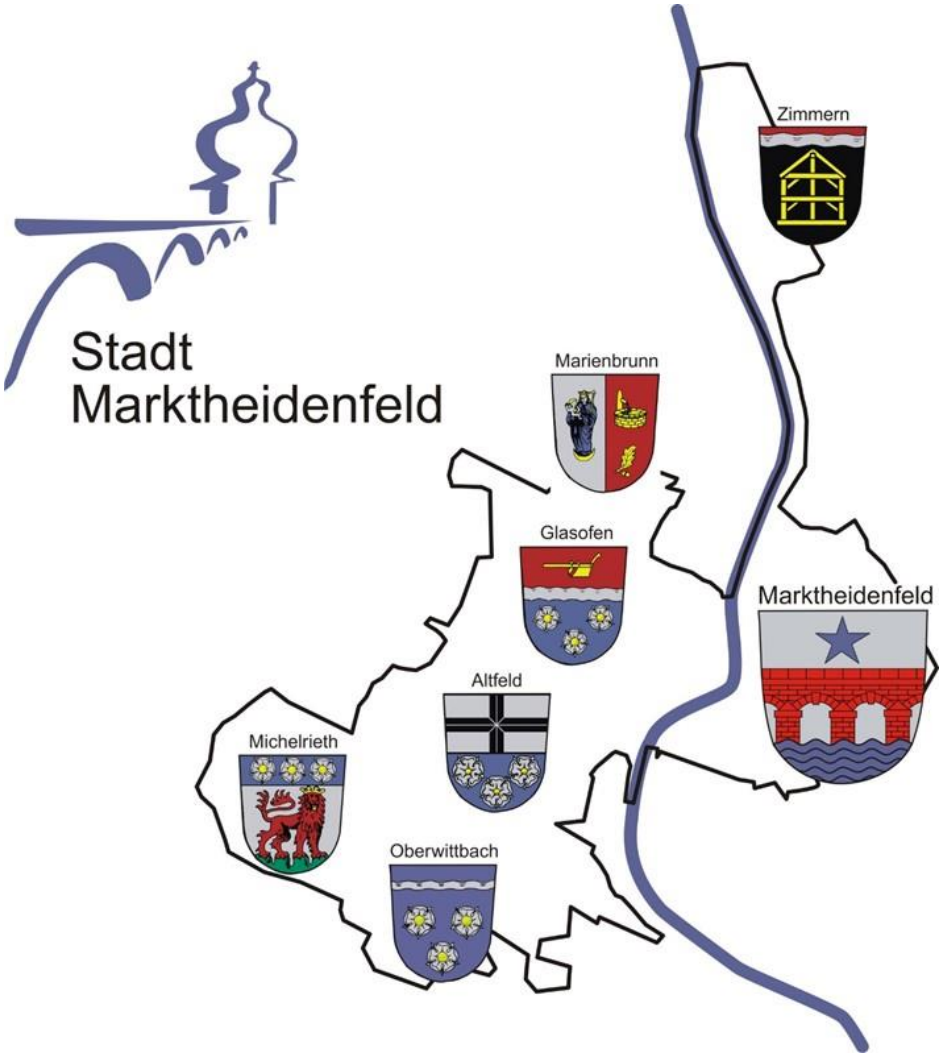
GEMEINDE-

ENTWICKLUNGS-

KONZEPT



BAYREUTH / LOHR AM MAIN

GEMEINDE-
ENTWICKLUNGS-
KONZEPT

MARKTHEIDENFELD

AUFTRAGGEBER:
STADT MARKTHEIDENFELD
LUITPOLDSTRAßE 17
97828 MARKTHEIDENFELD

GEFÖRDERT DURCH:
AMT FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG UNTERFRANKEN
ZELLER STRAßE 40
97082 WÜRZBURG

VORGELEGT: DEZEMBER 2015

AUFTRAGNEHMER:

PLANERGEMEINSCHAFT

GEO-PLAN
HUTZELMANN, HACKE UND HOFMANN
DIPL.-GEOGR. GBR
FR.-V.-SCHILLER-STR. 14
95444 BAYREUTH
WWW.GEOPLAN-BAYREUTH.DE

UND

INGENIEURBÜRO FLECKENSTEIN
DIPL.-ING. (UNIV.) MARKUS FLECKENSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER BYAK
PFINGSTGRUNDSTRAßE 14 97816 LOHR AM MAIN
WWW.BUERO-FLECKENSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 5
1.1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG 5
1.2 UNTERSUCHUNGSGEBIET 5
1.3 PLANUNGSMETHODIK 6
2 RAHMENBEDINGUNGEN 9
2.1 LAGE IM RAUM UND REGIONALPLANERISCHE FUNKTION 9
2.2 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG 9
2.3 WOHNEN 12
2.4 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE 13
2.5 GEWERBLICHE ENTWICKLUNG 15
2.6 TOURISMUS 16
2.7 EINKAUFEN UND VERSORGEN 16
2.8 ÄRZTLICHE VERSORGUNG UND GESUNDHEITSWESEN 16
2.9 ÖPNV 16
2.10 STADTTEILENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK 17
2.11 VERKNÜPFUNG VON GEK UND PARALLELEN ENTWICKLUNGSKONZEPTEN 18
3 HANDLUNGSBEDARFE NACH STADTTEILEN 19
4 VITALITÄT, CHANCEN, RISIKEN, ZIELE UND PROJEKTE 21
4.1 ALTFELD 22
4.2 GLASOFEN 37
4.3 MARIENBRUNN 48
4.4 MICHELRIETH 55
4.5 OBERWITTBACH 63
4.6 ZIMMERN 69
5 GESAMTMATRIX DER PROJEKTE 76
6 HANDLUNGSBEDARFE MIT BODENNEUORDNUNG 79
7 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN LÄNDLICHE ENTWICKLUNG 81
7.1 DORFERNEUERUNG 81
7.2 ÜBERÖRTLICHE HANDLUNGSBEDARFE 85
8 BESCHLUSS UND UMSETZUNG DES GEK 87
9 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 88
10 ANHANG - DOKUMENTATIONEN DER VERANSTALTUNGEN 89

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN UND TABELLEN

Abb. 1: Einwohnerentwicklung und -prognose Marktheidenfeld 9
Abb. 2: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung..... 9
Abb. 3: Einwohnerentwicklung der Stadtteile nach Jahren 10
Abb. 4: Einwohnerentwicklung der Stadtteile 10
Abb. 5: Altersstruktur der Stadtteile im Jahr 2013 11
Abb. 6: Einwohnerentwicklung und Wohnbautätigkeit in den Stadtteilen 12
Abb. 7: Wohngebäude: Leerstände und Leerstandsrisiko 13
Abb. 8: Ungenutzte Wohnbauflächen und mittlere Flächengrößen in m² 14
Abb. 9: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Marktheidenfeld..... 15
Abb. 10: Handlungsbedarfe nach Stadtteilen 20
Abb. 11: Altfeld – Ortskerne und Platzabfolgen..... 24
Abb. 12: Projektplan Altfeld 25
Abb. 13: Glasofen – Museumsdepot, Bürgerhaus..... 39
Abb. 14: Projektplan Glasofen 40
Abb. 16: Projektplan Marienbrunn 51
Abb. 17: Michelrieth – Ortsmitte und Pfarrhaus..... 56
Abb. 18: Projektplan Michelrieth 58
Abb. 19: Oberwittbach – das Dorf der Brunnen..... 64
Abb. 20: Projektplan Oberwittbach 65
Abb. 21: Zimmern – ein Tourismusort mit Optimierungspotenzial 70
Abb. 22: Projektplan Zimmern 72
Abb. 23: Projekt G4 – Umgriff und Nutzungen 79
Abb. 24: Ideenskizze Ortsmittengestaltung Glasofen..... 80

Tabelle 1: Durchschnittsalter und Billeter-Maß der Stadtteilbevölkerung 11
Tabelle 2: ÖPNV-Anbindung der Stadtteile (Fahrten pro Tag) 17
Tabelle 3: Handlungsbedarfe in den Stadtteilen nach den Handlungsfeldern der Dorferneuerung 73

1 Einführung

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Am 06.12.2013 wurde die Planergemeinschaft GEO-PLAN (Bayreuth) und Ingenieurbüro Fleckenstein (Lohr am Main) mit der Ausarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (im Weiteren GEK) für die Stadtteile der Stadt Marktheidenfeld beauftragt.

Unter intensiver Beteiligung der Stadtteilbevölkerung soll das GEK

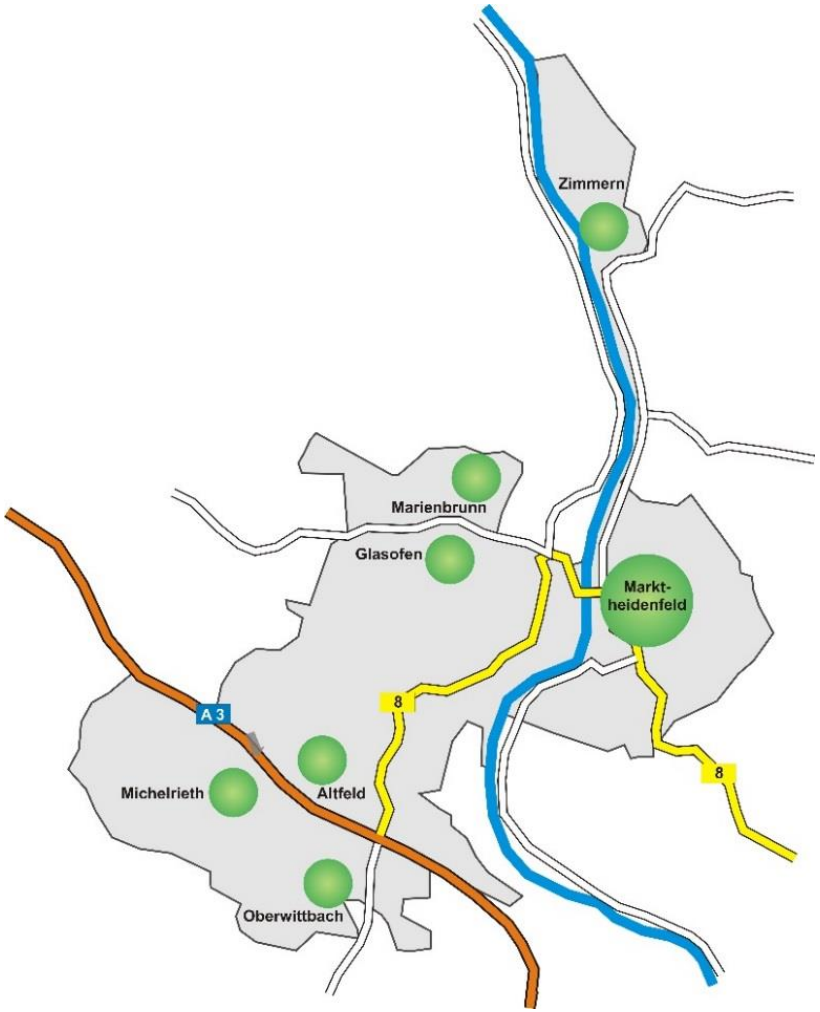
- Stärken und Schwächen der Stadtteile ermitteln,
- Ziele und Leitsätze entwerfen sowie
- Projekte der Stadtteilentwicklung erarbeiten.

Für die Erstellung des GEK wurde daher ein Projektdesign entworfen, das von Beginn an die Bürgerschaft in aufeinander aufbauenden Konkretisierungsphasen in die Planung einbindet.

Ein weiterer wesentlicher Baustein sind Vitalitätschecks für die Stadtteile, um deren demographische und funktionale Situation bewerten sowie um Notwendigkeiten und Möglichkeiten zur Innenentwicklung identifizieren zu können.

1.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst die sechs Stadtteile der Stadt Marktheidenfeld:



Altfeld
Die intensive gewerbliche Entwicklung begründet für Altfeld eine Sondersituation als weit überörtlich bedeutender Arbeitsort. Die jüngere, sich nach Nordwesten ausdehnende Siedlungsentwicklung droht jedoch, den historischen Altortkern hinter der B 8 "zurückzulassen".

Glasofen
Auf der Kuppe liegend, zeigt der Altort nach Norden einen gegliederten Ortsrand und einen ablesbaren, stark landwirtschaftlich geprägten, historischen Ortskern. Kirche, Gasthaus, Bürgerhaus und Spielplatz fördern das Dorfleben. Der Wandel zum Wohnort hinterlässt seine Spuren in Form flächenhaft brachliegender Hofstellen, z. T. in zentraler Ortslage.

Marienbrunn
In der Senke gelegen, durch einen Grünzug getrennt zeigt Marienbrunn zwei Siedlungskerne. Der Altortkern selbst ist eng an den Straßenraum angebaut und wirkt kompakt. Hofstellen sind teils in Wohnnutzung überführt. Die Ortsdurchfahrt wird als Verkehrsachse nach Hafenlohr genutzt.

Michelrieth
Pfarrkirche, Wirtshaus und Alte Schule bilden das Ortszentrum, das von dem gegenüber liegenden Gehöft platzbildend "aufgefangen" wird. Liebevoll gepflegte und zum Wohnen umgenutzte Hofanlagen prägen das Ortsbild und vermitteln den Eindruck eines Ortes, der den Rückzug der Landwirtschaft positiv bewältigt. Die Siedlungserweiterungen wirken unabhängig vom Altort.

Oberwittbach
Die Überbauung des Dorfplatzes löste die Siedlungsstruktur des ehemaligen Angerdorfes auf. Derzeit vollzieht sich eine intensive Umformung von der Landwirtschaft zum Wohnen, moderner Einfamilienhausbau knüpft an den Siedlungsrändern an und belegt auch zentrale Ortslagen.

Zimmern
Die Lage am Main, der Mainradwanderweg, der Campingplatz und Siedlungsentwicklungen in ausgeprägter Hanglage charakterisieren den Stadtteil Zimmern. Dies und die Ruhe der Ortslage (kein Durchgangsverkehr) begründen eine hohe Wohnqualität in räumlicher Nähe zur Kernstadt.

1.3 Planungsmethodik

Ziel des GEK sind fachlich begründete, tragfähige sowie von der Bevölkerung mitgestaltete Ziele und Projekte zur Entwicklung der Ortsteile. Insofern wurden die Bürgerinnen und Bürger der Ortsteile, die Stadtverwaltung sowie der Stadtrat frühzeitig und in alle Phasen der Konzepterstellung eingebunden.

Werkstattgespräch, 18.02.2014

Gemeinsam mit dem ALE, der Stadtverwaltung sowie mit ausgewählten Vertretern der Stadtteile wurde eine kompakte Darstellung und Bewertung wesentlicher Aspekte der Stadtteilentwicklung vorgenommen. Themen waren u.a.:

- Freizeit, Naherholung und Tourismus
- Einzelhandel, Versorgen, Handwerk und Gewerbe
- Dorfgemeinschaft und Daseinsvorsorge
- Städtebau, Öffentlicher Raum und Infrastruktur
- Verkehr und ÖPNV
- Landwirtschaft, Landschaft und Wasserwirtschaft

Expertengespräche, 01./02.04.2014

Eingeladen waren „Funktionsträger“ der Stadtteile (Vereine, Feuerwehr, Soziales etc.), um die bisher erzielten Erkenntnisse fachlich und vor allem aus der Sicht der Multiplikatoren zu ergänzen und zu vertiefen. Die Gespräche wurden stadtteilweise an zwei Tagen geführt.

Auftaktveranstaltung, 28.04.2014

Die Auftaktveranstaltung fand in der Grafschaftshalle in Altfeld statt. Zunächst wurde über das Planungsinstrument GEK (Inhalte, Projektplan) sowie über erste Erkenntnisse aus den vorangegangenen Arbeitsschritten informiert. Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden an „Stadtteiltischen“ besondere Stärken und Schwächen der Stadtteile sowie erkennbare Handlungsbedarfe herausgearbeitet. Die Ergebnisse der Arbeit an den „Stadtteiltischen“ wurden anschließend im Plenum vorgestellt. An der Auftaktveranstaltung nahmen insgesamt 94 Personen teil.

Planungsspaziergänge, 27./28./29.06. und 21.08.2014

Ziel der Stadtteilspaziergänge war es, die im Rahmen der Auftaktveranstaltung und der durchgeführten Expertengespräche erarbeiteten Potenziale und Handlungsbedarfe in den Stadtteilen der Stadt Marktheidenfeld zusammen mit den Bürgern vor Ort zu diskutieren bzw. zu präzisieren. Um möglichst alle im Rahmen der Gemeindeentwicklung relevanten Ortsbereiche in Augenschein nehmen zu können, wurden für jeden der sechs Ortsteile rd. zwei Stunden Aufenthalt eingeplant.

Die kleineren Distanzen innerhalb der Ortsteile wurden gemeinsam zu Fuß zurückgelegt. Aufgrund der zahlreichen diskutierten Thematiken im Ortsteil Altfeld wurde ein zweiter Termin im August durchgeführt, bei dem jene Ortsbereiche begangen wurden, die beim ersten Ortsdurchgang aus Zeitmangel nicht bearbeitet werden konnten. An den Planungsspaziergängen nahmen insgesamt 154 Personen teil.

GEK-Forum, 10.10.2014

Das GEK-Forum fand in der Grafschaftshalle in Altfeld statt. Vorrangiges Ziel war es

- zu prüfen, ob die insgesamt 52 Projektvorschläge vollständig und zutreffend formuliert waren,
- ggf. Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen waren sowie
- die Bedeutung dieser Projektvorschläge für die jeweilige Stadtteilentwicklung herauszuarbeiten. Hierzu wurden die Teilnehmer des Forums gebeten, die Projektvorschläge mittels Kärtchen auf Plakaten hierarchisch zu ordnen und Projekte zu markieren, für deren Umsetzung bürgerschaftliches Engagement zu erwarten ist.

Zudem wurde darum gebeten, für die Stadtteile vorbereitete Pläne mit Nutzungs- und Leerstandskartierungen zu überprüfen und ggf. zu ergänzen oder zu korrigieren. Am GEK-Forum beteiligten sich 40 Personen.

Klausurtagung Klosterlangheim, 25./26.10.2014

An den beiden Tagen der Klausurtagung erfolgten fachliche Informationen zur Gemeindeentwicklung. Schwerpunkte waren jedoch die Ordnung der Projektvorschläge hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Stadteilentwicklung sowie darauf folgend die hierarchische Ordnung der Projektvorschläge insgesamt. Teilnehmer der Klausurtagung waren Stadträtinnen, Stadträte und Mitarbeiter der Stadtverwaltung.

Stadtrat, 06.11.2014

Dem Stadtrat wurden die Ergebnisse der Klausurtagung in Klosterlangheim vorgestellt. Nach kurzen Stellungnahmen wurde einstimmig beschlossen, dass Stadtverwaltung und Planer auf dieser Grundlage weiterarbeiten und das Projekt abschließen sollen.

Abschlussveranstaltung, 10.02.2015

In der Abschlussveranstaltung wurden der Öffentlichkeit die Ergebnisse des GEK vorgestellt sowie das weitere Vorgehen zu deren Umsetzung erläutert. Die Abschlussveranstaltung fand in der Grafschaftshalle in Altfeld statt, es nahmen ca. 100 Bürgerinnen und Bürger teil.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Funktion

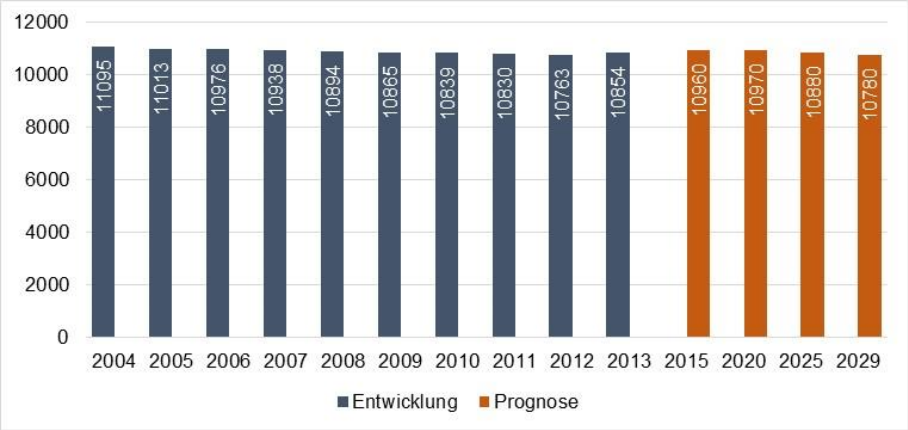
Die Stadt Marktheidenfeld gehört zum Landkreis Main-Spessart. Sie ist der Planungsregion 2 Würzburg zugeordnet, liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Lohr – Wertheim sowie an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Marktheidenfeld – Würzburg. Marktheidenfeld ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Die überörtliche verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Bundesfernstraßen BAB 3 (Nürnberg – Frankfurt) und B 8 sowie durch die Staatstraßen 2299 und 2315. Der Main ist eine Bundeswasserstraße erster Ordnung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Würzburg.

2.2 Demographische Entwicklung

Die Stadt Marktheidenfeld zeigt über die Jahre hinweg eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung. In der Dekade zwischen 2004 und 2013 schrumpfte die Einwohnerzahl sanft um rd. 2,2%. Bis zum Jahr 2029 geht das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung von einer weitgehend unveränderten Situation aus (vgl. Abb. 1).

Diese stabilen Einwohnerzahlen sind Folge eines überwiegenden und zum Teil starken Zuzugs nach Marktheidenfeld. Mit Ausnahme weniger Jahre (2005, 2012) war das Wanderungssaldo stets positiv, während der Saldo aus Geburten und Sterbefällen kontinuierlich negativ ist (vgl. Abb. 2).

Abb. 1: Einwohnerentwicklung und -prognose Marktheidenfeld



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 2: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Einwohnerentwicklung

Im Jahr 2012 lebten von den insgesamt 10.763 Marktheidenfelder Einwohnern 2.748 (25,5%) in den Stadtteilen. Mit 769 Einwohnern war Altfeld der größte, mit 140 Einwohnern Oberwittbach der kleinste Stadtteil.

Zwischen 2003 und 2012 schrumpfte die Zahl der Einwohner in den Stadtteilen ebenso wie die der Stadt verhalten um 2,1%. Dabei verlief die Entwicklung durchaus different. Nennenswerte Einwohnerverluste zeigten Glasofen (-7,2% zw. 2003 und 2012), Oberwittbach (-5,4%) und Marienbrunn (-4,5%). Die anderen Stadtteile hatten eine eher stabile Einwohnerentwicklung. Dabei gelingt es vor allem Zimmern Einwohner hinzuzugewinnen. Altfeld profitiert von der gewerblichen Entwicklung, die dort zum zeitlich begrenzten Zuzug von Beschäftigten führt.

Abb. 3: Einwohnerentwicklung der Stadtteile nach Jahren

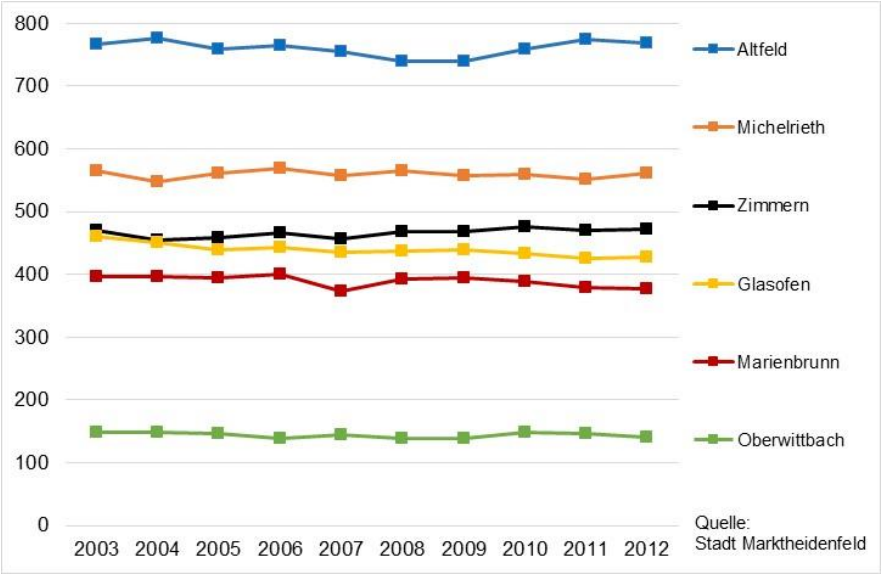
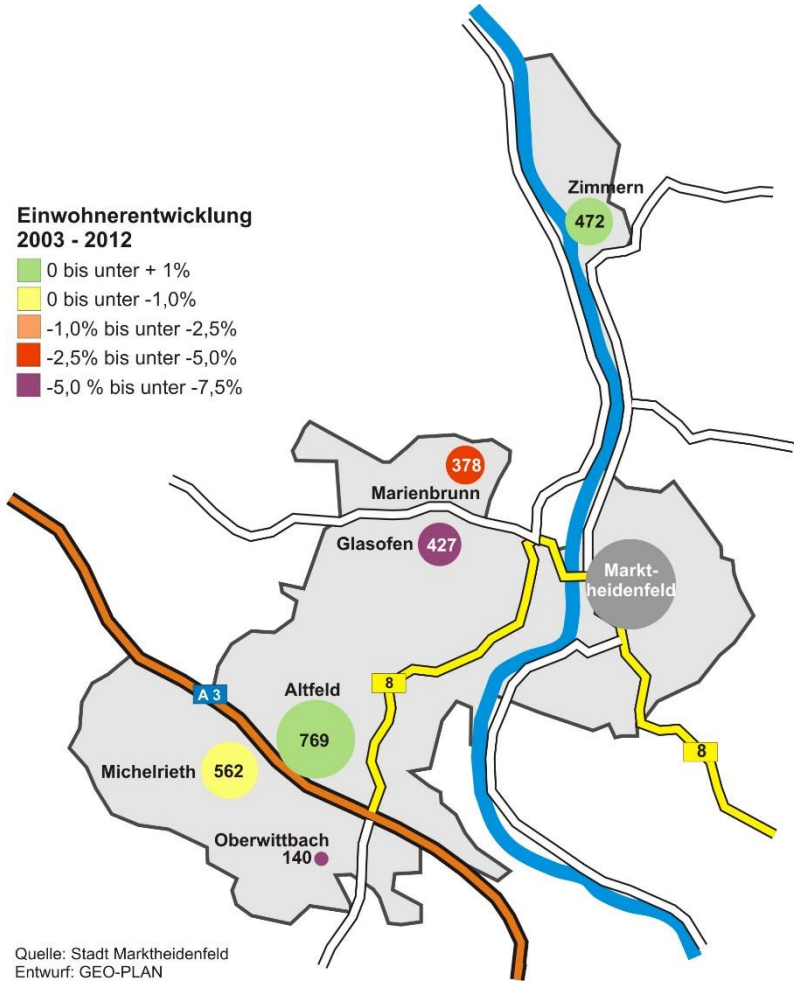


Abb. 4: Einwohnerentwicklung der Stadtteile



Altersstruktur

Der Altersaufbau der Stadtteilbevölkerung zeigt deutliche Unterschiede. In Michelrieth ist rd. ein Drittel der Bevölkerung (33,2%) 65 Jahre oder älter. Das Durchschnittsalter liegt dort mit 55,7 Jahren weit über dem der anderen Stadtteile. Entsprechend gering ist der Anteil der jungen Bevölkerungsgruppen. Das drückt sich auch deutlich im Billeter-Maß aus. Diese Maßzahl ist positiv, wenn der Anteil der Jugendlichen größer ist als der der über 50-Jährigen. Bei einem negativen Wert, ist der Anteil der Menschen im fortpflanzungsfähigen Alter in der Bevölkerung geringer. Für die natürliche demographische Entwicklung bedeutet das, dass die Geburtenrate unter dem Reproduktionsniveau liegt – die Bevölkerungszahl schrumpft, wenn kein ausreichender Zuzug erfolgt. Zwar ist in allen Stadtteilen das Billeter-Maß negativ, mit -1,33 in Michelrieth jedoch am stärksten.

Hohe Anteile älterer Menschen (65 und älter) weisen außerdem Marienbrunn (22,2%) und Zimmern (20,6%) auf (vgl. Abb. 5).

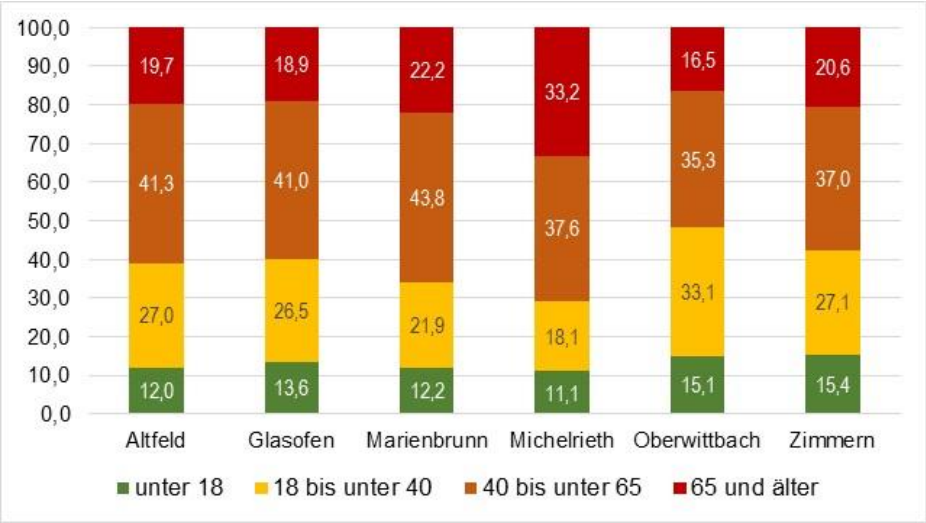
Daran und an dem mittleren Alter der Stadtteilbewohner gemessen zeigen Michelrieth und Marienbrunn die deutlichsten Ausprägungen einer alternden Bevölkerung.

Tabelle 1: Durchschnittsalter und Billeter-Maß der Stadtteilbevölkerung

Stadtteil	Durchschnittsalter	Billeter-Maß
Michelrieth	55,7	-1,33
Marienbrunn	47,2	-1,01
Altfeld	45,8	-0,8
Zimmern	44,5	-0,73
Glasofen	44,4	-0,72
Oberwittbach	42,6	-0,62

Quelle: Stadt Marktheidenfeld, Stand 2013

Abb. 5: Altersstruktur der Stadtteile im Jahr 2013



Quelle: Stadt Marktheidenfeld, Stand 2013

2.3 Wohnen

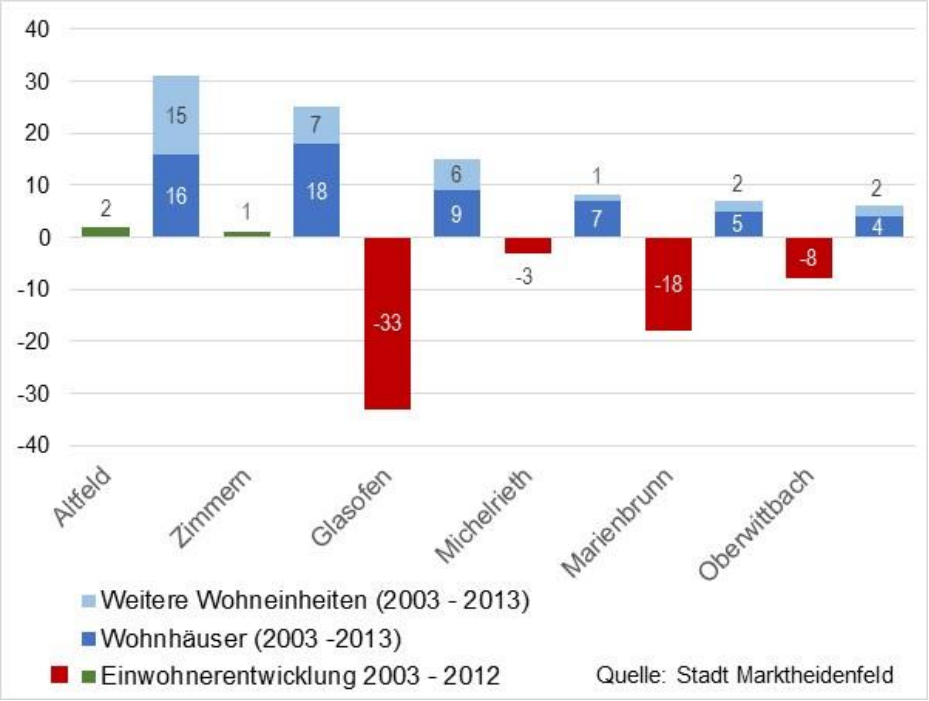
In den Stadtteilen wurden 2013 insgesamt 833 Hauptgebäude (Wohngebäude) erfasst. Daraus ergibt sich eine mittlere Belegung von 3,3 Personen pro Wohngebäude. Deutlich darüber liegen Michelrieth (4,4) und Altfeld (3,8), deutlich darunter Zimmern (2,7).

Zwischen 2003 und 2013 wurden in den Stadtteilen insgesamt 59 Wohnhäuser und 33 weitere Wohneinheiten errichtet. Das betrifft in der Hauptsache die Stadtteile Altfeld (31) und Zimmern (25; vgl. Abb. 6). Altfeld profitiert offenbar von seiner gewerblichen Entwicklung, der günstigen Lage zur Stadt und zur Autobahn sowie seiner ausgebauten Infrastruktur. Zimmern entwickelt sich als Wohnort in attraktiver naturräumlicher Lage am Main.

Die Wohnbautätigkeit vollzieht sich weitestgehend ohne Bezug zur Einwohnerentwicklung. So stehen in Altfeld zw. 2003 und 2013 insgesamt 16 neue Wohngebäude und 15 neue weitere Wohneinheiten nur zwei zusätzlichen Einwohnern (zw.2003 und 2012) gegenüber. Vergleichbar ist die Situation in Zimmern. Alle anderen Stadtteile verloren in der Summe Einwohner. Die Neubautätigkeit ist hier jedoch gering, es wurde im Schnitt weniger als ein Wohngebäude pro Jahr hergestellt.

Insbesondere in Altfeld zeigen sich die Folgen der Siedlungsentwicklung im Ortsbild. Die „neuen“ Wohngebiete lassen die Altortkerne dies- und jenseits der Bundesstraße zurück und erwecken den Eindruck eines „wandernden“ Dorfes.

Abb. 6: Einwohnerentwicklung und Wohnbautätigkeit in den Stadtteilen



2.4 Innenentwicklungspotenziale

Die Abschätzung der Innenentwicklungspotenziale gründet auf

- der Zahl bewohnter und unbewohnter Wohngebäude,
- der Zahl von Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko (alle Bewohner 70 Jahre und älter) sowie
- auf der Zahl der ungenutzten Wohnbauflächen und
- deren Gesamtfläche (in ha).

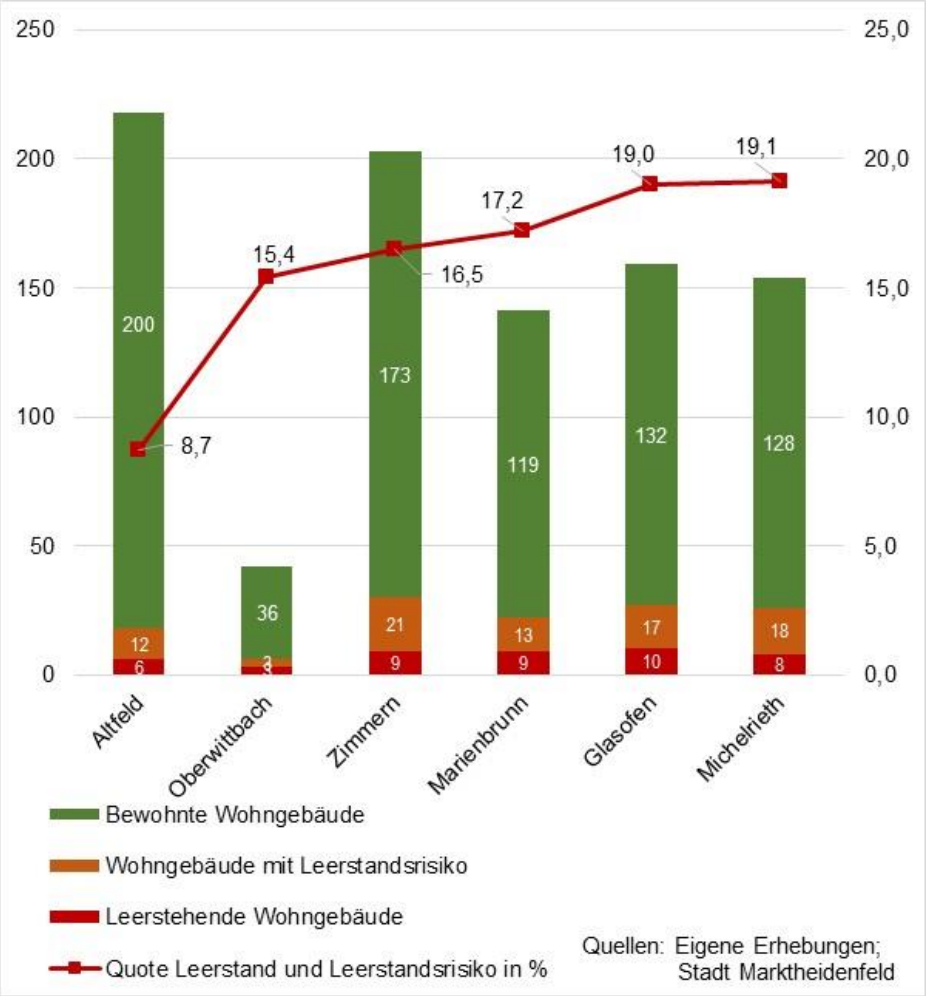
Von den in den sechs Stadtteilen insgesamt 833 erfassten Wohngebäuden standen zum Zeitpunkt der Erhebung (2014) insgesamt 45 leer. Die größte Zahl leer stehender Wohngebäude wurde in Glasofen festgestellt (10). In Zimmern (9), Marienbrunn (9) und Michelrieth (8) liegen die Leerstandszahlen jedoch kaum niedriger (vgl. Abb. 7).

Für die Beurteilung der derzeitigen und erwartbaren Leerstandssituation maßgebend ist zudem die Anzahl der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko. Davon wurden insgesamt 129 erfasst. Hier wurden die höchsten Zahlen in Zimmern (21), Michelrieth (18) und Glasofen (17) erhoben.

Im Mittel (Quote) sind dz. 14,8% aller Wohngebäude in den Stadtteilen von Leerstand oder Leerstandsrisiko betroffen.

Mit 19% bzw. 19,1% zeigt sich die Leerstands- und Leerstandsrisikoquote in Glasofen und Michelrieth besonders ausgeprägt. In Michelrieth hat der Verfall einzelner und z.T. großer Gehöfte an durchaus prominenter Lage bereits ruinösen Charakter angenommen und droht das Ortsbild massiv zu beeinträchtigen.

Abb. 7: Wohngebäude: Leerstände und Leerstandsrisiko



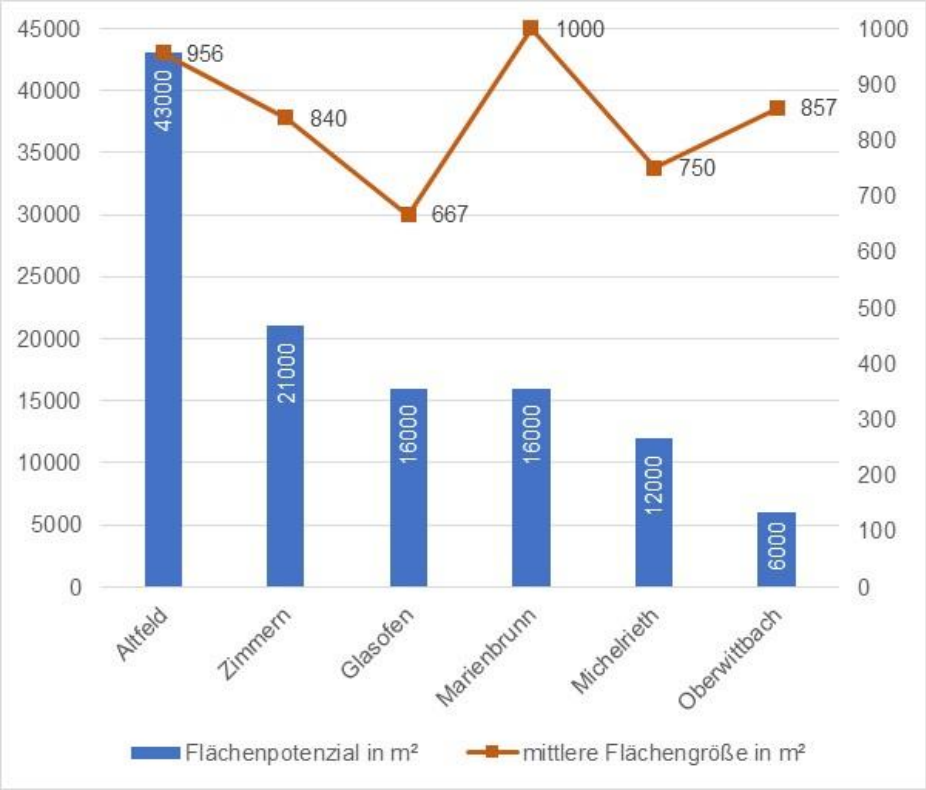
Die Siedlungsanlage der Stadtteile und deren Ortskerne ist vielfach landwirtschaftlich, d.h. durch Hofstellen mit z.T. mehreren Nebengebäuden und großer Grundstücksfläche geprägt. Entsprechend können ungenutzte Flächen das Ortsbild beeinträchtigen und zu große Grundstücksflächen die Nachfrage und damit die Stadtteilentwicklung hemmen.

In den Stadtteilen wurden insgesamt 133 ungenutzte Flächen mit zusammen 11,4 ha Fläche ermittelt. Davon in Altfeld 4,3 ha, in den anderen Stadtteilen zwischen 0,6 und 2,1 ha. Die mittlere Flächengröße liegt bei rd. 860 m². Die Mittelwerte täuschen darüber hinweg, dass gerade in den Ortskernen besonders große Grundstücksflächen bestehen (z.B. Glasofen bis 1.700 m²), die dann durch kleinere Bauparzellen in den Neubaugebieten nivelliert werden. Die Aktivierung von Wohnbauland könnte also u.U. durch eine Bodenneuordnung zur Verkleinerung der Grundstückflächen gefördert werden.

Zwar scheinen die Flächenreserven im Hinblick auf die absehbare Einwohnerentwicklung durchaus ausreichend zu sein. Allerdings, das ergaben zahlreiche Gespräche, steht ein großer Teil der dz. ungenutzten Wohnbauflächen nicht am Immobilienmarkt zur Verfügung. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist aus verschiedenen Gründen dz. gering (Flächenbevorratung, Niedrigzinsphase etc.)

Dennoch muss es ein Ziel der Stadtteilentwicklung sein, statt Neuerschließungen vorrangig die bereits bestehenden Wohnbauflächen zu aktivieren. Handlungsbedarf besteht zuvorderst in Altfeld und in Zimmern – den beiden wachsenden Stadtteilen.

Abb. 8: Ungenutzte Wohnbauflächen und mittlere Flächengrößen in m²



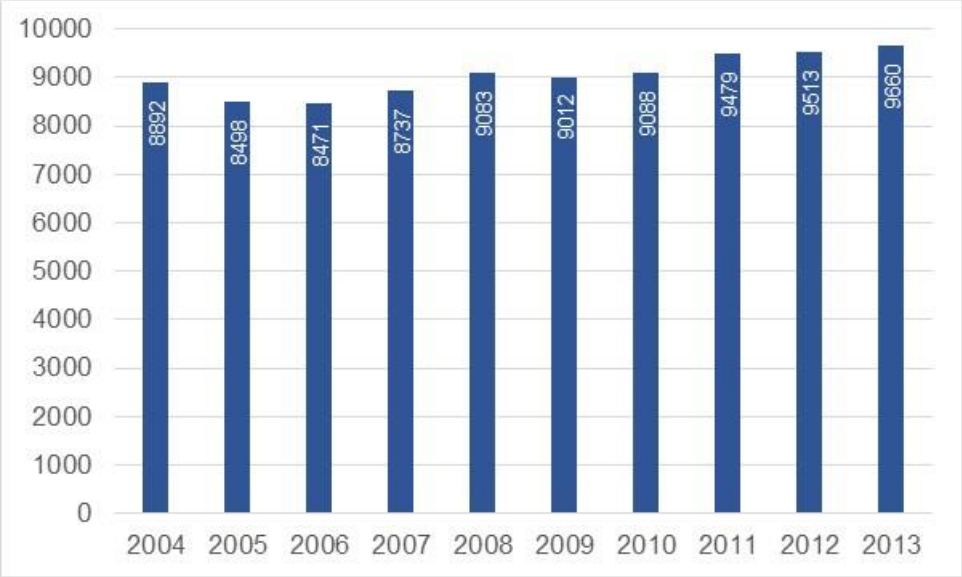
Quelle: Stadt Marktheidenfeld; Wohnbauflächen mit Baurecht

2.5 Gewerbliche Entwicklung

Die Stadt Marktheidenfeld verzeichnete in der Dekade 2004 bis 2013 eine positive gewerbliche Entwicklung. Die Zahl der hier arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs in dieser Zeit um 768 (+8,6%) auf insgesamt 9.960 an. Räumlich erfolgt die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Marktheidenfeld sowie im Ortsteil Altfeld, der von seiner autobahnnahen Lage sowie den geeigneten Flächenpotenzialen auf der Hochfläche profitiert.

In Altfeld bestehen derzeit zwei Gewerbegebiete (Jöspershecklein und Schlossfeld) mit je rd. 31 ha Größe. Für Altfeld bedeutet diese Standortgunst jedoch auch eine „Umrahmung“ von Gewerbegebieten im Süden und Westen der Ortslage. Die weiteren Stadtteile sind von dieser gewerblichen Entwicklung nicht betroffen.

Abb. 9: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Marktheidenfeld



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

2.6 Tourismus

Marktheidenfeld meldete für das Jahr 2013 insgesamt 49.994 Gästeübernachtungen. Darin eingeschlossen sind die Gästezahlen des Campingplatzes in Zimmern. Der übernachtende Tourismus betrifft im Wesentlichen die Stadt selbst. Hier werden von den insgesamt 438 Gästebetten 341 in neun Betrieben angeboten. Weitere Übernachtungsmöglichkeiten finden sich in Altfeld (58 Gästebetten), Zimmern (25) und Glasofen (14; Quelle: Homepage der Stadt Marktheidenfeld). Touristische Funktion haben die Stadt und der Ortsteil Zimmern, die anderen Stadtteile sind zwar an überörtliche Wanderwege angebunden, haben jedoch entweder Funktion im Geschäftsreiseverkehr (Altfeld) oder vorwiegende Naherholungsfunktion.

2.7 Einkaufen und Versorgen

Versorgungsschwerpunkt ist die Stadt Marktheidenfeld. Hier befinden sich die üblichen Einkaufsmärkte sowie eine kleinteiligere Geschäftsstruktur in der Innenstadt. In Altfeld bestehen neben einem Lebensmittelmarkt, der durch das Universelle Leben betrieben wird, ein Backwarenladen, eine Metzgerei sowie eine Bankfiliale. Die anderen Ortsteile sind ohne eigene Versorgungsstrukturen.

Die Distanz bzw. Fahrzeit mit dem Pkw von den Stadtteilen nach Marktheidenfeld liegt zw. 3,6 km / 7 Min. (Glasofen) und 10,3 km / 14 Min. (Oberwittbach). Mit dem Pkw sind die Versorgungsstandorte in der Kernstadt somit in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dieser Sachverhalt sowie die Einwohnerzahlen der Stadtteile (zw. 140 und 766) lassen die Rentabilitätschancen für Dorfläden gering erscheinen. Seitens der Stadtteilbevölkerung wurde diese Einschätzung geteilt und kein entsprechender Bedarf signalisiert.

2.8 Ärztliche Versorgung und Gesundheitswesen

Die Stadt Marktheidenfeld verfügt mit dem Klinikum Main-Spessart über ein Krankenhaus der Versorgungsstufe II. Zudem sind in der Stadt Allgemein- und Fachärzte angesiedelt. Außer in Michelrieth (MVZ und Zahnärzte) besteht in den Stadtteilen selbst keine medizinische Versorgung. Der Erhalt des Gesundheitswesens im ländlichen Raum wird ein Thema des ILEK „Raum Marktheidenfeld“ sind.

2.9 ÖPNV

Versorgungsstrukturen vom Einkaufen bis zum Gesundheitswesen sind weitestgehend in der Stadt Marktheidenfeld niedergelassen. Insofern kommt einer bedarfsgerechten Anbindung der Stadtteile an die Stadt eine wichtige Bedeutung zu. Deutlich wird dieser Bedarf vor allem auch in Hinblick auf die alternde Gesellschaft, die zunehmend auf Beförderungsangebote angewiesen ist. Zwar sind alle Stadtteile mit dem ÖPNV an die Stadt angebunden (Altfeld: Linie 8071; Glasofen: Linie 8069; Marienbrunn: Linie 8069; Michelrieth: Linie 8071; Oberwittbach: Linie 8071; Zimmern: Linie 8091). Allerdings unterscheidet sich die Bedienungsqualität erheblich. Zu berücksichtigen ist auch, dass etliche Fahrtenangebote an den Bedarfen des Schülerverkehrs, weniger an den üblichen Zeiträumen des Einkaufs- und Versorgungsverkehrs ausgerichtet sind. Die Weiterentwicklung des ÖPNV wird auf der Ebene des ILEK „Raum Marktheidenfeld“ zu betreiben sein (siehe auch Kapitel 6.2).

Tabelle 2: ÖPNV-Anbindung der Stadtteile (Fahrten pro Tag)

Von	Nach	Mo. – Fr.	Sa.	So.
Altfeld	Marktheidenfeld	11	3	2
Marktheidenfeld	Altfeld	12	3	2
Glasofen	Marktheidenfeld	9	2	-
Marktheidenfeld	Glasofen	5	2	
Marienbrunn	Marktheidenfeld	6	2	-
Marktheidenfeld	Marienbrunn	6	1	-
Michelrieth	Marktheidenfeld	2	2	2
Marktheidenfeld	Michelrieth	3	2	2
Oberwittbach	Marktheidenfeld	10	3	2
Marktheidenfeld	Oberwittbach	9	3	2
Zimmern	Marktheidenfeld	10	9	6
Marktheidenfeld	Zimmern	17	8	6

Quelle: MSP Nahverkehrsgesellschaft 2013

Insbesondere die derzeitige Anbindung von Michelrieth an Marktheidenfeld, im Weiteren aber auch die von Marienbrunn und Glasofen weisen auf den Bedarf hin, Möglichkeiten einer Taktverdichtung bzw. alternativer Mobilitätsangebote (z.B. Bürgerbuslinien) zu prüfen.

2.10 Stadtteilentwicklung im Überblick

Einwohnerentwicklung	Altfeld	Glasofen	Marienbrunn	Michelrieth	Oberwittbach	Zimmern
Stand 2012	769	427	378	562	140	472
Entwicklung 03-12 (Stadt: -2,1%)	➔	↘	↘	➔	↘	➔
Ø Alter (Stadt: 44,6)	45,4	44,4	47,2	55,7	42,6	44,5
Billeter-Maß* (Stadt: -0,7)	-0,8	-0,72	-1,01	-1,33	-0,62	-0,73
Erwartbare Entwicklung (Stadt ➔)	➔	↘	↘	↘	↘	➔

* Das Billeter-Maß J ist ein Indikator für die Alterszusammensetzung einer Bevölkerung. Beim Billeter-Maß wird die Differenz der Generation der Kinder (Personen unter 15 Jahren) und der Generation der Großeltern (Personen im Alter 50+) ins Verhältnis zur Generation der Eltern (15 bis unter 50 Jahre) gesetzt. Das heißt gleichzeitig, dass durch das Billeter-Maß das Verhältnis der Bevölkerung, die nicht im fortpflanzungsfähigen Alter ist, zur Bevölkerung, die sich im fortpflanzungsfähigen Alter befindet, abgebildet wird. Das Billeter-Maß wird positiv, wenn der Anteil der Jugendlichen in einer Bevölkerung größer ist als der Anteil der über 50-Jährigen und vice versa. Je negativer der Wert, desto demografisch älter ist eine Bevölkerung. (Quelle: http://www.zdwa.de/cgi-bin/demodata/glossar_all.plx)

Gemessen an den bisherigen Entwicklungen und der Altersgruppierung der Stadtteilbevölkerung wird davon ausgegangen, dass außer Altfeld und Zimmern die anderen Stadtteile auch künftig leicht schrumpfen werden.

Insbesondere Marienbrunn und Michelrieth haben bereits jetzt deutlich erhöhte Anteile älterer Menschen. Das ungünstige anteilige Verhältnis von junger zu älterer Bevölkerung lässt befürchten, dass sich hier die Alterung noch beschleunigen bzw. intensivieren wird.

Leerstände	Alt-feld	Glas-ofen	Marien-brunn	Michel-rieth	Ober-wittbach	Zimmern
Hauptgebäude	245	140	135	153	44	184
Alle Bewohner ≥ 70 Jahre	12	17	13	18	3	21
Leerstehende Haupt-gebäude	6	10	9	8	3	9
Leerstehende + gefährdete H-Geb.	**18** (7%)	**27** (19%)	**22** (16%)	**26** (17%)	**6** (14%)	**30** (16%)
Leerstehende Neben-gebäude	28	32	7	23	7	8

Gebäudeleerstand stellt sich als übergreifendes Thema heraus. Im geringsten Maße davon betroffen sind Altfeld und Oberwittbach. In den anderen Stadtteilen sind die Leerstände augenfällig und haben teils ruinenhaften Charakter erreicht (Michelrieth). Große Flurstücke (z.B. in Glasofen) haben zur Folge, dass Gebäudeleerstände auch mit dem Brachliegen großer Flächen in z.T. zentraler Ortslage verbunden sind.

Insbesondere in Zimmern, jedoch auch in Michelrieth und Glasofen lässt die Haushaltsstruktur (Alter und Anzahl der Bewohner) befürchten, dass sich die Leerstandssituation in den kommenden Jahren deutlich verschärfen wird.

Mobilität

Mobilitätsangebote mit dem ÖPNV sind grundsätzlich gegeben. Allerdings zeigt die derzeitige Bedienungsqualität vor allem für die Stadtteile Michelrieth, Marienbrunn und Glasofen deutliche Optimierungspotenziale. Thema kann hier die Einrichtung bedarfsorientierter Angebote, wie z.B. Bürgerbussysteme sein.

Die Ortsteilbereisungen haben Handlungsbedarf beim Ausbau von Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und von den Ortsteilen zur Stadt ergeben. Dies betrifft die Anlage neuer Wegeverbindungen sowie den fahrradgerechten Ausbau bestehender Wege, die z.T. um unerwünschten Kfz-Verkehr fernzuhalten grob aufgeschottert sind. Hierin liegt ein Ansatzpunkt für das ILEK „Raum Marktheidenfeld“.

2.11 Verknüpfung von GEK und parallelen Entwicklungskonzepten

Die Erstellung des GEK erfolgte in laufender und enger Abstimmung mit der Stadt Marktheidenfeld. Durch die Einbindung der städtischen Entscheidungsträger in alle Projektphasen wurde sichergestellt, dass Zielkonflikte – soweit in dieser Projektphase überhaupt erkennbar - vermieden wurden. Zudem befand sich das ISEK während der Erstellung des GEK erst in der Startphase. Insofern war eine parallele Abstimmung von Zielen und Projekten nicht möglich. Das ISEK beschränkt sich außerdem auf die Kernstadt, während das GEK ausschließlich die Stadtteile betrifft.

Der Arbeitsstart des ILEK „Raum Marktheidenfeld“ lag im November 2014. Zu diesem Zeitpunkt lag der Berichtentwurf des GEK bereits vor und wurden am 06.11.2014 vom Stadtrat einstimmig beschlossen. Erkenntnisse zu überörtlichen Handlungsbedarfen, die sich aus dem GEK ergeben haben, werden im ILEK berücksichtigt.

3 Handlungsbedarfe nach Stadtteilen

An Hand weniger, für die Funktionsfähigkeit der Stadtteile aber maßgebender Parameter kann dargelegt werden, in welchen Stadtteilen dringlicher und grundsätzlicher Handlungsbedarf besteht. Dabei geht es noch nicht um konkrete Maßnahmen, sondern darum aufzuzeigen, welche Stadtteile in ihrer Struktur und damit auch in ihrer Zukunftsfähigkeit gefördert werden sollten.

- **Strukturstabilisierender Handlungsbedarf**
  Ohne wirksame Maßnahmen zur Steigerung der Stadtteilattraktivität und Funktionsfähigkeit ist davon auszugehen, dass der Schrumpfungsprozess in **Marienbrunn** und **Glasofen** nicht aufgehalten werden kann und in **Michelrieth** mittelfristig mit erheblicher Intensität einsetzen wird. Zudem droht in diesen Stadtteilen und besonders in Michelrieth die Leerstandssituation sich weiter zu verschärfen und zu einem ernsthaften Entwicklungshemmnis aufzubauen.

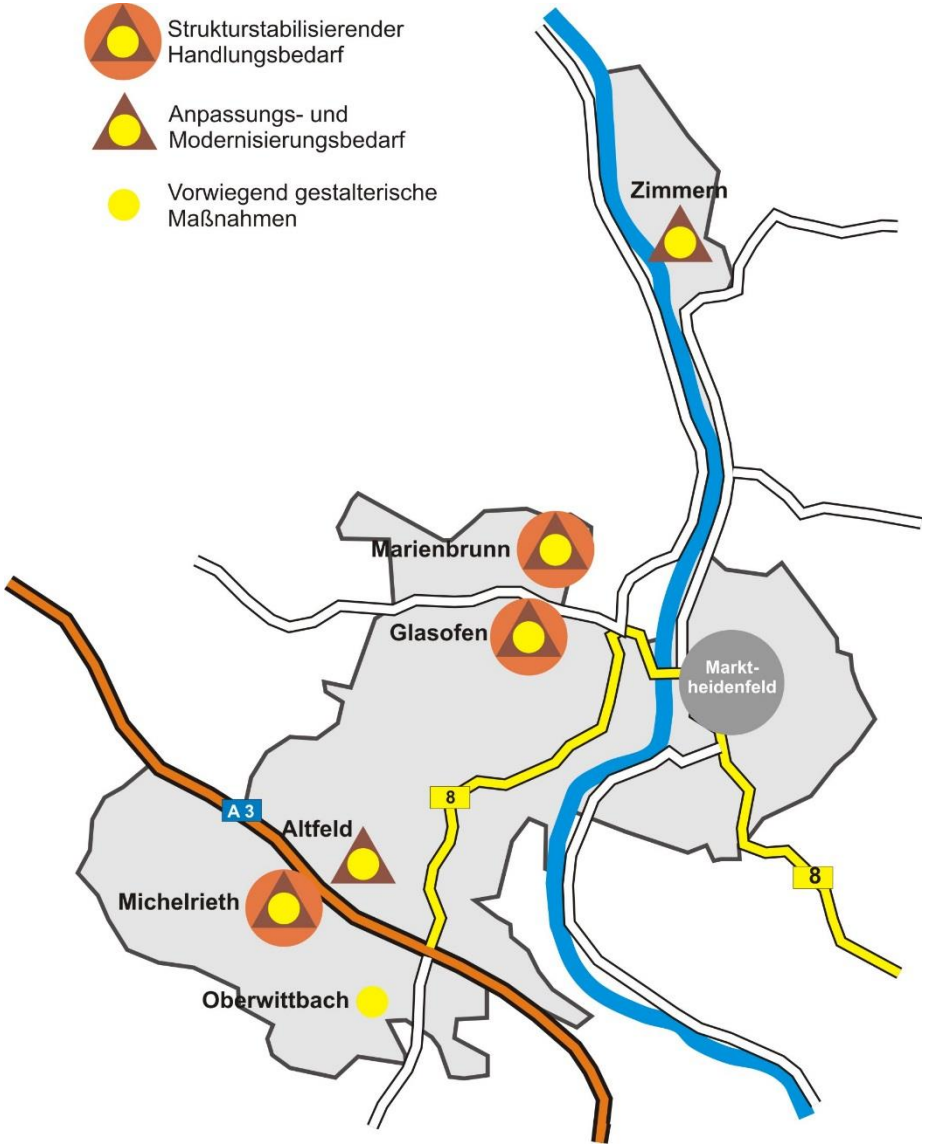
- **Anpassungs- und Modernisierungsbedarf**
  Altfeld und Zimmern verfügen durch ihre gewerbliche bzw. touristische Funktion über eigene Entwicklungskräfte. In beiden Stadtteilen besteht jedoch erheblicher Handlungsbedarf,
  - in die Jahre gekommene Infrastruktur (z.B. Kindergarten, Feuerwehrhaus, Straßen) funktionsgerecht auszugestalten,
  - gestalterische Defizite in öffentlichen und privaten Räumen zu beseitigen,
  - Innenentwicklungspotenziale (Leerstände, Baulücken) anstelle der Erschließung neuen Baulandes zu aktivieren,
  - wahrnehmbare und funktionale Ortsmitten herzustellen sowie Zugänge zum Naturraum zu schaffen bzw. aufzuwerten.

  In Zimmern besteht im Vergleich aller Stadtteile das höchste Leerstandsrisiko bei Wohngebäuden.

- **Vorwiegend gestalterische Maßnahmen**
  Die Überbauung des ehemaligen Angers in **Oberwittbach** löste die historische Siedlungsstruktur auf. Der Wandel vom landwirtschaftlich geprägten zum Wohnort ist durch modernen Einfamilienhausbau auch in zentraler Ortslage ablesbar. Wasser, im Ortsnamen noch vorhanden, ist in dem an Brunnen reichen Ort kaum erlebbar. Mangelnde, bzw. nicht aktivierbare Wohnbauflächen haben eine Abwanderung junger Bevölkerung zur Folge. Dem steht ein sich weitgehend selbst organisierendes Dorfleben gegenüber, das eine intakte Dorfgemeinschaft signalisiert. In Oberwittbach muss es beispielhaft darum gehen, die Ortsidentität herauszuarbeiten und das Ortsimage zu formulieren.

Differenzierte Stadtteilanalysen sind in den Vitalitätschecks dargestellt.

Abb. 10: Handlungsbedarfe nach Stadtteilen



4 Vitalität, Chancen, Risiken, Ziele und Projekte

Für jeden Stadtteil wurden mit den am Planungsprozess Beteiligten die Chancen und Risiken sowie Ziele der Stadtteilentwicklung erarbeitet und Projektideen entworfen.

- Chancen (best-case)
  Welche Entwicklungspotenziale birgt der Stadtteil, wie kann das Besondere des Ortes zitiert werden?

  Bereits während der Stadtteilbereisung wurde deutlich, dass es ein Anliegen der Entwicklungsplanung sein muss, das „Besondere“ des Ortes – also den „spiritus loci“ – zu erfassen, um zum einen den jeweiligen Entwicklungschancen gerecht zu werden und zum anderen die Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil zu fördern.

- Risiken (worst-case)
  Welche Entwicklungsgefahren drohen, wenn nichts unternommen wird?

- Ziele
  Die Chancen- und Risikenabwägung bildet die Grundlage zur Formulierung von Entwicklungszielen. Die Entwicklungsziele haben die Funktion, zum einen ortsangepasste Entwicklungs- bzw. Projektvorschläge zu erarbeiten, zum anderen sind sie Orientierungsrahmen bei der Priorisierung der Projektvorschläge.

Auf der Grundlage dieser Chancen- / Risikenabwägung und der jeweiligen Zielformulierung wurde in der Klausurtagung in Klosterlangheim eine Einordnung der Projekte hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Stadteilentwicklung vorgenommen. In folgende Kategorien wurde dabei unterschieden:

Herausragend:	Schlüsselfunktion für die weitere Stadtteilentwicklung; Auswirkungen über die eigentliche Maßnahme hinaus sind zu erwarten. Auch zunächst kleinteilig wirkende Maßnahmen können, z.B. durch ihre Auswirkung auf die Stadtteilidentität, einen Entwicklungsimpuls setzen.
Wichtig:	Projekte, die die Stadtteilentwicklung durch ihre vorwiegend punktuelle Wirkung maßgeblich unterstützen.
Nachgeordnet:	Projekte, die flankierend dazu beitragen, die positive Entwicklung des Stadtteiles zu befördern.
Kleinstmaßnahmen:	Maßnahmen, die kurzfristig, ohne wesentliche Planungsvorbereitung oder erhebliche Projektkosten angepackt werden können.

4.1 Altfeld

Vitalitätscheck - Fazit

- **Generelle Erkenntnisse**
  - Größter Wohnstandort außerhalb der Kernstadt und regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort mit sehr hohem, örtlichen Arbeitsplatzangebot.
  - Historische Siedlungsstruktur eines lockeren Straßendorfes nocht gut ablesbar.
  - Sehr gute Verkehrsanbindung an die Kernstadt und an benachbarte Zentren (BAB 3, B8).
  - Leistungsfähige Kommunikations- und Veranstaltungseinrichtungen in Form von Vereinsheimen und Gemeinschaftshaus (Grafschaftshalle) sind vorhanden; Grundversorgungsmöglichkeiten noch gegeben.
  - Einwohnerentwicklung zuzugsbedingt leicht steigend in den vergangenen Jahren.
  - Insbesondere der aktuelle Gebäudeleerstand und das Gebäudeleerstandsrisiko bilden im Altort wichtige Innenentwicklungspotenziale, zumal diese mit meist zeitgemäßen Grundstückszuschnitten verknüpft sind. Teilweise, so z. B. im Bereich „Weißes Ross“, ist leerstehende Bausubstanz nicht mehr zu erhalten und eröffnet in Folge ihrer Beräumung interessante Flächenpotenziale.
  - Klassische Nachverdichtungspotenziale sind im Altort hingegen kaum vorhanden. Die großzügigen Hausgartenanlagen entlang des Hauptstraßenzuges prägen das Ortsbild wesentlich, stellen Verknüpfungsstrukturen mit dem umgebenden Landschaftsraum dar und bilden vor diesem Hintergrund keine geeigneten Nachverdichtungspotenziale.
  - Ausgeprägte Entwicklungsreserven in den bestehenden Siedlungserweiterungen westlich und nordwestlich des Altortes. Aufgrund der örtlichen Eigentumsverhältnisse (überwiegend Privateigentum) jedoch voraussichtlich nur begrenzte Flächenverfügbarkeit.
  - Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden.
- **Fachliche und räumliche Planungshinweise**
  - Weitere Wohnbauflächenausweisungen sollten zur Stärkung des Altortes und zur Aktivierung der zahreichen Reserven in bestehenden Siedlungserweiterungen zunächst vermieden werden. Bestehende Baulücken sollten erfasst (Baulücken- und Leerstandskataster) und offensiv vermarktet werden.
  - Sicherung/Förderung der bestehenden Gewerbeansiedlungen und des überörtlich bedeutsamen Arbeitsplatzangebotes; bei Bedarf maßvolle Erweiterung der Gewerbestandorte unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Anforderungen im Umfeld des Wohnstandortes Altfeld (städtebauliche Maßstäblichkeit, landschaftliche Integration).

- Bewahrung der noch erhaltenen, ortstypisch lockeren Straßendorfstruktur im Altort; Vermeidung größerer baulicher Nachverdichtungen entlang der Michelriether und Wertheimer Straße; Sicherung offener Platz- und Hofsituationen.
- Reaktivierung des historischen Altortquartiers östlich der B8 (Umfeld ehem. Gasthof Weißes Roß); Beseitigung baulicher Missstände, ggf. städtebauliche Neuordnung unter besonderer Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur.
- Einer baulichen Entwicklung der großflächigen Freiräume im Bereich Kirchweg – Michelriether Straße und im Bereich westlich der Erschließungsstraße „Am Trieb“ sollte Vorrang gegenüber weiteren Wohnbauflächenerweiterungen im offenen Landschaftsraum eingeräumt werden.
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Freiraumsituation im Umfeld der Grafschaftshalle.
- Ortsrandgestaltungen in den Bereichen Wertheimer Straße – Triefensteiner Straße und Michelriether Straße – Kirchweg; strukturrelle Aufwertung des Ortsrandes am Märzenweg.
- Prüfung von Möglichkeiten einer räumlichen und funktionalen Vernetzung des Siedlungskernes mit den großmaßstäblichen Gewerbeansiedlungen im Umfeld.

Chancen, Risiken, Ziele und Projekte

Abgesehen von der dominant erscheinenden gewerblichen Funktion des Stadtteiles zeigt Altfeld in seiner Siedlungsentwicklung und der baulichen Anlage der Gehöfte Sondersituationen.

- **Der Ort der drei Mitten**
  Altfeld hat zwei historische, jedoch kaum mehr ablesbare Ortskerne: Östlich der B 8 an der Wertheimer Straße und westlich der B 8 am Knoten Michelriether Straße und Römerstraße. Beide Ortskerne haben außer Wohnen inzwischen keine Ortsmittelpunktfunktion mehr. Ein neuer funktionaler Ortsmittelpunkt hat sich an der Michelriether Straße westlich der B 8 entwickelt. Hier finden sich das alte Feuerwehrhaus, der Kindergarten, die Grafschaftshalle, ein Spielplatz, eine Bankfiliale sowie ein Lebensmittelgeschäft. Dem Raum fehlt jedoch eine ansprechende Gestaltung, die Chancen, über ihn das Gewerbegebiet Schlossfeld an die Ortsmitte anzubinden, werden nicht genutzt.

- **Der Ort der Platzabfolgen**
  Entlang der Ortsdurchfahrt reihen sich Hofstellen, die sich, anders als in den anderen Stadtteilen, zur Straße hin öffnen. Die privaten Hofflächen und der Straßenraum bilden so Platzsituationen aus, die den Raumeindruck prägen. Der über weite Abschnitte gerade Straßenverlauf wird so in der Wahrnehmung gebrochen und erfährt eine kleinräumigere Wirkung. Dazwischen liegende Grünflächen ergänzen diese Wirkung.

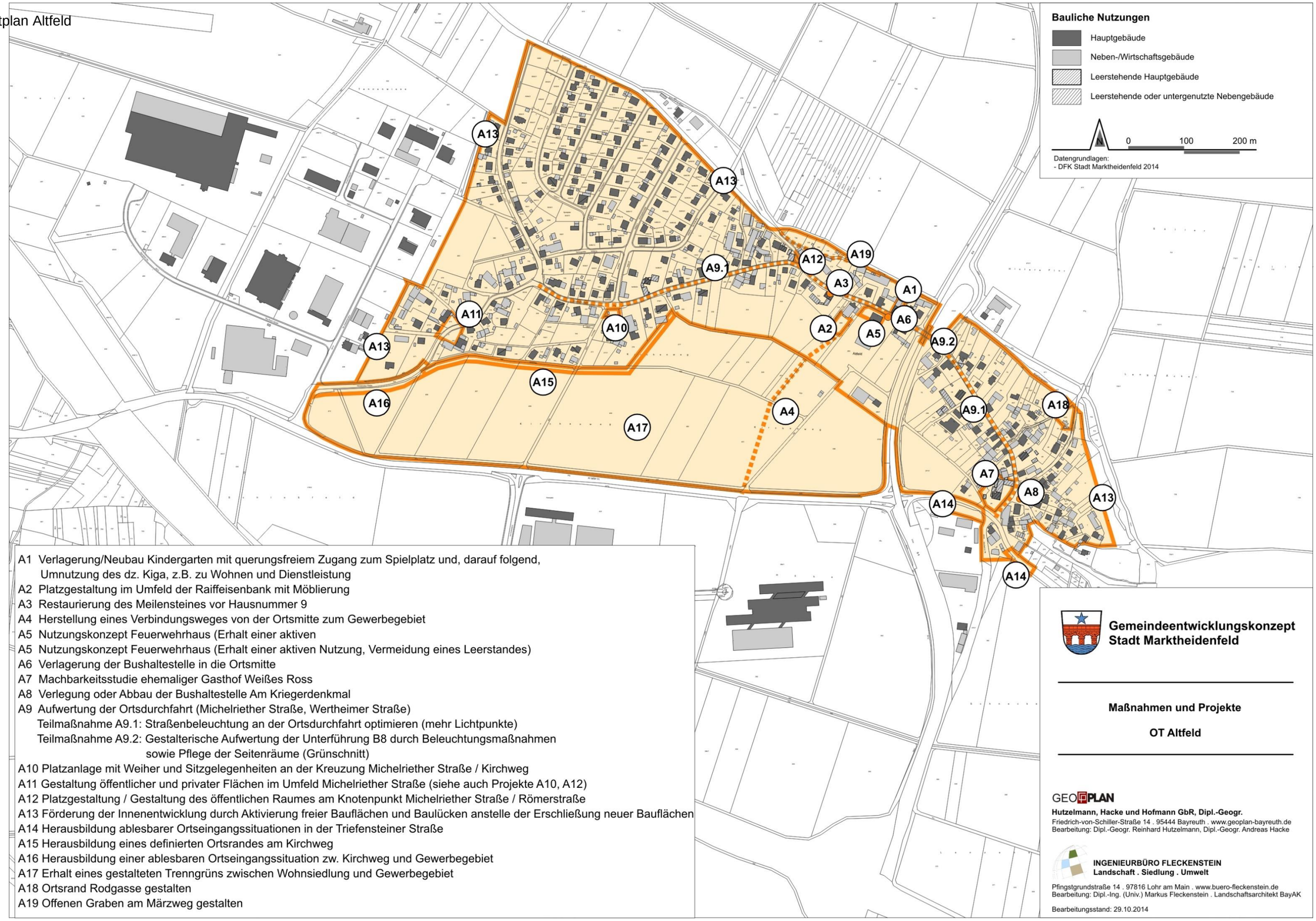
Abb. 11: Altfeld – Ortskerne und Platzabfolgen

- **Chancen**
  Altfeld nimmt seine Funktion als dynamischer, regional bedeutsamer Gewerbestandort an und stellt der gewerblichen Entwicklung ein hochwertig gestaltetes Ortsbild entgegen. Die sich zur Straße hin öffnenden Hofanlagen und der gestaltete Straßenraum bilden eine Abfolge von Plätzen und Räumen, die zum Aufenthalt verleiten. Die Altortkerne sind liebevoll gestaltet, deren Leerstände ortsangemessen entwickelt. Der Raum um die Grafschaftshalle bildet mit hoher Nutzungsdichte das verbindende Scharnier. Altfeld ist ein Ort mit hoher Lebens- und Wohnqualität in der Nähe zur Stadt.

- **Risiken**
  Die gewerbliche Umrahmung, der mangelnde Bezug zum „Grün“ und fehlende Plätze zum Aufenthalt werten die Wohn- und Lebensqualität stärker ab, als das die gute infrastrukturelle Ausstattung ausgleichen kann. Die Ortsidentität geht durch die gewerbliche Überformung verloren, die Altortkerne erodieren, eine verbindende Mitte fehlt. Der innere Zusammenhalt des Ortes schwindet, das Dorfleben verlagert sich ins Private. Der schleichende Bedeutungsverlust als Wohnstandort führt zu einer Verschärfung der bereits jetzt bestehenden Leerstandssituation.

- **Ziele**
  Herausbildung einer vitalen Ortsmitte, Aufwertung des Ortsbildes, Fassung der Siedlungsränder, Schaffung attraktiver Ortseingangssituationen, Nutzungsprüfungen für Leerstände in prominenter Lage, Vernetzung von Ort und Gewerbegebiet, intensive Innenentwicklung.

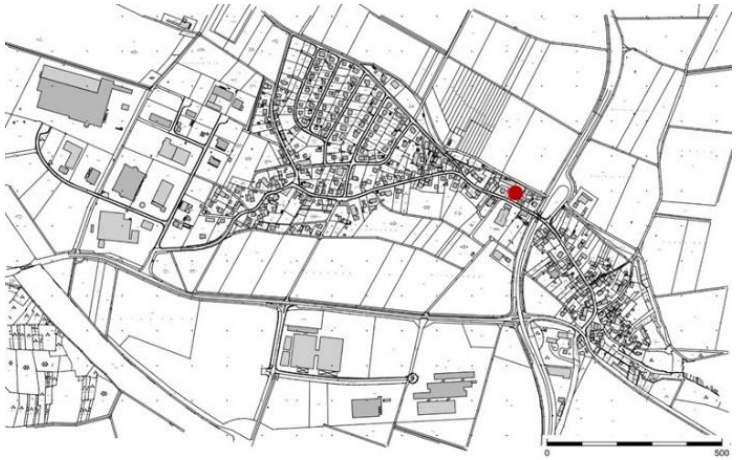
Abb. 12: Projektplan Altfeld



A1 Verlagerung/Neubau Kindergarten mit querungsfreiem Zugang zum Spielplatz und, darauf folgend, Umnutzung des dz. Kiga, z.B. zu Wohnen und Dienstleistung
A2 Platzgestaltung im Umfeld der Raiffeisenbank mit Möblierung
A3 Restaurierung des Meilensteines vor Hausnummer 9
A4 Herstellung eines Verbindungsweges von der Ortsmitte zum Gewerbegebiet
A5 Nutzungskonzept Feuerwehrhaus (Erhalt einer aktiven
A5 Nutzungskonzept Feuerwehrhaus (Erhalt einer aktiven Nutzung, Vermeidung eines Leerstandes)
A6 Verlagerung der Bushaltestelle in die Ortsmitte
A7 Machbarkeitsstudie ehemaliger Gasthof Weißes Ross
A8 Verlegung oder Abbau der Bushaltestelle Am Kriegerdenkmal
A9 Aufwertung der Ortsdurchfahrt (Michelriether Straße, Wertheimer Straße)
Teilmaßnahme A9.1: Straßenbeleuchtung an der Ortsdurchfahrt optimieren (mehr Lichtpunkte)
Teilmaßnahme A9.2: Gestalterische Aufwertung der Unterführung B8 durch Beleuchtungsmaßnahmen sowie Pflege der Seitenräume (Grünschnitt)
A10 Platzanlage mit Weiher und Sitzgelegenheiten an der Kreuzung Michelriether Straße / Kirchweg
A11 Gestaltung öffentlicher und privater Flächen im Umfeld Michelriether Straße (siehe auch Projekte A10, A12)
A12 Platzgestaltung / Gestaltung des öffentlichen Raumes am Knotenpunkt Michelriether Straße / Römerstraße
A13 Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung freier Bauflächen und Baulücken anstelle der Erschließung neuer Bauflächen
A14 Herausbildung ablesbarer Ortseingangssituationen in der Triefensteiner Straße
A15 Herausbildung eines definierten Ortsrandes am Kirchweg
A16 Herausbildung einer ablesbaren Ortseingangssituation zw. Kirchweg und Gewerbegebiet
A17 Erhalt eines gestalteten Trenngrüns zwischen Wohnsiedlung und Gewerbegebiet
A18 Ortsrand Rodgasse gestalten
A19 Offenen Graben am Märzweg gestalten

Entwicklung und funktionale Stärkung der Ortskerne

A1 Verlagerung / Neubau Kindergarten mit querungsfreiem Zugang zum Spielplatz und, darauf folgend, Umnutzung des dz. Kiga, z.B. zu Wohnen und Dienstleistung

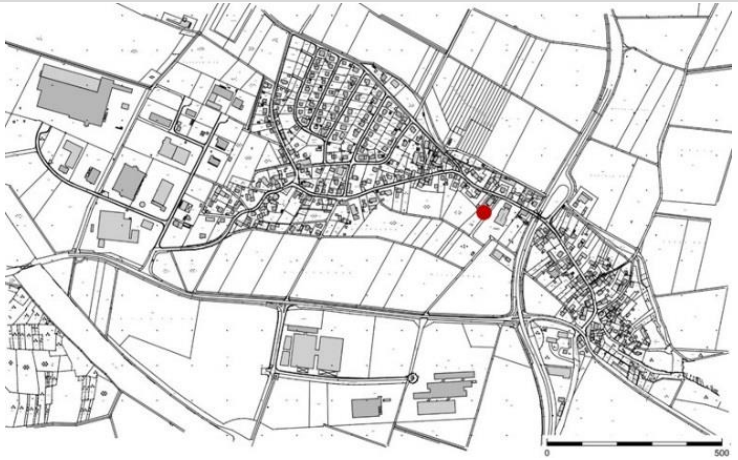


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

A2 Platzgestaltung im Umfeld der Raiffeisenbank mit Möblierung

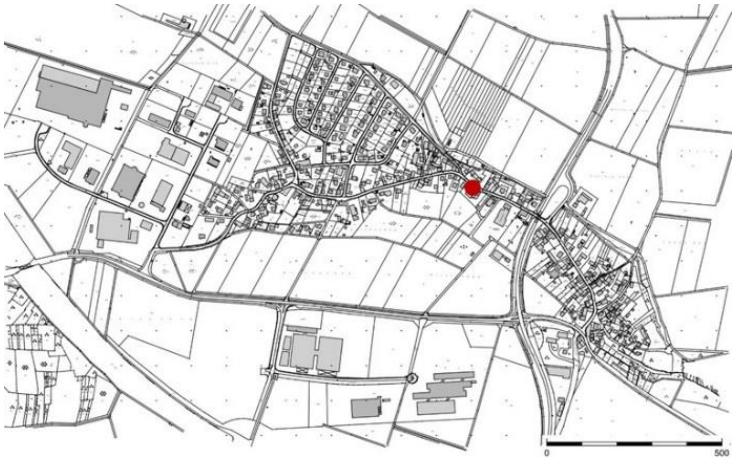


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

A3 Restaurierung des Meilensteines vor Hausnummer 9



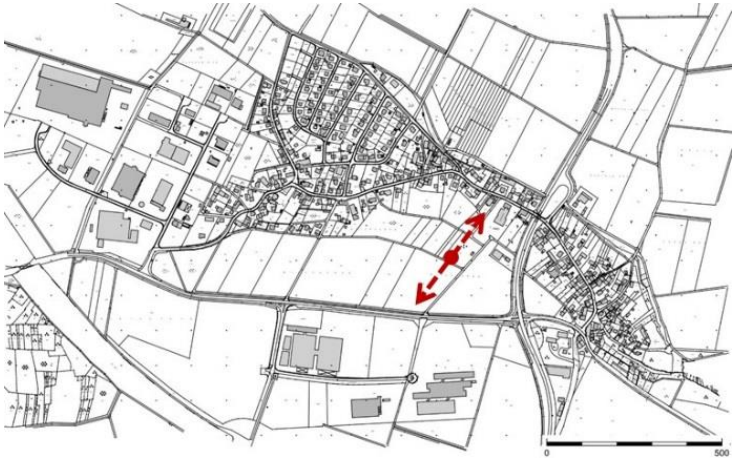
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

X

A4 Herstellung eines Verbindungsweges von der Ortsmitte zum Gewerbegebiet

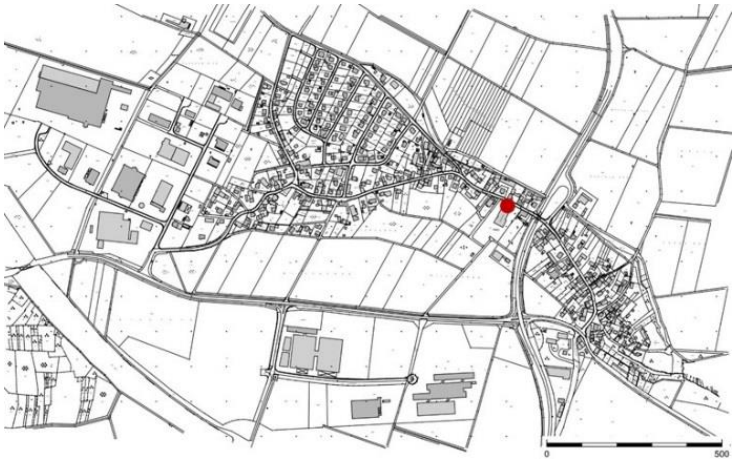


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A5 Nutzungskonzept Feuerwehrhaus (Erhalt einer aktiven Nutzung, Vermeidung eines Leerstandes)

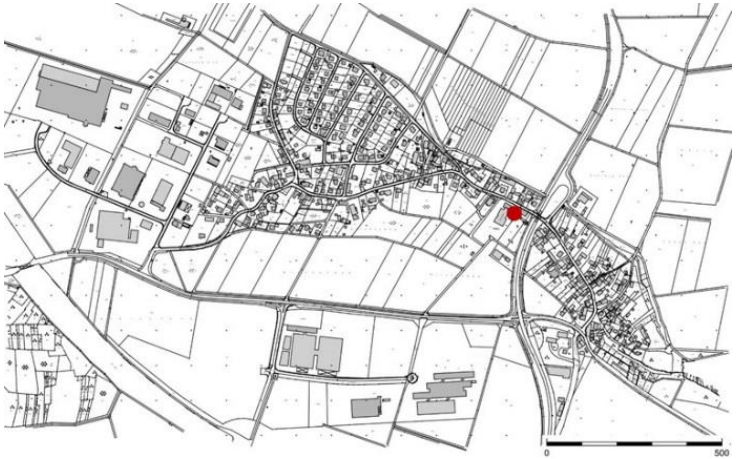


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A6 Verlagerung der Bushaltestelle in die Ortsmitte

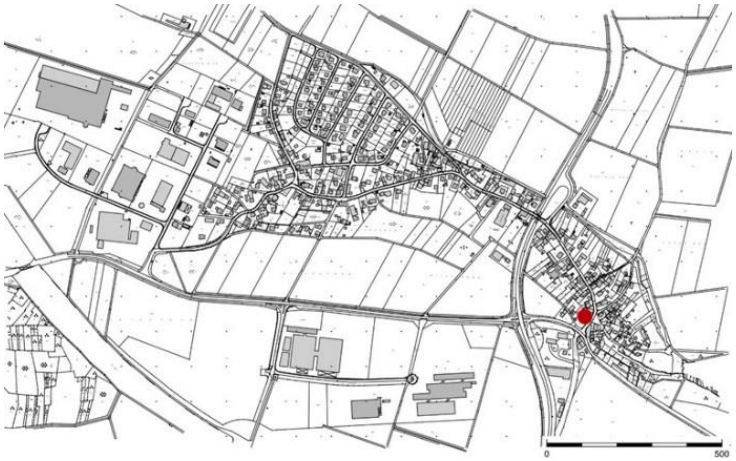


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A7 Machbarkeitsstudie ehemaliger Gasthof Weißes Ross



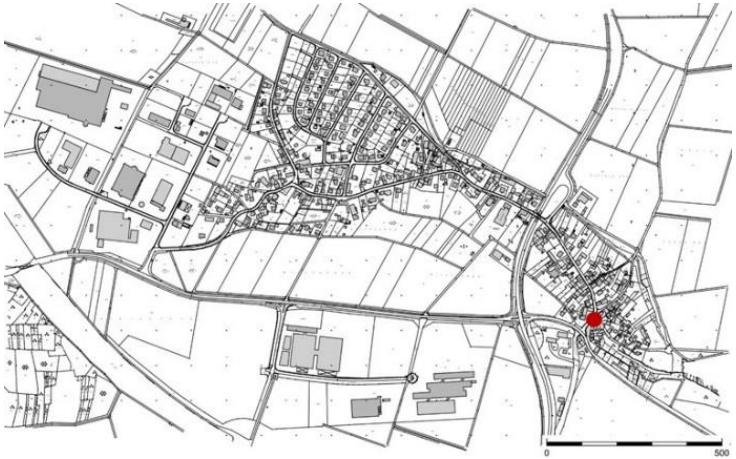
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

X

A8 Verlegung oder Abbau der Bushaltestelle Am Kriegerdenkmal



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

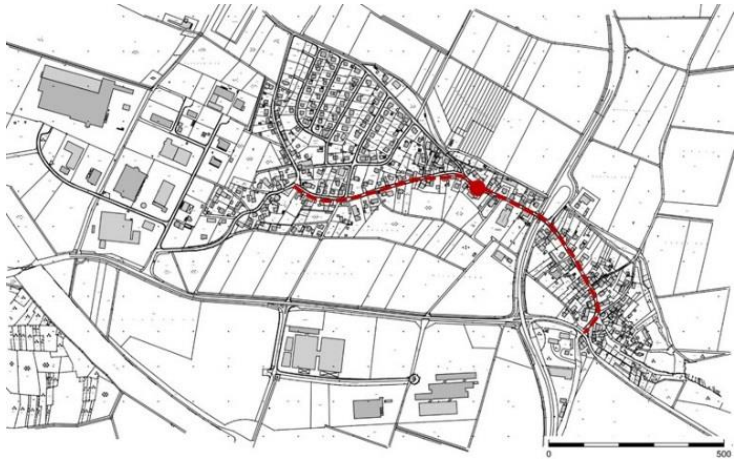
X

Funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt

A9 Aufwertung der Ortsdurchfahrt (Michelriether Straße, Wertheimer Straße)

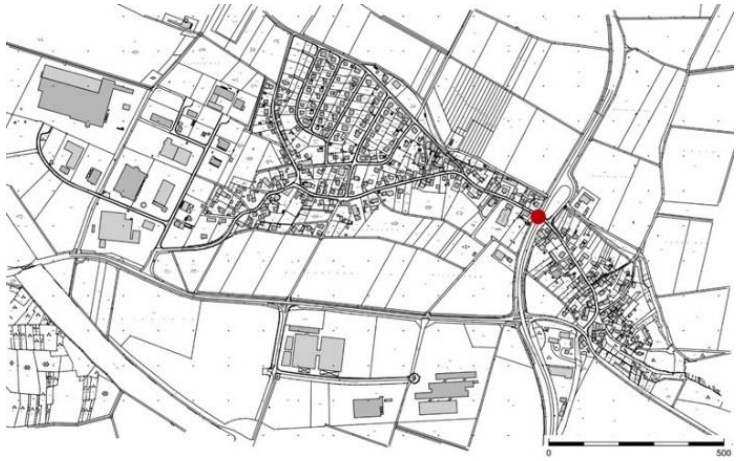
Teilmaßnahme A9.1: Straßenbeleuchtung an der Ortsdurchfahrt optimieren (mehr Lichtpunkte)

Teilmaßnahme A9.2: Gestalterische Aufwertung der Unterführung B8 durch Beleuchtungsmaßnahmen sowie Pflege der Seitenräume (Grünschnitt)



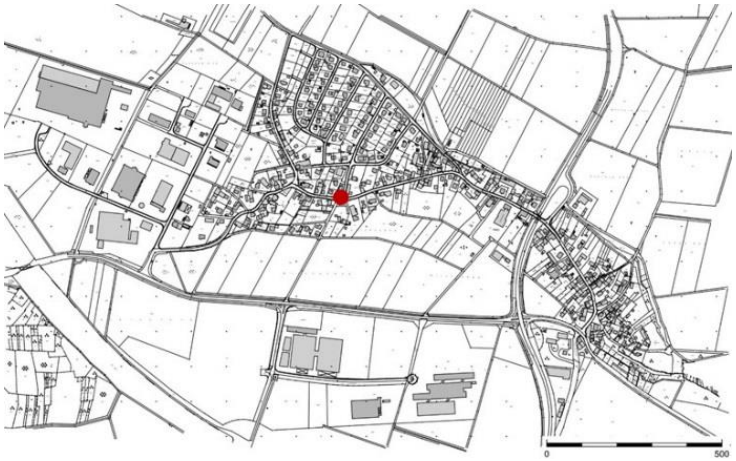
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend



Kleinstmaßnahme:

A10 Platzanlage mit Weiher und Sitzgelegenheiten an der Kreuzung Michelriether Straße / Kirchweg



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

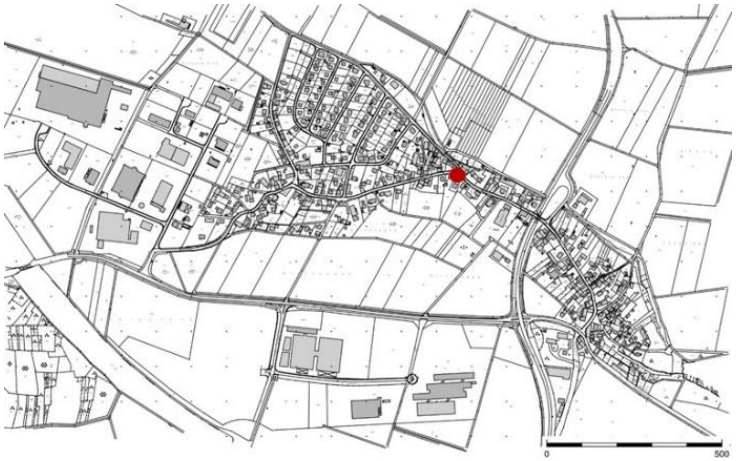
A11 Gestaltung öffentlicher und privater Flächen im Umfeld Michelriether Straße (siehe auch Projekte A10, A12)

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A12 Platzgestaltung / Gestaltung des öffentlichen Raumes am Knotenpunkt Michelriether Straße / Römerstraße



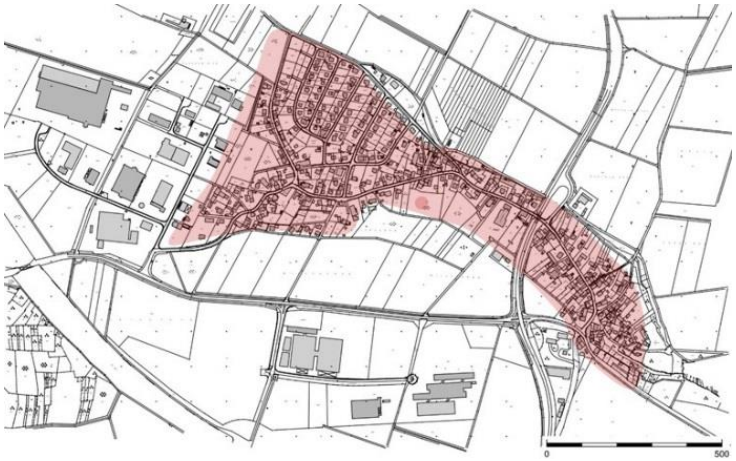
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

Siedlungsentwicklung und Ortsrandgestaltung

A13 Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung freier Bauflächen und Baulücken anstelle der Erschließung neuer Bauflächen

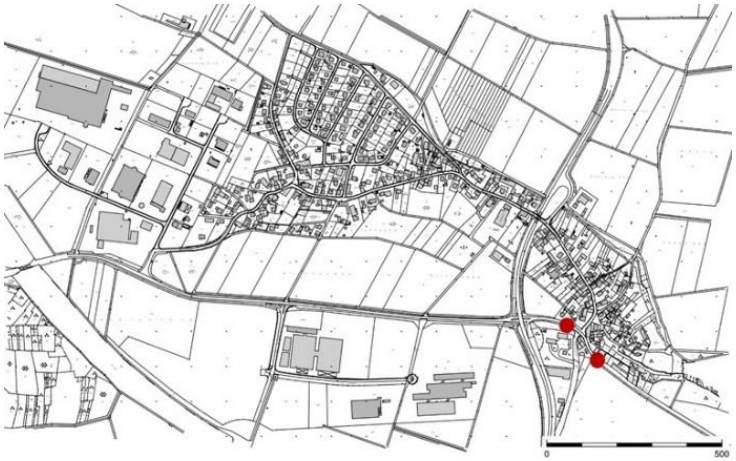


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

A14 Herausbildung ablesbarer Ortseingangssituationen in der Triefensteiner Straße

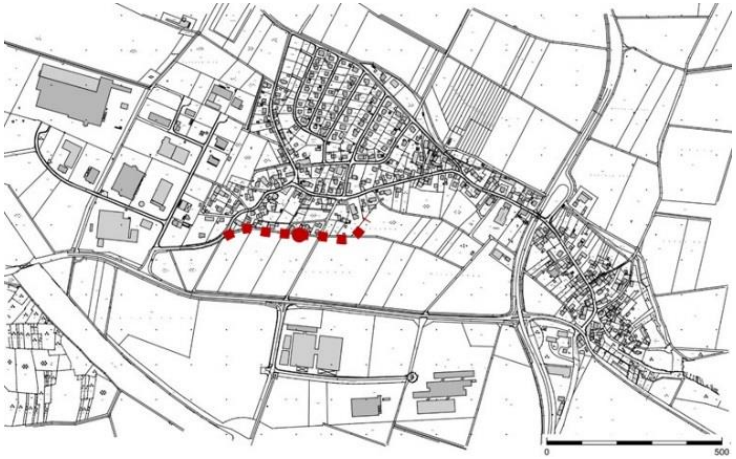


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A15 Herausbildung eines definierten Ortsrandes am Kirchweg

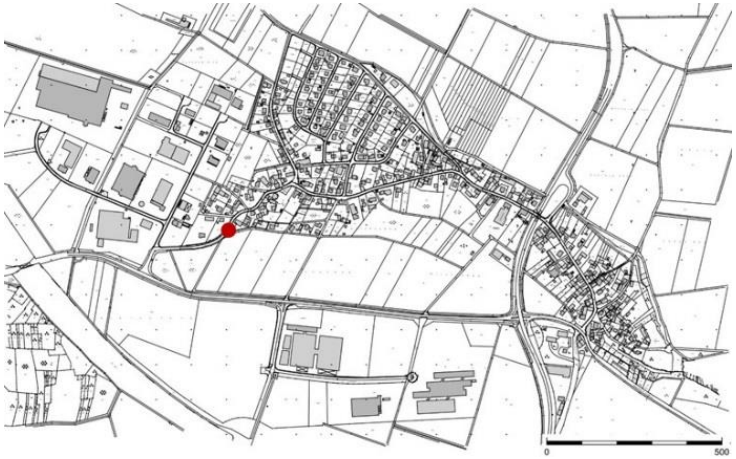


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A16 Herausbildung einer ablesbaren Ortseingangssituation zw. Kirchweg und Gewerbegebiet

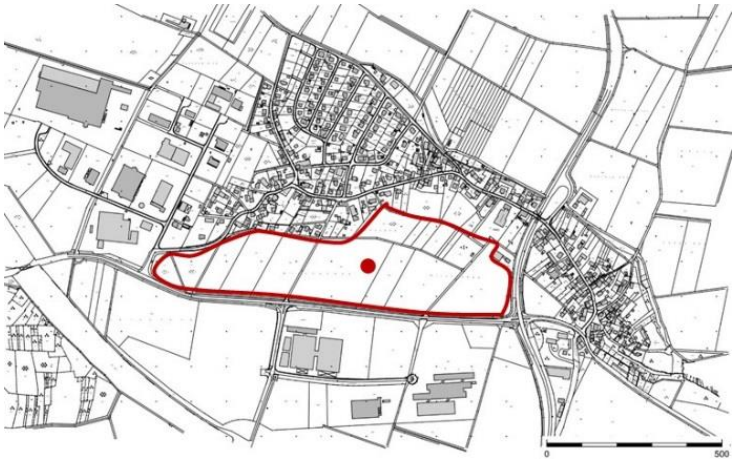


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A17 Erhalt eines gestalteten Trenngrüns zwischen Wohnsiedlung und Gewerbegebiet

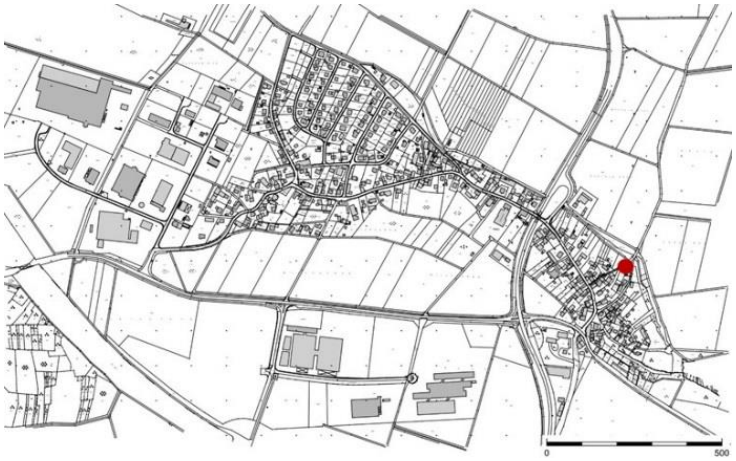


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

A18 Ortsrand Rodgasse gestalten



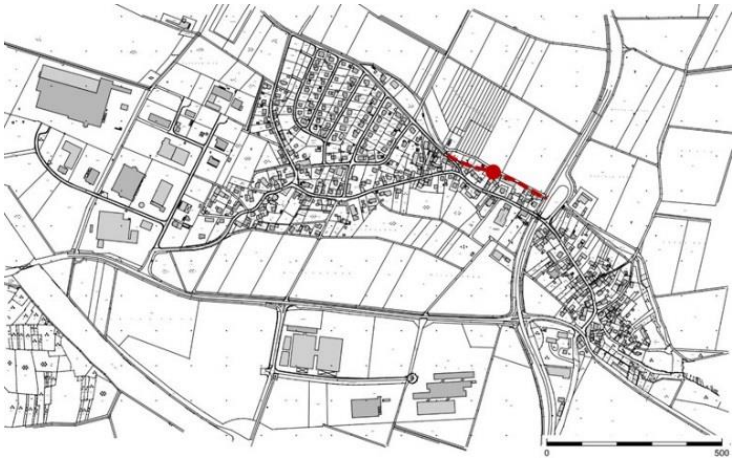
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Nachgeordnet

Kleinstmaßnahme:

X

A19 Offenen Graben am Märzweg gestalten



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Nachgeordnet

Kleinstmaßnahme:

4.2 Glasofen

Vitalitätscheck - Fazit

- **Generelle Erkenntnisse**
  - Wohnstandort im Stadtgebiet Marktheidenfeld mit intaktem, vielseitigen Vereinsleben.
  - Sehr gute Verkehrsanbindung an die Kernstadt und an benachbarte Zentren; günstiges Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet (Kernstadt, Altfeld).
  - Unmittelbare Benachbarung mit dem regional bedeutsamen Freizeit- und Erholungsangebot „Golfplatzgelände Eichenfürst".
  - Ortsbildprägende Altbausubstanz ist im Umfeld der Claushofstraße und der Schulstraße erhalten.
  - Insbesondere der aktuelle Gebäudeleerstand und das Gebäudeleerstandsrisiko bilden in Glasofen wichtige Innenentwicklungspotenziale, zumal diese mit meist zeitgemäßen Grundstückszuschnitten und zumindest teilweise erhaltenswerter und ortsbildprägender Bausubstanz verknüpft sind.
  - Leerstehende Gehöfte sind teilweise durch sanierungswürdige Gebäudeteile gekennzeichnet und weisen günstige Grundstückszuschnitte auf; Umnutzungsmöglichkeiten grundsätzlich günstig.
  - Flächenpotenziale sind im Altort auf den randlichen Grünflächengürtel südlich der Claushofstraße (Wirtschaftsgärten, Selbstversorgerflächen) und kleinflächige Freiräume an der Schulstraße begrenzt. Großflächige Entwicklungsreserven bestehen in den neuzeitlichen Siedlungserweiterungen südlich des Altortes; zumindest im Bereich Eichenfürster Straße – An der Flachsbreche befinden sich offene Bauparzellen im Eigentum der Stadt Marktheidenfeld und sind für eine bauliche Entwicklung unmittelbar verfügbar.
  - Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden.
- **Fachliche und räumliche Planungshinweise**
  - Weitere Bauflächenausweisungen müssen zur Stärkung des Altortes und zur Aktivierung der zahreichen Reserven in bestehenden Siedlungserweiterungen unbedingt vermieden werden. Bestehende Baulücken sollten erfasst (Baulücken- und Leerstandskataster) und offensiv vermarktet werden.
  - Konsequente Überwachung der sich mittelfristig weiter verschärfenden Leerstandssituation im Altort; der Zustand und die Sanierungswürdigkeit leerstehender Bausubstanz sollte erfasst und bewertet werden, um eine gezielte Reaktivierung und Vermarktung der baulichen Potenziale zu ermöglichen.
  - Der bestehende Freiraum zwischen dem Bürgerhaus und der Gaststätte sollte im Zusammenhang mit der erforderlichen Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses funktional wie gestalterisch optimiert werden, um das örtliche Wohnumfeld und Siedlungsbild aufzuwerten. Eine bauliche Fassung des Bereiches (städtebaulich verträgliche Bebauung) sollte geprüft werden.

- Für das Siedlungsquartier zwischen der Claushofstraße und der Schulstraße sollte eine vertiefende städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet werden; Rückbau/Ersatz abgängiger Gebäudeteile und Bodenneuordnung unter besonderer Berücksichtigung der überlieferten, städtebaulichen Struktur.
- Erhaltung des strukturreichen Ortsrandes (Hausgartengürtel, Selbstversorgerflächen) nördlich der Claushofstraße.
- Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Altortes (ortstypische Fassaden-, Dach- und Hofraumgestaltung).

Chancen, Risiken, Ziele und Projekte

Der Ortsname legt zunächst nahe, Glasherstellung sei ein Gründungsanlass des Ortes. Dem stehen Annahmen entgegen, dass Glasofen auf den Namen eines Hofbesitzers (Clas) zurückzuführen ist oder auf das Wort „calasneo“, das den Begriff Anrainer oder Grenzmärker in sich trägt. Im Jahr 839 verlief die Grenze der Klöster Neustadt und Fulda zwischen Glasofen und Altfeld (Quelle: Die Geschichte Glasofens; Michael Müller und Dr. Leonhard Scherg).

- **Der Ort der Vereine und der Stadtgeschichte**
  In Glasofen nimmt das Vereinsleben eine hervorgehobene Funktion für die Dorfgemeinschaft ein. Aus dem Engagement der aktiven Dorfgemeinschaft gingen zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen hervor, die über die Jahre unverändert intensiv genutzt werden. Aus der ehemaligen Gefrieranlage wurde ein Übungsraum für Vereine, aus dem ehemaligen Schulhaus wurde mit Unterstützung der Stadt ein Bürgerhaus. Der Köhlerplatz wurde mit Köhlerhütte, Toilettenanlagen, Lager und Spielplatz zu einem Festplatz mit jährlichem Köhlerfest. Die ehemalige Dreschhalle wird für Dorffeste genutzt. In Glasofen besteht ein Museumsdepot mit unterschiedlichsten Exponaten der Stadt- und Dorfgeschichte. Die Vereine und die freiwillige Feuerwehr erhalten ein aktives Dorfleben aufrecht und pflegen das Brauchtum. Weit überörtlich strahlt der Golfplatz Glasofen aus. Das Dorfwirtshaus wird gerne, auch von „Auswärtigen“ und Wanderern besucht.

- **Chancen**
  Die „Neue Mitte“ an der Schulstraße bündelt das Dorfleben, die Veranstaltungen im neu gestalteten Bürgerhaus mit seinem Dorfmuseum lenken Aufmerksamkeit auf den Ort. Die aktive Grundstückspolitik der Stadt und eine kommunale Leerstandoffensive tragen dazu bei, dass neues Leben in alte Mauern einzieht. Glasofen entwickelt sich aus seiner Mitte heraus zu einem attraktiven Wohnort in landschaftlich bevorzugter Lage, mit vitalem Vereinsleben und ausgeprägter Dorfkultur mit überörtlicher Ausstrahlung.

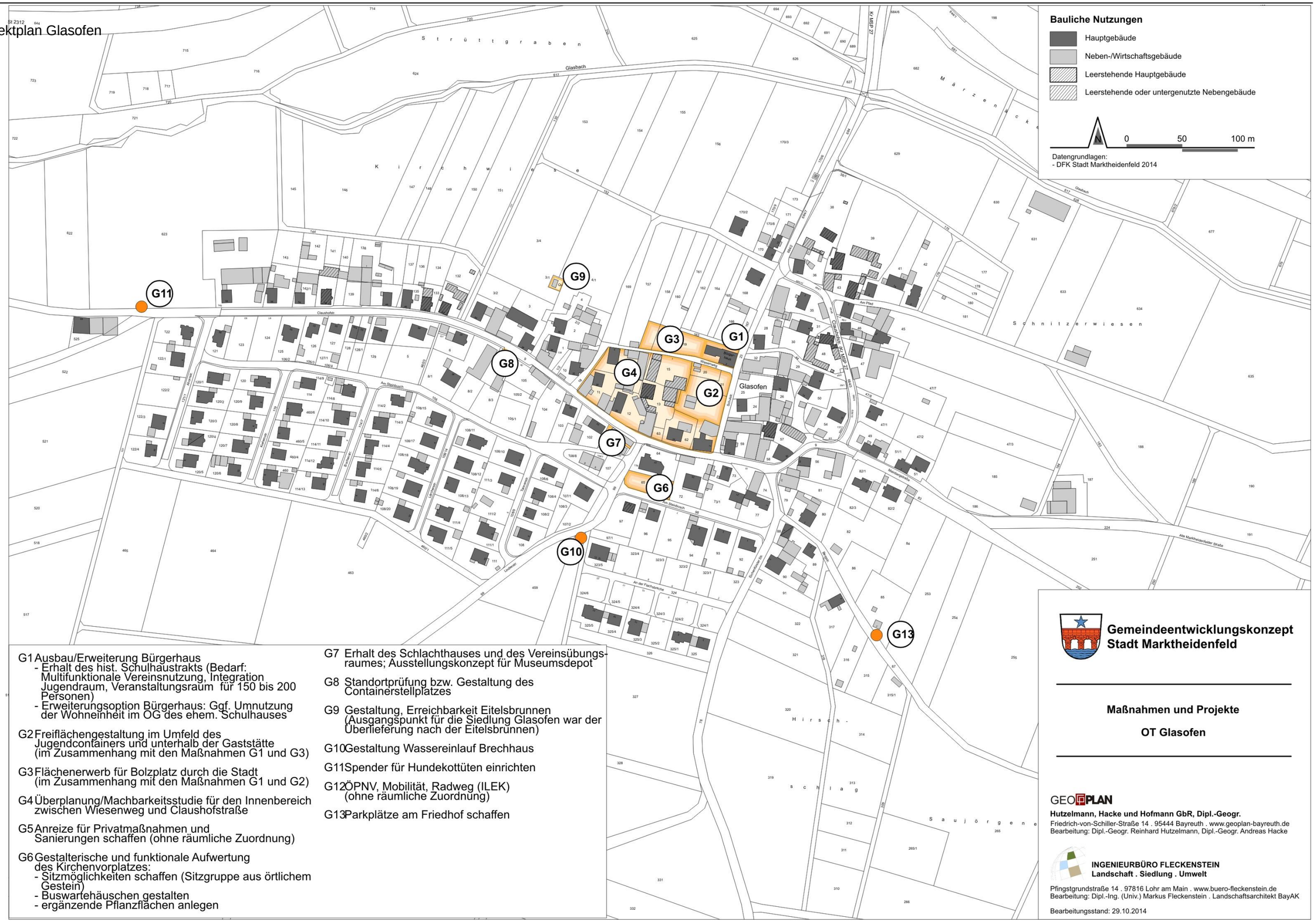
- **Risiken**
  Die Siedlungsstruktur gründet auf großen landwirtschaftlichen Hofstellen mit ebenso großen Innenhöfen und dazwischen liegenden Grünflächen (z.B. zwischen Gasthaus und Bürgerhaus). Dies hat nun zur Folge, dass einzelne ungenutzte Gehöfte flächige Brachen und Leerstände hinterlassen. Für einzelne Investoren sind das nur schwer stemmbare Hürden. So erodiert Glasofen kaum aufhaltbar aus seiner Mitte heraus, während die im südlichen Ortsrandbereich vor wenigen Jahren geschaffenen Baulandparzellen zugleich wenig Nachfrage finden. Das an sich

rege Dorfleben verteilt sich auf Einzelstandorte, jeder für sich unzureichend, eine Dorfmitte fehlt. Mangelnder Zuzug und wachsender Leerstand verschärfen die negative Einwohnerentwicklung.

- **Ziele**
  Entwicklung einer „Neuen Mitte“, aktive kommunale Grundstückspolitik als ein Element der Leerstandbekämpfung, Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Abb. 13: Glasofen – Museumsdepot, Bürgerhaus

Abb. 14: Projektplan Glasofen



G1 Ausbau/Erweiterung Bürgerhaus
- Erhalt des hist. Schulhaustrakts (Bedarf: Multifunktionale Vereinsnutzung, Integration Jugendraum, Veranstaltungsraum für 150 bis 200 Personen)
- Erweiterungsoption Bürgerhaus: Ggf. Umnutzung der Wohneinheit im OG des ehem. Schulhauses

G2 Freiflächengestaltung im Umfeld des Jugendcontainers und unterhalb der Gaststätte (im Zusammenhang mit den Maßnahmen G1 und G3)

G3 Flächenerwerb für Bolzplatz durch die Stadt (im Zusammenhang mit den Maßnahmen G1 und G2)

G4 Überplanung/Machbarkeitsstudie für den Innenbereich zwischen Wiesenweg und Claushofstraße

G5 Anreize für Privatmaßnahmen und Sanierungen schaffen (ohne räumliche Zuordnung)

G6 Gestalterische und funktionale Aufwertung des Kirchenvorplatzes:
- Sitzmöglichkeiten schaffen (Sitzgruppe aus örtlichem Gestein)
- Buswartehäuschen gestalten
- ergänzende Pflanzflächen anlegen

G7 Erhalt des Schlachthauses und des Vereinsübungsraumes; Ausstellungskonzept für Museumsdepot

G8 Standortprüfung bzw. Gestaltung des Containerstellplatzes

G9 Gestaltung, Erreichbarkeit Eitelsbrunnen (Ausgangspunkt für die Siedlung Glasofen war der Überlieferung nach der Eitelsbrunnen)

G10 Gestaltung Wassereinlauf Brechhaus

G11 Spender für Hundekottüten einrichten

G12 ÖPNV, Mobilität, Radweg (ILEK) (ohne räumliche Zuordnung)

G13 Parkplätze am Friedhof schaffen

Entwicklung und funktionale Stärkung des Ortskernes

G1 Ausbau / Erweiterung Bürgerhaus: Erhalt des historischen Schulhaustrakts (Bedarf: multifunktionale Vereinsnutzung, Integration Jugendraum, Veranstaltungsraum für 150 bis 200 Personen); Erweiterungsoption: ggf. Umnutzung der Wohneinheit im OG des ehem. Schulhauses

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

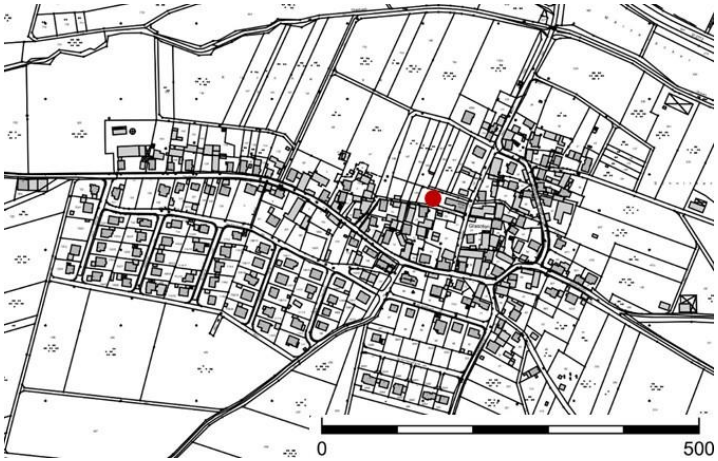
G2 Freiflächengestaltung im Umfeld des Jugendcontainers und unterhalb Gaststätte (im Zusammenhang mit den Maßnahmen G1 und G3)

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

G3 Flächenerwerb für Bolzplatz durch die Stadt (im Zusammenhang mit den Maßnahmen G1 und G2)



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

X

G4 Überplanung / Machbarkeitsstudie für den Innenbereich zwischen Wiesenweg und Claushofstraße

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

X

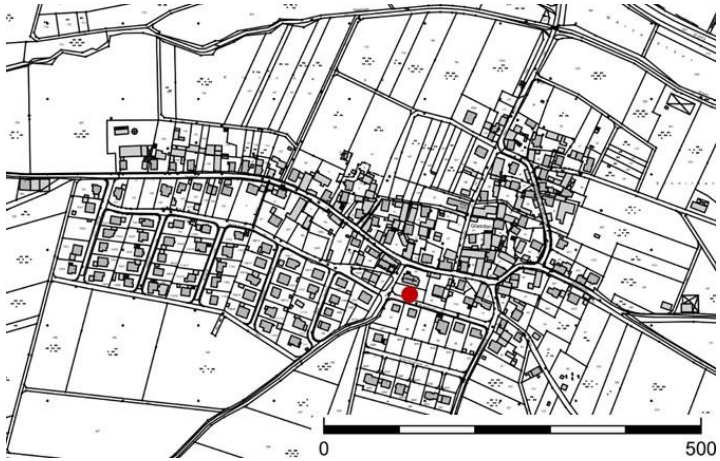
G5 Anreize für Privatmaßnahmen und Sanierungen schaffen

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend:

Kleinstmaßnahme

G6 Gestalterische und funktionale Aufwertung des Kirchvorplatzes: Sitzmöglichkeiten schaffen (Sitzgruppe aus örtlichem Gestein), Buswartehäuschen gestalten, ergänzende Pflanzflächen anlegen



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

G7 Erhalt des Schlachthauses und des Vereinsübungsraumes; Ausstellungskonzept für Museumsdepot

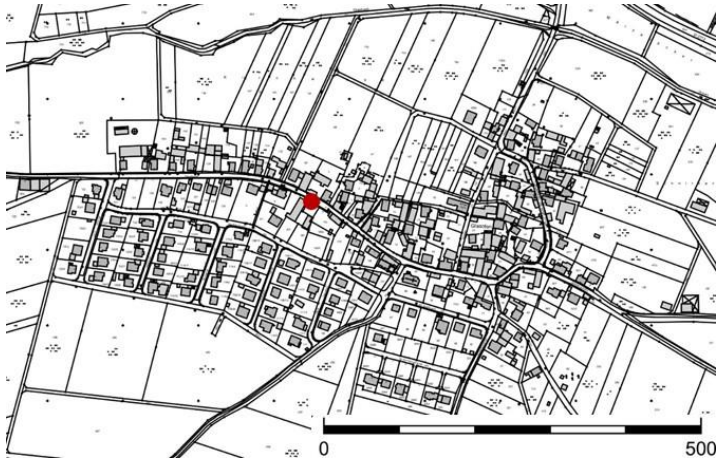
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

Punktuelle gestalterische Projekte

G8 Standortprüfung bzw. Gestaltung des Containerstellplatzes



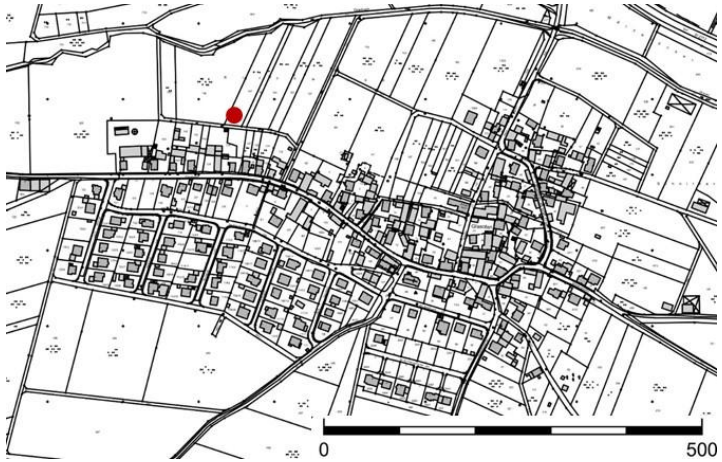
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

X

G9 Gestaltung, Erreichbarkeit Eitelsbrunnen (ein Ausgangspunkt für die Siedlung Glasofen war der Überlieferung nach der Eitelsbrunnen)

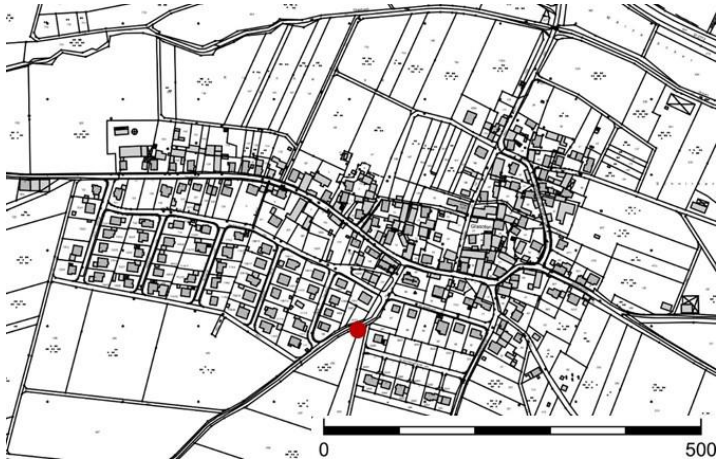


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Nachgeordnet

Kleinstmaßnahme:

G10 Gestaltung Wassereinlauf Brechhaus



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Nachgeordnet

Kleinstmaßnahme:

G11 Spender für Hundekottüten einrichten

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Nachgeordnet

Kleinstmaßnahme:

X

Erreichbarkeit und Mobilität

G12 ÖPNV, Mobilität, Radwege verbessern (Verankerung im ILEK)

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

G13 Parkplätze am Friedhof schaffen

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

4.3 Marienbrunn

Vitalitätscheck - Fazit

- **Generelle Erkenntnisse**
  - Wohnstandort im Stadtgebiet Marktheidenfeld; hohes örtliches Arbeitsplatzangebot; zeitgemäßes Bürgerhaus vorhanden.
  - Sehr gute Verkehrsanbindung an die Kernstadt und an benachbarte Zentren.
  - Zweiteiliger Siedlungskörper, getrennt durch ein flach ausstreichendes Seitentälchen mit bodenfeuchten Grünlandstandorten.
  - Engständige und kleinvolumige Bebauung im Altort; kleinteilige Parzellenstruktur, vielfach ungenügend vor dem Hintergrund aktueller Flächenanforderungen.
  - Derzeit noch stärker begrenzte, mittlere Gebäudepotenziale im Altort; jedoch erreicht die Größenordnung von Wohngebäuden, die lediglich von 1 bis 2 Personen über 65 Jahren genutzt werden, mit über 20 % des Wohngebäudebestands eine sehr kritischen Wert (Leerstandsrisiko). Künftig muss vor diesem Hintergrund mit einer deutlichen Verschärfung der aktuellen Leerstandssituation gerechnet werden.
  - Derzeit keine nennenswerten Flächenpotenziale im Altort vorhanden, die einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zugeführt werden könnten. Im Gegenzug bestehen innerhalb der großflächigen Siedlungserweiterungen nordwestlich des Ortskerns zahlreiche ungenutzte Bauparzellen, die sich jedoch überwiegend in Privatbesitz befinden und kaum verfügbar sind (private Flächenbevorratung).
  - Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden.
- **Fachliche und räumliche Planungshinweise**
  - Weitere Bauflächenausweisungen sollten zur Stärkung des Altortes und zur Aktivierung der zahreichen Reserven in bestehenden Siedlungserweiterungen nach Möglichkeit vermieden werden. Bestehende Baulücken sollten detailliert erfasst (Baulücken- und Leerstandskataster) und offensiv vermarktet werden.
  - Konsequente Überwachung der sich mittelfristig verschärfenden Leerstandssituation im Altort; mittelfristig ggf. Erfassung von Bauwerkszuständen und Prüfung von Bauparzellenarrondierungen (Zusammenführung von Grundstücken, Schaffung zeitgemäßer Grundflächenzuschnitte/-dimensionen) unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen
  - Freihaltung/Sicherung der von Grünlandstandorten eingenommenen Talsenke zwischen den beiden Siedlungskernen; Vermeidung eines städtebaulichen Lückenschlusses.
  - Funktionale und gestalterische Aufwertung der vorhandenen Platzsituationen (Ortseingang und Dorfplatz im Kreuzungsbereich

Hafenlohrer Straße, Wachengrundstraße, Neuwiesenstraße, Im Wiesengrund) unter besonderer Berücksichtigung des ortstypischen Gestaltungselements Brunnen/Wasser; Schaffung von Aufenthaltsqualität für „spontane Begegnungen und Kommunikation“ im Ortskern.

- Erhaltung/Sicherung des Dorfgemeinschaftshauses; ergänzende Gestaltung des rückwärtigen Hofbereiches.
- Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Altortes (ortstypische Fassaden-, Dach- und Hofraumgestaltung).

Chancen, Risiken, Ziele und Projekte

In der Senke gelegen, durch einen Grünzug getrennt zeigt der Rodungsort Marienbrunn zwei Siedlungskerne: die „Vorstadt“ und den eng an den Straßenraum angebauten und kompakt wirkenden Altort. Die Entwicklung stagniert seit längerem, den Vereinen mangelt der Nachwuchs. Verkaufsbereitschaft für Wohnbauflächen besteht jedoch kaum.

- **Das in sich ruhende Dorf**
  Die Nähe zur Stadt, der unmittelbare Bezug zur Natur und das durch ein modernes, ansprechendes Bürgerhaus geförderte Dorf- und Vereinsleben bergen die Qualitäten eines Wohnortes mit hoher Lebensqualität. Die teils beengend wirkende Siedlungsanlage, das Fehlen zum spontanen Treffen motivierender öffentlicher Räume, die Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt und die geschlossenen Hofanlagen fördern den Rückzug ins Private. Dem rückwärtig liegenden Bürgerhaus fehlt das Gegenüber einer Ortsmitte mit Treffpunkt- und Aufenthaltsfunktion.

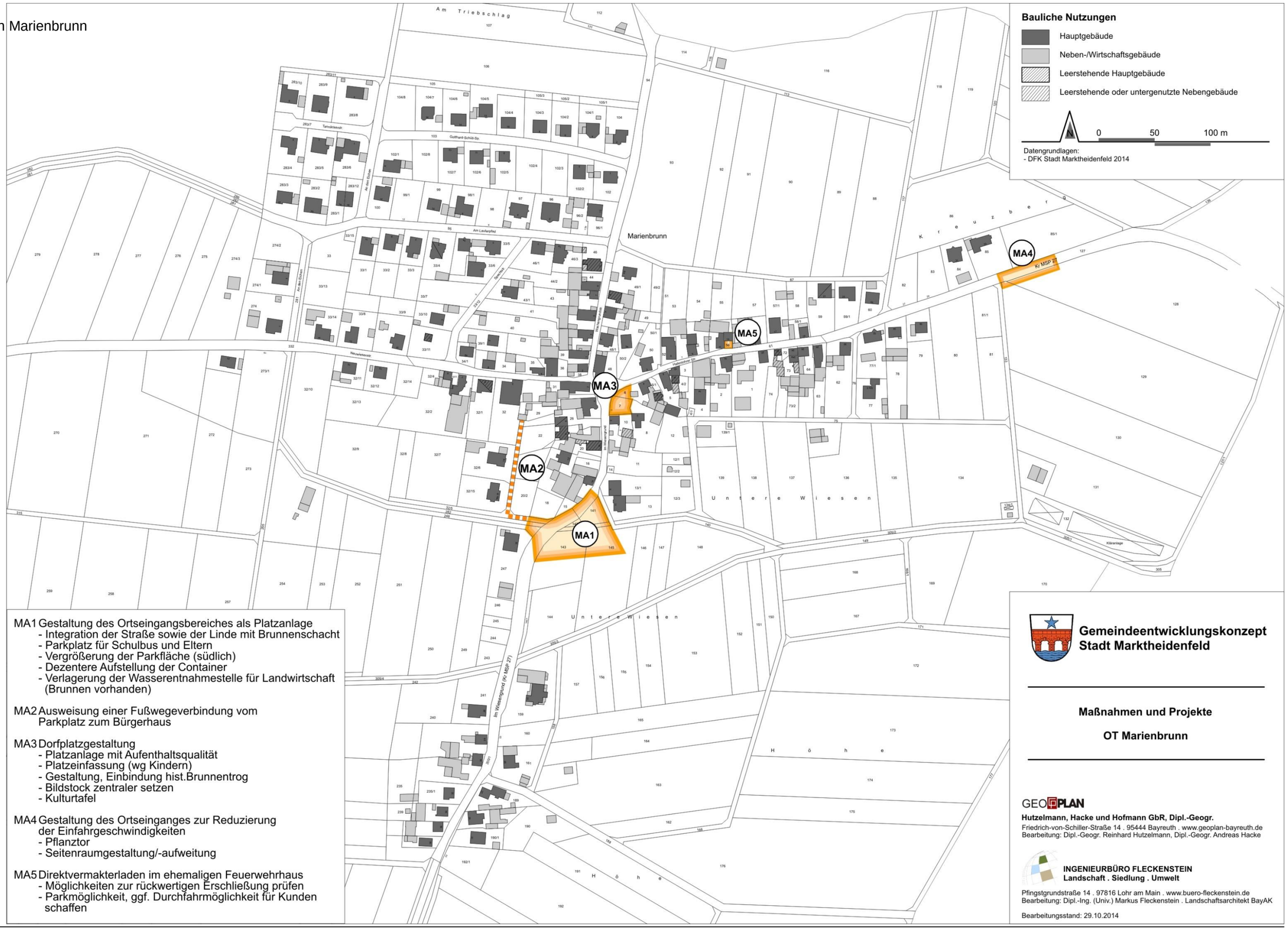
Abb. 15: Marienbrunn – Ortsdurchfahrt

- **Chancen**
  Marienbrunn entwickelt sich zu einem durch Platzabfolgen und kleinteilige Strukturen geprägten Ort, dessen Mitte zum Aufenthalt einlädt und der über ein Bürgerhaus mit attraktivem Umfeld verfügt. Sein Potenzial als Wohnstandort mit landschaftlichem Bezug und als Ausgangspunkt für Naherholung Suchende zwischen Maintal und Spessart ist optimal genutzt.

- **Risiken**
  Marienbrunn bleibt ein auf sich bezogener Ort mit geringer Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Der Schrumpfungsprozess droht sich zu verstärken und die Zahl der bislang noch nicht störenden Leerstände wird zunehmen. Die Attraktivität des Wohnortes wird in der Folge sinken.

- **Ziele**
  Aufwertung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes, insbesondere an den Pforten und in der Ortsmitte sowie punktuell entlang der Ortsdurchfahrt (z.B. Feuerlöschteich)

Abb. 16: Projektplan Marienbrunn



MA1 Gestaltung des Ortseingangsbereiches als Platzanlage
- Integration der Straße sowie der Linde mit Brunnenschacht
- Parkplatz für Schulbus und Eltern
- Vergrößerung der Parkfläche (südlich)
- Dezentere Aufstellung der Container
- Verlagerung der Wasserentnahmestelle für Landwirtschaft (Brunnen vorhanden)

MA2 Ausweisung einer Fußwegeverbindung vom Parkplatz zum Bürgerhaus

MA3 Dorfplatzgestaltung
- Platzanlage mit Aufenthaltsqualität
- Platzeinfassung (wg Kindern)
- Gestaltung, Einbindung hist.Brunnentrog
- Bildstock zentraler setzen
- Kulturtafel

MA4 Gestaltung des Ortseinganges zur Reduzierung der Einfahrgeschwindigkeiten
- Pflanztor
- Seitenraumgestaltung/-aufweitung

MA5 Direktvermakterladen im ehemaligen Feuerwehrhaus
- Möglichkeiten zur rückwertigen Erschließung prüfen
- Parkmöglichkeit, ggf. Durchfahrmöglichkeit für Kunden schaffen

Gemeindeentwicklungskonzept Stadt Marktheidenfeld

Maßnahmen und Projekte

OT Marienbrunn

GEOPLAN
Hutzelmann, Hacke und Hofmann GbR, Dipl.-Geogr.
Friedrich-von-Schiller-Straße 14 . 95444 Bayreuth . www.geoplan-bayreuth.de
Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Reinhard Hutzelmann, Dipl.-Geogr. Andreas Hacke

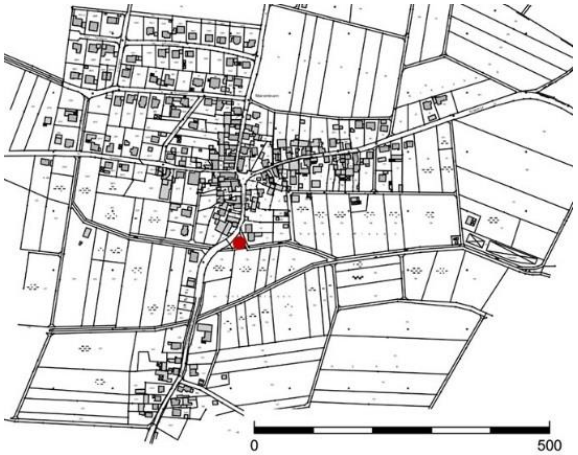
INGENIEURBÜRO FLECKENSTEIN
Landschaft . Siedlung . Umwelt
Pfingstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main . www.buero-fleckenstein.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein . Landschaftsarchitekt BayAK

Bearbeitungsstand: 29.10.2014

Entwicklung und funktionale Stärkung des Ortskernes

MA1 Gestaltung des Ortseingangsbereiches als Platzanlage

- Integration der Straße sowie der Linde mit Brunnenschacht
- Vergrößerung der Parkfläche (südlich)
- Verlagerung der Wasserentnahmestelle für Landwirtschaft (Brunnen vorhanden)
- Dezentere Aufstellung der Container
- Parkplatz für Schulbus und Eltern



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

MA2 Ausweisung einer Fußwegeverbindung vom Parkplatz zum Bürgerhaus

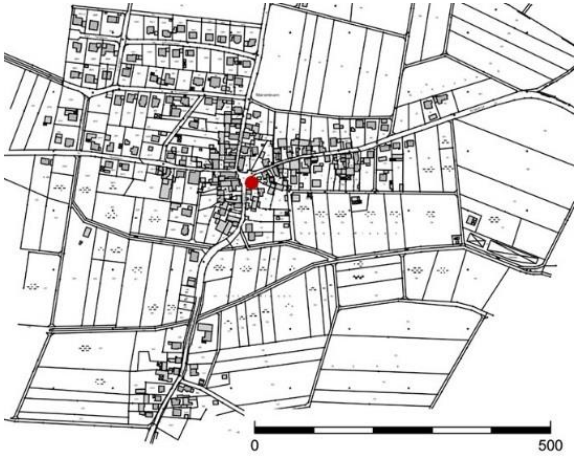
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

MA3 Dorfplatzgestaltung

- Platzanlage mit Aufenthaltsqualität
- Platzeinfassung (wg. Kindern)
- Gestaltung, Einbindung hist. Brunnentrog
- Bildstock zentraler setzen
- Kulturtafel



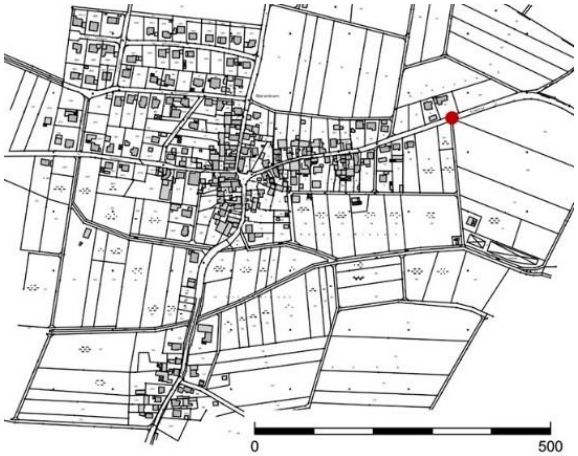
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

Verkehr und Erreichbarkeit

MA4 Gestaltung des Ortseinganges zur Reduzierung der Einfahrgeschwindigkeiten: Pflanztor, Seitenraumgestaltung / -aufweitung



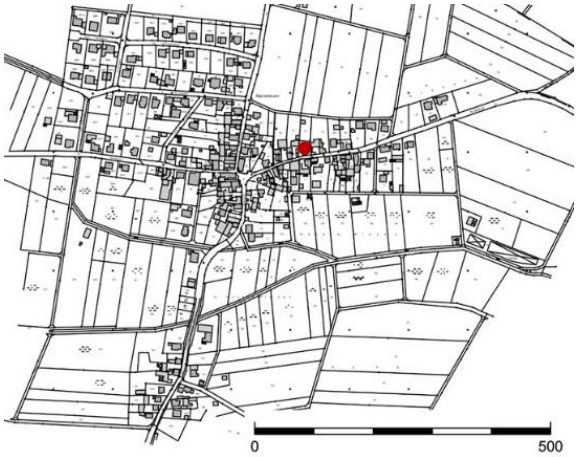
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

--

MA5 Direktvermarkterladen im ehemaligen Feuerwehrhaus: Möglichkeiten zur rückwärtige Erschließung prüfen; Parkmöglichkeit, ggf. Durchfahrmöglichkeit für Kunden schaffen



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

4.4 Michelrieth

Vitalitätscheck - Fazit

- **Generelle Erkenntnisse**
  - Wichtiger Wohnstandort im Stadtgebiet Marktheidenfeld; wertvoller Standort der Gesundheitsvorsorge (Privatklinikstandort) und Seniorenbetreuung.
  - Sehr gute Verkehrsanbindung an die Kernstadt und an benachbarte Zentren; hohes Arbeitsplatzangebot im benachbarten Altfeld und in der Kernstadt.
  - Unregelmäßige, gut erhaltene Haufendorfstruktur mit deutlich abgegrenzten, großflächigen Siedlungserweiterungen im Westen; zahlreiche ortsbildprägende Gebäude und Hofstellen sowie mehrere Baudenkmale (Kirche, altes Pfarrhaus, Zehntscheune, Forsthaus) sind im Ortskern erhalten.
  - Die derzeit insgesamt 7 leerstehenden Hofstellen, bestehend aus Haupt- und Nebengebäuden, weisen einen durchweg hohen, gewerksübergreifenden Sanierungsrückstand, jedoch meist günstige Grundstücksparzellierungen und zumindest in Teilen sanierungswürdige Altbausubstanz auf. Einzelne Gehöfte, so westlich der örtlichen Kirche, sind in ihrer Bausubstanz nicht zu halten (Ruinenbildung), stellen in Folge ihrer Beräumung jedoch interessante Flächenpotenziale dar; der Anteil an Gebäuden, die von nur 1 bis 2 Bewohnern über 65 Jahren genutzt werden (Leerstandsrisiko), erreicht mit etwa 15 % eine mittlere Größenordnung.
  - Stark begrenzte Nachverdichtungsflächen im Altort vorhanden; deren Aktivierung wäre aufgrund ihrer günstigen Erschließung jedoch kurzfristig möglich. Deutlich höheres, bauliches Entwicklungspotenzial besteht insbesondere in den jungen Siedlungserweiterungen nordwestlich des Altortes.
  - Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden.
- **Fachliche und räumliche Planungshinweise**
  - Weitere Bauflächenausweisungen sollten zur Stärkung des Altortes und zur Aktivierung der noch umfangreichen Reserven in bestehenden Siedlungserweiterungen unbedingt vermieden werden. Bestehende Baulücken sollten erfasst (Baulücken- und Leerstandskataster) und offensiv vermarktet werden.
  - Konsequente Überwachung der bereits deutlichen und sich mittelfristig weiter verschärfenden Leerstandssituation im Altort; der Zustand und die Sanierungswürdigkeit leerstehender Bausubstanz sollte erfasst und bewertet werden, um eine gezielte Reaktivierung und Vermarktung der baulichen Potenziale zu ermöglichen; ein kommunales Modellprojekt „Hofstellensanierung“ könnte in Betracht gezogen werden.
  - Schaffung einer „geistlichen und weltlichen Mitte“ an der Grafschaftsstraße unter Einbeziehung der evangelischen Kirche, des historischen Pfarrhauses, des ehemaligen Schulhauses und des

Bürgerhauses; Zusammenführung der Funktionen eines Bürgerhauses und eines Pfarrhauses.

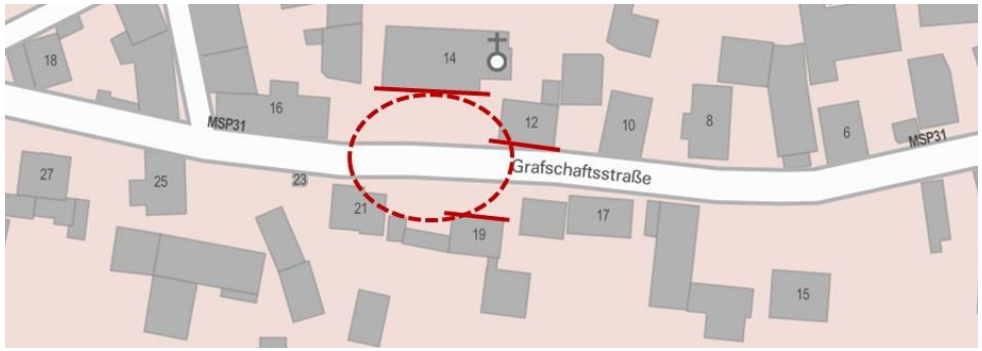
- Erhaltung und fachgerechte Pflege hochwertiger Grünstrukturen (historische Jägerwiese am östlichen Ortseingang, markante Dorflinde (Naturdenkmal) mit Umfeld nördlich des Altortes, strukturreicher Ortsrand südlich der Grafschaftsstraße).
- Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Altortes (ortstypische Fassaden-, Dach- und Hofraumgestaltung).

Chancen, Risiken, Ziele und Projekte

Pfarrkirche, Wirtshaus und Alte Schule bilden das Ortszentrum, das von dem gegenüber liegenden Gehöft platzbildend "aufgefangen" wird. Das Dorfwirtshaus wird gerne, auch von Auswärtigen, besucht. Dennoch fehlt dem Stadtteil ein nutzbarer Mittelpunkt. In Michelrieth wird die Teilung des Dorfes in den Altort und in das angrenzende Neubaugebiet, das Anhänger des Universellen Lebens beherbergt, deutlich. Eine Vernetzung beider „Ortsteile“ ist kaum gegeben.

- **Dorf und Kirche**
  Michelrieth ist überörtlich das kirchliche Zentrum der Grafschaftsgemeinden (Altfeld, Michelrieth, Oberwittbach) und innerhalb des Stadtteiles bilden Kirche und Pfarrhaus den Rahmen der Ortsmitte. Dorfgemeinschaft, Stadt und Kirche können als Partner gestalterisch (Dorfplatz), funktional (Bürgerhaus) und denkmalpflegerisch (altes Pfarrhaus) Motoren der Stadtteilentwicklung werden.

Abb. 17: Michelrieth – Ortsmitte und Pfarrhaus

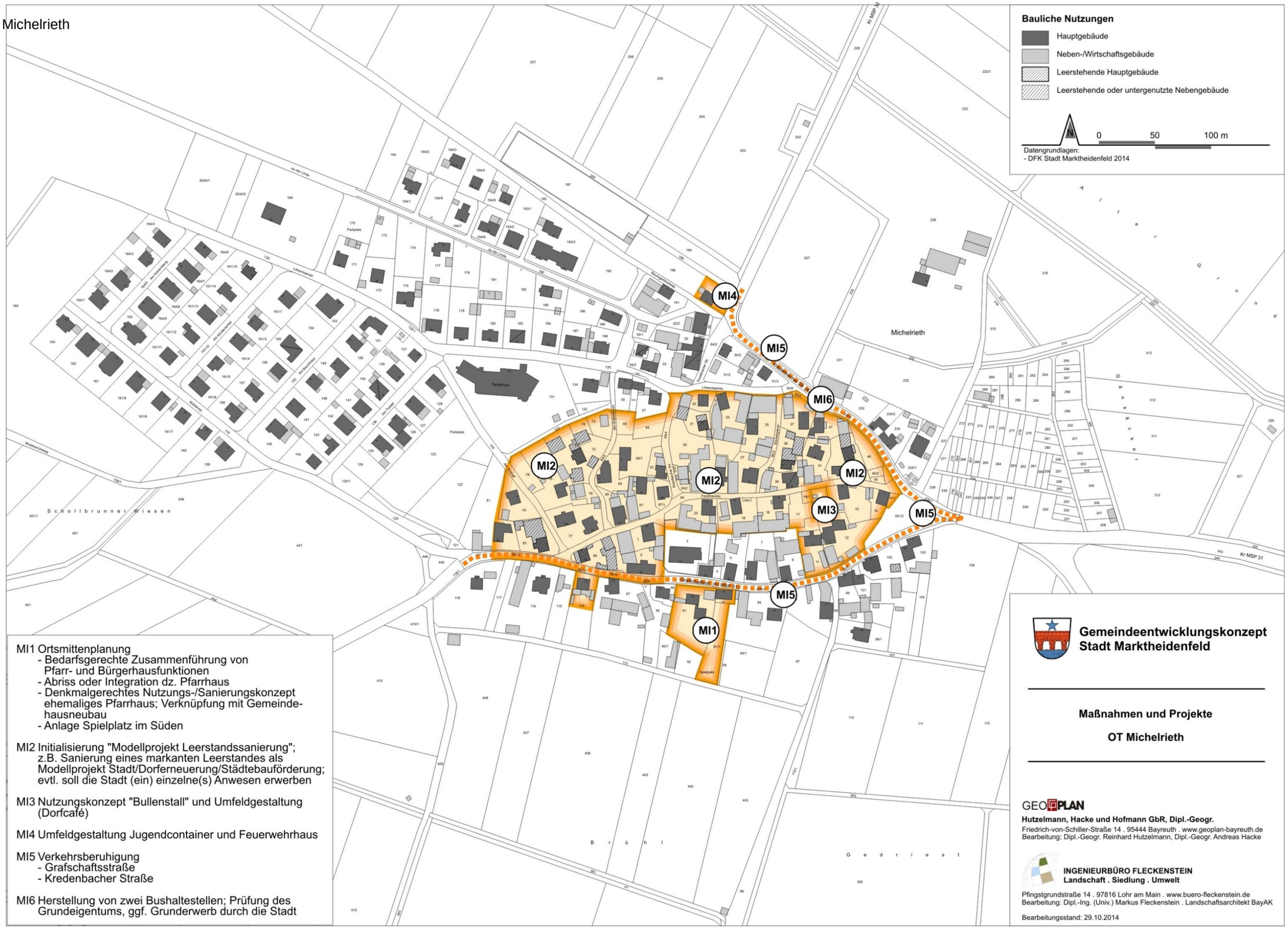


- **Chancen**
  Eine feinfühlig ausgeführte Ortsmittengestaltung und eine in Michelrieth modellhaft gestartete Initiative zur Leerstandsbekämpfung setzen neue Entwicklungsimpulse. Das neue, zeitgemäße Bürgerhaus verleiht dem Dorfleben neuen Schwung. Durch seine behutsame bauliche wie funktionale Verknüpfung mit dem denkmalgerecht sanierten, alten Pfarrhaus und den umgebenden, historischen Baustrukturen ist die Funktion eines „geistlichen und weltlichen“ Gemeindezentrums gesichert. Die ansprechende Dorfanlage wird erlebbar, der Ort gewinnt auch für Neubürger an Attraktivität.

- **Risiken**
  Die sehr deutliche Leerstandssituation verschärft sich weiterhin und erweckt durch ihren Umfang und ihre Wahrnehmbarkeit den Eindruck eines „sterbenden Ortskernes“. Der historische Ortskern verliert durch „Brachiallösungen“ seinen besonderen städtebaulichen Charakter. Die nachlassende Attraktivität für Zuzug sowie das jetzt schon sehr hohe Alter der Bevölkerung führen bereits mittelfristig zu einem starken Schrumpfungsprozess.

- **Ziele**
  Erhalt der dörflichen Vitalität sowie bauliche und städtebauliche Reanimation

Abb. 18: Projektplan Michelrieth



MI1 Ortsmittenplanung
- Bedarfsgerechte Zusammenführung von Pfarr- und Bürgerhausfunktionen
- Abriss oder Integration dz. Pfarrhaus
- Denkmalgerechtes Nutzungs-/Sanierungskonzept ehemaliges Pfarrhaus; Verknüpfung mit Gemeindehausneubau
- Anlage Spielplatz im Süden

MI2 Initialisierung "Modellprojekt Leerstandssanierung"; z.B. Sanierung eines markanten Leerstandes als Modellprojekt Stadt/Dorferneuerung/Städtebauförderung; evtl. soll die Stadt (ein) einzelne(s) Anwesen erwerben

MI3 Nutzungskonzept "Bullenstall" und Umfeldgestaltung (Dorfcafé)

MI4 Umfeldgestaltung Jugendcontainer und Feuerwehrhaus

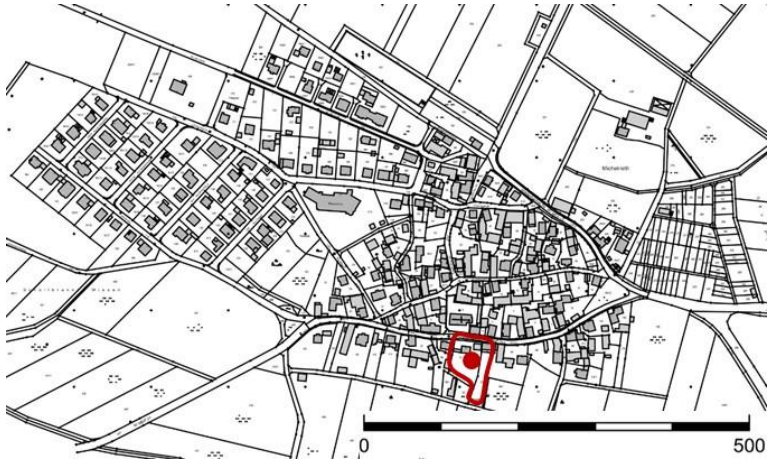
MI5 Verkehrsberuhigung
- Grafschaftsstraße
- Kredenbacher Straße

MI6 Herstellung von zwei Bushaltestellen; Prüfung des Grundeigentums, ggf. Grunderwerb durch die Stadt

Entwicklung und funktionale Stärkung des Ortskernes

MI1 Ortsmittenplanung

- Bedarfsgerechte Zusammenführung von Pfarr- und Bürgerhausfunktionen
- Abriss oder bauliche Integration des dz. Pfarrhauses
- Denkmalgerechtes Nutzungs-/Sanierungskonzept ehemaliges Pfarrhaus; Verknüpfung mit Gemeindehausneubau
- Anlage Spielplatz im Süden

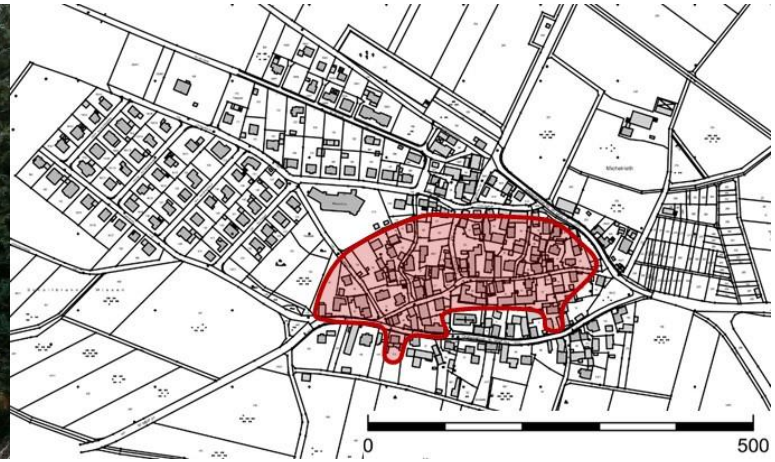


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

MI2 Initialisierung „Modellprojekt Leerstandssanierung“; z.B. Sanierung eines markanten Leerstandes als Modellprojekt Stadt / Dorferneuerung / Städtebauförderung; evtl. soll die Stadt (ein) einzelne(s) Anwesen erwerben

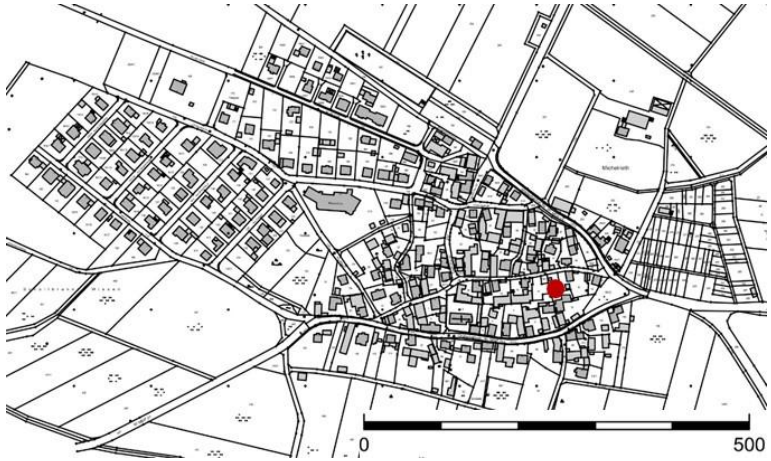


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

MI3 Nutzungskonzept „Bullenstall“ und Umfeldgestaltung (z.B. Dorfcafé)



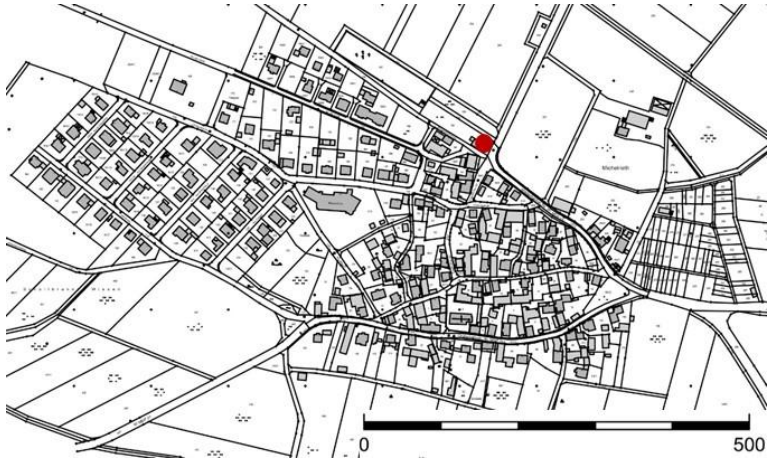
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

X

MI4 Umfeldgestaltung Jugendcontainer und Feuerwehrhaus



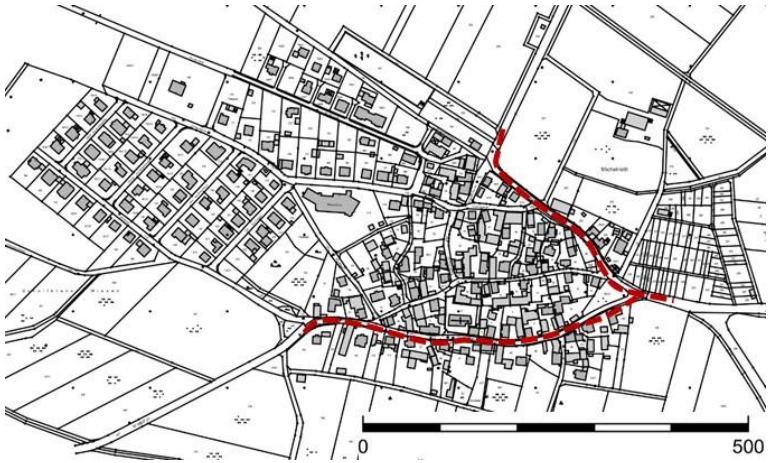
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Nachgeordnet

Kleinstmaßnahme:

Verkehr und Erreichbarkeit

MI5 Verkehrsberuhigung: Grafschaftsstraße, Kredenbacher Straße



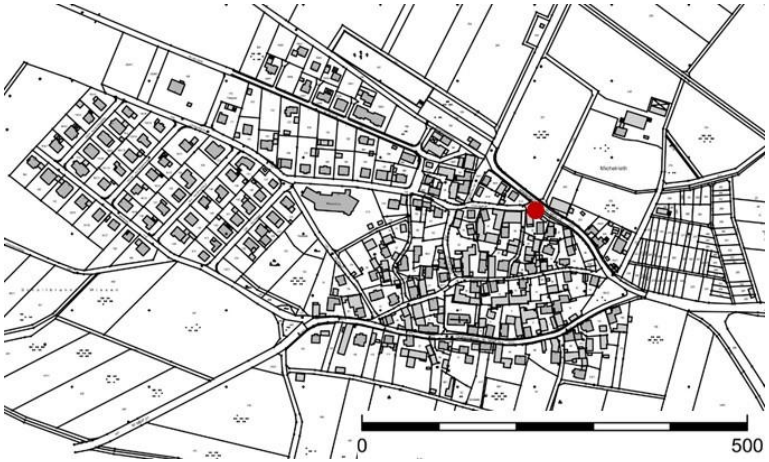
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

X

MI6 Herstellung von zwei Bushaltestellen; Prüfung des Grundeigentums, ggf. Grunderwerb durch die Stadt



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

X

4.5 Oberwittbach

Vitalitätscheck - Fazit

- **Generelle Erkenntnisse**
  - Kleinster Ortsteil der Stadt Marktheidenfeld
  - Große Bedeutung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort, 4 Haupterwerbsbetriebe vor Ort
  - Günstige Verkehrsanbindung über die unmittelbar benachbarte BAB 3 (Würzburg, Aschaffenburg)
  - Vergleichsweise geringes Gebäude- und Flächenpotenzial im Altort bei gleichzeitig (nur) mittleren Leerstandsrisiken (rund 14 % der Hauptgebäude sind von nur 1 bis 2 Personen über 65 genutzt); sehr geringes Nachverdichtungspotenzial
  - Leerstehende Gehöfte sind überwiegend durch sanierungswürdige Gebäudeteile gekennzeichnet; Umnutzungsmöglichkeiten grundsätzlich günstig
  - Ortsbildprägende Altbausubstanz im Umfeld des historischen Straßenangers (langjährig überbaut) erhalten
  - Flächenpotenziale außerhalb des Ortskerns konzentrieren sich im Übergangsbereich zwischen historischem Altort und neuzeitlichen Siedlungserweiterungen; sowohl innerhalb des Ortskerns wie auch innerhalb der Siedlungserweiterungen bestehen keine weiteren Flächenpotenziale
  - Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden.

- **Fachliche und räumliche Planungshinweise**
  - Sicherung der örtlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft; bei Bedarf Ermöglichung von Betriebserweiterungen
  - Erhaltung und Optimierung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität, durch funktionale und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum: Aufwertung des Feuerwehrhausumfeldes, Neugestaltung des örtlichen Spielplatzes, Inszenierung der örtlich bedeutsamen Thematik Wasser (Öffnung von Brunnen, ggf. Teilöffnung des verrohrten Wittbaches)
  - Erhaltung historischer Bausubstanz und Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden im Umfeld des historischen Straßenangers (insbesondere ortstypische Fassaden-, Dach- und Hofraumgestaltung)
  - Schließung von Baulücken ("Restflächen") zwischen dem Altort und den Siedlungserweiterungen der 1960er bis 1980er Jahre (vgl. Themenkarte im Anhang)

Chancen, Risiken, Ziele und Projekte

Oberwittbach erschließt sich „beim zweiten Gang durchs Dorf“. Es trägt den Bach im Ortsnamen, wahrnehmbar ist, von einem kleinen Brunnen abgesehen, Wasser im Ortsbild nicht. Oberwittbach erweckt erst den Eindruck eines Straßendorfs und ist doch ein Angerdorf jedoch ohne Anger. Bereits das Urkataster (1806 – 1864) weist für die Angerfläche eine Überbauung nach. Die teils stattlichen Wohnhäuser weisen auf eine seinerzeit ertragreiche Landwirtschaft hin, die Bodenqualität ist hoch. Auch wenn ein Dorfmittelpunkt fehlt und Oberwittbach als in sich gekehrtes Dorf beschrieben wird, besteht ein funktionierendes Leben der Dorfgemeinschaft – teils privat organisiert, teils im Bürgersaal.

- **Das Dorf der Brunnen**
  Für Oberwittbach war Wasser ein prägendes Element. Der Wittbach durchzog als Oberflächengewässer den Ort, zumindest 12 Brunnen können nachgewiesen werden. Starkregenereignisse waren mitunter Anlass für Hochwasser. Wasser als Thema der Ortsbildgestaltung und als Ankerpunkt für kleine Plätze im öffentlichen Raum kann die Ortsidentität begründen und als besonderes Merkmal herausstellen.

- **Chancen**
  Platzgestaltungen und Brunnenplätze motivieren zum Aufenthalt, setzen gemeinsam mit einem offenen Wasserlauf gestalterische Akzente und bringen eine Besonderheit des Ortes zur Geltung. Bauplätze an geeigneter Stelle verhindern den Fortzug Junger und ermöglichen den Zuzug.

Abb. 19: Oberwittbach – das Dorf der Brunnen

- **Risiken**
  Oberwittbach bleibt in der Außenwahrnehmung ein in sich gekehrtes Dorf, dessen Straßen zwar gepflegt, jedoch kaum belebt sind. Dies und das begrenzte bauliche Entwicklungspotenzial lassen die Ortsentwicklung erstarren und intensivieren im Weiteren den Schrumpfungsprozess, ohne jedoch kurz- bis mittelfristig eine Leerstandsproblematik auszulösen.

- **Ziele**
  Förderung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Inwertsetzung des ortstypischen Umweltmediums Wasser, bedarfsgerechte Ausweisung geeigneten Baulandes

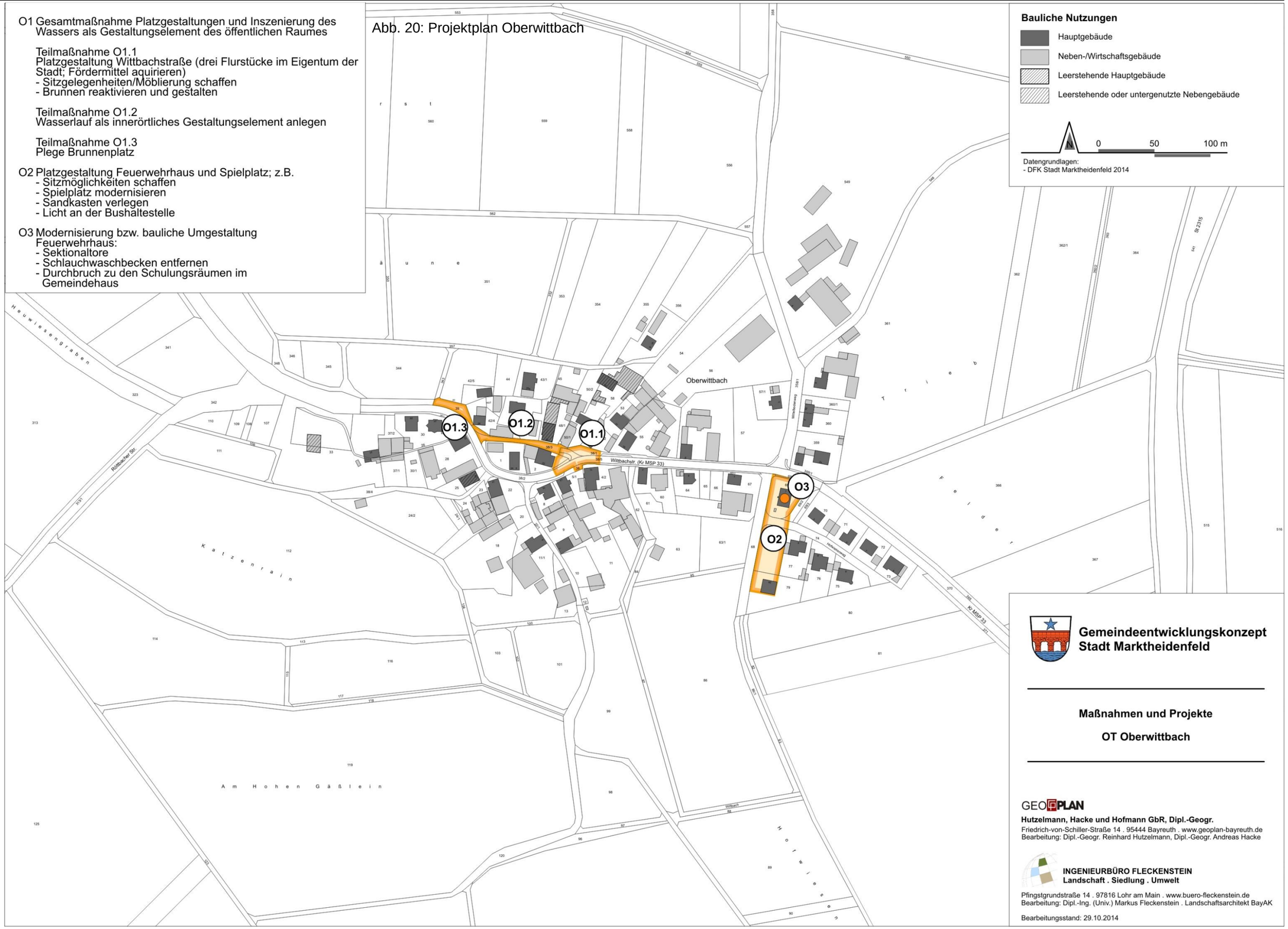
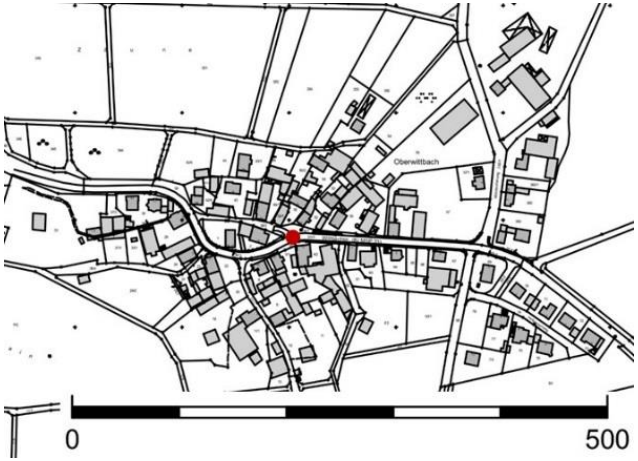


Abb. 20: Projektplan Oberwittbach

O1 Gesamtmaßnahme Platzgestaltungen und Inszenierung des Themas Wasser als Gestaltungselement des öffentlichen Raumes

Teilmaßnahme O1.1: Platzgestaltung Wittbachstraße (drei Flurstücke in Eigentum der Stadt; Fördermittel akquirieren)

- Sitzgelegenheiten / Möblierung schaffen
- Brunnen reaktivieren und gestalten

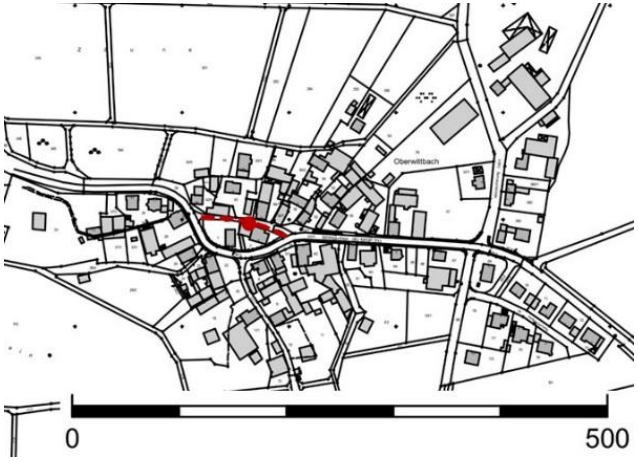


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

Teilmaßnahme O1.2: Wasserlauf als innerörtliches Gestaltungselement anlegen



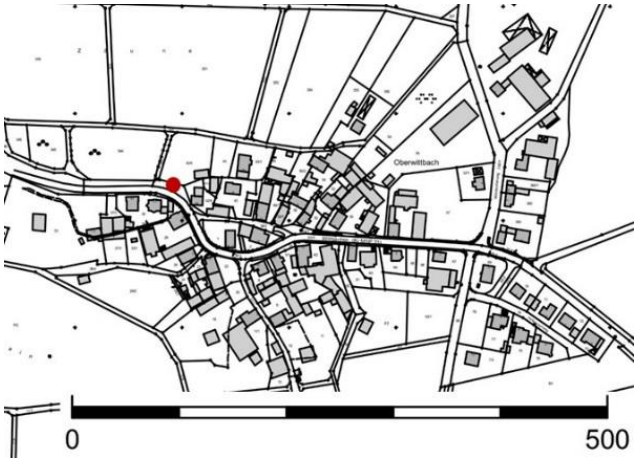
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

O1 Gesamtmaßnahme Platzgestaltungen und Inszenierung des Themas Wasser als Gestaltungselement des öffentlichen Raumes

Teilmaßnahme O1.3: Pflege Brunnenplatz



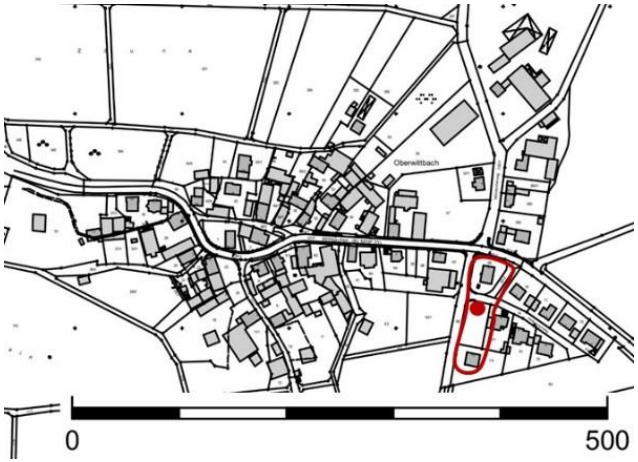
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

X

O2 Platzgestaltung Feuerwehrhaus und Spielplatz; z.B. Sitzmöglichkeiten schaffen, Spielplatz modernisieren, Sandkasten verlegen, Licht an der Bushaltestelle

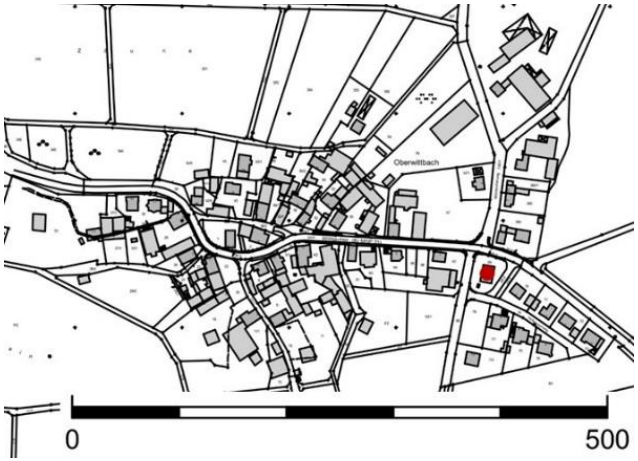


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

O3 Modernisierung bzw. bauliche Umgestaltung des Feuerwehrhauses: Sektionaltore, Schlauchwaschbecken entfernen, Durchbruch zu den Schulungsräumen im Gemeindehaus



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

X

4.6 Zimmern

Vitalitätscheck - Fazit

- **Generelle Erkenntnisse**
  - Wichtiger, zentrumsnaher Wohn- und Naherholungsstandort in attraktiver Maintallage.
  - Touristische Bedeutung durch Camping-Platz und Maintalradweg.
  - Derzeit (noch) geringe Gebäudeleerstandszahlen im Altort; jedoch besteht ein erhebliches Leerstandsrisiko durch Hauptgebäude, die nur noch von 1 bis 2 Personen über 65 Jahre genutzt werden (19,5% des Gebäudebestands).
  - Leerstehende Objekte im Altort zeigen einen erheblichen, gewerksübergreifenden Sanierungsrückstand und sind auch nur in Teilen sanierungswürdig bzw. zeitgemäß reaktivierbar; erschwerend genügen die aktuellen Grundstückszuschnitte (oft schmal, kleinflächig) vielfach zeitgemäßen, ländlichen Flächenansprüchen nicht.
  - Ein sehr geringes Nachverdichtungspotenzial im Altort steht einem ausgeprägten Flächenpotenzial in den Siedlungserweiterungen nördlich und nordöstlich des Altortes gegenüber. Die Verfügbarkeit dieser Flächenpotenziale ist jedoch insgesamt stark begrenzt (Privatbesitz, Flächenbevorratung).
  - Trotz der allgemeinen demographischen Entwicklungstendenzen in der Region, kann aufgrund des hervorragenden Arbeitsplatzangebotes in Marktheidenfeld und Altfeld, der hochwertigen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung eine verhaltene Nachfrage von innen wie außen erwartet werden.

- **Fachliche und räumliche Planungshinweise**
  - Weitere Bauflächenausweisungen sollten zur Stärkung des Altortes und zur Aktivierung der zahreichen Reserven in bestehenden Siedlungserweiterungen nach Möglichkeit vermieden werden. Bestehende Baulücken sollten detailliert erfasst (Baulücken- und Leerstandskataster) und offensiv vermarktet werden.
  - Konsequente Überwachung der sich mittelfristig verschärfenden Leerstandssituation im Altort; mittelfristig ggf. Erfassung von Bauwerkszuständen und Prüfung von Bauparzellenarrondierungen (Zusammenführung von Grundstücken) unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen.
  - Sanierung und Neuordnung des ortsstrukturprägenden Hauptstraßenzuges, zum Einen um das Ortsbild und die Erschließungssituation zu optimieren, zum Anderen um die Nachnutzung bestehender wie potenzieller Leerstände im Altort zu befördern (Steigerung ihrer Attraktivität).
  - Erhaltung und Optimierung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität, durch funktionale und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum: Umfeldaufwertung von Bürgerhaus und TTC-Halle, Optimierung der Ochsenwiese, Einrichtung eines Mainzugangs / Stadtstrandes, Schaffung einer weiteren Fußwegverbindung zwischen Altort und Main.

– Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen, insbesondere entlang der ortsstrukturell bedeutsamen Haupterschließungsstraße (ortstypische Fassaden-, Dach- und Hofraumgestaltung)

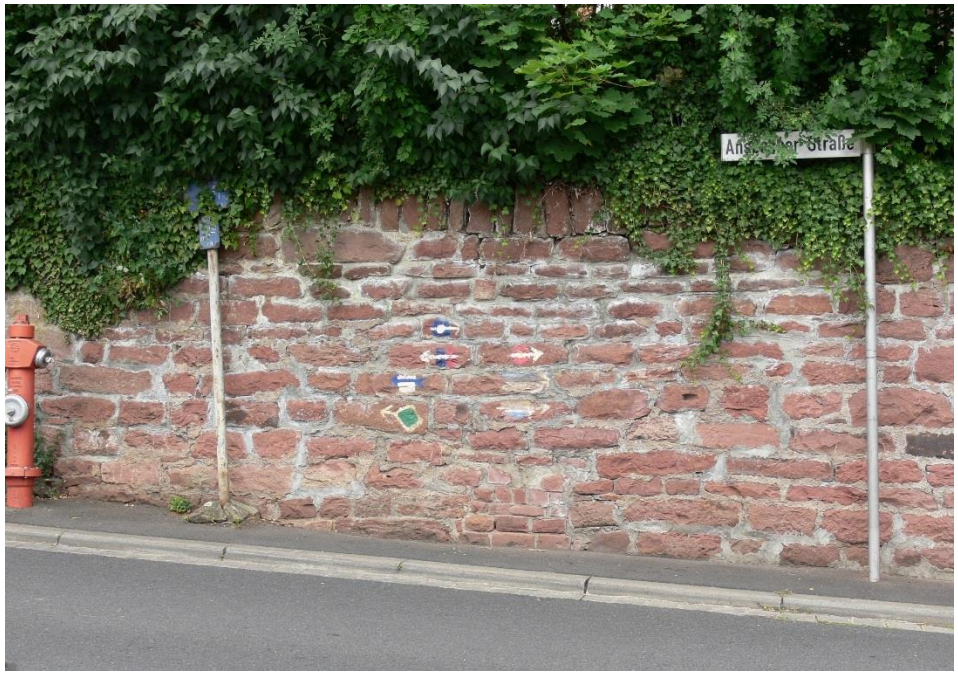
Chancen, Risiken, Ziele und Projekte

Die Lage am Main, der Mainradwanderweg, der Campingplatz und Siedlungsentwicklungen in ausgeprägter Hanglage charakterisieren den Stadtteil Zimmern. Dies und die Ruhe der Ortslage (kein Durchgangsverkehr) begründen eine hohe Wohnqualität in räumlicher Nähe zur Kernstadt. Historische Gebäude (z.B. Zehntscheune am Ortseingang) wirken ortsbildprägend und zeigen dennoch Sanierungsbedarf.

- **Das Dorf am Main**
  Die westexponierten Wohnlagen am Hang des Mainufers, die Lage am Fluss und am Mainradweg, der Campingplatz und die Ausflugsgastronomie begründen für Zimmern eine besondere Qualität als Wohn- und Tourismusort. Ein Tourismusort mit Widersprüchen:

  - Eine Lenkung der Besucher in den Stadtteil findet nicht statt, Tourismus findet am Radweg und am Campingplatz statt.
  - Die Ortslage zeigt einen deutlich in die Jahre gekommenen öffentlichen Raum, der Dorfgrund eine muntere Materialvielfalt.
  - Mit der TTC-Halle besteht ein funktionaler Ortsmittelpunkt, jedoch ohne Aufenthalts- und Treffpunktfunktion im Freien.
  - Der Fluss liegt vor der Türe, ist aber nicht erreichbar. Es fehlt ein „Dorfstrand“, das Ufer ist verbuscht.

Abb. 21: Zimmern – ein Tourismusort mit Optimierungspotenzial



- **Chancen**
  Liebevoll gepflegte Häuser, gestaltete Straßen und ein ansprechender Ortseingang werten das Ortsbild erheblich auf. Das multifunktionale Ortszentrum beim Bürgerhaus gibt Zimmern eine erlebbare Ortsmitte. Das Mainufer ist auch für Einheimische regelmäßig nutzbar und steigert die Lebensqualität des Ortes erheblich. Zimmern nutzt seine Wachstumspotenziale und ist ein gern besuchter Ausflugsort.

- **Risiken**
  Die Lage am Main, die exponierte Wohnsituation und die gute Erreichbarkeit der Stadt verleihen dem Ort eine „Grundattraktivität“, die über die in die Jahre gekommene Gesamtsituation hinwegtäuscht. Ausgebliebene Investitionen in die Infrastruktur, vernachlässigte Bausubstanz und ungepflegte Straßenräume werten die Lebensqualität allmählich ab, nicht aktivierbares Bauland verhindert Zuzug. Schleichend stellen sich sinkende Einwohnerzahlen ein.

- **Ziele**
  Herausbildung einer Ortsmitte, Aufwertung des Ortsbildes, des Straßenraumes und des Mainufers, Aktivierung von Bauland

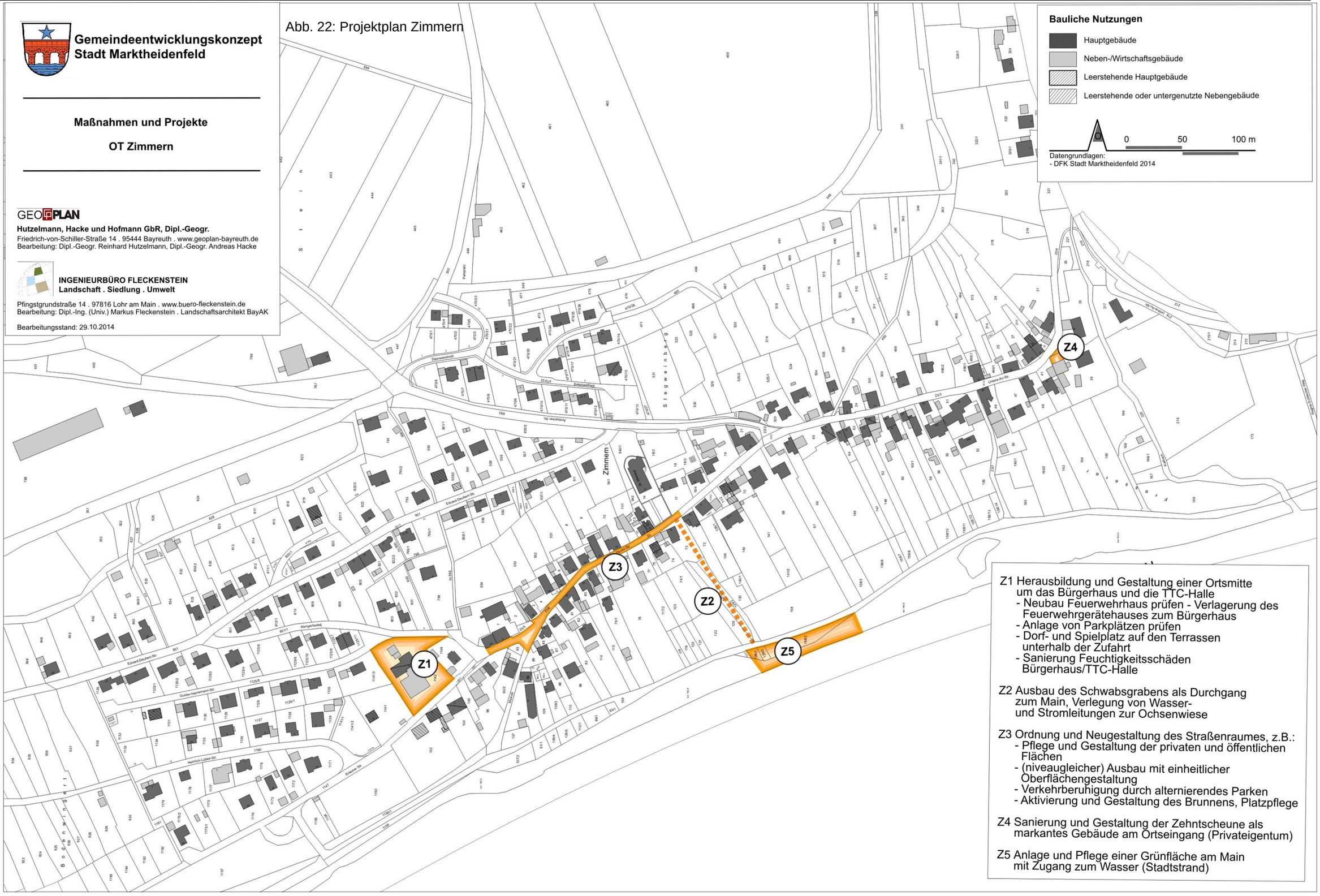
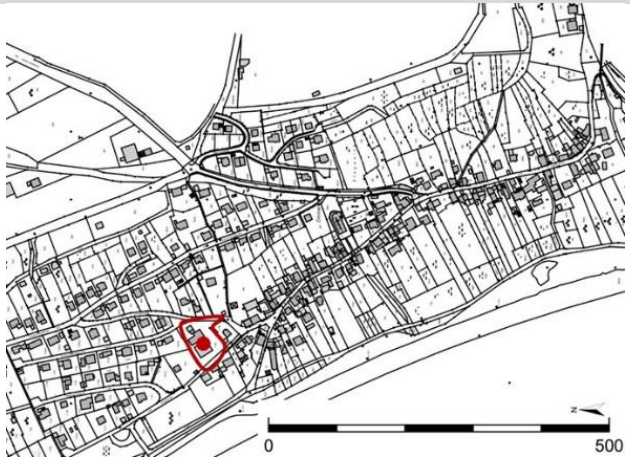


Abb. 22: Projektplan Zimmern

Z1 Herausbildung und Gestaltung einer Ortsmitte um das Bürgerhaus und die TTC-Halle

- Neubau Feuerwehrhaus prüfen – Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses zum Bürgerhaus
- Anlage von Parkplätzen prüfen
- Dorf- und Spielplatz auf den Terrassen unterhalb der Zufahrt
- Sanierung Feuchtigkeitsschäden Bürgerhaus / TTC-Halle

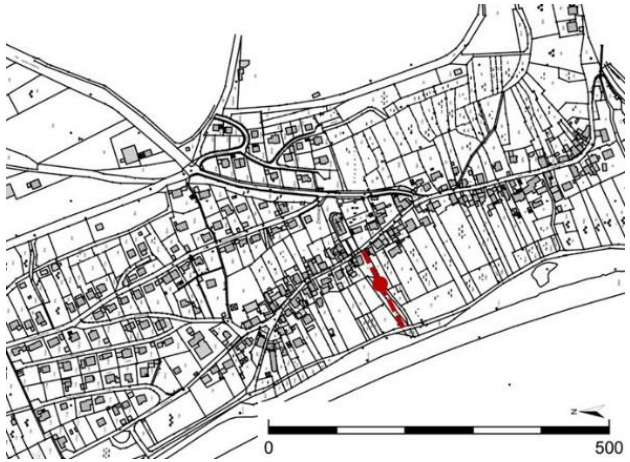


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

Z2 Ausbau des Schwabsgrabens als Durchgang zum Main; Verlegung von Wasser- und Stromleitungen zur Ochsenwiese



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

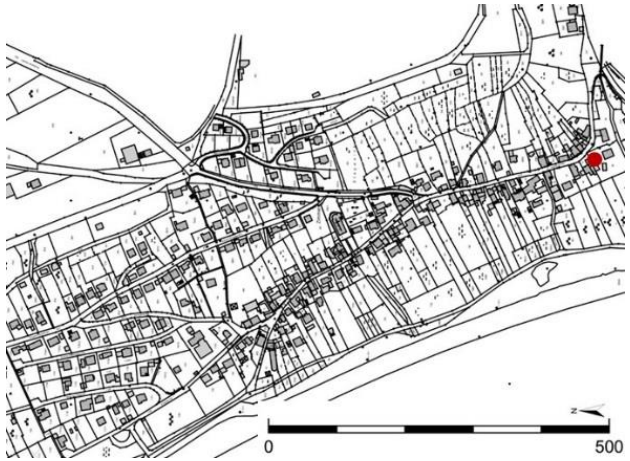
Z3 Ordnung und Neugestaltung des Straßenraumes; z.B. Pflege und Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, (niveaugleicher) Ausbau mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Verkehrsberuhigung durch alternierendes Parken, Aktivierung und Gestaltung des Brunnens, Platzpflege

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

Z4 Sanierung und Gestaltung der Zehntscheune als markantes Gebäude am Ortseingang (Privateigentum)

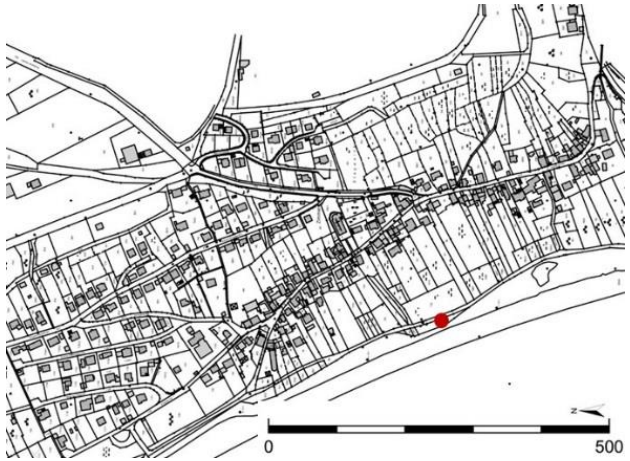


Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Herausragend

Kleinstmaßnahme:

Z5 Anlage und Pflege einer Grünfläche am Main mit Zugang zum Wasser (Stadtstrand)



Bedeutung für die Stadtteilentwicklung:

Wichtig

Kleinstmaßnahme:

---

5 Gesamtmatrix der Projekte

Gesamtpriorität: In der Klausurtagung in Klosterlangheim wurden die Maßnahmen mit herausragender Bedeutung für die Stadtteilentwicklung ortsteilübergreifend priorisiert (Gesamtpriorität). Hierzu konnte jeder Teilnehmer acht Punkte vergeben, davon maximal zwei pro Projekt. Die insgesamt meisten Punkte erhielt Altfeld (33), gefolgt von Zimmern (25), Glasofen (23), Michelrieth (18), Marienbrunn (9) und Oberwittbach (3).

Nr.	Projekttitel A = Altfeld G = Glasofen MA = Marienbrunn MI= Michelrieth O = Oberwittbach Z = Zimmern	Gesamtpriorität (Stimmen)	Bedeutung für die Stadtteilentwicklung			Kleinstmaß-nahme
			Heraus-ragend	Wichtig	Nachge-ordnet	
A1	Verlagerung / Neubau Kiga, querungsfreier Zugang zum Spielplatz und folgend Umnutzung des dz. Kiga, z.B. zu Wohnen und Dienstleistung	14	X			
A2	Platzgestaltung im Umfeld der Raiffeisenbank mit Möblierung		X			
A3	Restaurierung des Meilensteines vor Hausnummer 9	7	X			X
A4	Herstellung eines Verbindungsweges von der Ortsmitte zum Gewerbegebiet			X		
A5	Nutzungskonzept Feuerwehrhaus (Erhalt einer aktiven Nutzung, Vermeidung eines Leerstandes)			X		
A6	Verlagerung der Bushaltestelle in die Ortsmitte			X		
A7	Machbarkeitsstudie ehemaliger Gasthof Weißes Ross	4	X			X
A8	Verlegung oder Abbau der Bushaltestelle Am Kriegerdenkmal			X		X
A9	Aufwertung der Ortsdurchfahrt (Michelriether Straße, Wertheimer Straße); A9.1 Straßenbeleuchtung; A9.2Unterführung B8	8	X			
A10	Platzanlage mit Weiher und Sitzgelegenheiten an der Kreuzung Michelriether Straße / Kirchweg			X		
A11	Gestaltung öffentlicher und privater Flächen im Umfeld Michelriether Straße (siehe auch Projekte A10, A12)			X		
A12	Platzgestaltung / Gestaltung des öffentlichen Raumes am Knotenpunkt Michelriether Straße / Römerstraße			X		
A13	Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung freier Bauflächen und Baulücken anstelle der Erschließung neuer Bauflächen		X			
A14	Herausbildung ablesbarer Ortseingangssituationen in der Triefensteiner Straße			X		
A15	Herausbildung eines definierten Ortsrandes am Kirchweg			X		
A16	Herausbildung einer ablesbaren Ortseingangssituation zw. Kirchweg und Gewerbegebiet			X		
A17	Erhalt eines gestalteten Trenngrüns zwischen Wohnsiedlung und Gewerbegebiet			X		
A18	Ortsrand Rodgasse gestalten				X	X
A19	Offenen Graben am Märzweg gestalten				X	

Nr.	Projekttitel A = Altfeld G = Glasofen MA = Marienbrunn MI= Michelrieth O = Oberwittbach Z = Zimmern	Gesamtpriorität	Bedeutung für die Stadtteilentwicklung			Kleinstmaß-nahme
			Heraus-ragend	Wichtig	Nachge-ordnet	
G1	Ausbau / Erweiterung Bürgerhaus	19	X			
G2	Freiflächengestaltung im Umfeld des Jugendcontainers und unterhalb Gaststätte (im Zusammenhang mit den Maßnahmen G1 und G3)		X			
G3	Flächenerwerb für Bolzplatz durch die Stadt (im Zusammenhang mit den Maßnahmen G1 und G2		X			X
G4	Überplanung / Machbarkeitsstudie für den Innenbereich zw. Wiesenweg und Claushofstraße		X			X
G5	Anreize für Privatmaßnahmen und Sanierungen schaffen	4	X			
G6	Gestalterische und funktionale Aufwertung des Kirchvorplatzes			X		
G7	Erhalt des Schlachthauses und des Vereinsübungsraumes; Ausstellungskonzept für Museumsdepot			X		
G8	Standortprüfung bzw. Gestaltung des Containerstellplatzes		X			X
G9	Gestaltung, Erreichbarkeit Eitelsbrunnen				X	
G10	Gestaltung Wassereinlauf Brechhaus				X	
G11	Spender für Hundekottüten einrichten				X	X
G12	ÖPNV, Mobilität, Radwege verbessern			X		
G13	Parkplätze am Friedhof schaffen			X		X
MA1	Gestaltung des Ortseingangsbereiches als Platzanlage	8	X			
MA2	Ausweisung einer Fußwegeverbindung vom Parkplatz zum Bürgerhaus		X			
MA3	Dorfplatzgestaltung: Platzanlage mit Aufenthaltsqualität	1	X			
MA4	Gestaltung des Ortseinganges zur Reduzierung der Einfahrgeschwindigkeiten: Pflanztor; Seitenraumgestaltung / -aufweitung			X		
MA5	Direktvermarkterladen im ehemaligen Feuerwehrhaus			X		

Nr.	Projekttitel A = Altfeld G = Glasofen MA = Marienbrunn MI= Michelrieth O = Oberwittbach Z = Zimmern	Gesamtpriorität	Bedeutung für die Stadtteilentwicklung			Kleinstmaß-nahme
			Heraus-ragend	Wichtig	Nachge-ordnet	
MI1	Ortsmittenplanung: Pfarr- und Bürgerhaus; Anlage Spielplatz	18	X			
MI2	Initialisierung „Modellprojekt Leerstandssanierung“		X			
MI3	Nutzungskonzept „Bullenstall“ (z.B. Dorfcafé) und Umfeldgestaltung			X		X
MI4	Umfeldgestaltung Jugendcontainer und Feuerwehrhaus				X	
MI5	Verkehrsberuhigung Grafschaftsstraße, Kredenbacher Straße			X		X
MI6	Herstellung von zwei Bushaltestellen; Prüfung des Grundeigentums, ggf. Grunderwerb durch die Stadt			X		X
O1	Gesamtmaßnahme Platzgestaltung und Inszenierung des Themas Wassers	1	X			
	O1.1 Platzgestaltung Wittbachstraße Sitzgelegenheiten / Möblierung; Brunnen reaktivieren und gestalten					
	O1.2 Wasserlauf als innerörtliches Gestaltungselement anlegen					
	O1.3 Pflege Brunnenplatz					X
O2	Platzgestaltung Feuerwehrhaus und Spielplatz	2	X			
O3	Modernisierung bzw. bauliche Umgestaltung Feuerwehrhaus			X		X
Z1	Herausbildung und Gestaltung einer Ortsmitte um das Bürgerhaus und die TTC-Halle	3	X			
Z2	Ausbau des Schwabsgrabens als Durchgang zum Main; Verlegung von Wasser- und Stromleitungen zur Ochsenwiese	13	X			
Z3	Ordnung und Neugestaltung des Straßenraumes	9	X			
Z4	Sanierung und Gestaltung der Zehntscheune als markantes Gebäude am Ortseingang (Privateigentum)		X			
Z5	Anlage und Pflege einer Grünfläche am Main mit Zugang zum Wasser (Stadtstrand)			X		

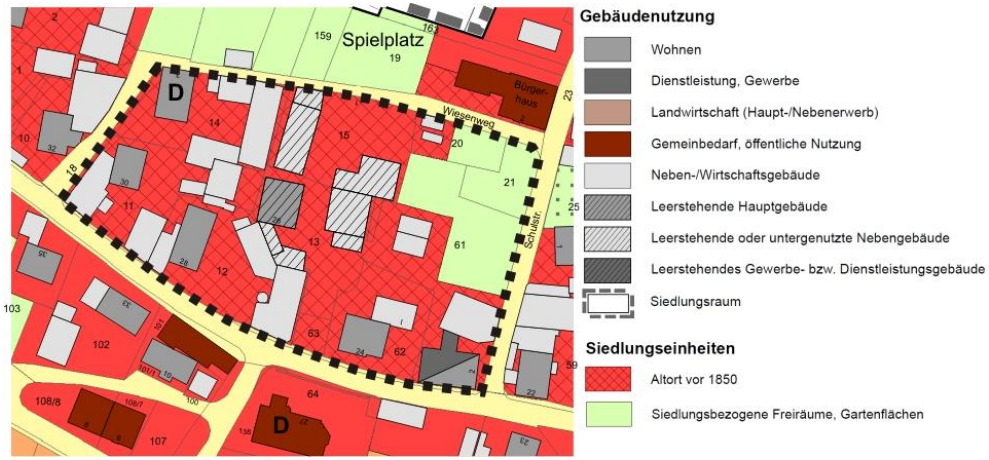
6 Handlungsbedarfe mit Bodenneuordnung

In der Zusammenschau aller Projektvorschläge ergibt sich in Glasofen die Option, Innenentwicklungschancen u.a. durch eine Bodenneuordnung zu unterstützen. Dies betrifft das Projekt G4 „Überplanung / Machbarkeitsstudie für den Innenbereich zwischen Wiesenweg und Claushofstraße“.

Es handelt sich dabei um ein teils dicht bebautes Areal mit c. 6.740 m², das weitestgehend dem Altortkern mit einer Besiedelung vor 1850 zuzurechnen ist. Die Bebauung setzt sich zusammen aus:

- 6 Hauptgebäuden, einschließlich einer aktiven Gastwirtschaft; ein Hauptgebäude ist als 1 Baudenkmal ausgewiesen
- 24 Nebengebäuden

Abb. 23: Projekt G4 – Umgriff und Nutzungen



Quelle: GEO-PLAN & Fleckenstein

Das Gelände ist nach Norden geneigt und von zahlreichen Bäumen und Strauchgehölzen bewachsen. Es besitzt auf Grund seiner zentralen Ortslage eine herausragende Bedeutung für die Entwicklung des Gesamtortes. Der drohende Verfall der Leerstände kann sich jedoch erheblich auf dessen Zukunftsfähigkeit auswirken.

Die Komplexität der Baustrukturen und der räumlichen Situation erfordert vor der skizzenhaften Darstellung von Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten umfassende Bestandsaufnahmen, u.a.:

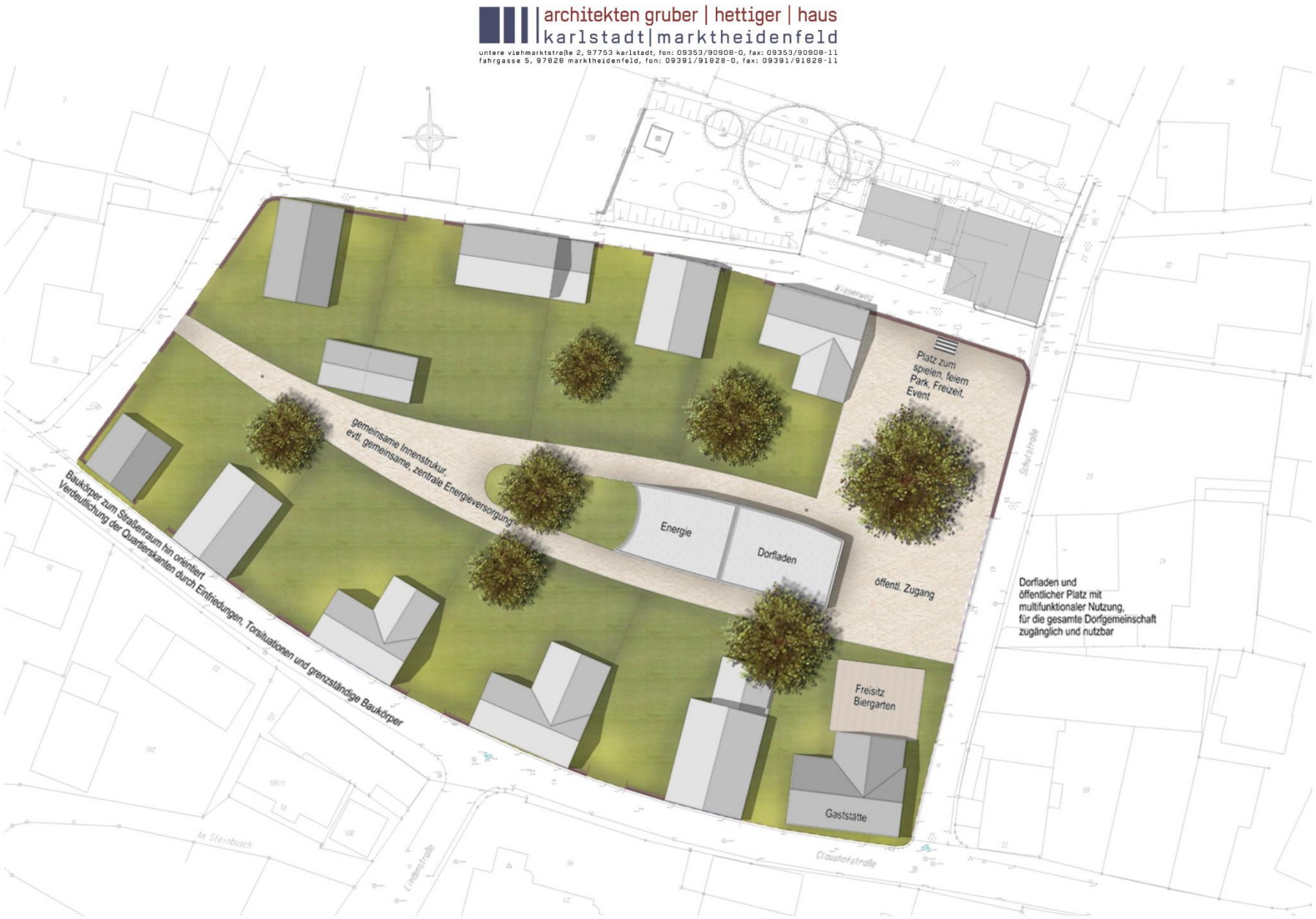
- Aufnahme der Höhenentwicklung
- Geländeaufnahme (ggf. Drohnenbefliegung)
- Aufnahme und Bewertung der Baustrukturen
- Bewertung denkmalpflegerischer Belange

➢ Ohne derartige Planungsgrundlagen ist eine zeichnerische Darstellung fachlich nicht möglich und zulässig.

Aus diesem Grund wurde der Stadt Marktheidenfeld empfohlen, eine Überplanung der Gesamtfläche vorzunehmen, die Entwicklungschancen und –-wege aufzeigt. Die Stadt Markheidenfeld hat diesen Vorschlag in der Stadtratssitzung vom 06.11.2014 aufgegriffen und parallel zur Fertigstellung des GEK eine entsprechende Planung beauftragt (siehe auch Abschnitt 7). Für die Stadt Marktheidenfeld hat diese Herangehensweise gewissermaßen Modellcharakter und kann als Erfahrungsgrundlage für vergleichbare Problemstellungen dienen.

Die Abb. 24 zeigt eine erste Ideenskizze des beauftragten Architekturbüros mit Stand vom 14.12.2015

Abb. 24: Ideenskizze Ortsmittengestaltung Glasofen



7 Handlungsempfehlungen Ländliche Entwicklung

7.1 Dorferneuerung

Das Dorferneuerungsprogramm umfasst planerische, finanzielle und organisatorische Hilfestellungen bei

- öffentlichen und privaten Maßnahmen im baulich-gestalterischen und ökologischen Bereich
- Maßnahmen im ökonomischen Bereich
- Maßnahmen im sozialen und kulturellen Bereich

Die im GEK erfassten und prioritär sortierten Projekte ergeben für die Stadtteile der Stadt Marktheidenfeld einen besonderen Handlungsbedarf

- bei der Gestaltung von Straßen und Plätzen,
- bei konzeptionellen Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und Reaktivierung leer stehender Bausubstanz,
- bei der Erreichbarkeit durch ÖPNV sowie
- partiell beim Ausbau des Radwegenetzes.

→ Hinsichtlich des Maßnahmenumfanges, der Planungserfordernis sowie der erwartbaren Aufwendungen für gestalterische und funktionale Maßnahmen zeichnet sich vor allem für Altfeld ein umfassender Handlungsbedarf über ein vergleichsweise breites thematisches Spektrum ab, das wohl im Rahmen eines umfassenden Dorferneuerungsverfahrens angepackt und gelöst werden kann (vgl. Tab. 3).

→ In allen weiteren Stadtteilen bestehen Handlungsbedarfe, die im Rahmen einer einfachen Dorferneuerung angepackt werden könnten.

Tab. 3: Handlungsbedarfe in den Stadtteilen nach den Handlungsfeldern der Dorferneuerung

1. Öffentliche und private Maßnahmen im baulich-gestalterischen und ökologischen Bereich

Bedeutung für die Stadtteilentwicklung	Altfeld			Glasofen			Marienbrunn			Michelrieth			Oberwittbach			Zimmern		
	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet
Planungen und Konzepte	A7	A5		G4						MI1 MI2								
Gestaltung von Straßen und Plätzen	A2 A9	A4 A10 A11 A12	A19	G2 G3 G8	G6 G13	G9	MA1 MA2 MA3	MA4		MI1		MI4	O1 O2			Z1 Z2 Z3	Z5	
Erschließung von landwirtschaftlichen Hofstellen								MA5										
Dorfgerechte Ausstattung mit Kultur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen	A1									MI1			O2			Z1		
Renaturierung und naturnahe Gestaltung von Fließgewässern und Dorfweihern						G10												
Ortsein- und -durchgrünung		A14 A15 A16 A17	A18															
Verringerung der Hochwassergefahr für den Ortsbereich																		
Sanierung, Umnutzung und Revitalisierung dörflicher Bausubstanz				G5	G7											Z4		

Die Projektnummern entsprechen den vorne erläuterten Projektvorschlägen in den Stadtteilen.

2. Maßnahmen im ökonomischen Bereich																		
	Altfeld			Glasofen			Marienbrunn			Michelrieth			Oberwittbach			Zimmern		
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet
Erwerb und Verwertung von Grundstücken und Gebäuden, die der Innenentwicklung oder der Bodenordnung dienen	A13									MI2								
Wiederbelebung und Umnutzung von leerstehender Bausubstanz	A13																	
Verbesserung der Nahversorgung (z. B. Dorfläden)								MA5										
Energieeinsparung und Erzeugung erneuerbarer Energien																		

3. Maßnahmen im sozialen und kulturellen Bereich																		
Seminare und Aktionen, die Information, Bildung und Motivation der Bürger fördern																		
Unterstützung von Initiativen (z. B. Dorfchronik)																		
Dorfgerechte Einrichtungen zur Förderung der Gemeinschaft (z. B. Gemeinschaftshäuser)				G1						MI1	MI3							
Errichtung und Renovierung von Kleindenkmälern, Bildstöcken, Marterln, Brunnen, Backöfen	A3																	
Erhaltung und Wiederherstellung von kulturhistorisch wertvollen Garten- und Freiflächen																		

4. Sonstige Maßnahmen																		
	Altfeld			Glasofen			Marienbrunn			Michelrieth			Oberwittbach			Zimmern		
Bedeutung für die Stadtteilentwicklung	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet	herausragend	wichtig	nachgeordnet
Erreichbarkeit und Mobilität im ländlichen Raum (ÖPNV, Bürgerbus, AST etc., Haltstellenoptimierung)		A6 A8			G12						MI6							
Verbesserung Radwegeanbindung					G12													
Verkehrsberuhigung											MI5							
Modernisierung, Neubau Feuerwehrhaus														O3		Z1		

Die dargestellten Projektvorschläge sind im Wesentlichen planungsvorbereitend. Sie stellen Handlungsempfehlungen dar, die aus Sicht der beteiligten Bürgerinnen und Bürger, beteiligter Fachexperten sowie nach fachlicher Ansicht der Planer geeignet sind, die Stadtteile der Stadt Marktheidenfeld zukunftsfähig zu gestalten. Zu ihrer Umsetzung bedarf es vertiefender fachlicher Planungen, auf deren Grundlage dann eine Kostenschätzung vorgenommen werden kann. Die Projektvorschläge entsprechen, wie oben dargestellt, weitestgehend den Handlungsfeldern der Dorferneuerung. Nach Aussage des ALE Unterfranken am GEK-Forum darf die Stadt Marktheidenfeld auf Grund ihrer hohen Finanzkraft jedoch keine finanzielle Unterstützung durch die Dorferneuerung erwarten.

7.2 Überörtliche Handlungsbedarfe

Grundlage sind die Auswertungen der Auftaktveranstaltung, der Ortsteilgespräche, der Ortsteilbereisung sowie des ILE-Forums. Als Ergebnis dieser Dialoge ergeben sich für die Stadtteile der Stadt Marktheidenfeld folgende, weitgehend gemeinsam zutreffende Handlungsbedarfe:

Radwege

Von allen Stadtteilen wurde darauf hingewiesen, dass die Radwegevernetzung grundsätzlich erheblichen Verbesserungsbedarf aufweist. Das betrifft weniger das touristische Radwegeangebot, das mit dem Kulturweg und dem Mainradweg gut ausgebaut ist. Handlungsbedarf wird vor allem bzgl. der Radwegeangebote für die Bevölkerung der Stadtteile erkannt. Das betrifft n erster Linie

- Radwegevernetzungen zwischen den Ortsteilen, z. B. zwischen Michelrieth und Altfeld sowie zwischen Glasofen und Altfeld sowie
- Radwegeanbindungen von den Stadtteilen an die Kernstadt, z.B. Altfeld – Marktheidenfeld und Marienbrunn – Marktheidenfeld (hier verläuft der Radweg über die Nachbargemarkung).

Bemängelt wird auch der Zustand der vorhandenen Radwege. Grobe Aufschotterung hält zwar unerwünschten Kfz-Verkehr fern, macht die Wege für Radfahrer jedoch kaum nutzbar.

ÖPNV

Die Optimierung des öffentlichen Personennahverkehrs zeigt sich als gemeinsames Thema der Stadtteile. Außerhalb der Schulzeiten bzw. des Schülerverkehrs sind die Fahrtenangebote begrenzt. Vor allem für ältere Menschen bzw. Menschen mit eingeschränkter Mobilität bestehen kaum Angebote außerhalb der Schulzeiten mit dem ÖPNV die Kernstadt zu erreichen. Angeregt wird, Möglichkeiten eines bedarfsorientierten Mobilitätsangebotes (Bürgerbus, AST, Rufbus etc.) zu prüfen.

→ Angeregt wird, die Ertüchtigung des **Radwegenetzes** sowie den Ausbau des **ÖPNV-Angebotes** im regionalen Verbund gemeindeübergreifend zu planen und anzupacken. Deshalb wurde bereits bei der Erstellung des GEK eine entsprechende Verankerung im ILEK Raum Marktheidenfeld befürwortet.

Initiative zur Reaktivierung bzw. Umnutzung von Leerständen und Brachflächen

In allen Stadtteilen der Stadt Markheidenfeld wurden zahlreiche leer stehende Gebäude und brachliegende Flächen mit Baurecht festgestellt (siehe Vitalitäts-Checks). Teilweise drohen die Leerstände zum Entwicklungshemmnis zu werden, während mangelnde Verkaufsbereitschaft die Nutzung von Bauflächen verhindert. Der Stadt Marktheidenfeld wird angeraten, für das gesamte Stadtgebiet eine Initiative zur Reaktivierung von Leerständen sowie zur Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen zu starten.

Ein Ansatzpunkt könnte die Ausweitung des kommunalen Förderprogramms der Stadt Marktheidenfeld zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, das dz. auf das Gebiet der Altstadtsanierung der Kernstadt begrenzt ist, auf die Gesamtstadt sein.

Angeregt wird zudem, bei städtebauliche bzw. ortsplanerisch gewünschten Sanierungen, Entkernungen, Abrissmaßnahmen die Bauschuttentsorgung auf der Bauschutt- und Erdaushubdeponie der Stadt Marktheidenfeld zu vergünstigen, um so Investitionsanreize zu setzen.

Landwirtschaft

In den Stadtteilen der Stadt Marktheidenfeld bestehen dz. acht landwirtschaftliche Voll- und vier Nebenerwerbsbetriebe:

	Vollerwerbsbetriebe	Nebenerwerbsbetriebe
Altfeld	2	--
Glasofen	--	3
Marienbrunn	1	--
Michelrieth	1	--
Oberwittbach	4	1
Zimmern	--	--
Gesamt	8	4

Die Expertengespräche, die Stadtteilbereisungen sowie Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung ergaben folgende Hinweise zur Situation der Landwirtschaft im Untersuchungsraum:

Altfeld: keine Probleme bekannt.
Glasofen: keine Probleme bekannt.
Marienbrunn: stabile Situation, Betrieb überlegt einen Laden regionaler Produkte einzurichten. Dies bedürfte einer rückwärtigen Erschließung der Hofanlage, um Zufahrtsmöglichkeiten zu schaffen (Projekt MA5).
Michelrieth: die Zukunft des Betriebes erscheint dz. ungesichert.
Oberwittbach: aktive Landwirte: Bauernstammtisch besteht. Sanierungsbedarf wird für asphaltierte landwirtschaftliche Wege formuliert.
Zimmern: keine Landwirtschaft am Ort.

→ Insgesamt ergaben die durchgeführten Gespräche keinen Hinweis auf Handlungsbedarfe hinsichtlich Flurneuordnung, Waldneuordnung, freiwilligen Land- bzw. Nutzungstausch.

→ Das landwirtschaftliche Wegenetz zeigt punktuellen Sanierungsrückstau bei nicht wassergebundenen Decken im Gemarkungsbereich Oberwittbach.

8 Beschluss und Umsetzung des GEK

Am 06. November 2014 wurden dem Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld sie Stadtteilanalysen (Stadtteilsteckbriefe), die Risiken, Chancen und Ziele der künftigen Stadtteilentwicklung vorgestellt. Der Stadtrat stimmte dem einstimmig zu. Zur Umsetzung wurden für das Jahr 2015 folgende Kleinstmaßnahmen des GEK beschlossen:

- Altfeld
  - A3 Restaurierung des Meilensteines von Hausnummer 9
  - A7 Machbarkeitsstudie ehemaliger Gasthof Weißes Roß
  - A8 Verlegung oder Abbau der Bushaltestelle Am Kriegerdenkmal
  - A9 Aufwertung der Ortsdurchfahrt
  - A9.1 Teilmaßnahme Optimierung der Straßenbeleuchtung an der Ortsdurchfahrt
  - A18 Ortsrand Rodgasse gestalten

- Glasofen
  - G3 Flächenerwerb für Bolzplatz durch die Stadt
  - G4 Überplanung / Machbarkeitsstudie für den Innenbereich zwischen Wiesenweg und Claushofstraße
  - G8 Standortprüfung bzw. Gestaltung des Containerstellplatzes
  - G11 Spender für Hundekottüten einrichten
  - G13 Parkplätze am Friedhof schaffen

- Marienbrunn
  Auf Grund der bereits erfolgten bzw. derzeit in Umsetzung befindlichen Maßnahmen wurden in Marienbrunn keine Kleinstmaßnahmen identifiziert.

- Michelrieth
  - MI3 Nutzungskonzept „Bullenstall“ und Umfeldgestaltung (Dorfcafé)
  - MI5 Verkehrsberuhigung Grafschaftsstraße und Kredenbacher Straße
  - MI6 Herstellung von zwei Bushaltestellen; Prüfung des Grundeigentums, ggf. Grunderwerb durch die Stadt

- Oberwittbach
  - O1.3 Teilmaßnahme Pflege Brunnenplatz
  - O3 Modernisierung bzw. bauliche Umgestaltung Feuerwehrhaus

- Zimmern
  Kurzfristig anzupackende Maßnahmen wurden für Zimmern nicht identifiziert.

Am 26.02.2015 beschloss der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld einstimmig die Vergaben folgender Aufträge:

- Platzumgestaltung Umfeld Grafschaftshalle in Altfeld; Leistungsphasen 1 und 2
- Gesamtüberplanung Bürgerhaus mit Umfeld in Glasofen; Leistungsphasen 1 und 2
- Umgestaltung Ortseingangsbereich (Bushaltestelle) mit Umfeld in Marienbrunn; Leistungsphasen 1 und 2
- Umgestaltung Ortskern „Wittbachstraße“ mit Wasserlauf in Oberwittbach, Leistungsphase 1 und 2
- Ausbau Schwabsgraben nebst Teilabschnitt Theodor-Heuss-Straße in Zimmern, Leistungsphase 1 und 2

9 Träger öffentlicher Belange

In Absprache mit der Stadt Marktheidenfeld und dem ALE Unterfranken erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im schriftlichen Verfahren. Als zu beteiligende Fachstellen wurden gemeinsam festgelegt:

- Staatliches Straßenbauamt Würzburg, Abteilung S 1
- Tiefbauverwaltung, Landratsamt Main-Spessart
- Bauamt, Landratsamt Main-Spessart
- Sachgebiet Wasserrecht, Landratsamt Main-Spessart
- Sachgebiet Denkmalschutz, Landratsamt Main-Spessart
- Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Main-Spessart

Die Fachstellen wurden angeschrieben, im Begleitschreiben über das Anliegen informiert. Der vollständige Bericht des GEK wurde jeweils als pdf-Dokument auf CD zugesandt. Per E-Mail nahm der Untere Naturschutz Stellung. Die anderen Fachstellen wurden, teils mehrfach, telefonisch um Rückäußerung gebeten.

Folgende Stellungnahmen wurden erteilt:

- Staatliches Straßenbauamt Würzburg, Abteilung S 1
  03.12.2015, telefonisch: keine Anmerkungen zum GEK

- Tiefbauverwaltung, Landratsamt Main-Spessart
  Keine Rückäußerung

- Bauamt, Landratsamt Main-Spessart
  27.11.2015, telefonisch: keine Anmerkungen zum GEK

- Sachgebiet Wasserrecht, Landratsamt Main-Spessart
  30.11.2015, telefonisch: keine Anmerkungen zum GEK

- Sachgebiet Denkmalschutz, Landratsamt Main-Spessart
  27.11.2015, telefonisch: keine Anmerkungen zum GEK

- Unterer Naturschutz, Landratsamt Main-Spessart
  E-Mail vom 16.11.2015 vor:

  Sehr geehrter Herr Hutzelmann, sehr geehrte Damen und Herren,

  nach einer überschlägigen Prüfung hat die untere Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die im GEK formulierten konzeptionellen Aussagen und die Projektvorschläge. Daten oder Informationen, die einen der genannten Vorschläge aus Sicht des Naturschutzes von vorneherein als problematisch erscheinen lässt, liegen uns nicht vor. Sofern Belange des Naturschutzes betroffen sind, z. B. Wegebau oder Sanierung alter Bausubstanz, müssen bei der Umsetzung die sog. Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und das Artenschutzrecht beachtet werden.

  Mit freundlichen Grüßen

  Jürgen Schneemann
  Untere Naturschutzbehörde
  Landratsamt Main-Spessart
  Würzburger Straße 9a
  97753 Karlstadt

10 Anhang - Dokumentationen der Veranstaltungen