Fabrikverkaufszentrums auch die Innen-

stadt von Wertheim besuchen. Dies bedeutet bei den prognostizierten 1,5 Mio. Besucher für das FOC zusätzliche 150 000 Besucher für die Innenstadt von Wertheim im Jahr. Diese wiederum induzieren einen Bruttoumsatz von ca. 2,8 Mio. € jährlich. Die Besucherzahlen für das FOC können bereits ein Jahr nach Eröffnung bestätigt werden. Auch die Einzelhändler in der Innenstadt sprechen von einer Verbesserung der Umsätze. Besucherbefragungen und deren Analyse sind zur Zeit in Arbeit. Die positiven Auswirkungen der Ansiedlung des FOC am Almosenberg sind nicht zuletzt den umfangreichen Marketingmaßnahmen, die in Zusammenarbeit mit dem Betreiber auch für die Innenstadt von Wertheim getätigt werden, zu verdanken.

Mit dem geplanten Bau der sogenannten Kreativ-Welten und einem Servicezentrum für Wohnmobile in unmittelbarer Nachbarschaft des FOC werden weitere Synergieeffekte erwartet. Ergänzend werden durch die stetige Zunahme der Personenschiffahrt auf dem Main (Urlaubsschiffe mit bis zu 130 Passagieren) und die steigende Beliebtheit Wertheims als Anlaufpunkt im Taubertal bei Radtouristen in Zukunft vor allem an den Tagestourismus erweiterte Ansprüche gestellt. Zur Zeit besuchen ca. 400 000 Tagestouristen jährlich die Altstadt von Wertheim, die einen Bruttoumsatz von ca. 9,2 Mio. € induzieren.

Aus diesem Sachverhalt heraus sind im Tourismussektor strukturelle Veränderungen vorzunehmen, die den positiven Trend für die Stadt Wertheim aufgreifen, ausbauen und ihn langfristig sichern. Dies betrifft vor allem die Wertheimer Innenstadt. Neben einer Erweiterung der Angebotspalette im Einzelhandelssektor und im Kulturbereich ist ein entsprechendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten sowie ein Umfeld zu schaffen, das sich zum einen zunehmend auf die Stadtstruktur und zum anderen auch auf den öffentlichen Raum auswirkt. Der Gast soll in einem ansprechenden Ambiente empfangen, gezielt auf attraktiv gestalteten Wegen in die Innenstadt geführt und dort zum Verweilen in einem reizvollen Stadtraum animiert werden.

Revision bestehender Sanierungsgebiete

Gerade vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Aspekte sollen im Zusammenhang mit der in Wertheim derzeit breit geführten Diskussion über die Innenstadtentwicklung neue Handlungsansätze bestimmt werden. Hierfür sind die Sanierungsgebiete I, II und III, die bereits abgeschlossen sind bzw. bis zum 31.12.2004 noch abgeschlossen werden, einer Revision zu unterziehen.

Ziel der Überprüfung ist es, ein neues zusammenhängendes „Entwicklungsgebiet Innenstadt“ abzugrenzen. Neben der historischen Altstadt sind im Besonderen auch die Uferbereiche des Mains und der Tauber sowie die auf der linken Tauberseite angrenzenden Quartiere in die Gesamtbetrachtung einzubinden.

Entsprechend wurde vom Gemeinderat eine Entwicklungsstudie in Auftrag gegeben, um die im besonderen Städtebaurecht des BauGB vorgeschriebene Voruntersuchung sowie die Beantragung von

Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ vorzubereiten und gleichzeitig erste wichtige Erkenntnisse geliefert zu bekommen.

Ganzheitlicher Ansatz als Planungsphilosophie

Mit der Abgrenzung eines großen zusammenhängenden „Untersuchungsgebiets Innenstadt“ wird ein ganzheitlicher Entwicklungsansatz verfolgt. Das Programm „Soziale Stadt“ wird als wichtiger Baustein einer ganzheitlichen Stadtentwicklungsplanung aufgefasst, die die Grundlage für künftige Neupositionierungen der Wertheimer Innenstadt bildet. Die zu formulierenden Entwicklungsziele sollen sich nicht nur auf ein bestimmtes Quartier und die Förderung von Einzelmaßnahmen beschränken, sondern werden in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept eingebunden. Dieser Sachverhalt erfordert die Notwendigkeit, den Untersuchungsraum so abzugrenzen, dass räumlich funktionale Verknüpfungen und Synergien innerhalb des Gebietes erreicht und stadtstrukturelle Verflechtungen mit angrenzenden Bereichen gefördert werden können.

Zielsetzung Innenentwicklung

Mit der Revision der bisherigen Sanierungsgebiete wird insbesondere das Ziel verfolgt, die Wertheimer Innenstadt als attraktiven Wohnstandort neu zu entwickeln und damit einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. In der Innenentwicklung wird nicht nur die Notwendigkeit gesehen, eine Zersiedlung der Landschaft und weitere Eingriffe in die Ressource Boden zu vermeiden, sondern auch den Standort Altstadt langfristig als vielseitigen Wohn- und Handelsstandort zu sichern. Die Attraktivität und Lebendigkeit des Standortes Innenstadt steht in engem Zusammenhang mit der Wohnqualität. Nur eine intakte Innenstadt wird langfristig auch als Wohnstandort von Bedeutung sein.

Fortführen der bisherigen Sanierungsziele

Mit dem angestrebten ganzheitlichen Entwicklungsansatz der Innenstadtentwicklung sollen die bisher erreichten Ziele und Erfolge der Altstadtsanierung gefestigt und fortgeführt werden. Die in den bisherigen Sanierungsgebieten noch nicht sanierten Bereiche können mit erheblich größeren Erfolgsaussichten angegangen werden.

Darüber hinaus wird sich die Stadt den neuen Anforderungen an eine lebendige und lebenswerte Stadt stellen und den veränderten gesellschaftlichen Prozessen Rechnung tragen. Es ist daher erforderlich, das bisher Erreichte weiter zu entwickeln und darauf aufbauend neue Entwicklungsziele unter dem oben formulierten ganzheitlichen Ansatz in ein zusammenhängendes Gesamtkonzept einzubinden. Vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Haushaltsmittel wird durch eine Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ die Chance gesehen, wichtige und erforderliche Impulse für eine sozial aber auch ökonomisch stabile Innenstadt zu geben.

Begleitende Gutachten, Fachstudien und Maßnahmen

Zur Stärkung des ganzheitlichen städtebaulichen Ansatzes hat die Stadt Wertheim zeitgleich eine Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben. Neben einer schriftlichen Verbraucherbefragung und einer Markt- und Standortuntersuchung soll ein Entwicklungsprogramm für den Einzelhandel in der Wertheimer Innenstadt erstellt werden. Dabei wurden die Zwischenergebnisse sowie die erhobenen Grundlagen kontinuierlich in wechselseitiger Abstimmung für die Zielformulierungen beider Entwicklungskonzeptionen eingebracht.

Zur Klärung verkehrlicher Fragestellungen, die sich aus dem Entwicklungskonzept ergeben, wurde zusätzlich zur städtebaulichen Studie eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sollen im weiteren Verlauf in die Voruntersuchung VU Innenstadtentwicklung – Historische Altstadt Wertheim eingebunden werden.

Synergieeffekte im Zusammenhang mit Hochwasserschutz - Ersatzmaßnahmen

Die Stadt Wertheim wird die Ziele aus dem Hochwasserschutzprogramm und dem Programm „Soziale Stadt“ zu einem langfristig konzipierten Gesamtpaket zusammenfassen, um Synergieeffekte zu erzielen. Aufgrund dessen erachtet sie es in besonderem Maße als Erfolg versprechend, wenn die beantragten Fördermittel aus der Städtebauförderung für das „Entwicklungsgebiet Innenstadt“ in konzeptionellem und zeitlichem Zusammenhang mit den bereits bewilligten Fördermitteln aus dem Hochwasserschutzprogramm zur Verfügung stehen würden.

Die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen können langfristig das gesamtstädtische Entwicklungskonzept stützen und sich somit zum zweiten wichtigen Standbein für die Aufwertung der Innenstadt entwickeln, um weitere privatwirtschaftliche Investitionen in der Wertheimer Innenstadt zu fördern.

Dabei wird die Zielrichtung verfolgt, nicht nur die notwendige technisch-funktionale Betrachtung in den Vordergrund zu stellen, sondern eine stadträumlich-funktionale sowie architektonisch-gestalterische Komponente in die Hochwasserschutzmaßnahmen im Sinne der ganzheitlich formulierten Entwicklungsziele einzubinden.

Die Auswirkungen von Hochwasserereignissen sollen durch die bereits erteilte Zusage von Fördermitteln in Höhe von 5,4 Mio. € deutlich abgemildert werden. Es werden dadurch konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur bei Hochwasser in der Stadt unterstützt. Drei Maßnahmen werden aus den Straßenbautöpfen und zwei mit Hochwasserschutzmitteln unterstützt. Daneben wurde bereits zur Risikovorsorge eine Untersuchung für ein kommunales Objektschutzprogramm durchgeführt, die das Land komplett bezahlt hat und auf deren Grundlage das inzwischen aufgelegte Programm für die Förderung zur Umsetzung von Privatmaßnahmen basiert.

Gute Beispiele für eine ganzheitliche Betrachtung beider Aufgabenfelder Hochwasserschutz und Stadtentwicklung finden sich in Würth am Main sowie in Miltenberg am Main.

2. BESTANDSERHEBUNG/-ANALYSE

Im Rahmen der Bestandserhebung/-analyse wurden die folgend aufgeführten Daten erhoben und plangrafisch zusammengefasst. Sie bilden die Grundlage für die Darstellung der städtebaulichen Missstände:

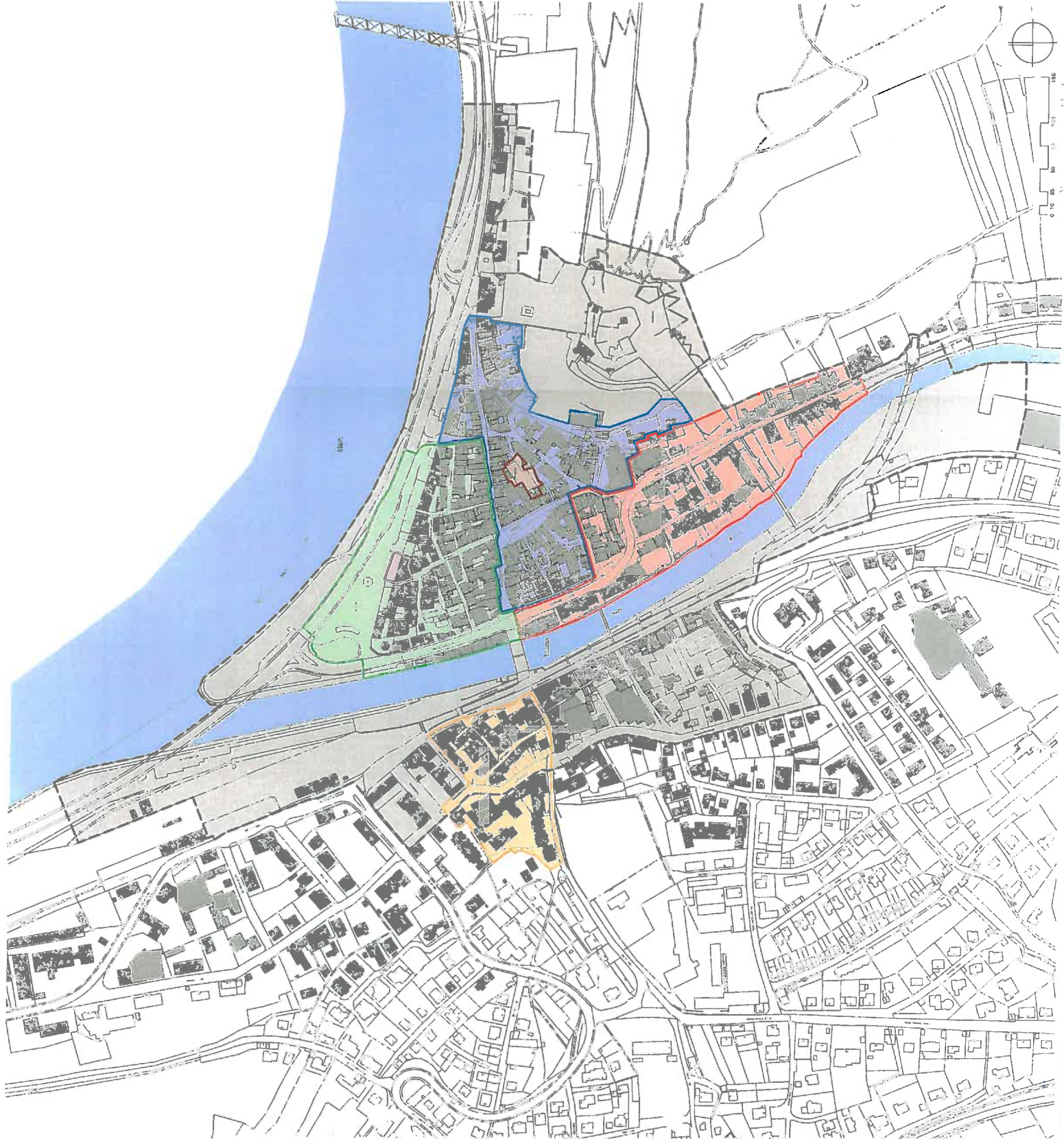
- Plan - Sanierungsgebiete**
Abgrenzungen der mit Fördermaßnahmen bereits geförderten Bereiche/Quartiere
- Plan - Denkmalschutz**
Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte, Ensembleschutz Gesamtanlage und Altstadtsatzung
- Plan - Bestehendes Planungsrecht**
Abgrenzungen rechtskräftiger Bebauungspläne im Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets
- Plan - Erschließung und ruhender Verkehr**
Erschließung und Anbindung im Einzugsbereich des Untersuchungsgebietes, Standorte und Erreichbarkeiten, ruhender Verkehr und Stadteingänge
- Plan - Nutzungen**
Gebäudenutzungen im Erdgeschoss Einzelhandel und Dienstleistung, Sehenswürdigkeiten, öffentliche Einrichtungen und Übernachtungsmöglichkeiten
- Plan - Eigentumsverhältnisse**
Flurstück bezogene Darstellung der Eigentumsverhältnisse
- Plan - Einwohnerstruktur**
Statistische Auswertung der Einwohner nach Nationalität bezogen auf Straßenzüge, Vergleichswerte
- Plan - Durchgeführte Maßnahmen**
Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen - Gebäude bezogen differenzierte Darstellung nach Jahren
- Plan - Durchgeführte Maßnahmen**
Städtebauliche Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Neugestaltung/Neubau überwiegend im öffentlichen Raum
- Plan - Gebäudeleerstände**
Differenzierte Darstellung nach Geschossen, Einstufung durch Begutachtung der Gebäude von außen
- Plan - Gebäudezustand**
Differenzierte Darstellung nach drei Zustandsstufen, Einstufung durch Begutachtung der Gebäude von außen
- Pläne - Beispiele Fotodokumentation**

Abgrenzungen der mit Fördermaßnahmen bereits
geförderten Bereiche und Quartiere



- förmliches Sanierungsgebiet I - rechts der Tauber
(Satzung vom 10.07.1972, genehmigt durch RP
am 20.07.1972, Rechtskraft 27.07.1972)
- Ersatz- und Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet I
(Satzung vom 25.08.1977, genehmigt durch RP
am 17.10.1977, Rechtskraft 22.10.1977)
- Ersatz- und Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet I
(Satzung vom 20.03.1976, genehmigt durch RP
am 15.08.1976, Rechtskraft 30.08.1976)
- förmliches Sanierungsgebiet II - links der Tauber
(Satzung vom 23.10.1975, genehmigt durch RP
am 28.10.1976, Rechtskraft 25.11.1976)
- förmliches Sanierungsgebiet III - rechts der Tauber
(Satzung vom 26.01.1987, genehmigt durch RP
am 29.04.1987, Rechtskraft 14.05.1987)
- Abgrenzung PES
(am 26.10.1981 Aufnahme in PES)
- Geltungsbereich Untersuchungsgebiet






(Daten Stadt Wertheim, Mai 2004)



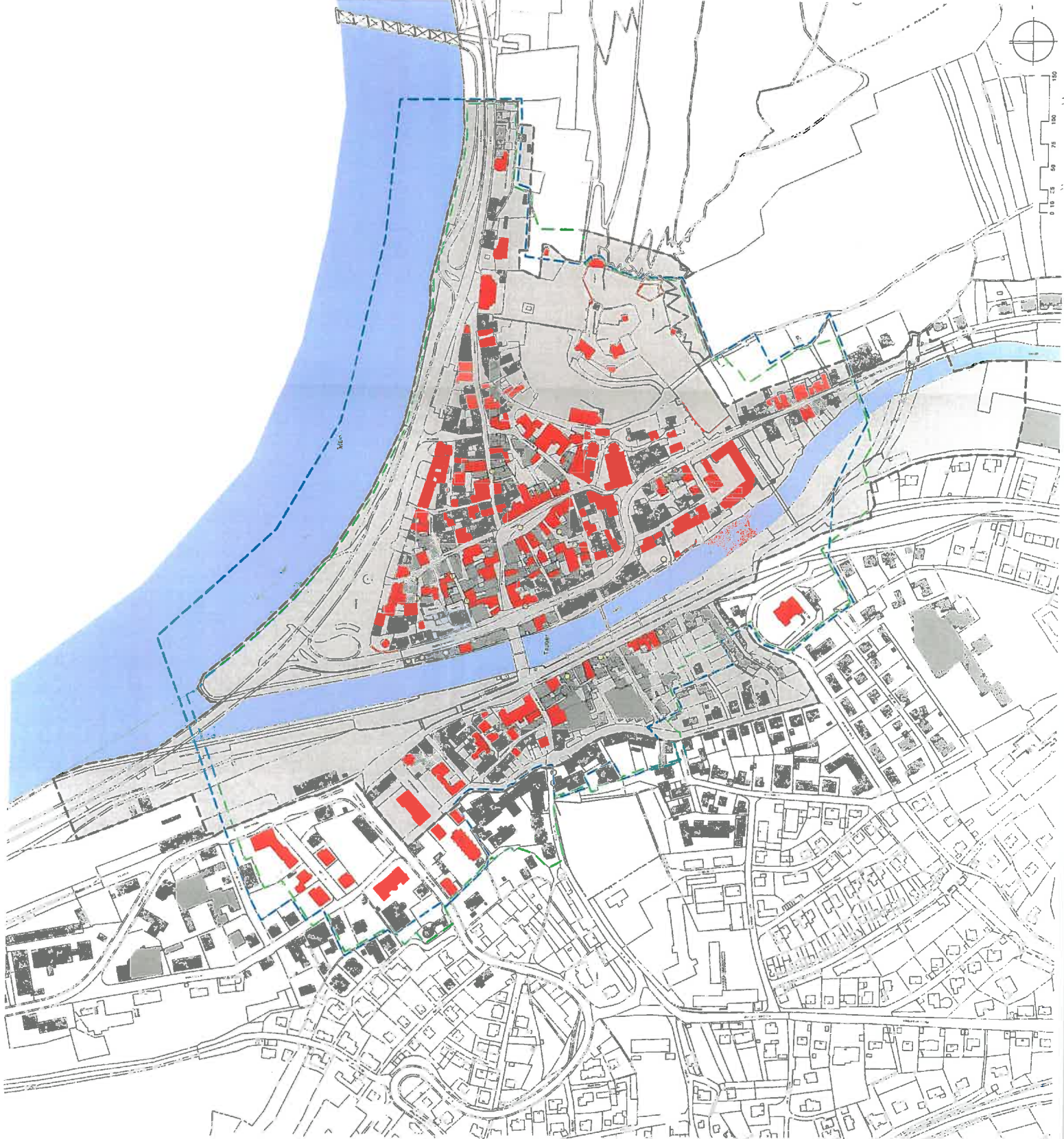


**Innenstadtentwicklung Wertheim
Neuordnungs-/Maßnahmenkonzept
Denkmalschutz**

**Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und
Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte,
Ensembleschutz Gesamtanlage, Altstadtsatzung**

-  Kulturdenkmale und eingetragene Kunstdenkmale
gemäß § 2 + 28 DSchG
-  unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteile
gemäß § 2 DSchG
-  Ensembleschutz Gesamtanlage Stadt Wertheim,
Satzung vom 23.04.1991 gemäß § 19 DSchG
-  Geltungsbereich der Altstadtsatzung Stadt Wertheim,
genehmigt durch Regierungspräsidium am 21.01.2000
-  Geltungsbereich Untersuchungsgebiet

(D-tengrundlage: Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, 2003)



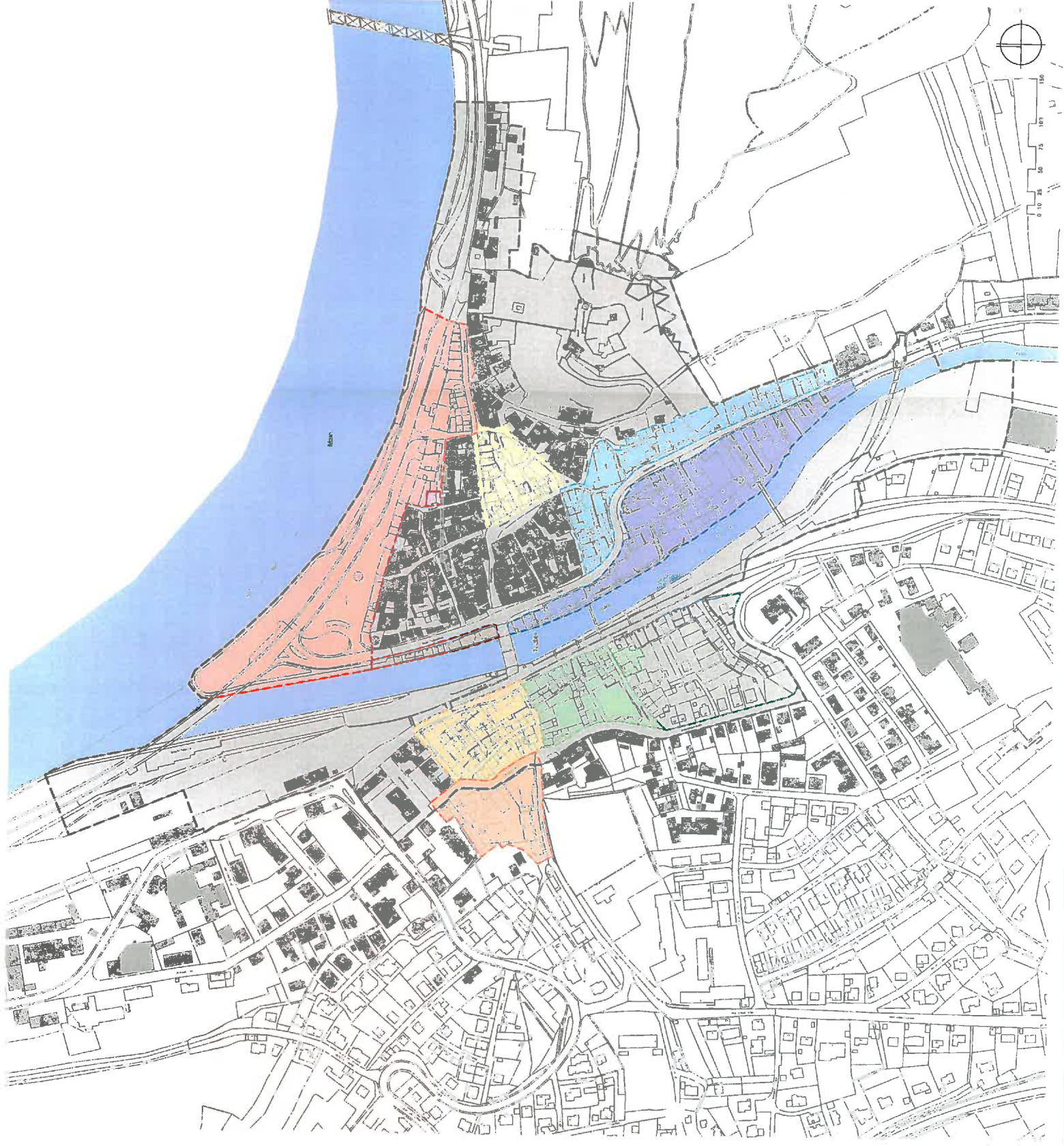
Weick+Partner
Stadt- und Architekturbüro
70192 Stuttgart
info@w-p-partner.de

Stand: 18.10.2004

**Abgrenzungen der rechtskräftigen
Bebauungspläne im Einzugsbereich des
Untersuchungsgebiets**

| | |
|--|--|
| | BP Vaitsgasse, Packhofstraße |
| | BP Vaitsgasse, Teilländerung |
| | BP Tauberufer von Tauberbrücke bis Mainspitze |
| | BP Wertheim - Altstadt Marktplatz, Rathausgasse, Eichelgasse |
| | BP Wertheim - Altstadt 1. Sanierungsabschnitt taleits der L 506 |
| | BP Wertheim - Altstadt 1. Sanierungsabschnitt, bergseits der L 506 |
| | BP Sanierungsabschnitt II (ehemalige Herdfabrik) |
| | BP Sanierungsabschnitt II (ehemalige Herdfabrik), Teilländerung |
| | BP Hospitalstraße, Hammelgasse, Lehmgrubenweg, Hans-Bardon-Straße |
| | BP Himmelgasse, Lehmgrubenweg, Hans-Bardon-Str., Wilhelm-Bios-Str., Packhofstr. |
| | BP Lehmgrubenweg, Teilländerung |
| | Geltungsbereich Untersuchungsgebiet |

(Daten Stadt Wertheim, März 2004)



Innenstadtentwicklung Wertheim Bestandserhebung/-analyse Erschließung, ruhender Verkehr



Erschließung und Anbindung Untersuchungsgebiet, Standorte und Erreichbarkeiten ruhender Verkehr sowie Stadtgänge/Hauptzufahrten

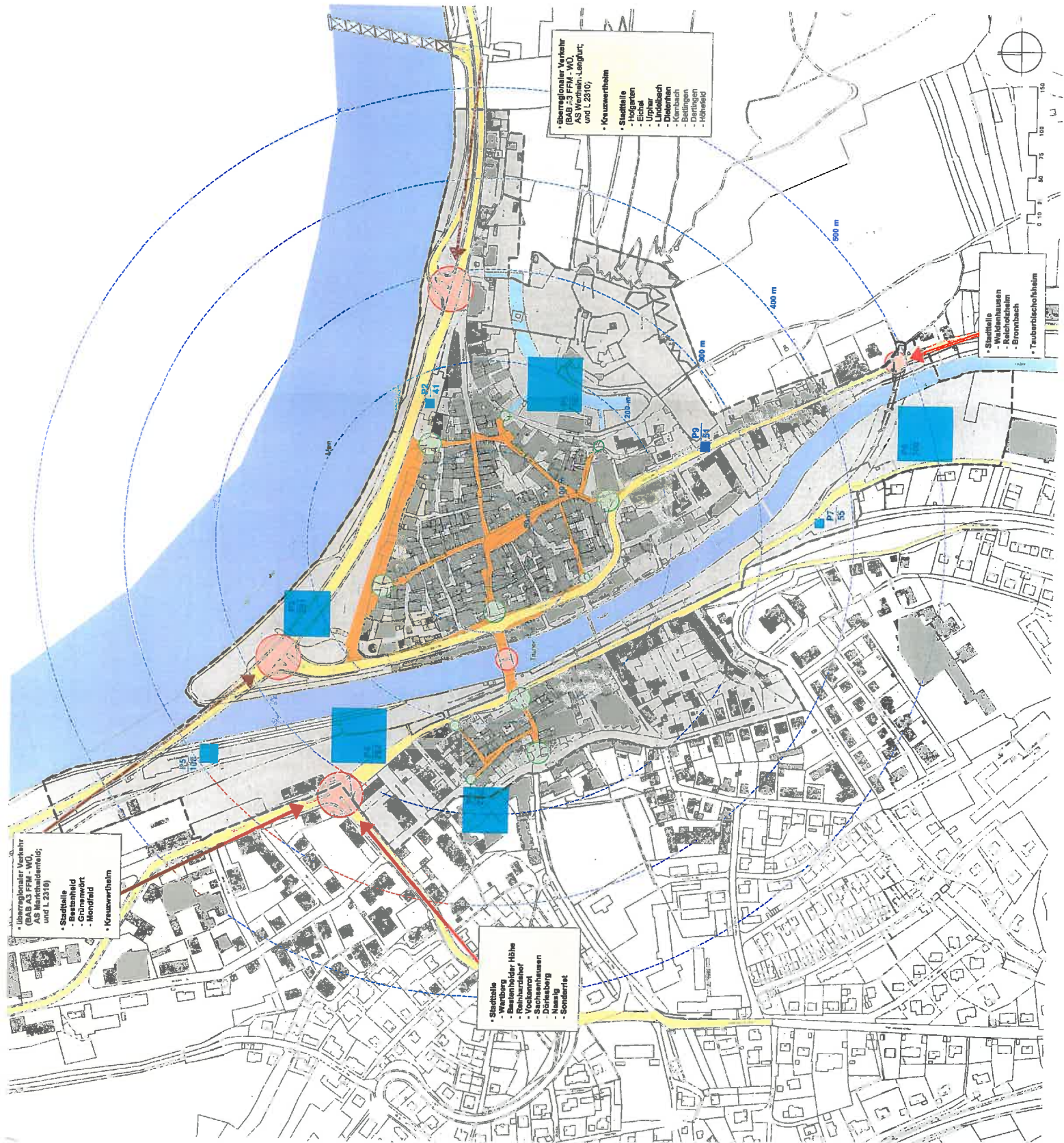
- Verkehrsanbindung, übergeordnetes Straßennetz
- Hauptzufahrt / Stadtengang zur Altstadt Personenkraftverkehr
- wichtige nachgeordnete Stadtgänge Personenkraftverkehr
- frequentierte, bedeutsame Bereiche im öffentlichen Raum, Fußgängerzone
- Hauptzugang/ Stadtengang zur Altstadt Fuß- und Radverkehr
- bedeutsame, untergeordnete Stadtgänge Fuß- und Radverkehr
- Entfernungsradien von der Stadtmitte (50m, 100m, 200m, 300m, 400m, 500m)
- wichtige dezentrale öffentliche Parkmöglichkeiten (z.T. zusammengefasst)
- Parkgarage Schlossberg
- Anzahl der Parkmöglichkeiten, z.T. privat vermietete Stellplätze
- Geltungsbereich Untersuchungsgebiet

(Daten zu Parkplätzen Stadt Wertheim, März 2004)



Wick+Partner
Stadtplaner & Architekten
Gähkopf 18
70792 Stuttgart
info@wick-partner.de

Stand: 18.10.2004



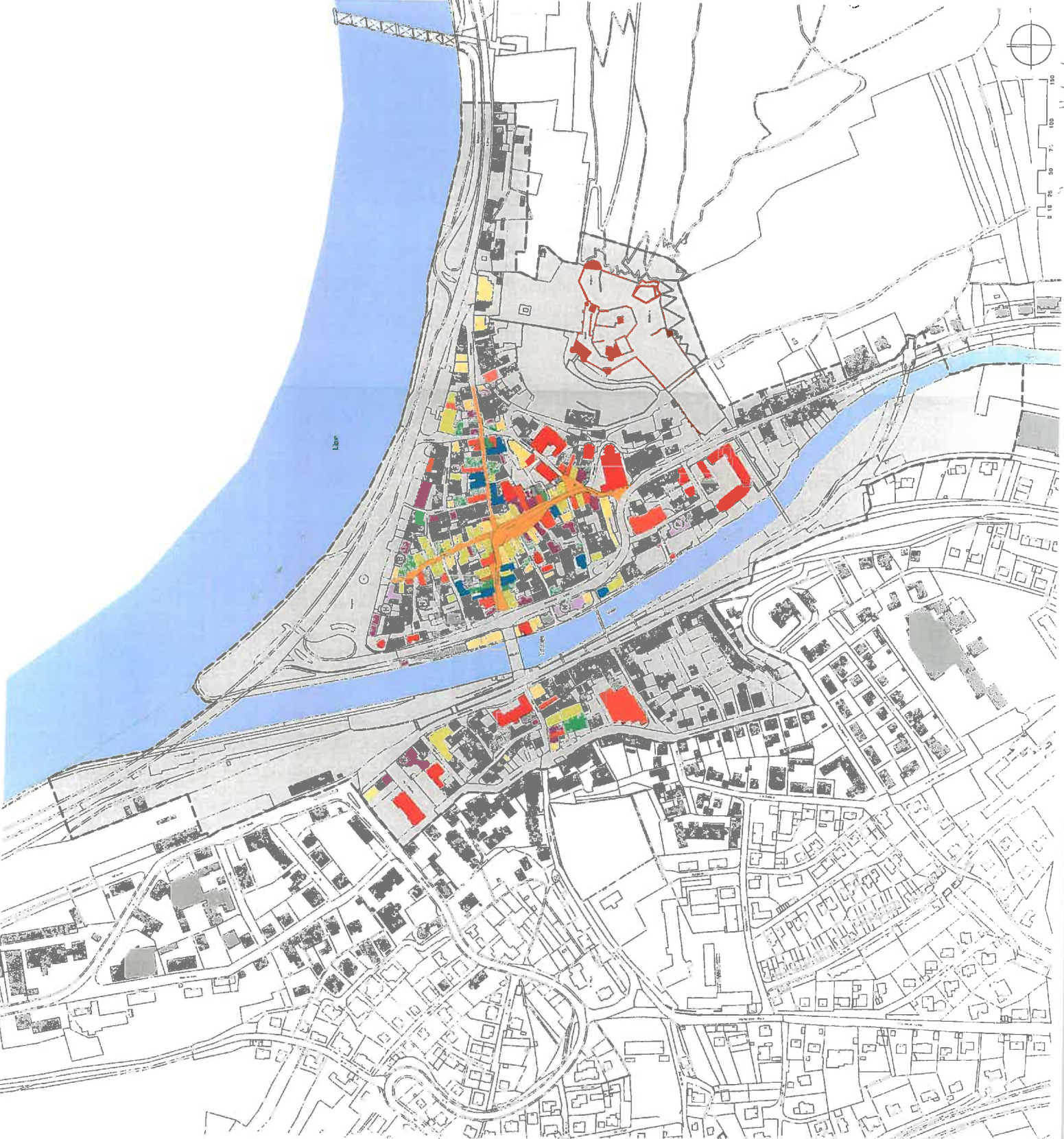


Innenstadtentwicklung Wertheim Bestandserhebung/-analyse Nutzungen

Gebäudenutzungen überwiegend im Erdgeschoss,
Einzelhandel und Dienstleistung, Sehenswürdigkeiten,
öffentl. Einrichtungen, Übernachtungsmöglichkeiten



(Daten Stadt Wertheim, September 2003)



V&P+Partner
Strukturelle Architekten
Güntherhof 18
70192 Stuttgart
info@v&p-partner.de

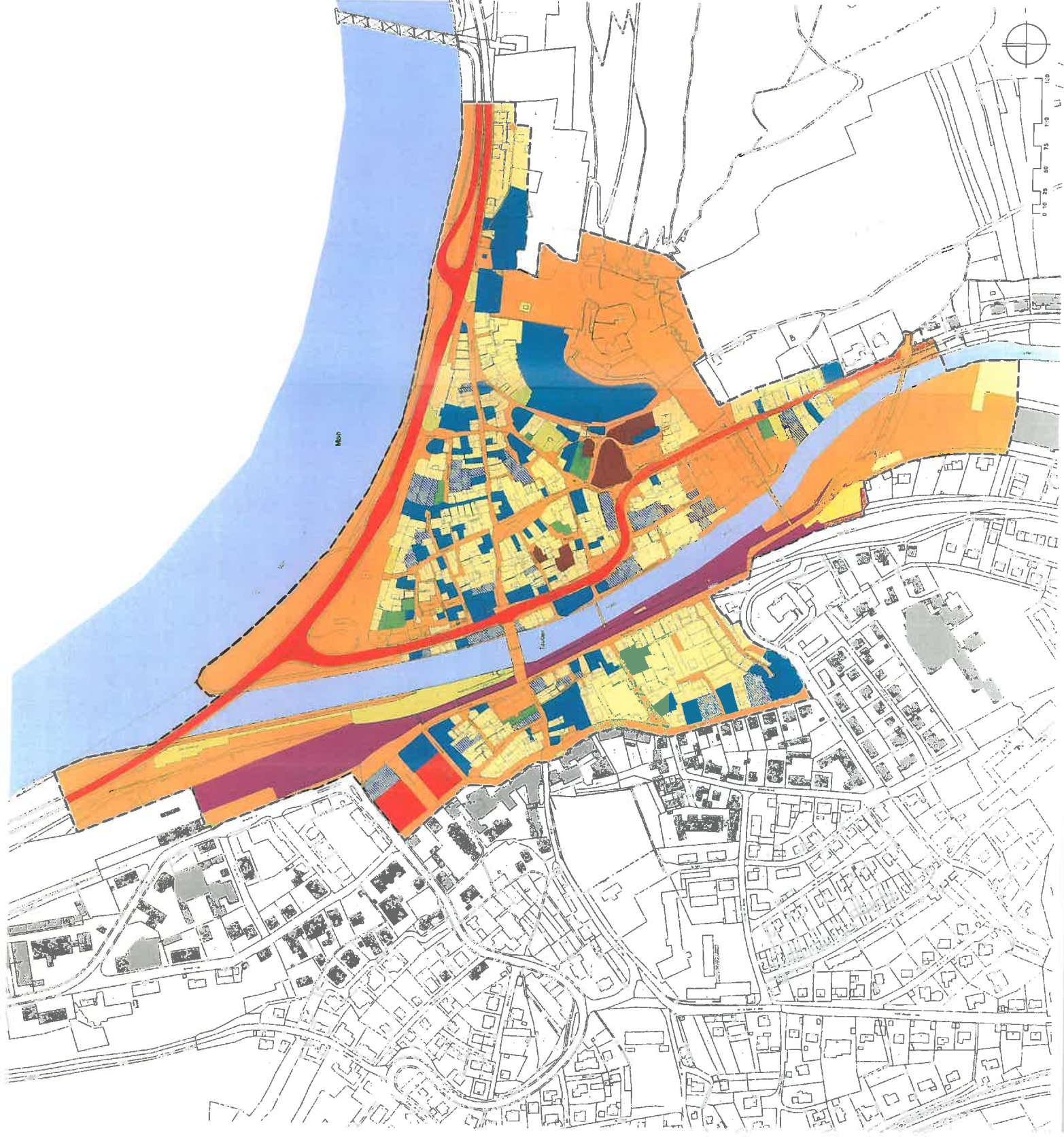


Innenstadtentwicklung Wertheim Bestandshebung/-analyse Eigentumsverhältnisse

Flurstück bezogene Darstellung der Eigentumsverhältnisse



(Daten Stadt Wertheim, Juli 2004)



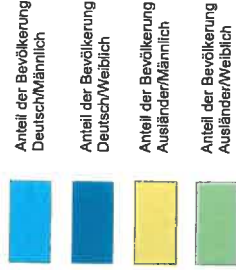
Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gäshof 18
70792 Stuttgart
info@wick-partner.de



Innenstadtentwicklung Wertheim
Bestandserhebung/-analyse
Einwohnerstruktur

Statistische Auswertung der Einwohner nach Nationalität bezogen auf einzelne Straßenzüge, Darstellung von Vergleichswerten

Straßenzüge mit überdurchschnittlichem Ausländeranteil bezogen auf den Durchschnitt



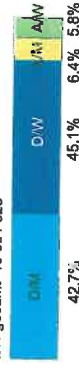
Untersuchungsgebiet
 EW gesamt 1 390



Stadt Wertheim
 EW gesamt 24 669



Baden Württemberg
 EW gesamt 10 661 320

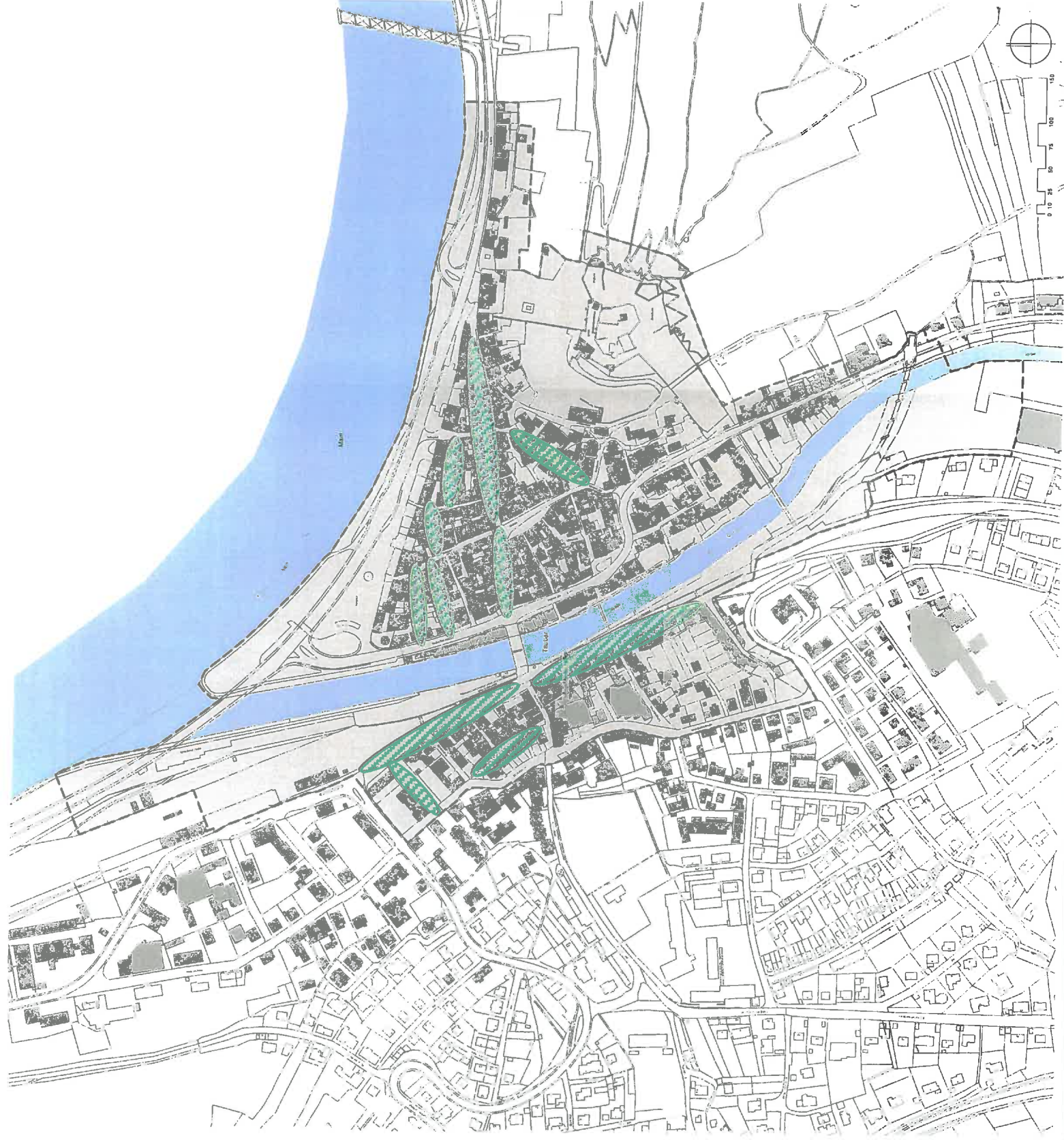


Geltungsbereich Untersuchungsgebiet

(Datengrundlage: Stadt Wertheim, Statistisches Landesamt 03/2004)



Wick+Partner
 Stadtplaner Architekten
 C. Hickopf 18
 70 52 Stuttgart
 info@wick-partner.de



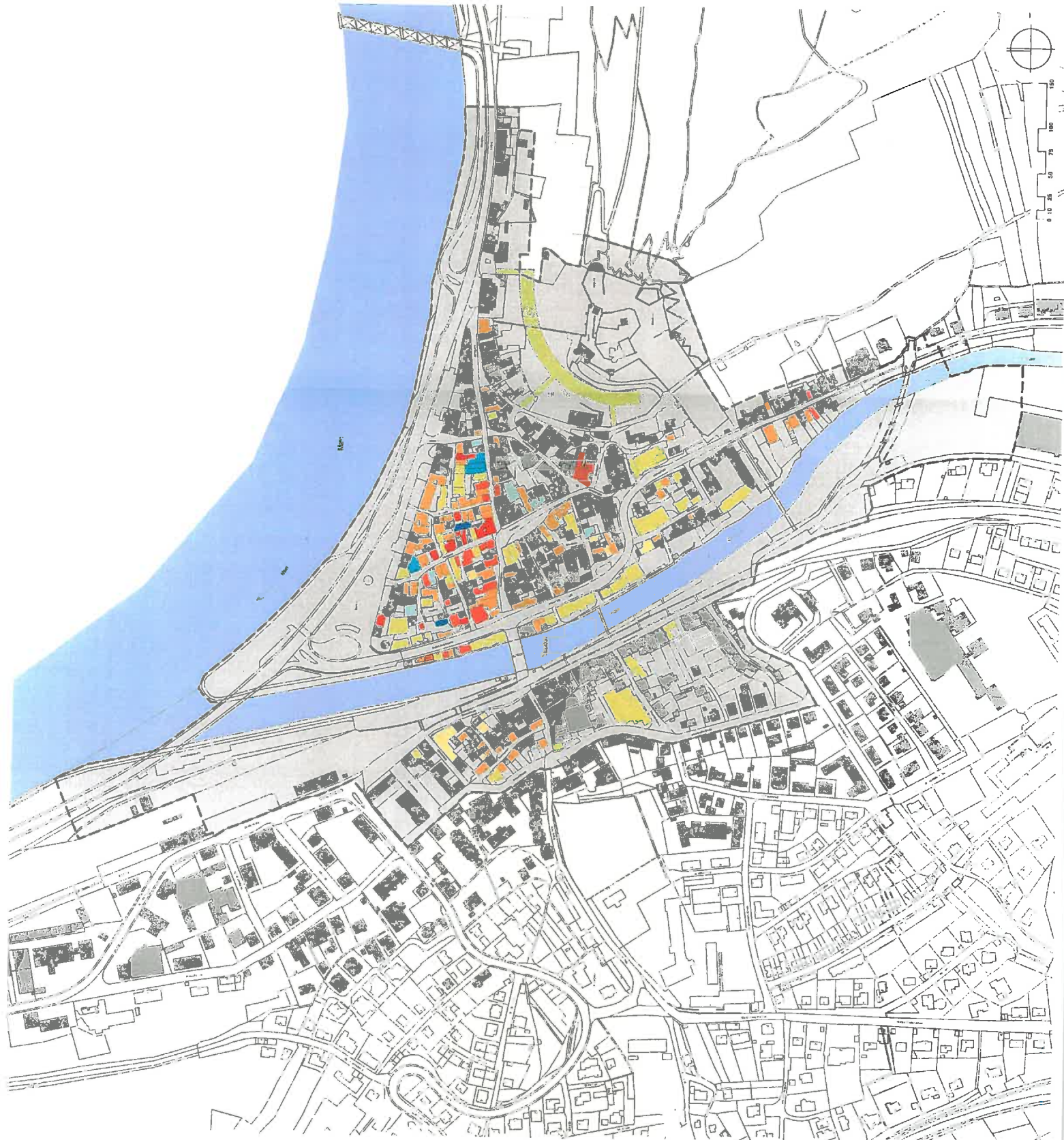


Innenstadtentwicklung Wertheim Bestandserhebung/-analyse Durchgeführte Maßnahmen

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen - Gebäudebezogene Darstellung, Differenzierte Darstellung nach Jahren



(Datengrundlage: Stadt Wertheim, Mai 2004)








Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gährhof 18
70162 Stuttgart
info@wick-partner.de

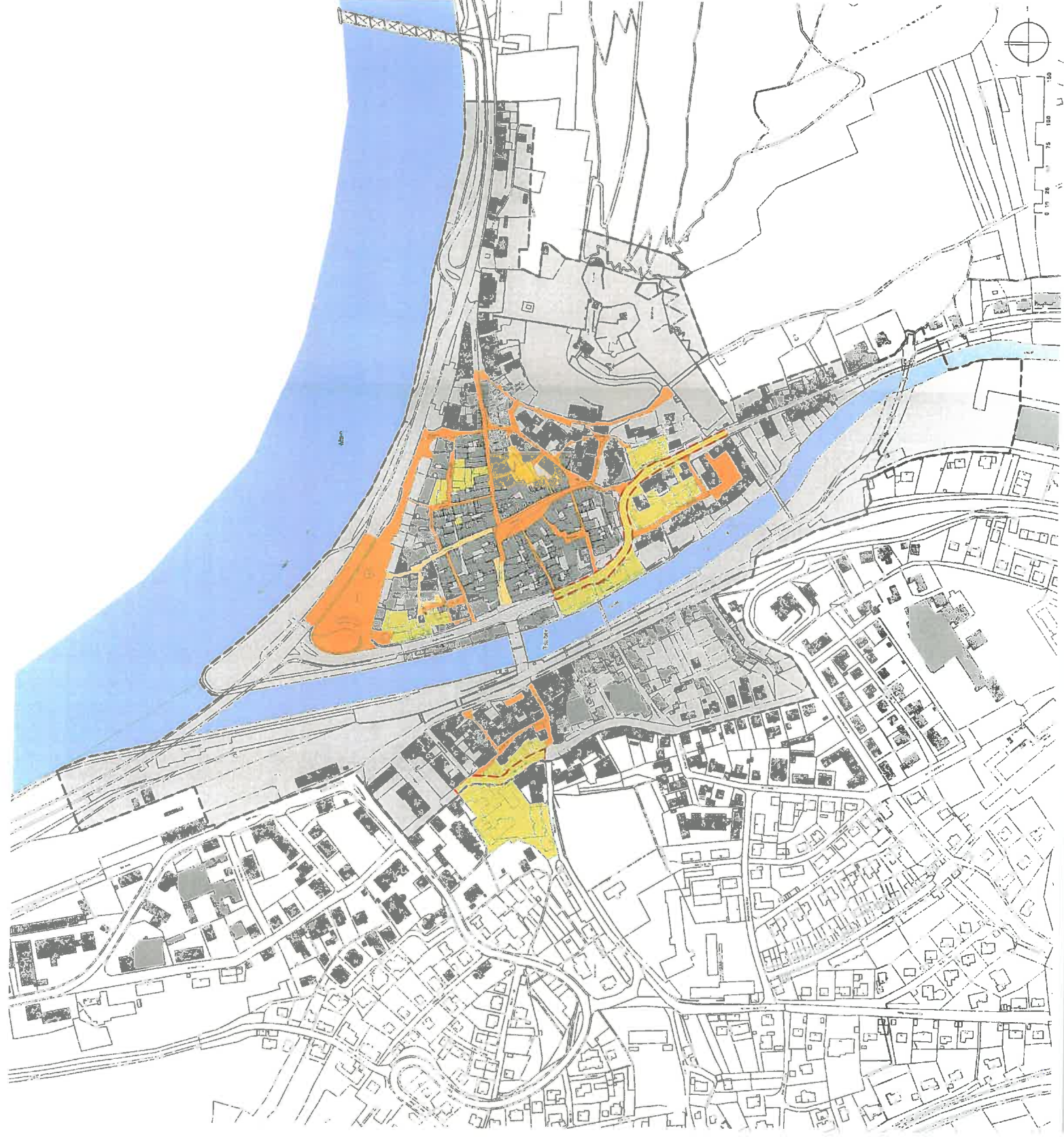


**Innenstadtentwicklung Wertheim
Bestandserhebung/-analyse
Durchgeführte Maßnahmen**

**Städtebauliche Ordnungsmaßnahmen,
Abbruch und Neugestaltung/Neubau
überwiegend im öffentlichen Raum**

-  Gestaltung öffentlicher Raum,
Sanierungsmaßnahmen und PES
-  Gestaltung öffentlicher Raum,
vor den Sanierungsmaßnahmen ohne Fördermittel
-  stadtraumwirksame Neuordnungsmaßnahmen -
Abbruch, Neubau/Neugestaltung
-  stadtraumwirksame Neuordnungsmaßnahmen -
neue Straßenführung
-  Geltungsbereich Untersuchungsgebiet

(Datengrundlage: Stadt Wertheim, Mai 2004)



Wick+Partner
Stadtplaner / Architektion
Gehaupt 18
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de



Innenstadtentwicklung Wertheim Bestandshebung/-analyse Gebäudeleerstände

Differenzierte Darstellung nach Geschossen,
Einstufung durch Begutachtung von außen

Leerstand
Erdgeschoss



Leerstand
Obergeschoss(e)



Leerstand
größtenteils/gesamt



Geltungsbereich Untersuchungsgebiet

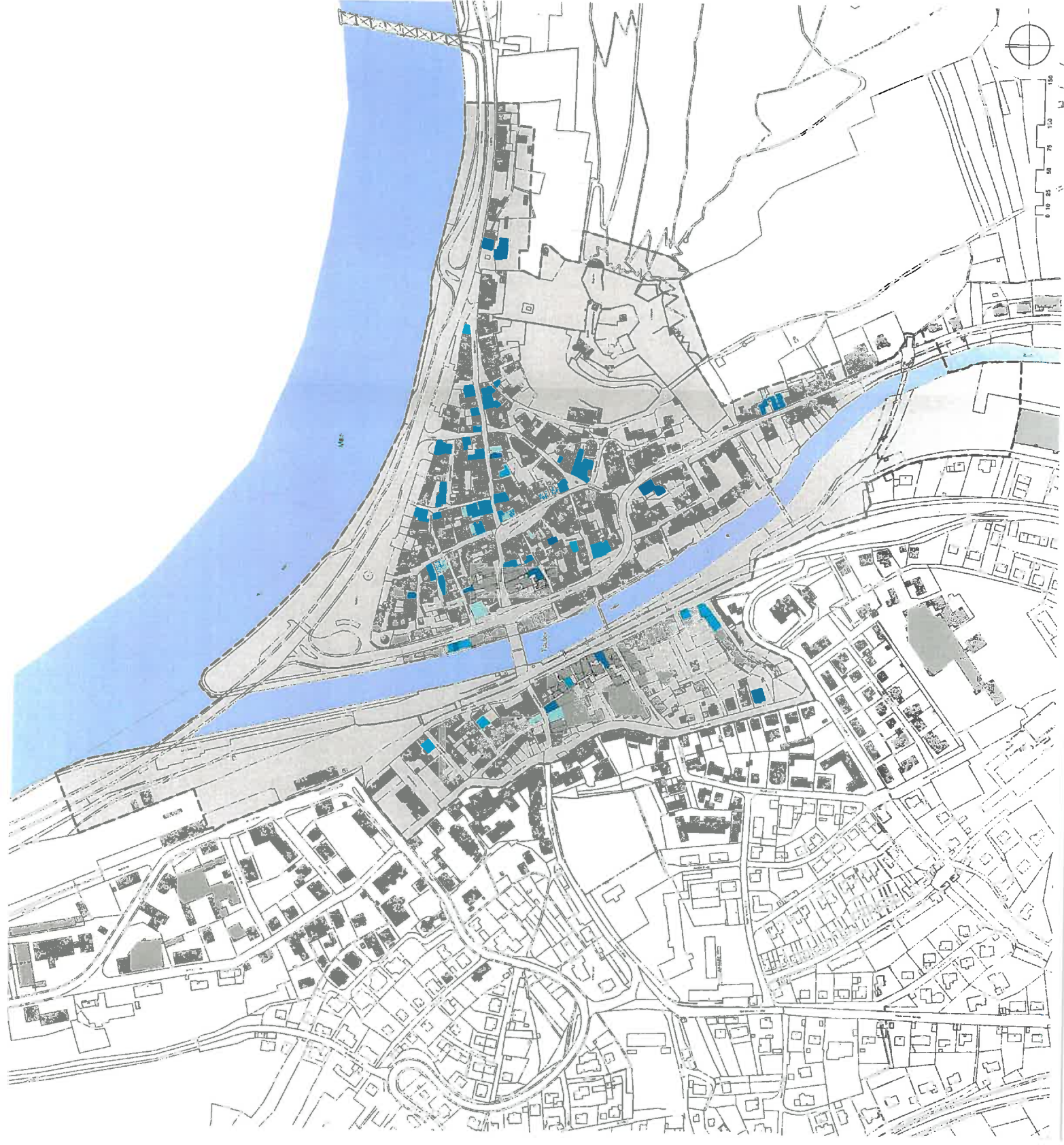


(Daten Wick + Partner, Begehung vom 11.03. und 23.03.04 sowie
Daten Stadt Wertheim, Begehung vom 25.03.04 und Juni 2004)



Wick + Partner
Stadtplaner Architekten
Gähle, 18
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

Stand: 18.10.2004





**Innenstadtentwicklung Wertheim
Bestandserhebung/-analyse
Gebäudezustand**

**Differenzierte Darstellung nach drei Zustandsstufen,
Einstufung durch Begutachtung von außen**



Gebäude mit geringfügigen Mängeln,
leicht modernisierungsbedürftig



Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln,
Maßnahmen mittlerer Intensität erforderlich

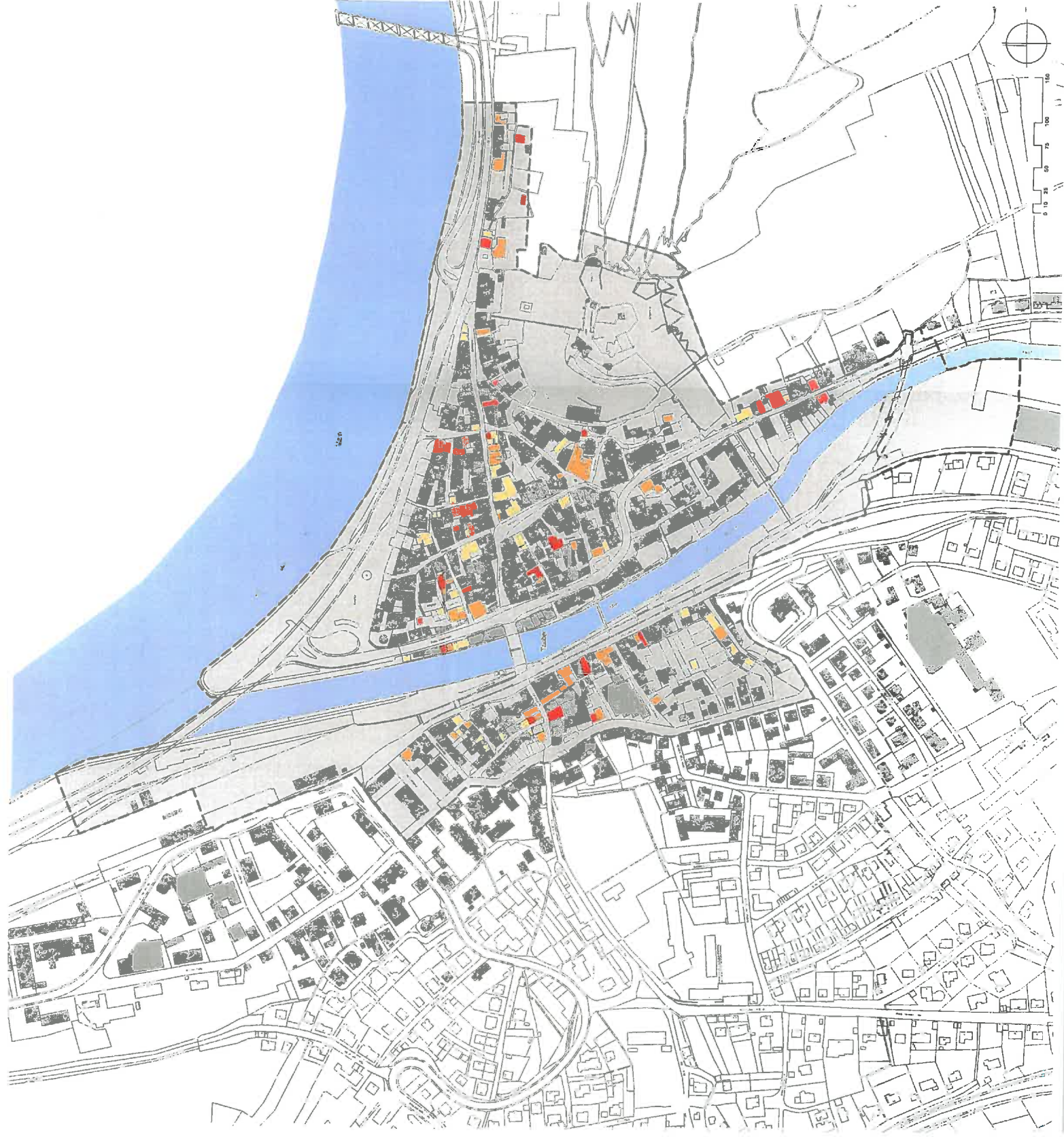


Gebäude mit erheblichen substanziiellen Mängeln,
umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich



Geplungsbereich Untersuchungsgebiet

(Daten Wick + Partner, Begehung vom 11.03. und 23.03.04)



Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gallhof 18
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de



Gebäude mit Sanierungsbedarf

1 Veitsgasse



2 Wehrgasse



3 Kapellengasse



4 Münzgasse



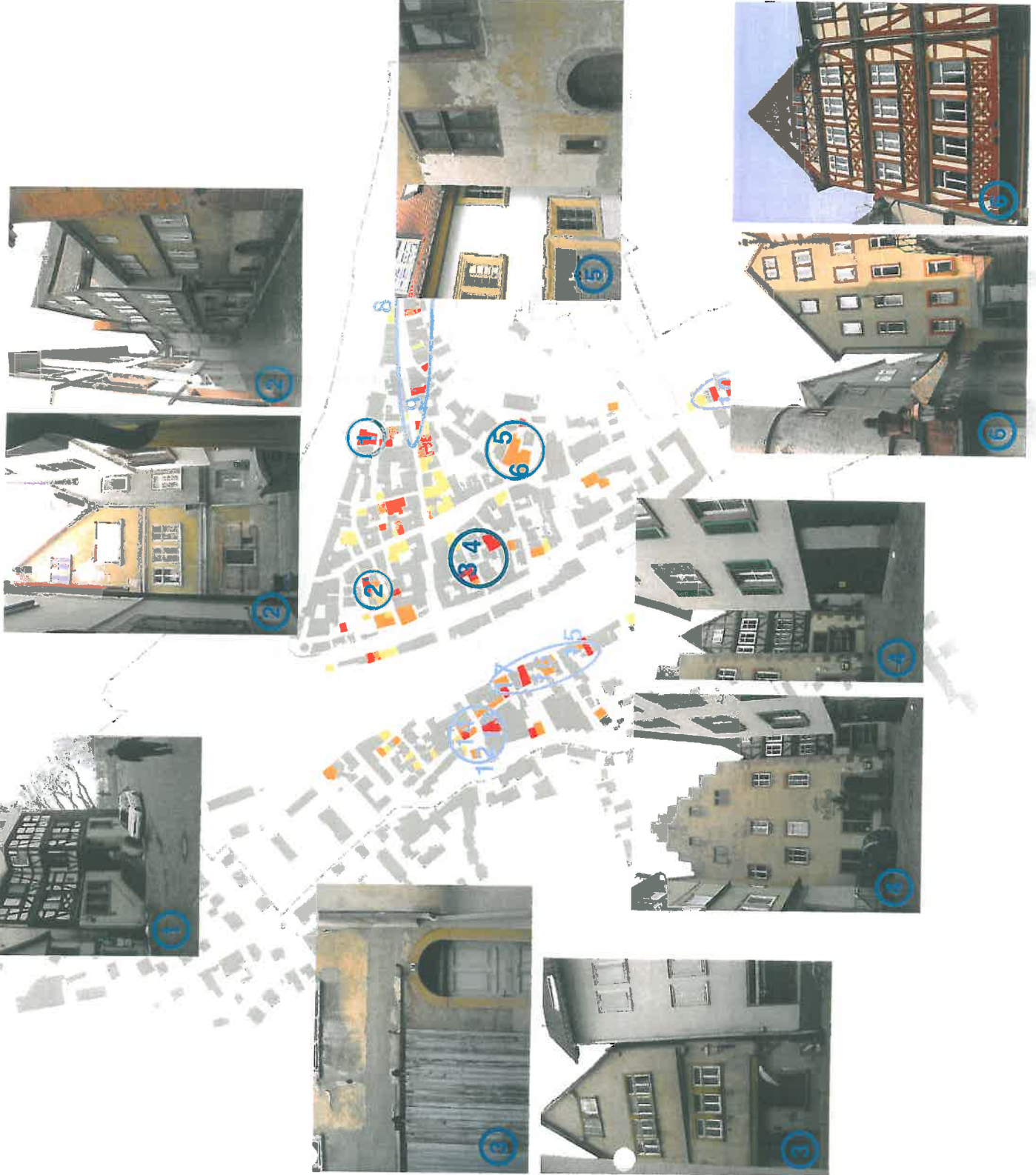
5 Pfleimgasse



6 Schulgasse / Rathausgasse



(Fotos Wick + Partner, Begehung vom 12. 03./ 23. 03./ 31. 03. 2004)





Gebäude mit Sanierungsbedarf

Eichelgasse - L 2310



Tor Eichelgasse



Eichelgasse



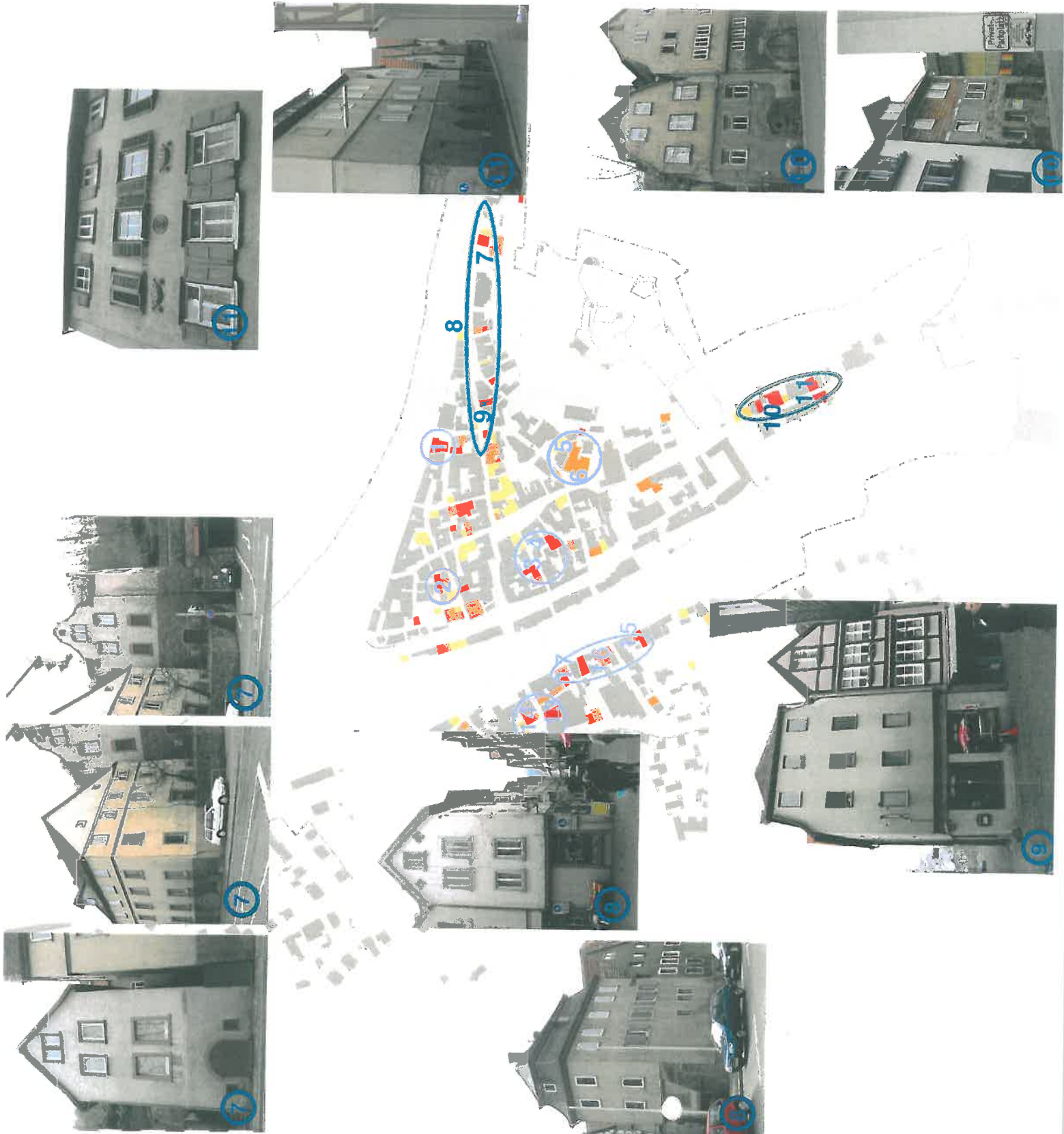
Mühlenstraße



Tor Mühlenstraße



(Fotos Wick + Partner, Begehung vom 12. 03./ 23. 03./ 31. 03. 2004)





Gebäude mit Sanierungsbedarf

Hospitalstraße / Brummgasse



Hospitalstraße
 Vor- / Rückseite



Hospitalstraße



Hämmelsgasse



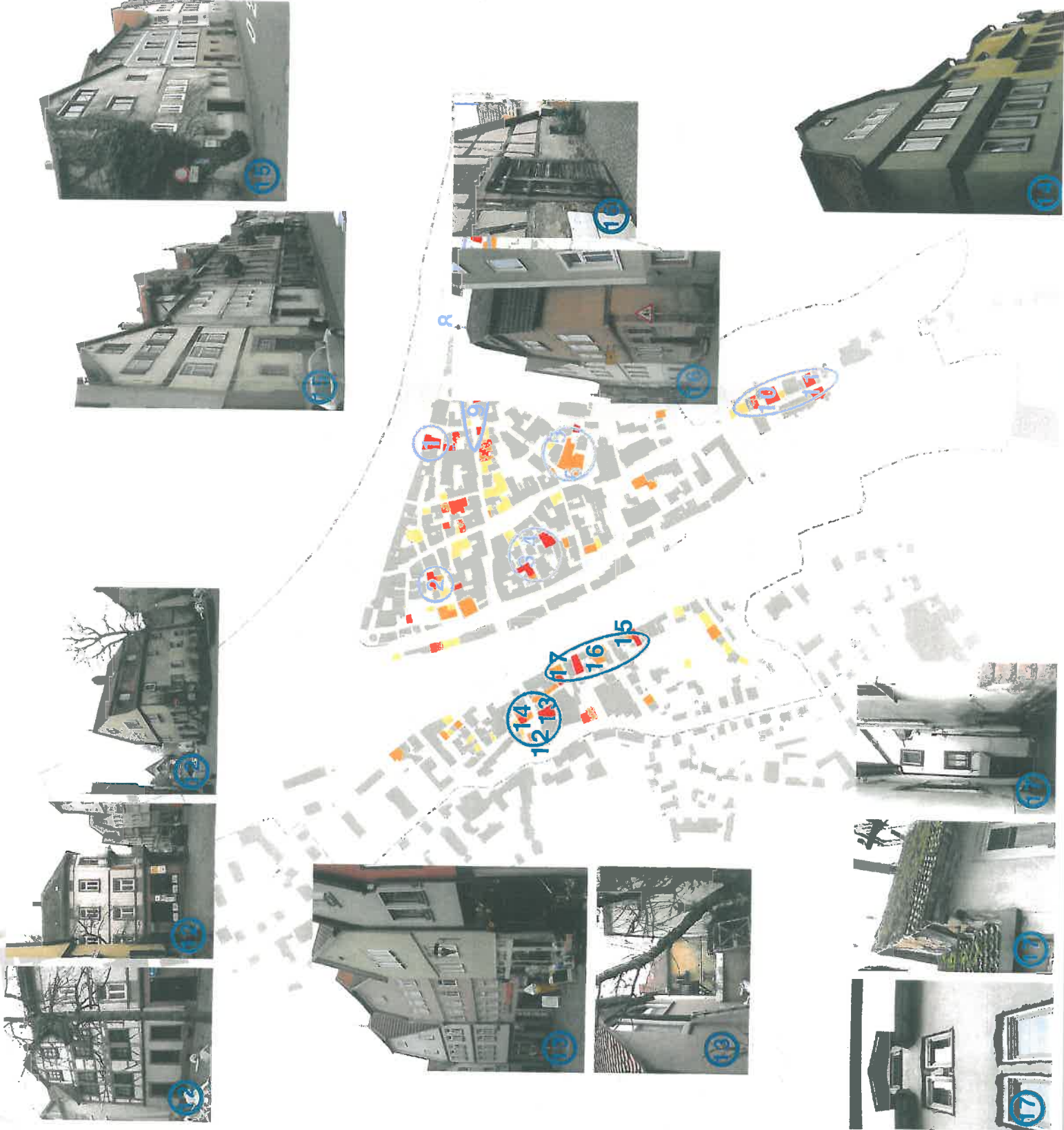
Hämmelsgasse Vor- / Rückseite



Weischdorfasse



(Fotos Wick + Partner, Begehung vom 12. 03./ 23. 03./ 31. 03. 2004)



3. HANDLUNGSBEDARF - STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Betrachtungsebenen für den Handlungsbedarf

Mittels der Bestandserhebung/-analyse werden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet benannt, die zum einen städtebaulich-räumliche und zum anderen objekt- und nutzungsbezogene Aussagen treffen und somit den Handlungsbedarf bestimmen.

Dabei lassen sich insbesondere innerhalb des Untersuchungsgebietes verschiedene Entwicklungsschwerpunkte in den einzelnen Quartieren ausmachen, die sich aus einer Überlagerung der verschiedenen Untersuchungsebenen abbilden.

Über die quartiersbezogene Betrachtung hinaus werden aber auch übergeordnete Aufgabenfelder aufgezeigt, die funktionale und stadtstrukturelle Zusammenhänge beschreiben und einen gesamtstädtischen Handlungsbedarf formulieren. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um öffentliche Freiflächen, die sich beiderseits entlang der Tauber, entlang des Wertheimer Mainufers sowie um die Gesamtanlage der Wertheimer Burg mit ihren weitläufigen Grünflächen erstrecken. Vor diesem Hintergrund ist der festzulegende Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Innenstadt so abzugrenzen, dass die aufgezeigten Defizite bzw. die daraus abzuleitenden gesamtinnerstädtischen Entwicklungsansätze erfasst und abgedeckt werden.

Wirtschaftliche Funktionsfähigkeit - Arbeiten

Kleinteilige Strukturen als Investitionshemmnisse

Die Innenstadt von Wertheim läuft aufgrund der sich heute schon abzeichnenden städtebaulichen Defizite langfristig Gefahr, ihre wirtschaftliche Funktionsfähigkeit als Handels- und Versorgungszentrum der Stadt Wertheim aber auch als Mittelzentrum in der Region Franken einzubüßen.

Dies spiegelt sich vor allem in einer kontinuierlich wachsenden Anzahl von Leerständen, insbesondere in den Erdgeschossbereichen in der Haupthandelszone Wertheims wider. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt im allgemein gegenwärtigen Trend im Einzelhandel begründet, der geprägt von einer stetig steigenden Größe der Verkaufsflächen ist. Die historische Bebauung und die damit verbundene kleinteilige Ladenstruktur in der Wertheimer Innenstadt kann aber diesen Tendenzen ohne baulich-strukturelle Veränderungen nicht gerecht werden. Zum einen sind Maßnahmen gefordert, die den Rückgang des Einzelhandels in der Innenstadt stoppen und neu beleben. Zum anderen sind Konzepte zu entwickeln, die den noch ansässigen Einzelhandel langfristig sichern. Dies gilt im Besonderen für die wenigen großflächigen Einzelhandelsangebote in der Wertheimer Innenstadt.

Vielseitige und solide Wirtschaftsstruktur als Ziel

Gerade vor dem Hintergrund der Besucherzuwächse im Tourismusbereich sowie durch Synergieeffekte in Folge der Entwicklung des „Industrie- und Gewerbegebietes Almosenberg“ mit dem Factory-Outlet-Center FOC Wertheim Village bildet ein attraktiver Einzelhandelsstandort und eine vielseitige Ladenstruktur die Grundlage für eine funktionierende und solide Wirtschaftsstruktur. Die derzeit in Planung befindlichen Vorhaben mit den CWW Creativ Welten Wertheim und einem Dienstleistungszentrum für Wohnmobile werden die positiven Effekte zusätzlich befördern. Diese Synergieeffekte gilt es gezielt aufzugreifen, darauf aufbauend weitere Zuwächse zu generieren und die damit verbundenen Entwicklungspotenziale zu nutzen.

Angebotsverbesserung durch Nutzungsmischung und Schwerpunktbildung

Neben dem Einzelhandel sind sowohl das gastronomische Angebot als auch das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich auszubauen. Vor allem bei den Beherbergungsmöglichkeiten ist die Angebotslücke im low-budget-Bereich für überwiegend Tagestouristen unmittelbar in der Innenstadt abzudecken. Hierbei ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen der Innenstadtentwicklung durch die verfolgte Nutzungsmischung in der Wertheimer Innenstadt keine Nutzungskonflikte untereinander entstehen. Die bestehenden Standorte sind im Sinne einer stadtstrukturellen Zonierung bzw. einer Nutzung bezogenen Schwerpunktbildung umzugestalten und auszubauen. Mögliche derzeit bestehende Nutzungskonflikte sind im Rahmen der angestrebten Schwerpunktbildung zu entkräften.

Maßnahmen zur Sicherung der Versorgungsfunktion

Die erkennbaren Zuwächse bei den Besucherzahlen können jedoch kurz- bis mittelfristig nur dann ausgebaut werden, wenn den derzeitigen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel in der Wertheimer Innenstadt - geprägt durch steigende Ladenleerstände - entgegengewirkt wird. Ohne flankierende Entwicklungsmaßnahmen, die eine Sicherung und Stärkung der zugewiesenen Versorgungsfunktion zum Ziel haben, werden die momentan spürbaren Synergieeffekte unwirksam.

Der Handelsstandort Innenstadt ist ein für Wertheim bedeutsamer Arbeitsstandort. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung sichert gleichermaßen eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in der Innenstadt.

Wohnverhältnisse - Einwohnerstruktur

Einwohnerückgang gefährdet die Vielseitig- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt

Der deutliche Rückgang der Wohnbevölkerung in der Wertheimer Innenstadt und die sich gleichzeitig abzeichnende selektive Veränderung in der Bewohnerstruktur beeinträchtigt zunehmend den Standort Innenstadt in seiner Vielseitig- und Funktionsfähigkeit. Ohne künftige Fördermaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung weiter vollzieht und der Standort Innenstadt in seiner Gesamtheit deutlich an Attraktivität verliert und in seiner zugewiesenen Bedeutung und Funktion als Stadtzentrum sowie in seinen Sozialstrukturen erheblich gestört wird. Dies gilt gleichermaßen für die Wohnfunktion als auch für die Handels- und Versorgungsfunktion.

Substanzielle Mängel und geänderte Wohnbedürfnisse

Der angeführte Rückgang der Wohnbevölkerung basiert neben demographisch bedingten Faktoren und den Verschiebungen in der Sozial- und Bevölkerungsstruktur im Wesentlichen auf der baulichen Beschaffenheit der Gebäude und Wohnungen. Zum einen ist die bauliche Substanz zahlreicher Gebäude mit geringen, teilweise erheblichen bis hin zu substanziellen Mängeln behaftet, die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern. Zum anderen entspricht die innere bauliche Beschaffenheit der Gebäude vielfach nicht mehr den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse. Dies lässt sich an der Größe der Wohneinheiten, der Ausstattung sowie der Grundrissgestaltung festmachen. Bei den erfassten Gebäuden handelt es sich überwiegend um alte bzw. historische Gebäude, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen.

Die Einstufung des Gebäudezustands wurde durch Begutachtung von außen vorgenommen und nach drei verschiedene Mängelstufen untergliedert. Bei der Zuordnung in eine Mängelstufe wurde darauf geachtet, dass die augenscheinlichen Mängel der erfassten Gebäude auch innerhalb der drei Stufen in Relation zu einander stehen. Den Gebäuden wurden die nachstehenden drei Stufen wie folgt zugeordnet:

- Gebäude/Altbau teilweise renoviert, mit sektoralen Mängeln oder leichten Mängeln, geringfügige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich
- Gebäude/Altbau mit teilweise erheblichen Mängeln oder mehrere Mängel vorhanden, Modernisierungsmaßnahmen mit mittlerer Intensität erforderlich
- Gebäude/Altbau mit erheblichen substanziellen bzw. Substanz gefährdenden Mängeln oder baufällig, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, möglicherweise Abriss



Da die Einstufung ausschließlich durch Begutachtung von außen erfolgte, kann nur ein erster überschlägiger Eindruck vermittelt werden. Weiterführende Aussagen über den Zustand im Gebäudeinneren werden nicht getroffen. Dieser kann durchaus im Widerspruch zur äußeren Einstufung stehen. Im Rahmen der Voruntersuchung sind die Bestandserhebungen durch Wohnungsbegehungen und Befragungen der Bewohner sowie der Eigentümer zu ergänzen. In Überlagerung der Gebäudezustände mit den Leerständen ist eine Vielzahl von Doppelnennungen festzuhalten.

Leerstände dokumentieren zunehmenden Veränderungsprozess

Insoweit die Leerstände als Maßstab für die Beurteilung des inneren Gebäudezustandes herangezogen werden, kann bei Überlagerungen der Betrachtungsebenen gleichermaßen von inneren Mängeln ausgegangen werden. Des Weiteren wurden Leerstände in Gebäuden erfasst, die äußerlich auf den ersten Anschein keine baulichen Mängel aufweisen, jedoch im Gebäudeinneren vermutlich Mängel vorliegen. Diese Vermutungsregel gilt aller Voraussicht nach für die dargestellten Leerstände in den Obergeschossen sowie für die Gebäude, die mit einem generellen bzw. mit einem überwiegenden Leerstand in der Bestandserhebung gekennzeichnet wurden.

Eingeschränkte Wohnverhältnisse in einzelnen Quartieren aufgrund der dichten Bebauung

Ein weiterer Grund für die rückläufige Einwohnertendenz in der Innenstadt wird durch die bauliche Dichte begründet. Vor allem im Bereich rechts der Tauber befinden sich Quartiere mit hoher Dichte, die eine mangelnde Belichtung, Besonnung und Belüftung aufweisen. Im Rahmen der Innenstadtentwicklung ist in diesen Bereichen zu klären, inwieweit durch Ordnungsmaßnahmen im Innenbereich neue Freiräume geschaffen werden können.

Beeinträchtigung durch hohe Verkehrsbelastung

Weitere städtebauliche Mängel in Bezug auf die Einwirkungen von Lärm, Verunreinigung und Erschütterungen durch Verkehrsanlagen sind in starkem Maß im Bereich der oberen Eichelgasse und im weiteren Verlauf der Packhofstraße (Landesstraße L 2310) sowie in der Mühlenstraße aufgrund der Stadteinfahrt und der räumlichen Enge gegeben. In den beiden verkehrlich stark betroffenen Abschnitten sind darüber hinaus Schwerpunktbildungen hinsichtlich Gebäudemängeln und Gebäudeleerständen festzuhalten, die unter anderem auch aus der hohen Belastung selbst resultieren.

Infrastrukturelle Ausstattung - Öffentliche Freiflächenversorgung

Mangelnde Freiräume aufgrund der hohen baulichen Dichte

Die Stadt Wertheim weist aufgrund ihrer historischen Grundstruktur mit einer hohen baulichen Dichte eine sehr geringe Ausstattung an Sport-/Spielplätzen, Grünflächen und Freiräumen im Innenstadtbereich auf. Dieses Defizit an öffentlichen Freiflächen trifft in starkem Maß für das Angebot der beiden Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen zu.

Das heutige Angebot an öffentlichen Freiflächen beschränkt sich im Wesentlichen auf den Markt- und Wenzelplatz, die Burganlage und den Mainplatz. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser öffentlichen Freiflächen sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen bzw. durch die Topographie und die räumliche Lage sehr spezifisch und dienen nur zu Teilen der Naherholung.

Freiraum als Qualitätsmerkmal und bedeutsamer Standortfaktor

Gleichzeitig steht dieses Defizit in engem Zusammenhang mit der Zielsetzung einer verbesserten Angebotsstruktur für den Wohnstandort Innenstadt. Neben den heutigen Anforderungen der Mieter an eine Wohnung, ist die Ausstattung und die Attraktivität des Wohnumfeldes von ebenfalls hoher Bedeutung. Im Rahmen der Innenstadtentwicklung ist verstärkt die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter dem Aspekt der öffentlichen Freiflächenversorgung sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher der Innenstadt zu verbessern.

Ergänzend zu den Uferbereichen gilt es die öffentlichen Freiflächen mit gestalterischen und funktionalen Mängeln innerhalb des Siedlungsgefüges aufzuwerten und unter der oben formulierten Maßgabe einer verbesserten Freiflächenversorgung in der Innenstadt attraktiv zu gestalten und den Freiflächen eine dem Umfeld angemessene Nutzung zuzuweisen.

Ungenutzte Freiflächenpotenziale entlang der Flussläufe

Unter dem Gesichtspunkt einer qualitativen Freiflächenversorgung im nahen Wohnumfeld weist die Stadt Wertheim mit der Tauber und dem Main ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Mittel- bis langfristig sind die Uferbereiche insbesondere rechts und links der Tauber als qualitativ hochwertige und attraktive Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts zu entwickeln. In diese Konzeption ist auch die Thematik des ruhenden Verkehrs einzubinden. Davon sind im Besonderen die Parkplätze am Main und der Tauber betroffen.

Imagepotenzial „Stadt am Wasser“ durch gezielten Hochwasserschutz

Mit einer Neugestaltung der Uferzonen wird neben einer Verbesserung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb des Siedlungskörpers gleichzeitig das Themenfeld Stadt am Wasser aufgegriffen. Hierin wird die Chance gesehen, das Thema Wasser -in Wertheim bis dato lediglich durch die Hochwasserproblematik negativ besetzt- als neue Visitenkarte der Stadt Wertheim positiv zu entwickeln. Dies ist nur dann möglich, wenn die Zielsetzungen und Fördermittel in enger Abstimmung mit den für Hochwasserschutz bereits bewilligten Fördermitteln eingesetzt werden. Hier wird nochmals die Notwendigkeit eines ganzheitlichen Entwicklungsansatzes deutlich, der sich aus unterschiedlichen Bausteinen zusammensetzt und ein großflächiges zusammenhängendes Gebiet in die Überlegungen einbindet.

Verkehrliche Funktionsfähigkeit

Nutzungskonflikte aufgrund fehlender Wegealternativen

Die Tauberbrücke stellt die „Nabelschnur“ -gleichzeitig aber auch das „Nadelöhr“- zwischen der Altstadt und der linken Tauberseite dar. Sie bildet die einzige Querungsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr über die Tauber. Entsprechend ihrer zentralen Lage im Stadtgefüge und ihrer strategischen Bedeutung im Verkehrsnetz der Wertheimer Innenstadt, ist die Tauberbrücke einer starken Belastung ausgesetzt. Vor allem in den Hauptverkehrszeiten stößt sie an die Kapazitätsgrenzen ihrer Funktionsfähigkeit. Darüber hinaus kommt es aufgrund ihrer strategisch-funktionalen Bedeutung zu Nutzungskonflikten zwischen dem motorisierten und dem nicht motorisierten Verkehr.

Im Rahmen der Innenstadtentwicklung sind Maßnahmen in der Entwicklungskonzeption zu formulieren, die eine Optimierung der Verkehrsströme bzw. eine Reduzierung der Belastungszahlen insbesondere auf der Tauberbrücke, der rechten Tauberstraße/Lindenstraße/Mühlenstraße und der Bahnhofstraße und der Hämmelsgasse auf der linken Tauberseite zum Ziel haben. Ergänzend sind Sanierungsmaßnahmen zur stadtverträglichen Integration des Verkehrs zu formulieren, die gleichermaßen die funktionalen und gestalterischen Mängel wichtiger Wegebeziehung für den Fuß- und Radverkehr beheben.

Entlastung an zentraler Stelle durch Netzergänzungen

Weitere Entlastungen des Verkehrs im Untersuchungsgebiet sind noch verkehrsplanerisch zu prüfen. Eine Entlastung insbesondere der Situation an der Tauberbrücke ist durch die Reaktivierung der Eisenbahnbrücke, die bereits im laufenden GVFG-Programm eingestellt ist, nachgewiesen. Diese Baumaßnahme ist für die Jahre 2006-2007 geplant. Mögliche Entlastungen in der Rechten Tauberstraße/ Lindenstraße / Mühlenstraße sowie der Hämmelsgasse auf der linken Tauberseite werden im Rahmen der bereits beauftragten Verkehrsuntersuchung derzeit geklärt. Dies gilt im Besonderen für den Parkverkehr zu den beiden Parkplatzstandorten Leberklinge und Main-Tauber-Halle.

Vor dem Hintergrund einer stadtverträglichen Verteilung der Verkehrsströme und einer beabsichtigten Entlastung auf der Tauberbrücke sowie im zentralen Innenstadtbereich ist im Rahmen der geplanten Entwicklung auf den brachgefallenen Bahnflächen zu prüfen, ob ein zusätzlicher Anschluss an die Landesstraße L 2310 mit Anbindung an den Straßenzug Bismarckstraße/ Weingärtnerstraße/ Bahnhofstraße eine deutliche Netzverbesserung darstellt.

Optimierung des Wegenetzes durch Abbau von Defiziten im Bestand

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind aufgrund fehlender bzw. mangelnder Wegebeziehungen Defizite im Erschließungsnetz der Wertheimer Innenstadt insbesondere für Fußgänger und Radfahrer erkennbar. Dies betrifft insbesondere die Querungsmöglichkeiten sowie die Verbindungen entlang der Tauber. Neben der Tauberbrücke als wichtigster Verbindung zwischen der rechten und der linken Tauberseite bestehen zwei weitere Querungsmöglichkeiten sowohl für Fußgänger als auch zum Teil eingeschränkt für Radfahrer: die Messbrücke sowie die Brücke im Bereich des Rathauses.

Die Messbrücke ist aufgrund ihres baulich schlechten Zustands, der geringen Breite sowie einer nicht barrierefreien Anbindung in ihrer Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt. Anhand ihrer zentralen Lage im Stadtgefüge stellt sie jedoch ein wichtiges Verbindungsstück im innerstädtischen Wegenetz dar, wird aber anhand ihrer substanziellen Beschaffenheit dieser Bedeutung derzeit nicht gerecht.

Die Brücke im Bereich des Rathauses hingegen wird in ihrer baulichen und gestalterischen Beschaffenheit als hochwertig eingestuft. Sie dient überwiegend als Verbindungsachse zwischen dem Parkplatz Leberklinge und dem Rathaus. Im Sinne eines verbesserten und dichteren Wegenetzes, ist mittelfristig eine Fortführung dieser Wegelinie in Richtung Wertheimer Schlossberg hinauf zur Burgruine zu schaffen und somit die Funktionalität dieser Querungsmöglichkeit zu erhöhen.

Des Weiteren wird die Verbindung zwischen der neuen Schiffsanlegestelle am Mainufer und der Innenstadt in ihrer gestalterischen Anbindung als defizitär betrachtet. Gerade vor der steigenden Anzahl der Schiffstouristen ist der als Parkplatz genutzte Bereich als bedeutsames Entreé der Stadt Wertheim weiter zu entwickeln und die Wegeführung in die Altstadt aufzuwerten.

Lückenschluss als Entwicklungsmotor

Als erheblicher Mangel im Wegenetz wird die fehlende Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Bahnhof mit zentralem Omnibusbahnhof, den Parkplätzen am Tauberparkplatz auf der linken Tauberseite und der Altstadt mit dem Handelszentrum auf der rechten Tauberseite benannt. Die Wegestrecken könnten durch den Lückenschluss deutlich optimiert werden. Die Parkplatzstandorte würden aufgrund der direkten Wegeführung somit eine deutlich gesteigerte Standortqualität erlangen.



Auch im Hinblick auf die geplante städtebauliche Entwicklung im nördlich angrenzenden Bahnhofsbereich ist eine unmittelbare Anbindung von funktionaler Bedeutung. Grundsätzlich ist die „Maschenweite“ für den Fuß- und Radverkehr, vor allem die Querungsmöglichkeiten über die Tauber, mit dem Ziel kurzer Wege zu optimieren. Die Hauptwegeachsen sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

Neuorganisation des ruhenden Verkehrs schafft Entwicklungsräume

Der ruhende Verkehr kann in der Wertheimer Innenstadt in einer Gesamtbetrachtung der Parkplatzzahl als ausreichend betrachtet werden. Dies gilt im Besonderen für die öffentlichen Parkplätze. Mit dem Ziel, die Wertheimer Innenstadt wieder als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, muss gleichzeitig die Frage nach einer sinnvollen Stellplatzzuordnung geklärt und die Erreichbarkeit des Wohnstandortes dadurch verbessert werden. Vor dem Hintergrund eines auf die Entwicklungsziele abgestimmten Parkleitsystems sind die vorhandenen Standorte neu zu bewerten. Stadtnahe Parkplätze sollten wie bisher auch verstärkt an Bewohner der Innenstadt vermietet und nicht durch Besucher belegt werden. Im Rahmen der Innenstadtentwicklung sind die Standorte insbesondere an der Tauber sowie eingeschränkt am Main gezielt auszuweisen und auszubauen. Dies kann jedoch nur in Kombination mit einer Verbesserung der Wegebeziehungen der Parkplatzstandorte an die Innenstadt erfolgen.

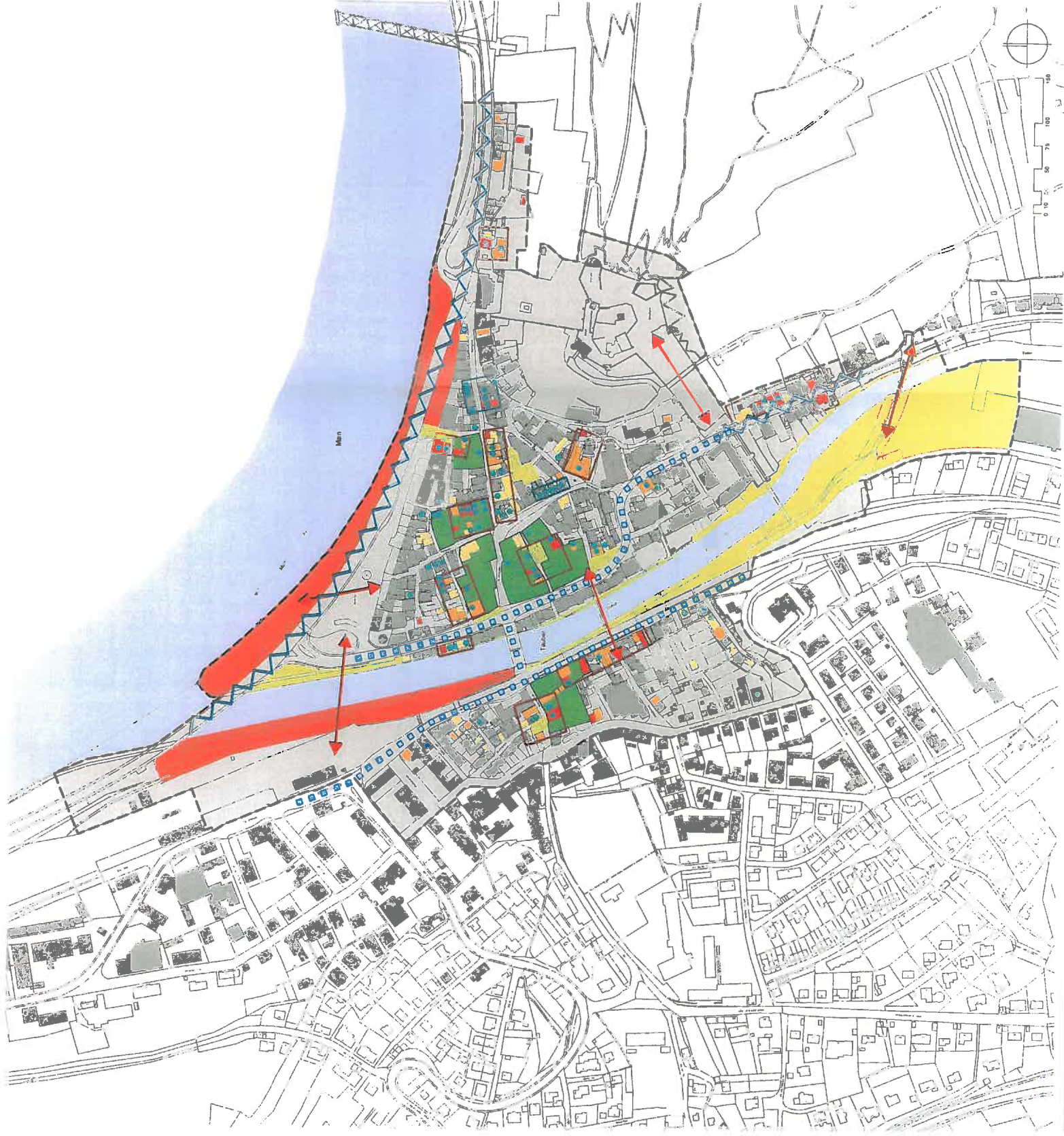
→ *Plan - Handlungsbedarf - Städtebauliche Missstände*



Innenstadtentwicklung Wertheim

Handlungsbedarf

Städtebauliche Missstände



Wick+Partner
Stadtplaner, Architekten
Galkhoff 18
70754 Stuttgart
info@wick-partner.de



4. HANDLUNGSRAHMEN – Differenzierte Entwicklungsschwerpunkte

Abstecken des Handlungsrahmens

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen als Grundlage

Während sich der Handlungsbedarf aus der Bestandserhebung/-analyse herleitet, formuliert sich der Handlungsrahmen aus der verfahrenstechnischen Betrachtung. Der Untersuchungsbereich der Entwicklungsstudie umfasst weitgehend die Bereiche der Sanierungsgebiete I bis III. Lediglich der westliche Teilbereich des Sanierungsgebiets II liegt nicht innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebiets.

Die Förderschwerpunkte bzw. die Sanierungsziele für die förmlich festgelegten drei Sanierungsgebiete wurden in dem vorangestellten Rahmenplan zur Altstadtsanierung dargelegt. Die vier übergeordneten Sanierungsziele lagen hierbei im Wesentlichen auf

- der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse,
- der Erhaltung und dem Ausbau des Einzelhandels sowie der Dienstleistungsbetriebe,
- der Erhaltung des Wohnstandortes und
- der Erhaltung des Stadtbildes.

Aus der Bestandserhebung/-analyse wird deutlich, dass in den einzelnen Sanierungsgebieten unterschiedliche Sanierungsschwerpunkte gesetzt wurden. Während in den Sanierungsgebieten I und II überwiegend Stadtraum wirksame Neuordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der heutigen Lindenstraße und Mühlenstraße sowie auf der linken Tauberseite im Bereich der Bismarckstraße und der Hans-Bardon-Straße durchgeführt wurden, flossen im Sanierungsgebiet III die bewilligten Fördermittel überwiegend in private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Über die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete hinaus wurden ergänzende Sanierungsmaßnahmen durch das Programm Einfache Stadterneuerung PES im Bereich der Wertheimer Altstadt umgesetzt. Die Fördermittel wurden überwiegend im öffentlichen Raum eingesetzt.

Differenzierte Betrachtung innerhalb des Handlungsrahmens

Entsprechend dem Ziel eines ganzheitlichen Entwicklungsansatzes und einem damit verbundenen größeren und gleichzeitig zusammenhängenden Untersuchungsbereich werden über die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete I bis III hinaus weitere Flächen in den Untersuchungsrahmen eingebunden. Somit ergibt es sich, dass neben den bereits geförderten Bereichen auch Quartiere und Flächen einbezogen sind, die noch nicht Gegenstand bzw. im Geltungsbereich einer Förderung mit öffentlichen Mitteln waren. Dies gilt im Besonderen für den Siedlungsbereich auf der linken Tauberseite zwischen der Uihleinstraße im Norden und der Wilhelm-Blos-Straße im Süden, die Uferbereiche der Tauber und des Mains sowie den Schlossberg. Auf der rechten Tauberseite ist ergänzend ein schmaler Streifen südlich der Eichelgasse und der Packhofstraße (Landesstraße L 2310) im Nordosten des Untersuchungsgebietes betroffen.

Unterschiedliche Bereiche mit thematischen Schwerpunkten

Aus der verfahrenstechnischen Betrachtung heraus werden für den abgegrenzten Untersuchungsreich drei Entwicklungsschwerpunkte aufgezeigt.

Grundsätzlicher Entwicklungsbedarf—

noch nicht mit Sanierungsmitteln geförderte Bereiche

Entwicklungsschwerpunkt Sichern, Erhalten und Aufwerten

Unter der Überschrift „Grundsätzlicher Entwicklungsbedarf“ werden innerhalb des Untersuchungsreichs alle Gebiete erfasst, die bisher noch nicht durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen förmlicher Sanierungsgebiete gefördert wurden. Dies sind im Wesentlichen größere Bereiche links der Tauber sowie ein kleiner Bereich auf der rechten Tauberseite im östlichen Abschnitt der Packhofstraße/ Eichelgasse.

Fortführender Entwicklungsbedarf – bereits mit Fördermitteln geförderte Bereiche

Entwicklungsschwerpunkt Fortführen, Ergänzen und Stärken

Mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Fortführender Entwicklungsbedarf“ wird insbesondere das Ziel verfolgt, die Förderung auf stadtstrukturell bedeutsame Bereiche, aber auch punktuell auf bau- und nutzungsstrukturell sanierungsbedürftige Gebäude zu konzentrieren.

Dabei soll die im Rahmen der angestrebten Aufwertung bisher im Wesentlichen erfolgte Bestandssicherung fortgesetzt werden. Über ergänzende und weiterführende Maßnahmen sollen sowohl die bisherigen Sanierungsziele weiter gestärkt als auch eine langfristige Bestandssicherung gewährleistet werden. Die bisher verfolgten Sanierungsziele sollen jedoch einer Überprüfung unterzogen und im Sinne einer Fortführung mit den neu definierten Entwicklungszielen abgeglichen werden.

Besonderer Entwicklungsbedarf –

Bereiche mit besonderer öffentlicher Bedeutung, bisher noch nicht gefördert

Entwicklungsschwerpunkt Weiterentwickeln, Neudefinieren und Neugestalten

Während die Förderung innerhalb des „Grundsätzlichen Entwicklungsbedarfs“ überwiegend objektbezogene und private Maßnahmen erfasst, steht die Weiterentwicklung und Neugestaltung der öffentlichen Räume für die als „Besonderer Sanierungsbedarf“ gekennzeichneten Bereiche.

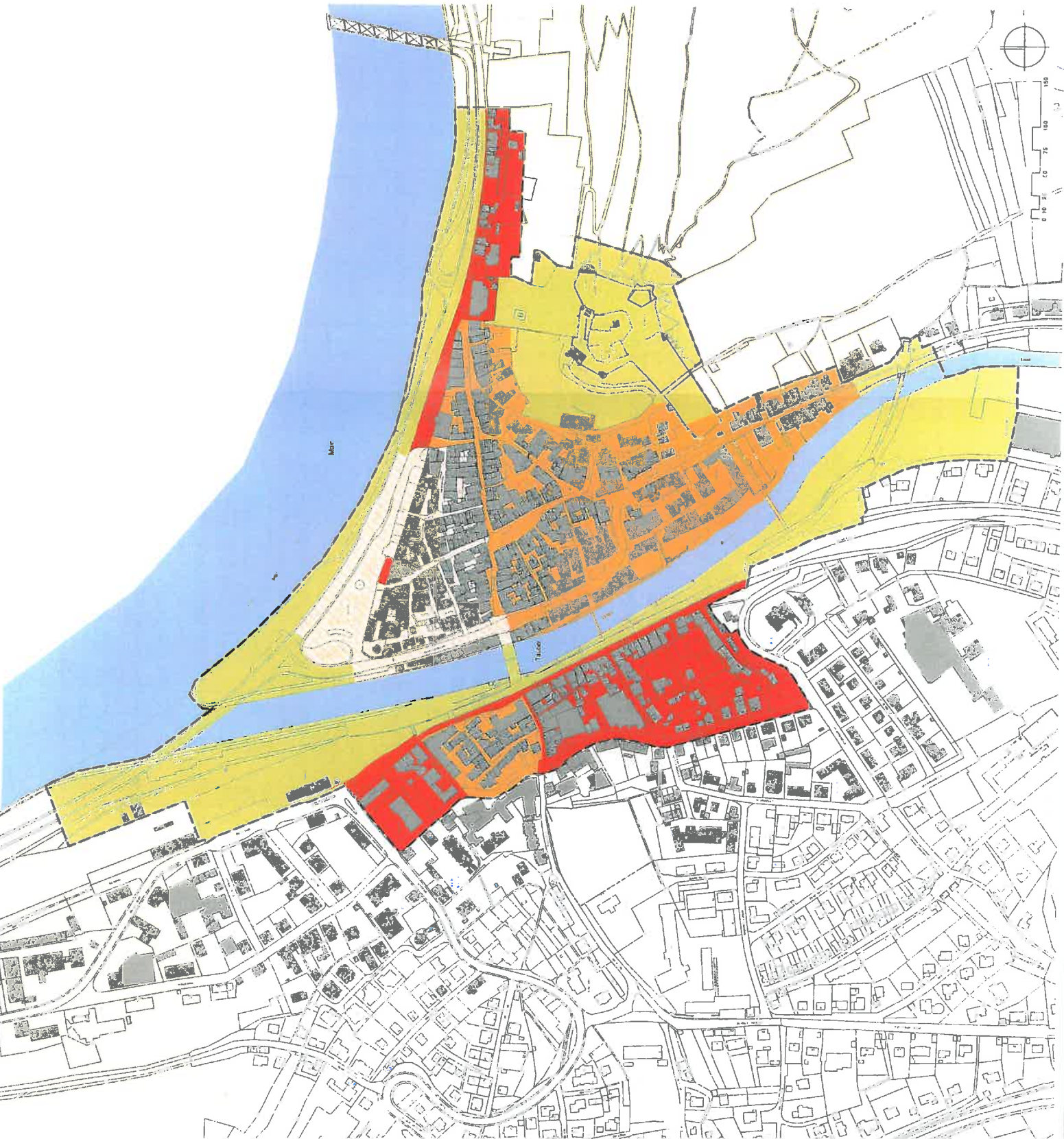
Mit der Zielsetzung werden insbesondere funktionale und gestalterische Verbesserungen angestrebt. Gleichzeitig wird durch die damit verbundene Aufwertung bestehenden städtebaulichen Missständen entgegengewirkt und den Bereichen eine neue Funktion mit gesamtstädtischer Bedeutung zugewiesen.

→ *Plan - Handlungsrahmen – Differenzierte Entwicklungsschwerpunkte*

**Innenstadtentwicklung Wertheim
Handlungsrahmen - differenzierte
Entwicklungsschwerpunkte**



- 5,41 ha**
Fläche Grundsätzlicher Entwicklungsbereich -
Sichern, Erhalten und Aufwerten
- 8,26 ha**
Fläche Fortführender Entwicklungsbereich -
Fortführen, Ergänzen und Stärken
- 3,70 ha**
Fläche Fortführender Entwicklungsbereich -
sobald laufende Sanierung abgeschlossen
- 12,78 ha**
Fläche Besonderer Entwicklungsbereich -
Weiterentwickeln, Neudefinieren und Neugestalten
- 30,14 ha**
Fläche Geltungsbereich Untersuchungsgebiet
ohne die Tauber innerhalb der Abgrenzung



Wick+Partner
Stadtplaner Architektin
70182 Stuttgart
info@wick-partner.de

5. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Unterschiedliche Ebenen im Rahmen der Gesamtplanung

Mit dem integrierten Handlungskonzept sollen die bisherigen Sanierungserfolge gesichert und zielgerichtet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sollen neue und weiterführende strategische Entwicklungsimpulse bestimmt und gleichzeitig in eine Gesamtbetrachtung eingestellt werden, die die künftige Entwicklung der Wertheimer Innenstadt definieren. Dabei werden für die Gesamtplanung zwei unterschiedliche Ebenen formuliert:

Die Gesamtstrategie verfolgt das Ziel, über strategische Entwicklungsziele positive Impulse zu setzen, die auf angrenzende Bereiche und Quartiere ausstrahlen. Diese strategischen Impulse werden als „Leuchtturmprojekte“ verstanden, die eine Strahlkraft sowohl über ihren Standort als auch die Stadtgrenzen hinaus entwickeln und zur Neupositionierung sowie zur Imagebildung der Wertheimer Innenstadt beitragen.

Es werden übergeordnete Maßnahmen beschrieben, die einen gesamtstädtischen Entwicklungsansatz verfolgen. Diese Maßnahmen beziehen sich im Besonderen auf die öffentlichen Flächen entlang des linken Tauberufers und des Mainufers.









Die Hauptachsen des Einzelhandels in der Innenstadt sollen gestärkt und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig sollen Entwicklungsimpulse in ausgewählten und strategisch bedeutsamen Quartieren gesetzt werden. Diese quartiersbezogenen Impulse dienen gleichermaßen der Aufwertung des Standortes wie der Bildung von Nutzungsschwerpunkten. Durch die Bildung von Nutzungsschwerpunkten sollen Nutzungskonflikte untereinander vermieden und bestehende Standorte ausgebaut werden.

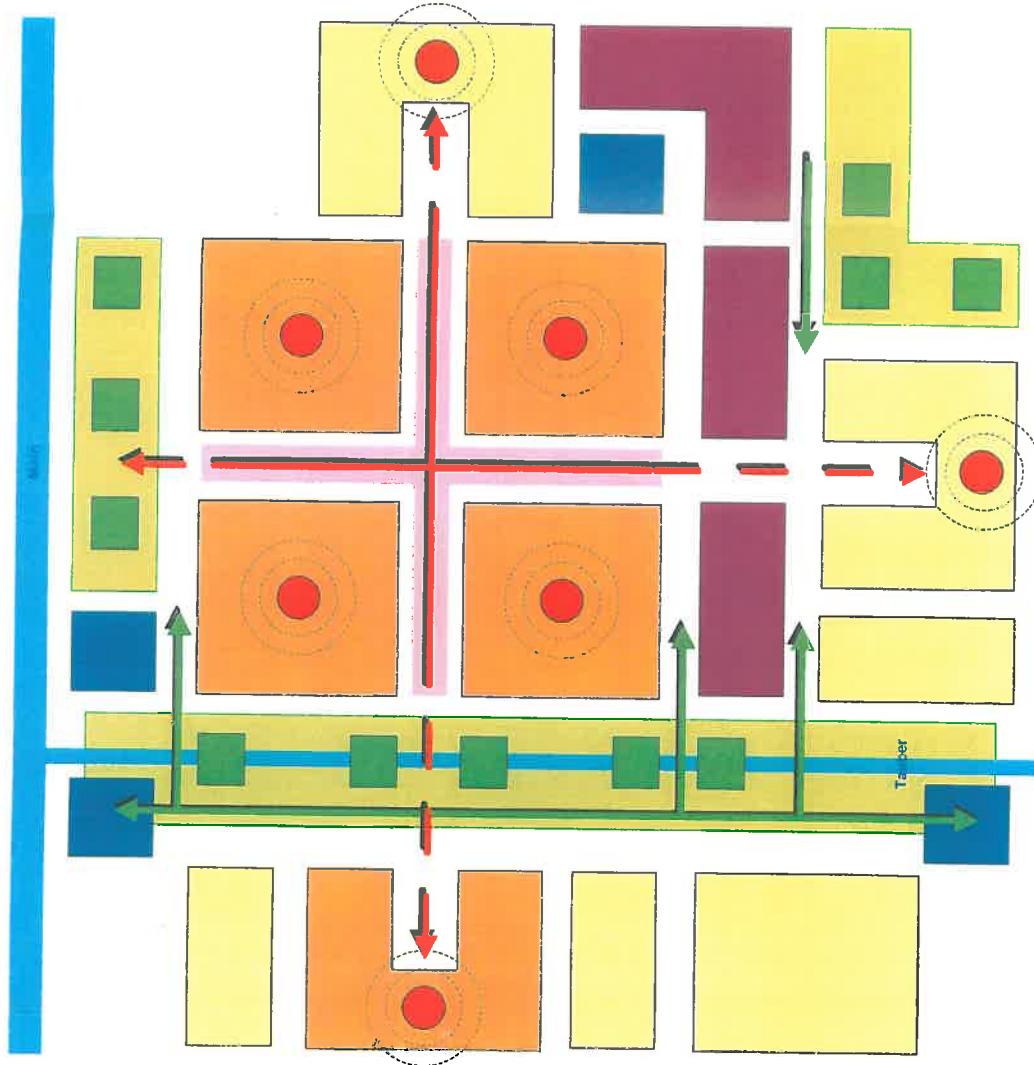
Aufgrund der Abhängigkeit der Investitionsbereitschaft sowie der zeitlichen Verfügbarkeit werden keine gebäudebezogenen Aussagen für die quartiersbezogenen Impulse getroffen. Im Sinn der formulierten Gesamtstrategie und der allgemein aufgezeigten Entwicklungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung die strategischen Standorte zu konkretisieren.

Die zweite Betrachtungsebene wird durch die allgemeingültigen Entwicklungsziele beschrieben. Im Gegensatz zu den übergeordneten Zielen, werden bei den allgemeingültigen Zielen keine konkreten, auf bestimmte Standorte bezogenen Aussagen getroffen.

→ Plan - *Integriertes Handlungskonzept – übergeordnete Entwicklungsziele*

**Benennung von strategischen Entwicklungsimpulsen,
Stärkung der Haupthandelsachsen**

-  Gesamtinnerstädtische Impulse, überwiegend öffentliche Entwicklungsmaßnahmen
-  Quartiersbezogene Impulse, überwiegend private Entwicklungsmaßnahmen
-  Stärkung der Handelsachsen im Innenstadtbereich
-  bedeutsame neu zu entwickelnde Freiraumachsen, Anbindung an die Handelsachse
-  Schwerpunkte Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie Tourismus
-  Schwerpunkte öffentliche Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten
-  Schwerpunkte Parkierung: öffentliche Parkplätze und private Stellplätze
-  wichtige Frei-/Grünräume mit strategischen Bedeutung für die Freiflächenversorgung



Gesamtstrategie - übergeordnete Entwicklungsziele

Spannungsfeld zwischen Alt und Neu als Imagepotenzial und Handlungsgrundlage

Mit Hilfe einer gezielten Aufwertung soll die Wertheimer Innenstadt im Rahmen der Gesamtstrategie als vielfältiger und lebendiger Lebensraum für Jung und Alt ausgebaut und gestärkt werden.

Das attraktive historische Umfeld ist dabei als besonderer Standortvorteil für Wertheim zu sehen.

Es soll vor allem ein Spannungsfeld zwischen historischem Gesamtensemble und moderner Architektur erzeugt werden, das dem denkmalgeschützten Stadtbild Rechnung trägt, aber auch den Übergang in das 21. Jahrhundert dokumentiert. Darüber hinaus soll durch das Zusammenspiel zwischen Alt und Neu ein besonderer Reiz erzeugt werden, der das Erscheinungsbild der Wertheimer Innenstadt als historisches Gesamtensemble stärkt und gleichzeitig positiv auf den öffentlichen Raum wirkt.

Das historische Ambiente der Innenstadt und das daraus resultierende besondere und für Wertheim typische Erscheinungsbild dient als übergreifender Entwicklungsrahmen zur Ausbildung eines besonderen Images. In diesem Zusammenhang ist Wertheim gezielt als attraktives Tourismusziel weiter zu entwickeln.

Die Aufwertung einzelner Bereiche und Quartiere verfolgt bewusst sowohl eine Imagebildung als auch Identitätsbildung. Vor allem der Aspekt „vielfältiger und lebendiger Lebensraum für Jung und Alt“ soll die Identitätsbildung der Bürger mit ihrer Stadt fördern.

Nutzungsmix als Basis für einen vielfältigen und lebendigen Standort Innenstadt

Die oben genannte Vielfältigkeit soll verstärkt aus einem ausgewogenen Angebot zwischen unterschiedlich gelagerten Wohnraumangeboten, einem ausgewogenen Mix aus Handel, Dienstleistung, Nahversorgung und Gewerbe entwickelt werden. Dies schließt gleichermaßen ein ansprechendes Erscheinungsbild und ein qualitatives Angebot, bezogen auf Wohnumfeld und Freizeitgestaltung, ein. Entsprechend der stadträumlichen Grundstruktur sollen durch Nutzungsschwerpunkte und strategische Entwicklungsschwerpunkte die Qualitäten und Standortvorteile weiter ausgebaut werden. Auf den Hauptachsen soll der Handel langfristig gesichert und gestärkt werden.

Insbesondere dem Wohnen in der Altstadt wird bei der Innenstadtentwicklung eine große Bedeutung zugemessen, da in diesem Bereich ein erhöhter Entwicklungsbedarf gesehen wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und den sich daraus ergebenden Veränderungen in der Altersstruktur sowie des im Durchschnitt Wertheims hohen Ausländeranteils im Untersuchungsgebiet.

Zur Stärkung des Handelsstandortes Innenstadt sind auch ergänzende kleinmaßstäbliche Dienstleistungsangebote, wie sie heute schon im Innenstadtbereich angesiedelt sind (z.B. Banken, Post, Kopierladen, etc.), in die Konzeption einzubinden. Hierin eingeschlossen sind auch Handwerksbetriebe, die im eigentlichen Sinn eine Dienstleistung erbringen und im Besonderen darauf angewiesen sind, ihre Ware dem Kunden zu präsentieren bzw. ihre Leistung direkt am Standort zu erbringen (z.B. Goldschmied, Friseur, Brillenmacher, Fahrradhändler, etc.). Großflächige Dienstleistungsangebote im Form von Bürokomplexen und Gewerbebetrieben sowie störende Gewerbebetriebe sind an anderen Standorten anzusiedeln.

Hierfür sind bevorzugt Standorte zu entwickeln, die in einem räumlichen Zusammenhang mit der Innenstadt stehen und somit mögliche Synergieeffekte zwischen den Standorten erzielt werden können. Dies setzt jedoch eine attraktive Anbindung und Verknüpfung der Standorte untereinander voraus.

Mit dem angestrebten Ziel den Tourismussektor auszubauen, gilt es auch, die Qualitäten Wertheims verstärkt zu inszenieren und ein ansprechendes und breitgefächertes Angebot zu schaffen. Hierin eingeschlossen sind unter anderem die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie eine vielseitige Bandbreite für die Bereiche Gastronomie, Übernachtungsangebote, Versorgung und touristische Attraktionen und Angebote.

Nutzungsschwerpunkte im Sinne einer Adressbildung

Um dem angestrebten Nutzungsmix gerecht zu werden, die bisherigen Standorte weiter zu schärfen und mögliche Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden, sollen unterschiedliche Nutzungstypen an bestimmten Standorten konzentriert werden. Hierzu werden unterschiedliche Nutzungstypen definiert. Entsprechend dem Ziel, die Innenstadt wieder als attraktiven Wohnstandort zu beleben, werden auch in den Hauptgeschäftszonen prozentuale Wohnanteile vorgeschlagen. Die aufgeführten Werte stellen einen Mindestanteil in Bezug auf die Geschossfläche dar.

Die Hauptgeschäftszone konzentriert sich auf die Hauptachsen Maingasse/Marktplatz/Mühlenstraße in Nordsüd-Richtung sowie die Brückengasse/Eichelgasse in Ostwest-Richtung, die im Osten durch die Vaits- und Rathausgasse abgeschlossen wird. Im Innenbereich der vier großen Innenstadtquartiere wird eine wohnverträgliche Mischnutzung vorgeschlagen, die neben einem Mindestanteil von 50% Wohnen auch als Nebenlage für Geschäfte, Kultur und Gastronomie eingestuft wird.

Die gastronomischen Angebote sowie die innerstädtischen Übernachtungsmöglichkeiten liegen bereits heute zu großen Teilen an den „Stadträndern“ im Bereich des Mainplatzes im Norden und in reduzierter Form beiderseits der Lindenstraße und der Rechten Tauberstraße. Diese „Randbereiche“ sollen künftig verstärkt für Angebote im Gastronomie- und im Übernachtungssektor Platz bieten. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Uferbereiche künftig verstärkt als öffentlich nutzbare und attraktive Freiraumbereiche in den Stadtkörper integriert werden sollen.

Innenstadtentwicklung - Historische Altstadt Wertheim

Antrag zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ - Erläuterungsbericht



Darüber hinaus sind Nutzungsschwerpunkte sowohl für öffentliche und kulturelle Einrichtungen als auch für Standorte mit einem Mindestanteil von 70% bzw. 80% für Wohnen dargestellt. Die beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt sind entsprechend ihres heutigen Standortes erfasst.

Im Rahmen der dargestellten Nutzungsschwerpunkte wird auch eine differenzierte Darstellung der Parkplätze nach überwiegend öffentlich bzw. privat vorgenommen.

→ *Plan - Integriertes Handlungskonzept- Nutzungsschwerpunkte*



Innenstadtentwicklung Wertheim Integriertes Handlungskonzept Nutzungsschwerpunkte

Benennung von strategischen Entwicklungsimpulsen, Stärkung der Haupthandelsachsen



- Hauptgeschäftszonen
Handel/Dienstleistung/Gewerbe
Wohnanteil min. 30%, Geschossfläche
- Hauptnutzung Gastronomie,
Übernachtung (Tourismus)
Wohnanteil min. 30%, Geschossfläche
- Wohnverträgliche Mischnutzung
Wohnanteil min. 50% Geschossfläche
Innerstädtische (Sonder-)Wohnformen,
Nebelage Geschäfte, Kultur, Gastronomie
- Öffentliche und kulturelle Einrichtungen/
Sehenswürdigkeiten und Museen
- Innerstädtische Standorte für
großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung
- Hauptnutzung Wohnen in der Altstadt
Wohnanteil min. 70% Geschossfläche
Ergänzungsstandorte Dienstleistung
- Hauptnutzung Wohnen am Altstadtrand
Wohnanteil min. 80% Geschossfläche
- überwiegend öffentliche Parkplätze
- überwiegend private Stellplätze



Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gallhof 18
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de



D. 11.10.2004

Stand: 18.10.2004

Allgemeingültige Entwicklungsziele

Aufbauend auf den Erfolgen der bisherigen Sanierungen im Bereich der Wertheimer Innenstadt werden die „Allgemeingültigen Entwicklungsziele“ aufgestellt, die den eingeschlagenen Weg fortsetzen und weiterentwickeln. Vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen Betrachtung orientieren sie sich an der aufgezeigten Gesamtstrategie für die künftige Entwicklung der Wertheimer Innenstadt. Im Einzelnen sind dies die:

- Stärkung der Wohnfunktion zur „Jungerhaltung“ der Altstadt durch Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für unterschiedliche Lebensformen sowie Lebensstile; Anpassung der Wohnformen an heutige Wohnbedürfnisse, (z.B. Wohnungsgrundriss, Ausstattung, Stellplatzmöglichkeit, Anfahrbarkeit, etc.);
- Berücksichtigung von besonderen Wohnformen wie Wohnen im Alter, Mehrgenerationenwohnen mit Betreuungsangeboten, etc.;
- Förderung von Nachbarschaften durch integrative Maßnahmen um einer sozialen Entmischung entgegenzuwirken;
- Raumverträgliche Integration von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Kinder und Jugendliche zur Sicherung der Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des Wohnstandortes Innenstadt;
- Schaffung von wohnraumnahen Grün- und Freiflächen vor allem als Ausgleich der hohen Bebauungsdichte im Altstadtbereich insbesondere durch Einbeziehen der Uferbereiche von Tauber und Main;
- Aufwertung und Stärkung des öffentlichen Straßenraums mit dem Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu Gunsten der Fußgänger und Radfahrer; und in Folge dessen einer Erhöhung des Sicherheitsempfinden durch soziale Kontrolle;
- Schaffung von zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Raumangeboten zur Stärkung und langfristigen Sicherung des örtlichen Einzelhandels im Bereich der Haupthandelsachsen sowie zur Bewahrung der Innenstadt als Nahversorgungsstandort;
- Ausbau und Verbesserung der Wegebeziehungen mit dem Ziel eines attraktiven und dichten Wegenetzes sowie Gestaltung der Stadteingänge, gezielte und bewusste Wegeführung;

- Stärkung der Tourismusfunktion durch ergänzende Angebote, vor allem durch die Ergänzung von gastronomischen und kulturellen Angeboten sowie durch den Ausbau der Übernachtungsangebote im preiswerten Segment (Pensionen) mit dem Ziel der Belebung nicht nur in den Haupthandelszonen der Altstadt sondern zur Verbesserung der sozialen Kontrolle über den gesamten Tagesverlauf; Abstimmen der neuen Angebote auf besondere Zielgruppen, z.B. Radwanderer;
- Verbesserung des Parkraumangebotes mittels nutzungsdifferenzierter Parkierungsschwerpunkte sowie durch klare Kennzeichnung und Hinführung zu den Parkierungsschwerpunkten für die Besucher (Parkraumkonzept);
- Sicherung der historischen Gesamtanlage Wertheims im Sinn des Ensembleschutzes und der Einzeldenkmäler als wichtiges Standortpotenzial;

→ *Plan - Integriertes Handlungskonzept – Gesamtstrategie*

Innenstadtentwicklung Wertheim Integriertes Handlungskonzept Gesamtstrategie



Strategische Entwicklungsimpulse -
Gesamtsiedlungsimpulse



Strategische Entwicklungsimpulse -
Bedeutungsame gesamtsiedlungsische Verbindungslinien



Quartiersbildung -
Grundprinzip Gesamtstrategie



Strategische Entwicklungsimpulse -
Quartiersbezogenen Impulse



Hauptachsen des Einzelhandels



Entfernungsradien von der Innenstadtmitte -
100m / 250m / 500m



Grundsätzlicher Entwicklungsbereich -
Sichern, Erhalten und Aufwerten



Fortführender Entwicklungsbereich -
Fortführen, Ergänzen und Stärken



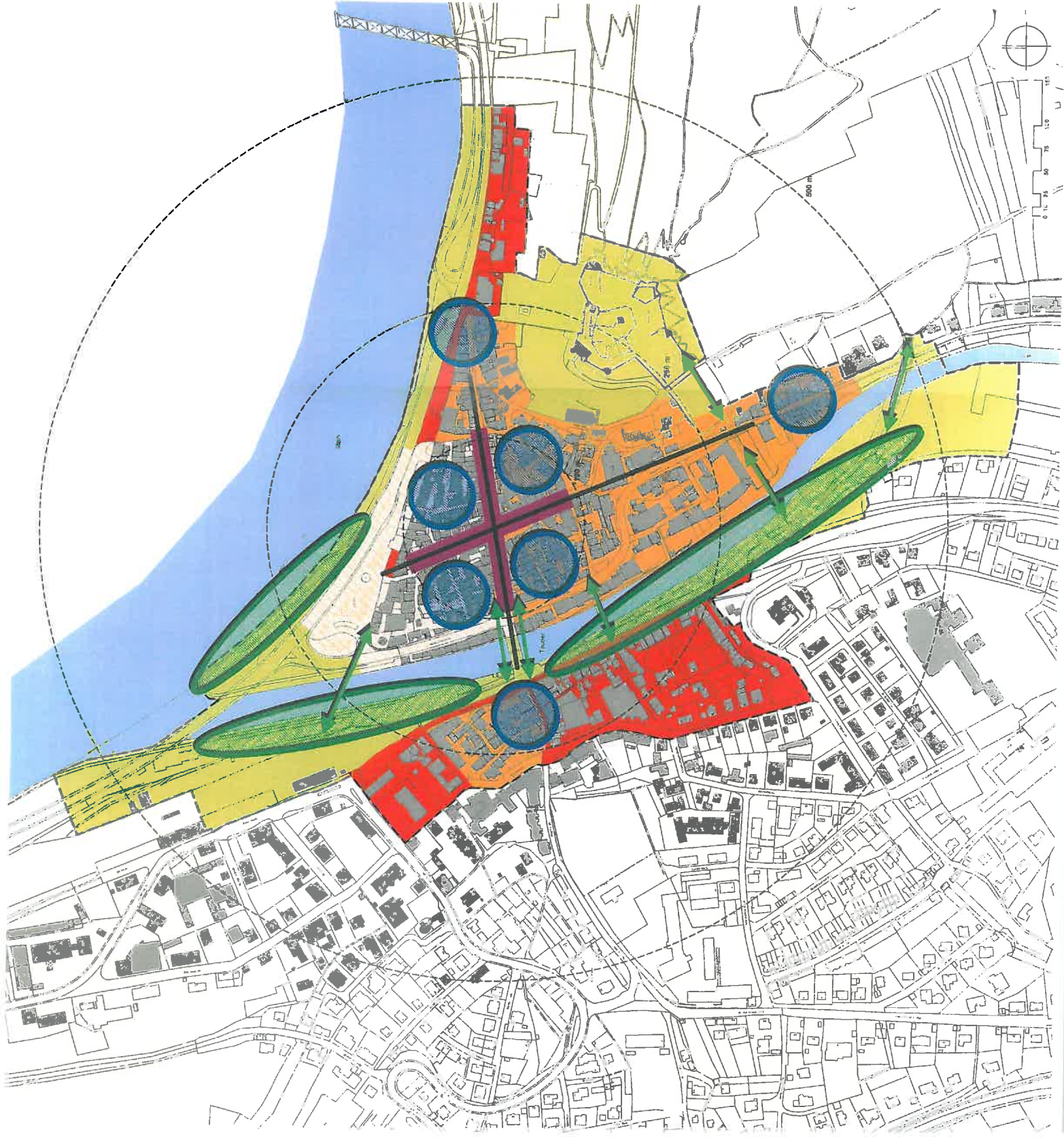
Fortführender Entwicklungsbereich -
sobald laufende Sanierung abgeschlossen



Besonderer Entwicklungsbereich -
Weiterentwickeln, Neudefinieren und Neugestalten



Geltungsbereich Untersuchungsgebiet



Wick+Partner
Stadtplaner Architektur
Gartenhof 18
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de



6. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Die Abgrenzung des Gebietes für die vorbereitenden Untersuchungen orientiert sich an dem abgegrenzten Untersuchungsgebiet der Entwicklungsstudie. Lediglich der Bereich des noch nicht abgeschlossenen Sanierungsgebietes III wird hiervon ausgeschlossen, da eine Aufnahme in das Förderprogramm erst dann erfolgen kann.

Die Stadt Wertheim beabsichtigt aufgrund der strategischen Bedeutung des ausgenommenen Bereichs für die Umsetzung des ganzheitlichen Entwicklungsansatzes zeitnah die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet III. Entsprechend soll für das darauf folgende Antragsjahr ein ergänzender Förderantrag zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ für den ausgenommenen Bereich gestellt werden.

→ *Plan - Abgrenzung Untersuchungsgebiet*

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitende Untersuchung



Innenstadtentwicklung Wertheim Abgrenzung Untersuchungsgebiet

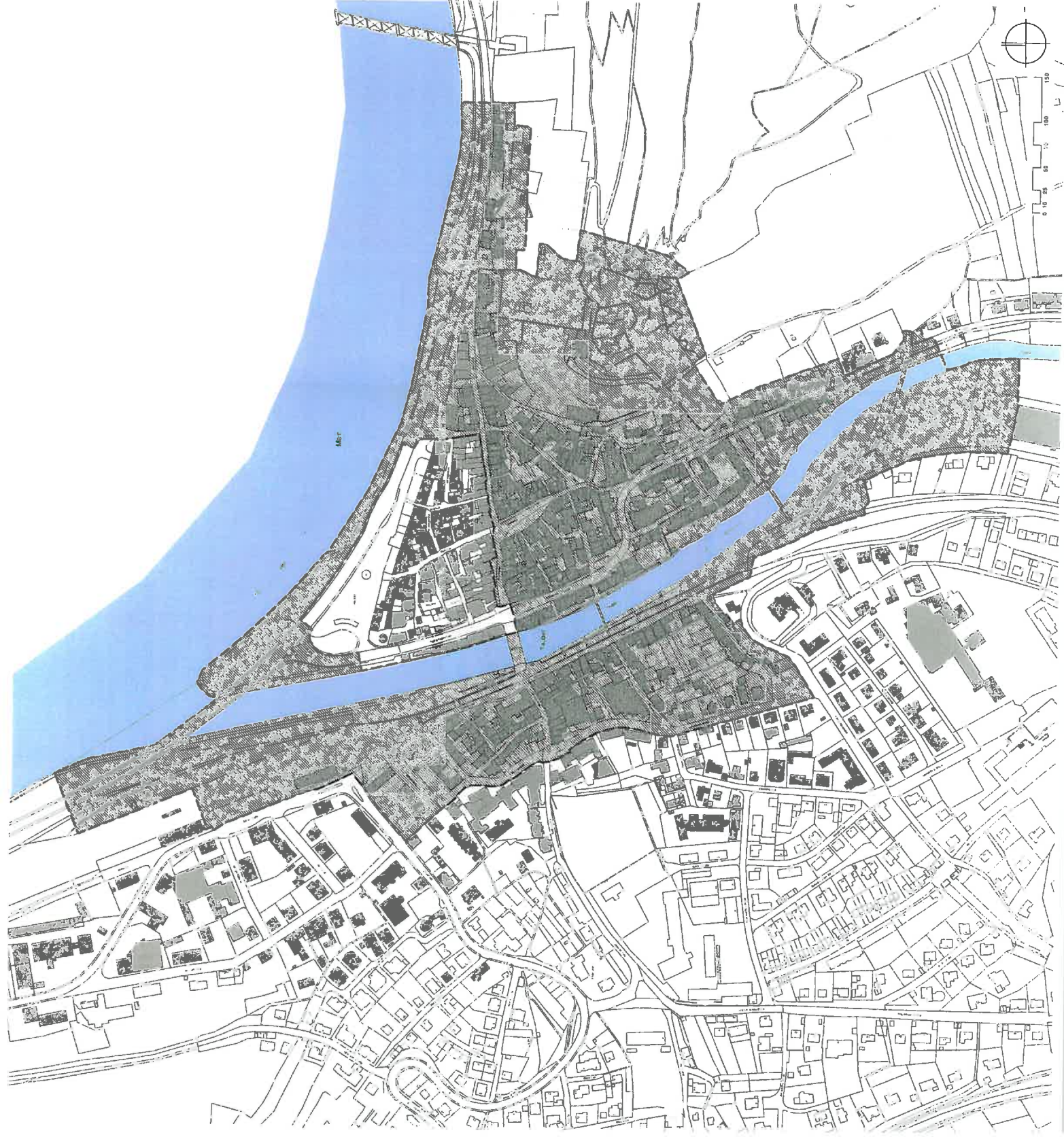
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitende Untersuchung



Fläche Abgrenzung des Untersuchungsgebiet
einschließlich der Tauber



Fläche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes,
ohne die Tauber innerhalb der Abgrenzung



Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gartenstr. 18
97082 Würzburg
info@wick-partner.de

7. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Dem Antrag auf die Aufnahme in das Förderprogramm wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) beigelegt, die die geschätzten Ausgaben und Einnahmen der folgenden Positionen aufführt:

A Ausgaben

| | | | |
|------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| I | Vorbereitende Untersuchungen | | |
| - | Grobanalyse | 19.000,-- € | |
| - | VU | <u>76.000,-- €</u> | 95.000,--€ |
| | | | |
| II | Weitere Vorbereitung | | |
| - | Gutachten/Wettbewerbe | | |
| - | Allgemeine städtebauliche Planungen | | |
| - | Öffentlichkeitsarbeit | | 30.000,--€ |
| | | | |
| III | Grunderwerb | | |
| - | Mühlenstrasse 17a | 13.000,-- € | |
| - | Mühlenstrasse 19 | 15.000,-- € | |
| - | Kapellengasse 12 | 16.000,-- € | |
| - | Kapellengasse 14 | 26.000,-- € | |
| - | Brummgasse 2 | 150.000,-- € | |
| - | Münzgasse 4 | 155.000,-- € | |
| - | Tauberuferbereich | <u>10.000,-- €</u> | 385.000,--€ |
| | | | |
| IV | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | | |
| 1) | Tauberufergestaltung | | |
| | 10.000 qm x 100,-- € = | 1.000.000,-- € | |
| 2) | Abbruchmaßnahmen | | |
| - | - Eichelgasse 64 | 60.000,-- € | |
| - | - Mühlenstrasse 17a | 55.000,-- € | |
| - | - Mühlenstrasse 19 | 60.000,-- € | |
| - | - Kapellengasse 12 | 30.000,-- € | |
| - | - Kapellengasse 14 | 30.000,-- € | |
| - | - Brummgasse 2 | 60.000,-- € | |
| - | - Münzgasse 4 | <u>55.000,-- €</u> | |
| | | 350.000,-- € | 1.350.000,--€ |

Innenstadtentwicklung - Historische Altstadt Wertheim

Antrag zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ - Erläuterungsbericht



| | | |
|------------|--|----------------------|
| V | Baumaßnahmen | |
| | 1) 29 Gebäude mit geringen Mängeln: | |
| | - 29 x 10.000,-- € = | 290.000,-- € |
| | 2) 28 Gebäude mit mittleren Mängeln: | |
| | 28 x 20.000,-- € = | 560.000,-- € |
| | 3) 16 Gebäude mit starken Mängeln: | |
| | 16 x 50.000,-- € = | <u>800.000,-- €</u> |
| | | 1.650.000,--€ |
| VI | Sonstige Maßnahmen | |
| | kein Ansatz | 0,00 |
| VII | Betreuungshonorare | <u>250.000,--€</u> |
| | Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten | 3.760.000,--€ |
| B | Einnahmen | |
| | Grundstückserlöse: | |
| | 902 qm x 51,00 €/qm | 46.000,--€ |
| C | Förderrahmen | |
| | Saldo Ausgaben-Einnahmen | 3.714.000,--€ |