INSEK

Kurzbericht

Integriertes **Nachhaltiges** **S**tädtebauliches **E**ntwicklungs**K**onzept

INSEK **mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Altstadt**

Stadt Marktheidenfeld

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA

Impressum

Stadt Marktheidenfeld

Stadt Marktheidenfeld
1. Bürgermeister Thomas Stamm
Luitpoldstraße 17
97828 Marktheidenfeld

fon: 09391 5004-0
fax: 09391 7940
mail: info@marktheidenfeld.de
web: www.stadt-marktheidenfeld.de

Projektsteuerung, Stadtplanung, Moderation

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

HAINES-LEGER ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg

fon: 0931 99 11 42 52
mail: info@haines-leger.de
web: www.haines-leger.de

November 2022
Im Auftrag der Stadt Marktheidenfeld

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Bottom-Up Methode	5
Stadtrundgänge	6
Onlinebeteiligung ePIN	8
SWOT-Analyse	10
Arbeitskreise	14
Städtebauliches Zielkonzept	16
Handlungsfelder	18
Gebietsabgrenzungen	20

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Sofern nicht anders angegeben, stammen alle Abbildungen und Bilder von dem Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA.

Einleitung

Planungsanlass

Die Stadt soll in das neue Förderprogramm „Lebendige Zentren“ überführt werden. Hierfür ist u.a. die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts erforderlich. Da die Erstellung des ISEKs erst wenige Jahre zurück liegt, wird eine zielgerichtete, kompakte Überarbeitung unter Beachtung der Ausrichtung des neuen Förderprogramms angestrebt. Hierzu sind die bereits formulierten Defizite, Gefahren, Qualitäten und Potenziale sowie die Ziele- und Maßnahmenvorschläge zu überprüfen, ggf. zu aktualisieren und zu ergänzen. Vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen soll das ISEK um den Begriff der Nachhaltigkeit zum INSEK erweitert werden.

Ziel ist ein fortschreibungsfähiges städtebauliches Handlungskonzept. Dies soll die räumlichen und thematischen Handlungsfelder herausarbeiten, welche für die zukünftige Entwicklung der Stadt Marktheidenfeld von besonderer Bedeutung sind, und konkrete Projekte und Maßnahmen zur Umsetzung beschreiben.

Das INSEK soll in einem interaktiven, mehrstufigen Verfahren in enger Zusammenarbeit zwischen den Planern, der Politik, den örtlichen Akteuren, den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Marktheidenfeld und der Verwaltung erarbeitet werden.

Den Schwerpunkt für die weiteren Arbeiten bildet die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt aus dem Jahr 1987. Es ist eine Rückschau und Standortbestimmung in der Städtebauförderung vorzunehmen. Dabei sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- Welche städtebaulichen Ziele konnten bislang erreicht werden? Welche städtebaulichen Missstände wurden mit welchen Maßnahmen beseitigt?
- Welche Handlungsfelder zeichnen sich nach wie vor ab, welche Handlungsfelder kommen neu hinzu und welche Strategien sind erforderlich, um diesen zu begegnen?
- Welche Handlungsfelder und Themen sind aktuell von besonderer Relevanz?
- Welche räumliche Abgrenzung ergibt sich auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Missstände sowie Handlungsbedarfe für die Fortsetzung der Sanierung?

Methode

Die Erarbeitung des INSEKs mit VU für die Altstadt ist sowohl inhaltlich als auch zeitlich sowie vor allem im Hinblick auf den Dialog mit den unterschiedlichen Akteuren von großer Komplexität. Der Steuerung des Planungsprozesses liegt daher ein stringenter methodischer Rahmen (s. Abb. 1)zu Grunde, der auf folgenden Grundsätzen aufbaut:

- Interdisziplinäre Arbeitsweise
- Gliederung in Teilkonzepte
- Stufenweise Konzepterstellung
- Partizipation

<u>Interdisziplinäre Arbeitsweise</u>
Die Berücksichtigung unterschiedlicher fachlicher Themenbereiche erfordert einen fächerübergreifenden Arbeitsansatz. Die Erarbeitung des Konzepts erfolgt aus diesem Grund in einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgemeinschaft aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsarchitekten. Dabei steht die stadtplanerische Grundlagen- und Konzeptarbeit durch das Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA im Fokus. Eine weitere fachliche Bera-

Bottom-Up Methode

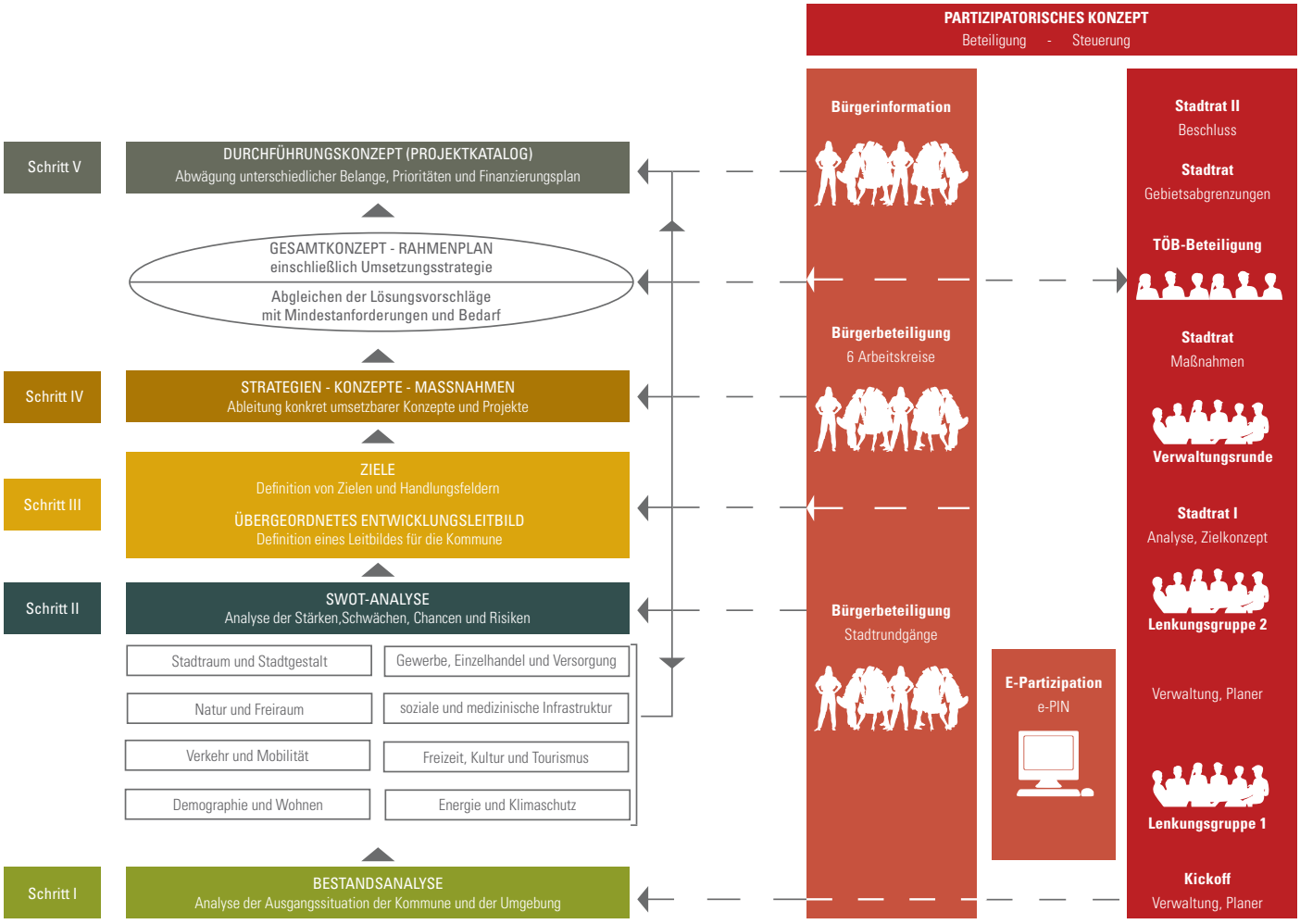


Abb.: 001: „Bottom-Up Methode", Eigene Darstellung, Vgl.: Glücklich, Detlef 2005; Ökologisches Bauen, Von Grundlagen zu Gesamtkonzepten, München: Deutsche Verlagsanstalt GmbH, S. 27

tung durch das Büro BERNARD Gruppe ZT GmbH, zu dem Themenkomplex Mobilität wird unmittelbar in das Stadtentwicklungskonzept eingebunden.

<u>Gliederung in Teilkonzepte</u>

Das Konzept wird nach der Zellenmethode erstellt. Dabei wird ein Zellenverbund – die Stadt Marktheidenfeld - anhand einzelner Zellen bzw. Themenfelder untersucht. Folgende Themenfelder werden bearbeitet und im weiteren Planungsprozess im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Stadtentwicklungsprozess bewertet:

- Stadtraum und Stadtgestalt
- Natur- und Freiraum
- Mobilität und Verkehr
- Demografie und Wohnen
- Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung
- Soziale und medizinische Infrastruktur
- Freizeit, Kultur und Tourismus
- Energie und Klimaschutz

Die stufenweise Konzepterstellung sowie die partizipativen Schritte werden in Abbildung 001 aufgezeigt und die daraus resultierenden Ergebnisse im Folgenden erläutert.

Stadtrundgänge

Bürgerbeteiligung am 18.06.2021

Die Mitwirkung der Bürger ist ein wesentlicher Bestandteil für die Fortschreibung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Der Stadt ist es daher ein wichtiges Anliegen, die Interessen, Anregungen und Ideen der Bürger aufzunehmen und in die weiteren Überlegungen zu integrieren. Zum Auftakt fand am Freitag, den 18. Juni 2021 eine Ortsbegehung statt. Insgesamt wurden vier Stadtrundgänge mit jeweils ca. 15 Teilnehmern organisiert. Die Rundgänge wurden von 11:00 Uhr bis 17:00 Uhr durchgeführt. Treffpunkt war der „Fischerbrunnen“ am Marktplatz. Zu Beginn erfolgte eine Einführung durch Herrn Bürgermeister Stamm und dem Fachplanungsbüro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA aus Würzburg. Während des Rundgangs hatten die Bürger die Möglichkeit, vorhandene Stärken, aber auch Probleme anzusprechen. Neben den Themen Wohnen, Mobilität, Mainufergestaltung und Altstadtsanierung wurde über Möglichkeiten diskutiert, wie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert und leerstehende Gebäude im Stadtzentrum wieder belebt werden können. In den Rundgängen wurden viele Ideen eingebracht und rege diskutiert. Die Spaziergänge dauerten jeweils ca. 1,5 Stunden und endeten am Adenauerplatz.

Das Fazit kann wie folgt zusammengefasst werden:

- **Reaktivierung & Sanierung leerstehender Gebäude**, Schaffung von Wohnraum u.a. für Senioren und jungen Familien und Verbesserung des Stadtbildes
- **Verkehrsberuhigung & Fußgängersicherheit optimieren**, Organisation des ruhenden Verkehrs (v.a. Mainparkplatz -> Lohgraben), Anbindung an die Umgebung stärken
- **Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume verbessern**, Gestaltung der Stadteingänge und Stadtmauerweg
- **Main als Wahrzeichen stärken**, Erlebbarkeit des Wassers und die Naherholung steigern
- **Klimaschutzziele validieren**, Baumbestände beibehalten
- **Treffpunkt für die Bürger** in die Planung integrieren, Angebote für unterschiedliche Zielgruppen in Planung aufnehmen
- **Aktivierung von Baulücken**, evtl. Verlegung bzw. Neuanordnung von Flächen (Biergarten + Mehrgenerationenspielplatz an Main verlagern)

Darüber hinaus wurden als räumliche Schwerpunkte der Mainkai und der Mainparkplatz identifiziert.

1. Marktplatz/Innenstadt
2. Mainufer
3. Mainparkplatz
4. Mehrgenerationenspielplatz
5. Untertorstraße
6. Gelände Lohgraben
7. Stadtmauer
8. Adenauerplatz, Udo Lermann und Alter Festplatz

Abb.: 002:
Route Stadtrundgang, Eigene Darstellung: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA, Luftbildgrundlage: Bayernatlas

Abb.: 003:
Impressionen vom Stadtrundgang

Onlinebeteiligung ePIN

ePartizipation vom 18.06.2021-31.08.2021

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes vom 18.06.21 bis zum 31.08.21, registrierten sich insgesamt 117 Nutzer. Die Teilnahme erfolgte anonym zu den folgenden Themenfeldern: Stadtbild & Wohnen, Natur & Freiraum, Mobilität und Verkehr, Gewerbe, Handel & Versorgung, soziale & medizinische Infrastruktur, Freizeit, Kultur & Toursimus, Energie& Klimaschutz. Im Folgenden sind die Ergebnisse der e-Partizipation zusammengefasst.

Aufwertung der Innenstadt

Die Aufwertung des Innenstadtbereichs ist für viele Bürger wichtig. Die Optimierungsvorschläge betreffen das Gewerbe, den Handel & Versorgungseinrichtungen, Mobilität und Verkehr, sowie das Stadtbild:

- Gewerbe, Handel & Versorgung stärken
- weitere Betriebsschließungen verhindern
- Leerstände durch neue Nutzungen reaktivieren
- Außengastronomie-, Café- und Restaurantangebote ausweiten
- grüne Umgestaltung der Stadt
- Ausweisung von weiteren Parkflächen
- Integration einer Fußgängerzone (Autofreie Altstadt)
- Aufwertung des Busbahnhof-Areals, inklusive verbesserten Anbindung über den öffentlichen Nahverkehr
- neue Angebote und Infrastruktur am Mainufer ausweiten, z.B. Tretbootverleih, Erweiterung des Biergartens, Liegefläche mit Bänken, Tischtennisplatten, Ausweitung sowie Trennung des Fuß- und Radweges
- weitere Aktivitäten am Festplatz, z.B. Eisflächen im Winter, Veranstaltungen und öffentlicher Zugang im Sommer

Mehr Grünflächen

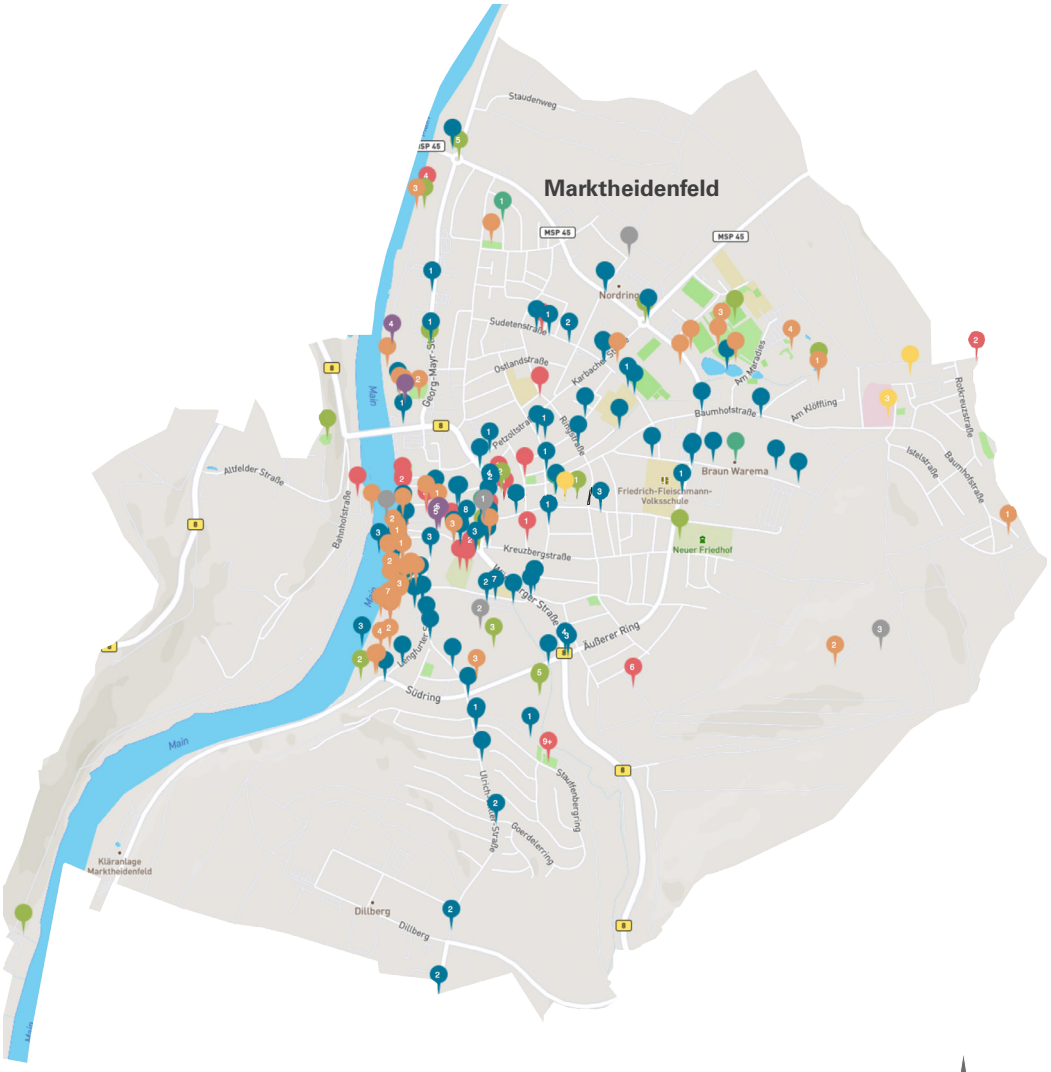
Vielen Bürgern sind grüne und naturnahe Bereiche in der Stadt wichtig. Folgende Wünsche wurden geäußert: So werden sich ein Barfuß-Lehrpfad, ein integrierter Spiel- und Bolzplatz, mehr regionale Kunst oder auch die Ausweisung von Ruhe-Plätzen innerhalb eines naturnahen Parks von den Teilnehmern gewünscht. Zudem wurden die Aufwertung der Kneippanlage und des Minigolfplatzes in der Lengfurter Straße, die Begrünung des Kirchturms, die Rückverlegung des Erlenbachs und weitere Flächen für lebendige Gärten in der Stadt gewünscht.

Fuß- und Radwege

Hier treffen viele Vorschläge zum Thema Ausbau der Radverkehrs-Infrastruktur auf Zustimmung. Die Beiträge betreffen einerseits die Qualität der bestehenden Radwege, andererseits Gefahrenstellen: Es mangelte an Fahrbahn-Markierungen, die Wege seien sanierungsbedürftig oder sie hörten einfach auf bzw. fehlten gänzlich; in der Nähe der Schulen, Georg-Mayr-Straße, der Sudetenstraße und in der Untertorstraße sei das Queren der Straße für Fußgänger und Radfahrer riskant. Daneben wird die Ausweitung des Radwegenetzes thematisiert. An einigen Stellen werden sich Einbahnstraßen in beide Richtungen für Radfahrer gewünscht. Auch der Bedarf einer Fußgänger- und Radfahrbrücke zur anderen Mainseite wurden zum Ausdruck gebracht.

Medizinische Versorgung

Es kristallisiert sich ein Mangel an Fachärzten heraus. Die Bürger wünschen sich in diesem Zuge beispielsweise ein medizinisches Versorgungszentrum/Ärztehaus mit Ansiedlung diverser Fachärzte, HNO, Hautarzt und einer Notfallambulanz, für eine permanente medizinische Versorgung.



Wohnen, Stadtraum und Stadtgestalt

Soziale und medizinische Infrastruktur

Mobilität & Verkehr

Energie und Klimaschutz

Natur- und Freiraum

Freizeit, Kultur und Tourismus

Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung

Sonstiges

Abb.: 004: www.marktheidenfeld.e-pin.eu

Parken

Der Mainuferparkplatz wird generell kontrovers diskutiert und aufgrund seiner Lage und Notwendigkeit kritisch hinterfragt. Die Bürger schlagen vor, ihn zu verkleinern (z.B. durch die Ausweitung von zentrumsnahen Parkplätzen Stellplätze zu substituieren, und nur für Hotelgäste und Anwohner auszuweisen). Auch das Wildparken am Naturschutzgebiet in der Nähe des Gewerbegebiets wurde kritisiert.

Freizeitangebote

Viele Teilnehmer bemängeln das ungenügende Freizeitangebot, das die Attraktivität der Stadt negativ vor allem für junge Erwachsene einschränke. Beispielsweise müsse der Basketballplatz saniert und das Jugendzentrum attraktiver gestaltet werden. Nach der Schließung der Diskothek, wird der Bedarf an neuen Angeboten deutlich, z.B. ein Diskoboot oder Cafés und Bars in der Kernstadt wurden als Vorschläge bzw. Wünsche genannt.

SWOT-Analyse

Strengths - Weaknesses - Opportunities - Threats

Die SWOT-Analyse (Englisch: Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats) basiert auf der durchgeführten Bestandsanalyse und den Erkenntnissen aus der Bürgerbeteiligung. Sie bewertet visuell und analytisch die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf ihre spezifischen Stärken, Schwächen, Potentiale und Restriktionen. Zudem bildet die Analyse die Basis für eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Strategien. In der Übersicht wird deutlich, in welchen Bereichen sich Qualitäten bzw. Probleme/Mängel konzentrieren.

Die Stärken der Stadt Marktheidenfeld, in der Karte durch die Farbe grün und blau markiert, liegen neben der unmittelbaren Lage am Main insbesondere im infrastrukturellen Bereich und der am historischen Baubestand ablesbaren Stadtgeschichte. Dazu zählen der Mainkai als Denkmalensemble, die denkmalgeschützten Gebäude sowie viele stadtbildprägende Gebäude, die ähnlich wie die Stadtmauer, die Geschichte Marktheidenfelds erlebbar machen. Darüber hinaus bildet die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, den Einzelhandels- und Gastronomie-Angeboten und attraktiven öffentlichen Räumen eine große funktionale und räumliche Stärke der Stadt.

Rot markiert sind die Bereiche, die Mängel und Probleme aufweisen. Dazu zählen vor allem verkehrliche Probleme, ein strukturelles Leerstandsproblem sowie das ungestaltete Mainufer und die Entwicklungsflächen in der Stadt. Diese stellen gleichzeitig Potentiale für eine positive Stadtentwicklung dar. Hier könnten die historische Bedeutung des innerstädtischen Wassers sichtbar entwickelt werden sowie die Naturräume aufgewertet werden. Eine restriktive Wirkung geht vor allem von den Bereichen hervor, die sich im Überschwemmungsgebiet befinden.

Für die Zukunft gilt es, vorhandene Stärken weiter zu stärken, Schwächen zu beheben, in geeigneter Weise auf Restriktionen zu reagieren und bestehende Potentiale zu nutzen:

Beheben von Substanzschwächen

- Erhalt und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes im Zusammenspiel von Haus und Hof
- Sicherung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Behebung baulicher und energetischer Mängel durch Beförderung der privaten Initiative (Anreizförderung zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft in private Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäude und Gebäudevorflächen)
- Behebung baulicher und energetischer Mängel durch Sanierungsmaßnahmen durch die Kommune (Grunderwerb, Sanierung, Vermietung / Weiterveräußerung)
- Behebung baulicher und energetischer Mängel durch Sanierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Gebäude, insbesondere der sozialen Einrichtungen (Sanierung Schule)
- Behebung von Gestaltungsmängeln (ortsbildstörende Gebäude) z.B. durch Beratung im Zusammenhang mit einer Anreizförderung
- Sanierung der öffentlichen Erschließung (Zentrale öffentliche Räume, v.a. in der Altstadt inkl. Umgebung), Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Aktivierung ungenutzter Flächen (Innenentwicklung), Nachverdichtung und

Etablierung neuer Wohnformen z.B. Mehrgenerationenwohnen, seniorengerechtes Wohnen

- Herstellung bzw. Fortsetzung des barrierefreien Ausbaus des öffentlichen Raums im Zuge von Sanierungsmaßnahmen (soweit topographisch möglich)
- Herstellung barrierefreier Zugänge zu öffentlichen Gebäuden und sozialen Einrichtungen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen

Beheben von Funktionsschwächen

- Aktivierung von Leerständen (Nachnutzung/Umnutzung), Stärkung der gemischten Nutzung in der Altstadt unter besonderer Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion
- Etablierung neuer Nutzungen in ortsbildprägenden, ungenutzten/mindergenutzten Gebäuden/Nebengebäuden
- Sicherung der Grundversorgung in der Altstadt durch Ladenneubau/-umbau
- Optimierung der Nutzungsqualität und der Angebotsstruktur der Anlagen des Gemeinbedarfs (z.B. JUZ etc.)
- Ausbau der Freizeit- und Naherholungsangebote unter Berücksichtigung touristischer Interessen
- Stärkung der kulturellen Angebote (Raumangebot und Veranstaltungen)
- Optimierung des Rad- und Fußverkehrs durch ergänzende Gehwege und Querungen
- Behebung von Verkehrskonflikten

SWOT-Analyse

Strengths - Weaknesses - Opportunities - Threats

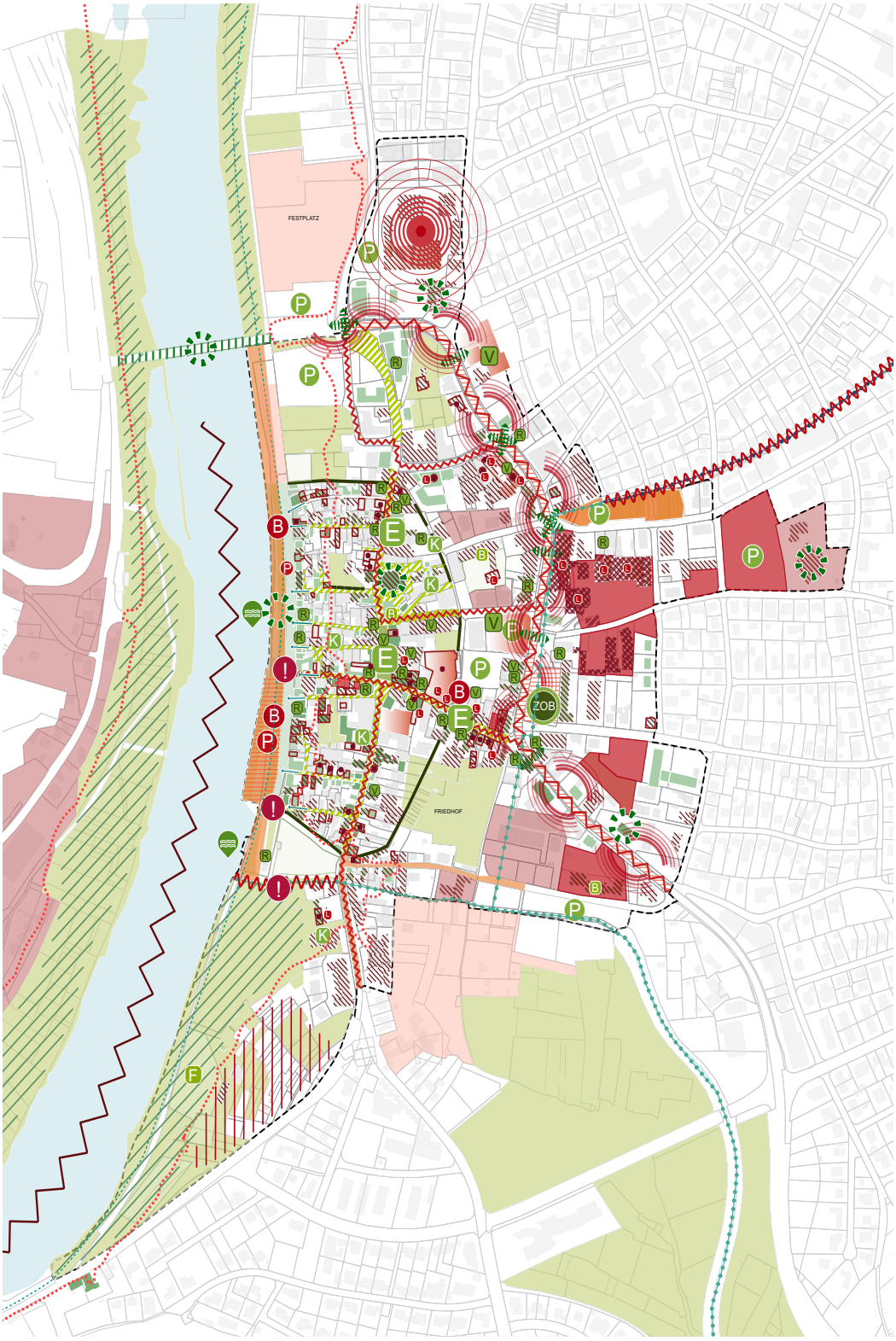


Abb.: 005:
Themenkarte - SWOT-Analyse, Eigene Darstellung: Haines-Leger Architekten+-Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Stadt Marktheidenfeld

Stärken

Räumlich

- Denkmalensemble
- denkmalgeschützte Gebäude
- stadtbildprägende Gebäude
- ablesbare Geschichte: Stadtmauer
- stadtbildprägende Dominante
- Fußgängerzone
- attraktive öffentliche Räume
- Baudenkmal
- Spiel- und Freizeitflächen
- Gärten und Grüne Freiräume
- Wasserflächen

Funktional

- Sichere Fahrbahnüberquerung
- ZOB – Zentraler- Omnibus-Bahnhof
- P – Parkmöglichkeiten
- E – Einzelhandelsscherpunkt
- V – Lebensmittelversorgung
- R – Restaurants, Gaststätten
- K – Kulturelles Leben
- F – Freizeit- und Sportschwerpunkt
- B – Bildungs-/ Betreuungsangebot
- Mainradweg
- Schiffs-/ Bootanlegestelle
- Blickachsen

Potentiale

- historischer Stadtbach
- verrohrter Stadtbach
- Naturräume mit Entwicklungspotential

Schwächen

Räumlich

- Barriere übergeordnete Straße
- Barriere Main
- P – störendes Parkplatzangebot
- öffentliche Räume mit geringer Gestaltungsqualität
- Gebäude mit baulichen Mängeln
- maßstabsuntypische Gebäude/ Überformung traditioneller Bausubstanz
- Flächen mit Entwicklungsbedarf/ -potenzial
- geringfügig genutzte Fläche
- versiegelte Flächen
- schlechte Erschließung/ Grundstücksordnung

Funktional

- Lärmemissionen
- Geruchsemissionen
- B – Barrieren
- Gebäudeleerstand
- L – Ladenleerstand
- Leerstehender/ mindergenutzter Wohnraum
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- mangelnde Integration des vorhandenen Bachs in das Stadtbild
- ! – Verkehrskonflikt
- zukünftiger Gebäudeleerstand

Restriktionen

- Überschwemmungsgebiet

Arbeitskreise

29.09.2021-08.12.2021

Abb.: 006: Impressionen aus dem Arbeitskreisen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse wurden in insgesamt sechs thematischen Arbeitskreisen Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung Marktheidenfelds mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet. Ein Arbeitskreis befasste sich mit dem bestehenden Rahmenplan für das Mainufer. Hier wurden anhand der E-PIN-Meldungen die im Jahr 2013 festgelegten Ziele und Maßnahmen auf Aktualität überprüft. Insgesamt wurde der Rahmenplan als passend eingestuft. Lediglich Teiländerungen und eine Ergänzung um aktuelle Themen wurden für erforderlich erachtet.

Im zweiten Arbeitskreis wurde das Thema Freizeit und Marketing bearbeitet. Hierbei kristallisierte sich der gesteigerte Wunsch nach Treffpunkten heraus, um den zwischenmenschlichen Kontakt und den Austausch zu verbessern. U.a. folgende Ideen wurden mehrheitlich für wichtig erachtet: eine App mit Veranstaltungskalender und schwarzem Brett, Pop-Up Läden, Veranstaltungen und Kneipenkultur wiederaufleben lassen und der Erhalt des Waldwichtelwegs.

Der Arbeitskreis „Fahrradwege" setzte sich für die Trennung von Fuß- und Radwegen im Bereich des Main-Radwegs sowie verkehrliche Anpassungen im Bereich der Schulen ein. Neben zahlreicher ortsspezifischer Anmerkungen wurden auch gesamtheitliche Ansätze entwickelt, wie das Erstellen eines Leitbildes „Weg vom Auto!". Durch die inhaltliche Vielfalt der Anmerkungen und Ideen wird deutlich, dass die Qualität für den Radverkehr deutlich verbessert werden kann und im Idealfall zu einer Entlastung vom motorisierten Verkehr führen kann. Einen ähnlichen Ansatz verfolgte der Arbeitskreis „Ruhender Verkehr". Verschiedene Lösungsvorschläge wurden erarbeitet, die dazu beitragen, den Spagat

Abb.: 007: Impressionen aus dem Arbeitskreis ruhender Verkehr.

zwischen einer ruhigen Altstadt mit hoher Aufenthaltsqualität und der Erreichbarkeit des Einzelhandels sowie der gastronomischen Einrichtungen zu schaffen. Insbesondere gelte es, das hohe Aufkommen an Parksuchverkehr zu reduzieren. Einigkeit bestand in der Ansicht, dass außerhalb der Altstadt bereits Räume zum Parken bestehen und diese Parkplätze bzw. die Tiefgarage des Rathauses mehr gefördert werden sollten, damit u.a. der Mainparkplatz und der Parksuchverkehr in der Altstadt reduziert werden können. Auch der Arbeitskreis „Mobilität“ thematisierte das hohe Aufkommen des Individualverkehrs in der Innenstadt und fokussierte die Entlastung vom MIV (motorisierten Individualverkehr) sowie die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die Erreichbarkeit der Stadt Marktheidenfeld solle über den Ausbau des ÖPNVs verbessert werden. Eine bessere Anbindung der Stadtteile mittels Busverkehr, ggf. durch die Optimierung der Stadtbuslinie hinsichtlich Taktung und Streckenführung wurde ebenfalls angeregt. Auch die zusätzliche Ausstattung der Bushaltestellen mit (überdachten) Fahrradstellplätzen wurde benannt, um die Intermodalität zu fördern. Überörtlich wurde die Stärkung der ÖPNV-Verbindung nach Aschaffenburg gewünscht.

Insgesamt deuten die Ergebnisse der Arbeitskreise auf eine nachhaltige Wende hin. Insbesondere der Arbeitskreis „Nachhaltigkeit und Innenentwicklung“ diskutierte über eine klimaneutrale Gestaltung der Stadt. Zudem gelte es, die Altstadt zu reaktivieren und insbesondere Leerstände zu beseitigen. Das Oberziel „Klimaneutralität“ könnte durch Förderprogramme, ökologisch gestaltete Bebauungspläne, Kontrollen über die korrekte Umsetzung der Verordnungen, verkehrliche Maßnahmen und eine Fortschreibung bzw. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept erreicht werden.

Städtebauliches Zielkonzept

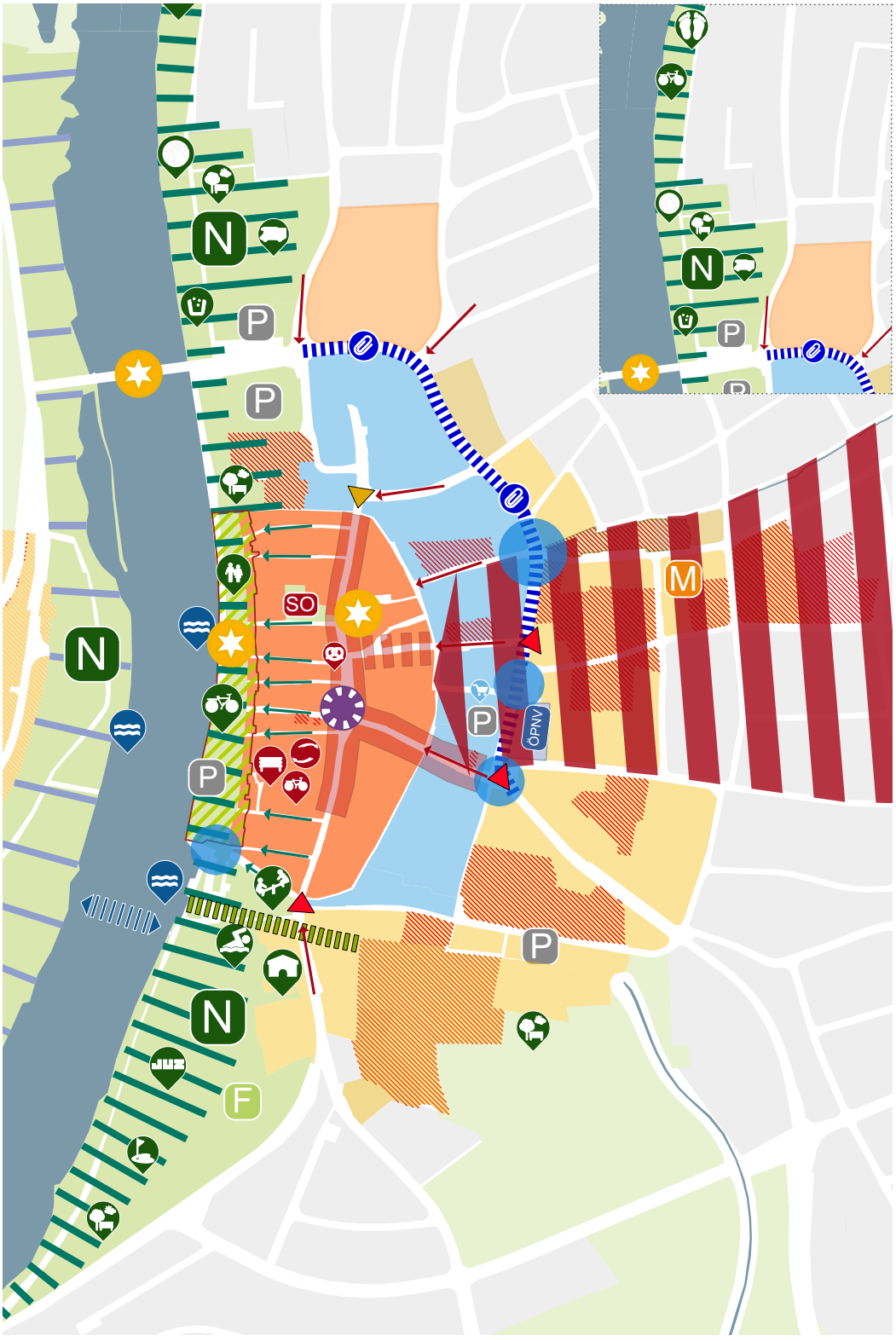


Abb.: 008: Städtebauliches Zielkonzept
Quelle: Eigene Darstellung: Haines-Leger Architekten+-Stadtplaner BDA, Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Stadt Marktheidenfeld

Legende

"Lebensader Main"
Sport-, Freizeit- und Tourismus am Main qualifizieren

"Lebendiges Herz Altstadt"
sichern und weiter entwickeln

"Verbindungsraum Altstadt und Wohnen"
nachhaltig entwickeln

"Neues Leben am Rande der Innenstadt"
Fokus Wohnen und erweiterte Nutzungen nachhaltig entwickeln

Fokus Gewerbe nachhaltig entwickeln

Verbindung der Entwicklungsflächen mit der Innenstadt

Haupteinkaufsachse barrierefrei ausbauen

Denkmalensemble erhalten und entwickeln

Entwicklungs-/ Umstrukturierungspotenzial langfristig erschließen

Naturnahe Uferbereiche erhalten und ausbauen

N Schwerpunkt Naturraum erhalten und ausbauen

M Schwerpunkt Medizinische Versorgung ausbauen

P Schwerpunkt Parken langfristig umstrukturieren

F Schwerpunkt Freizeit und Sportflächen ausbauen

Luitpoldstraße als Klammer zwischen Altstadt und Rand der Innenstadt gestalten und begrünen

ÖPNV Schwerpunkt ÖPNV sichern und ausbauen

Verkehr beruhigen Knotenpunkte sicher gestalten

Bachlauf naturnah gestalten

Stadteingänge gestalten und aufwerten

Stadteingänge sichern und erhalten

Fußgängerbrücke zur besseren Verbindung der Stadtteile

Verbindung zum Main sichern

Verbindung zur Innenstadt sichern

wichtige Merkzeichen der Altstadt erhalten und sichern

Fokus Marktplatz erhalten und stärken

SO Sozialer Treffpunkt "altes Pfarrhaus"

Schiffsanlegestellen erhalten und ausbauen

Radwegenetz ausbauen und gestalten

"Mainspielplatz" erhalten und ausbauen

Fußweg "Promenade" ausbauen und gestalten

Trennung Fuß- und Radweg

Schwimmmöglichkeiten schaffen am Main "Flussbad"

ehemalige TVM-Halle reaktivieren Bürgerzentrum integrieren

Sport- und Freizeitmöglichkeiten schaffen

Jugendzentrum erhalten und ausbauen

Minigolfplatz erhalten und entwickeln

öffentliche Mülleimer anbringen

öffentliche Grün- und Parkflächen erhalten und entwickeln

Wohnmobilstellplatz "Mainwiese" erhalten und weiterentwickeln

Einzelhandel in Stadtmitte sichern

Stadtmöblierung ausbauen

Fahrradstellplätze ausbauen

Nachhaltige Innenstadt

Nahversorgung sichern

Das städtebauliche Zielkonzept benennt die strategischen Ziele für die zukünftige städtebauliche und landschaftliche Entwicklung. Aus den vorangegangenen Analysen ergibt sich folgendes Leitbild.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung liegen in der Mainufergestaltung - der Main als „Wahrzeichen der Stadt“ soll weiter ausgebaut und die Angebote für Naherholung und Freizeit sollen qualifiziert werden. Darüber hinaus sind die nachhaltige Aktivierung und Entwicklung des Gebäudebestands im Stadtzentrum sowie die ortsbildgerechte Sanierung ein weiteres Oberziel. Der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bestand soll Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. In diesem Zusammenhang kommt der Aktivierung von Baulücken und der Erschließung und Umstrukturierung von innerörtlichen Flächenpotenzialen eine besondere Bedeutung zu. Entwicklungsflächen befinden sich vorwiegend östlich der Altstadt. Diese beinhalten das Potential, deutliche Entwicklungsimpulse auch in die Altstadt hinein zu tragen. Auf der nebenstehenden Karte sind alle Zielsetzungen räumlich verortet dargestellt.

Handlungsfelder

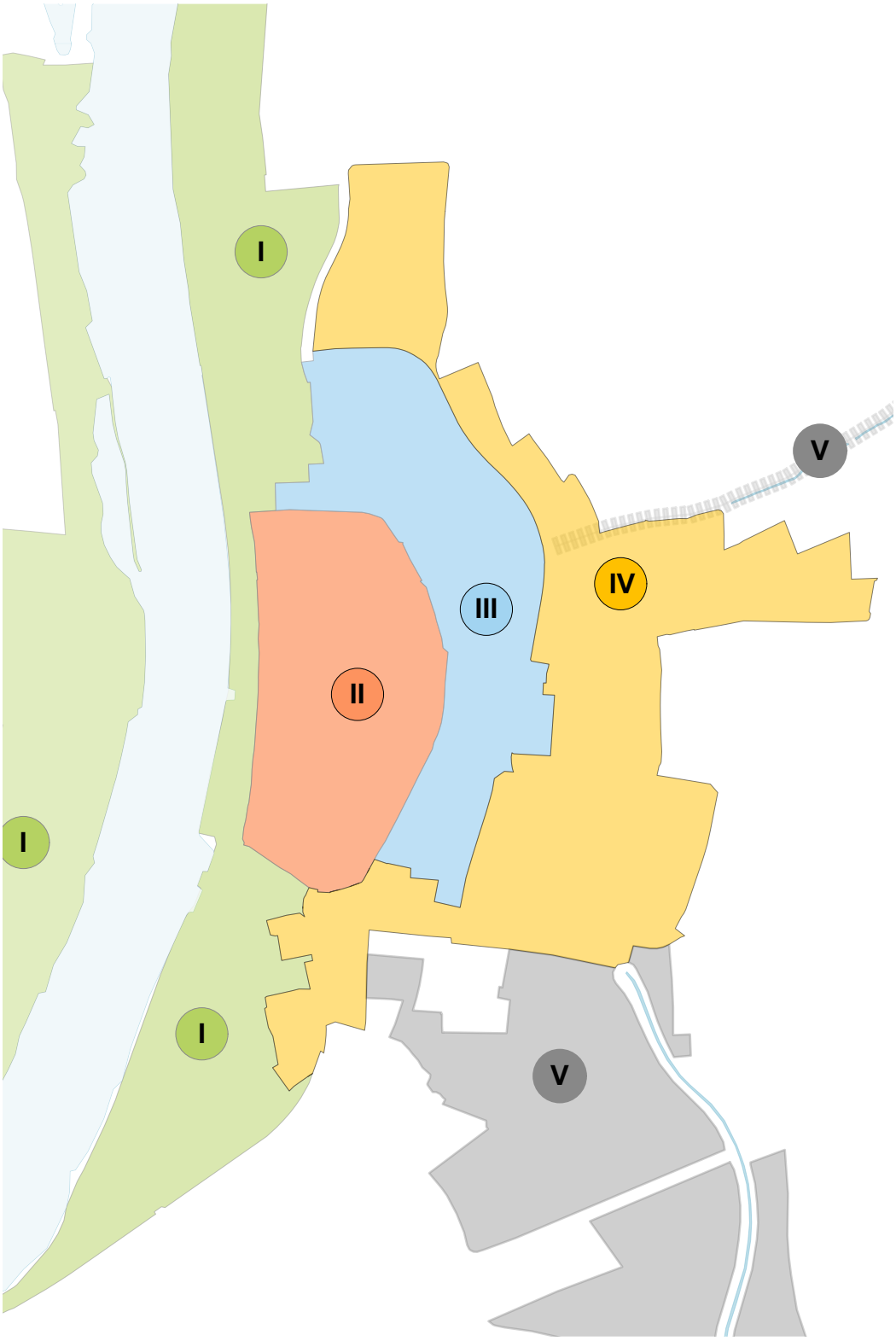


Abb.: 009: Themenkarte - Handlungsfelder, Eigene Darstellung: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Stadt Marktheidenfeld

Legende

I Lebensader Main

II Lebendiges Herz Altstadt

III Verbindungsraum Altstadt und Wohnen

IV Neues Leben am Rande der Altstadt

V Sonstige Projekte

Es lassen sich vier thematisches Handlungsfelder identifizieren:

I „Lebensader Main“
II „Lebendiges Herz Altstadt“
III „Verbindungsraum Altstadt & Wohnen“
IV „Neues Leben am Rande der Altstadt“
V „Sonstige Projekte“

Die Handlungsfelder markieren Bereiche mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen. Vor allem die Fläche des VU-Gebietes ist von Bedeutung, da sie den Umgriff der im Weiteren vorgeschlagenen Gebietsabgrenzungen und somit die Gebietskulisse der Städtebauförderung bildet.

Den einzelnen Handlungsfeldern wurden vielfältige Projektideen und Maßnahmenansätze zur Umsetzung der formulierten Ziele zugeordnet. Diese gilt es nun - je nach Haushaltslage - sukzessive umzusetzen. In einem ersten Schritt wurde zwischenzeitlich ein Geschäftsflächenmanagement installiert. Mit diesem Instrument sollen bestehenden Ladenleerstände in der Innenstadt reaktiviert werden. Die Entwicklung des Udo-Lermann-Areals stellt eine weitere zentrale (private) Maßnahme dar. In Zukunft sind - neben kommunalen Pflichtaufgaben wie Schulsanierungen - verschiedene Projekte insbesondere im Bereich des Mainufers geplant, sodass insgesamt eine positive Entwicklung der Stadt zu erwarten ist.

Gebietsabgrenzungen

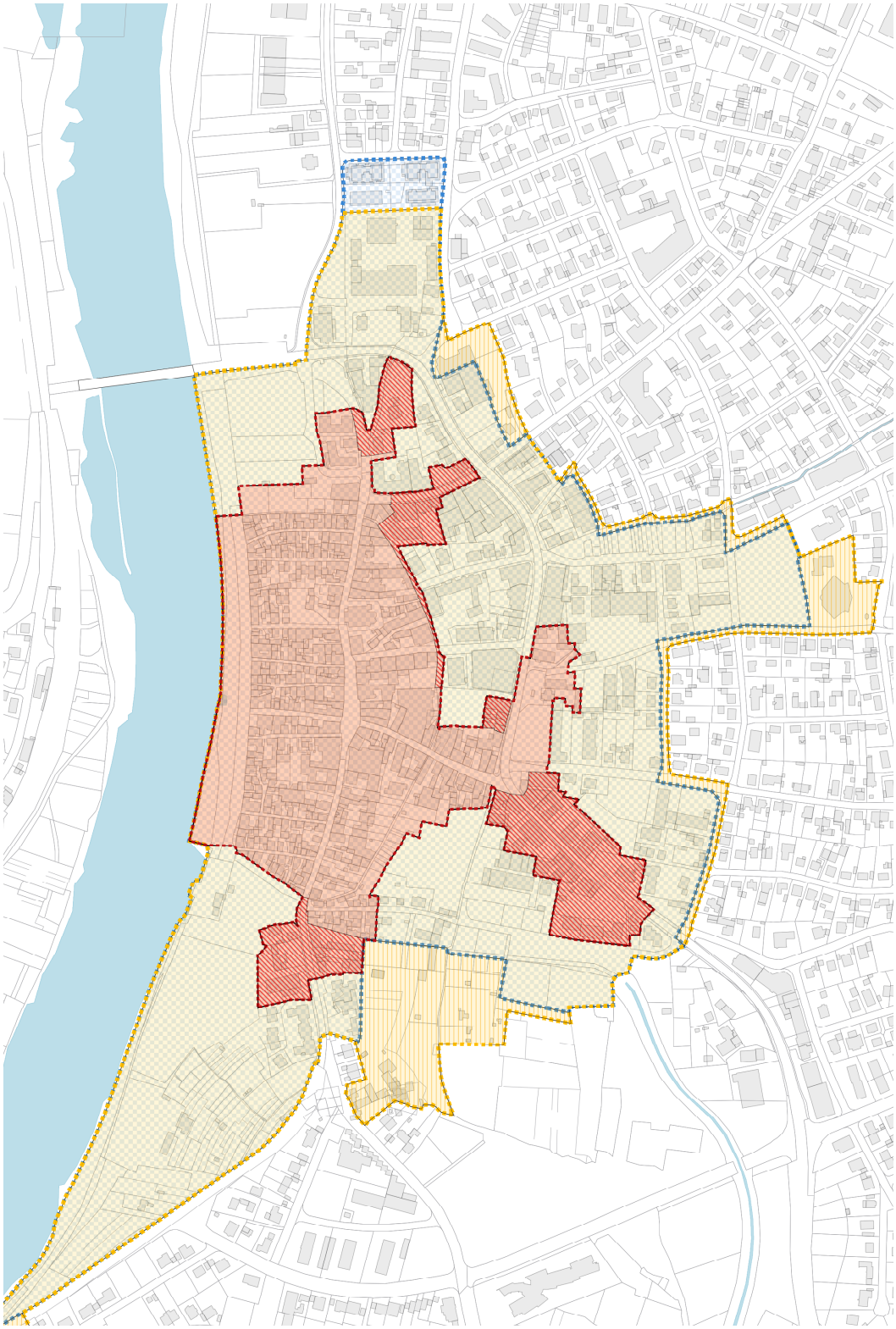
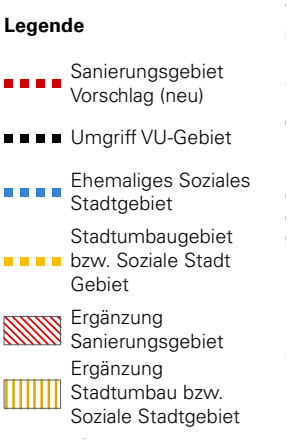


Abb.: 010: Gebietsabgrenzung - Vorschlag Sanierungsgebiet Quelle: Eigene Darstellung: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Stadt Marktheidenfeld



Soziale Stadt Gebiet / Stadtumbaugebiet

Das ehemalige Soziale Stadt Gebiet soll aufgehoben werden. Stattdessen soll ein Stadtumbaugebiet in einem leicht verändertem räumlichen Umgriff festgelegt werden. Dieses bildet die neue Förderkulisse der Städtebauförderung im Programm „Lebendige Zentren".

Vorschlag Sanierungsgebiet

Die Abbildung zeigt den Abgrenzungsvorschlag für die Erweiterung des Sanierungsgebietes in der Altstadt (rot schraffierte Flächen). Begründet wird dieses Gebiet durch die vorangegangenen Analysen; insbesondere die festgestellten städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB sind maßgeblich.

Erweiterung um die Gebiete:

- Geringfügige Arrondierungsflächen im Nordosten
- Stadteinfahrt Würzburger Straße
- Stadteingang Lengfurter Straße

Das Gebiet umfasst 16,43 ha. Die Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. U.a. soll das bestehende kommunale Förderprogramm fortgeschrieben werden, um private Sanierung stärker zu bezuschussen und zu befördern.

Stadt
Marktheidenfeld