

# ENTWICKLUNGSSZENARIEN





## ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Unter Entwicklungsszenarien wird hier die Diskussion von Strategien und ihren Auswirkungen verstanden, aufgrund derer sich die Gemeinde unterschiedlich entwickeln könnte.

Dabei sind die Stärken der Gemeinde von besonderem Interesse. Sie gilt es im Sinne einer zukünftigen Ortsentwicklung zu nutzen, auszubauen und nach außen zu tragen. Die Schwächen sollten zumindest so gemildert werden, dass eine verträgliche Entwicklung möglich ist.

Die Szenarien wurden unter Zugrundelegung der beschriebenen Entwicklungstrends und des Stärken-/Schwächenprofils erarbeitet, um die Diskussion im Hinblick auf das Leitbild des Stadtentwicklungskonzeptes führen zu können und diesen Prozess zu veranschaulichen.

Zugleich wird in den Szenarien von 1-3 ein jeweils stärkerer Grad von Veränderungen der bisherigen Handlungsansätze (und im Szenario 3 auch der Rahmenbedingungen) von der Ortsentwicklung angenommen und in seinen denkbaren Auswirkungen dargestellt.

Das Szenario 3 geht dabei noch einen Schritt weiter und richtet den Blick auf die Region.

### Szenario 0: Passivität

Das Szenario soll als Vergleichsinstrument zu den „aktiven“ Szenarien die erwartbaren Entwicklungslinien ohne eine neue, aktive Ortsentwicklungspolitik aufzeigen. Die bestehenden Entwicklungstrends werden fortgeschrieben. Eingriffe der Gemeinde werden nur als Reaktion auf unmittelbaren Handlungsdruck angenommen.

#### Folgewirkungen

##### Positiv

Kurzfristig ergibt sich eine geringe Belastung des Haushaltes durch Investitionen.

##### Negativ

Bestehende Schwächen werden nicht abgemildert.

Die Ortsentwicklung stagniert weiter, die Gemeinde setzt keine eigenen Impulse, zum Beispiel in Bezug auf die Verbesserung der Aufenthalts- und der Wohnqualitäten.

Bereits jetzt erkennbare, mittel- und langfristige Entwicklungsprobleme werden nicht frühzeitig strategisch angegangen. Insbesondere die rückläufige Bevölkerungsentwicklung und das weitere Nachlassen der Anziehungskraft des Ortskerns können gravierende Probleme aufwerfen. Daraus ergibt sich insgesamt eine langfristig andauernde Mehrbelastung des Haushaltes.



## ENTWICKLUNGSSZENARIEN

**Szenario 1: Qualitätsoffensive als Wohnstandort**

Das Szenario geht von einer Strategie aus, bei der die Ortsentwicklungspolitik aktiv eingreift und durch eigene Projekte und die Förderung von innovativen Wohnbauvorhaben, den eigenen Wohnungsmarkt an den zukünftigen Entwicklungen auszurichten. Dies geschieht zunächst über die klassischen Handlungsfelder der kommunalen Entwicklungspolitik, also Flächenausweisungen und Infrastrukturmaßnahmen. Parallel dazu versucht die Gemeinde über den eigenen Grundstücksbestand und dem strategischen Erwerb wichtiger Grundstück eigene Projekte zu forcieren.

Um der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken muss eine attraktive Infrastruktur- und Flächenentwicklung gerade für junge Familien angestrebt werden.

**Folgewirkungen****Positiv**

Rückläufige Entwicklung bei den Bevölkerungszahlen, darauf abgestimmtes Infrastrukturprogramm bei Schule und Kindergarten, Einrichtungen für Senioren etc. ermöglicht relativ hohe Planungssicherheit in der mittelfristigen Finanzplanung. Insgesamt eine stabilere Bevölkerungsentwicklung als in der 0- Variante.

**Negativ**

Höherer mittelfristiger Finanzbedarf im Haushalt.  
Höherer Personalaufwand für Flächenentwicklung.  
Kaum direkte wirtschaftliche Impulse.

**Szenario 2: Transformation zu einer Gemeinde der Kulturen**

Über die Strategie des Szenarios 1 hinaus wird das kulturelle Zukunftspotential der Gemeinde gezielt gefördert. Das Szenario beschreibt die Herausbildung eines für Sulzbach spezifischen Entwicklungsprofils durch die Entwicklung und Umgestaltung des Ortskerns.

Dies betrifft vor allem die Neugestaltung des Ibeloareals zu einem Ort des Gemeindewesens mit hochwertigen Gebäuden, u.a. für die zahlreichen Sulzbacher Vereine, sowie attraktiver Außenräume die die Bürger zum Aufenthalt einladen.

Dazu gehört jedoch zwingend die ganzheitliche Weiterentwicklung über ein schlüssiges Verkehrskonzept, mit oder ohne Entlastungsstraße, die zu einer Verkehrsberuhigung und damit verstärkter Aufenthaltsqualität des Ortskerns führt.

Als Identität wirkt mittelfristig die Kulturgemeinde Sulzbach und löst die suburbane Wohnstadt allmählich im öffentlichen Bewusstsein als grundlegendes Image ab. Die Sulzbacher identifizieren sich mit Ihrer Gemeinde insgesamt, dem kulturellen Zentrum und danach mit dem attraktiven Wohnumfeld der Quartiere und Ortsteile.

**Folgewirkungen****Positiv**

Ausbau der wirtschaftlichen Stärken im Bereich Tourismus.  
Eigenständiges kulturelles Profil und „neues Image“.  
Chancen für eine Neu- Definition und Urbanisierung des Zentrums.  
Im Zusammenspiel mit den Maßnahmen der Strategie 1 kann die Gemein-



## ENTWICKLUNGSSZENARIEN

de langfristig eine positive Bevölkerungsentwicklung erhoffen.

### Negativ

Hohe Bindung von Investitionsmitteln und Personal für die Flächenentwicklung und den Umbau des Ortes.

Positive finanzielle Effekte für die Gemeinde sind nicht kurzfristig zu erwarten.

Tendenzielle Verstärkung der interkommunalen Konkurrenz in der Region, wenn keine regionalen Vereinbarungen getroffen werden.

Die Ortsteile Soden und Dornau, als auch Vereine und Betriebe

Können sich vernachlässigt sehen, wenn sie nicht in die Strategie eingebunden werden.

### Szenario 3: Aufenthaltsqualitäten schaffen

Das Szenario 2 setzt auf ein eigenständiges Profil Sulzbachs in der Region und versucht, dafür auf den besten Zukunftspotentialen aufzubauen. Das Szenario 3 bezieht sich neben der Schaffung innerörtlicher Aufenthaltsqualitäten auf eine intensive Verbindung mit den angrenzenden Landschaftsräumen und aber auch auf eine verstärkte Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden in Bezug auf eine gemeinschaftliche Wahrnehmung der Region (Radwegenetz, Tourismus, Werbung).

Dazu zählt vor allen Dingen die Öffnung der Gemeinde zum Main, durch eine attraktive Wegebeziehung und Überwindung der vorhandenen Barrieren sowie einer teilweisen Umwidmung des momentanen Landschaftsschutzgebietes entlang des Mains.

Die Aufwertung der Grünen Lunge, der Ausbau des Mauerrundgangs mit attraktiven Raumsequenzen, die Wiederherstellung der Freitreppe vor der St. Anna Kirche sowie die Bildung eines echten Ortsplatzes, der dem Namen Markt Sulzbach zur Ehre gereicht, sind wichtige Bausteine für eine nachhaltige positive Entwicklung der genannten Szenarien.

### Folgewirkungen

#### Positiv

Stabilere, weil großräumiger koordinierte Entwicklung in einem wirtschaftlich gut aufgestellten Regionverband.

Entlastung der Gemeinde von Einzelaufgaben, dadurch auch Entlastung des Haushaltes.

Aufwertung des Wohn- und Kulturstandortes Sulzbach am Main.



## ENTWICKLUNGSSZENARIEN

### Negativ

Bindung von Investitionsmitteln und Personal für die Flächenentwicklung und den Umbau des Ortes.

Positive finanzielle Effekte für die Gemeinde sind nicht kurzfristig zu erwarten.

# **STRATEGIEN, ZIELE UND PERSPEKTIVEN**





---

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

### Planungsstände

Der Marktgemeinderat kann auf unterschiedlicher Planungsebene die formulierten Ziele und Zukunftsperspektiven beschließen, mit Hilfe derer die gewünschte Entwicklung des Landschafts- und Siedlungsraums geleitet wird.

Vor, während sowie auch nach Erarbeitung des ISEK liegen der Markt Sulzbach diverse Planungen unterschiedlicher Genauigkeitsstufe und Relevanz vor, die - sofern sie weiterhin den im ISEK formulierten, übergeordneten Zielen entsprechen - in die hier formulierten Handlungsfelder / Maßnahmen mit aufgenommen werden.

Teilweise lagen zu Beginn der Bearbeitung des ISEK Planungen wie der Flächennutzungsplan und Rahmenpläne für Teilbereiche vor. Diese wurden untersucht und entsprechend ihrer Relevanz und Gültigkeit den weiteren Betrachtungen zu Grunde gelegt.

Bei Realisierung von Projekten muss eine eventuelle Erfordernis der Anpassung dieser Planungen untersucht werden.

Für andere Bereiche wurden im Zuge der Erarbeitung des ISEK Projekte generiert, die einer raschen Realisierung bedurften. Dazu gehören zum Beispiel die in Zusammenarbeit mit Kindern und Jugendlichen ausgesuchten und aufgestellten Bänke in der Grünen Lunge, erste Untersuchungen und ein Bauantrag für den Bau eines Dirt-Parks (siehe Dokumentation der Workshops) oder auch die Installation feststehender Tischtennisplatten am Jugendtreff.

Darüber hinaus wurde ein erster Vorentwurf für den Bereich Brunnchen (Ortseingang Nord) erstellt sowie eine Vorauswahl für die zukünftige Möblierung im Altort getroffen, die in einem Katalog zusammengefasst werden

und als Grundlage für weitere Planungen dienen sollen.

Auch größere Maßnahmen, gefördert durch die Städtebauförderung, konnten begonnen werden (Ortsbefestigung), andere stehen kurz vor ihrer Fertigstellung (Mehrgenerationenhaus Spessartstraße 4).

Auf den folgenden Seiten werden laufende Maßnahmen / vorliegende Planungen erläutert.

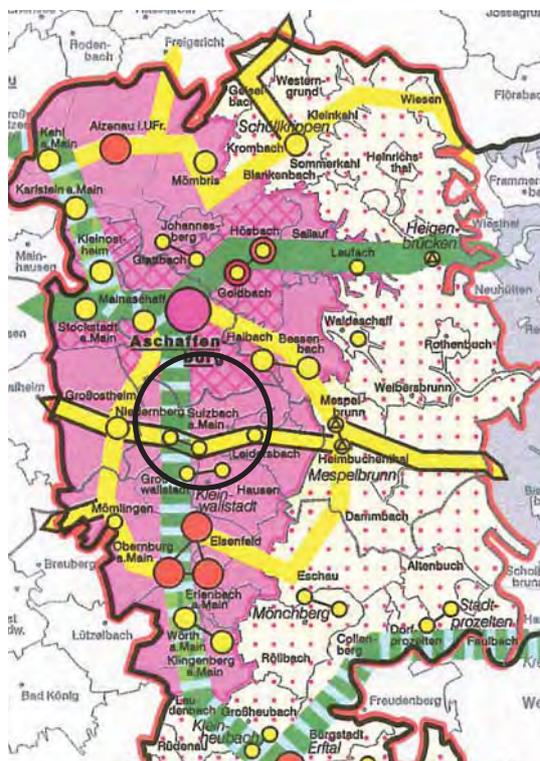
Im Kapitel „Integriertes Handlungskonzept mit Massnahmenübersicht“ (ab Seite 145) werden zukünftige Planungen/ Projekte beschrieben und mit Kostenschätzungen sowie angestrebten Realisierungszeiträumen versehen.



---

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM  
**Regionalplan Bayrischer Untermain**

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM Regionalplan Bayerischer Untermain



### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen
- Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (neu)
  - Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (unverändert)
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele gemäß Regionalplan 1985
- Kleinzentrum
  - Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
  - Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele gemäß Landesentwicklungsprogramm 1994
- Verdichtungsraum
  - Stad- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
  - Äußere Verdichtungszone
  - Allgemeiner ländlicher Raum
  - Grenze der Region
  - Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Mögliches Mittelzentrum
  - Unterzentrum
  - Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
  - Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
  - Main-Donau-Wasserstraße

Übergeordnetes Werkzeug für die Entwicklung Sulzbachs sind überregionale Planungen, die in immer detaillierter ausformulierte Planungsvorgaben für die Ortskernentwicklung münden.

An erster Stelle stehen die Ziele der Regionalplanes.

Im Regionalplan Bayerischer Untermain ist Sulzbach a.M. im Verbund mit der Nachbargemeinde Niedernberg als Unterzentrum ausgewiesen. Er legt hinsichtlich der Ausweisung von Entwicklungsachsen für die Marktgemeinde Sulzbach am Main folgendes fest:

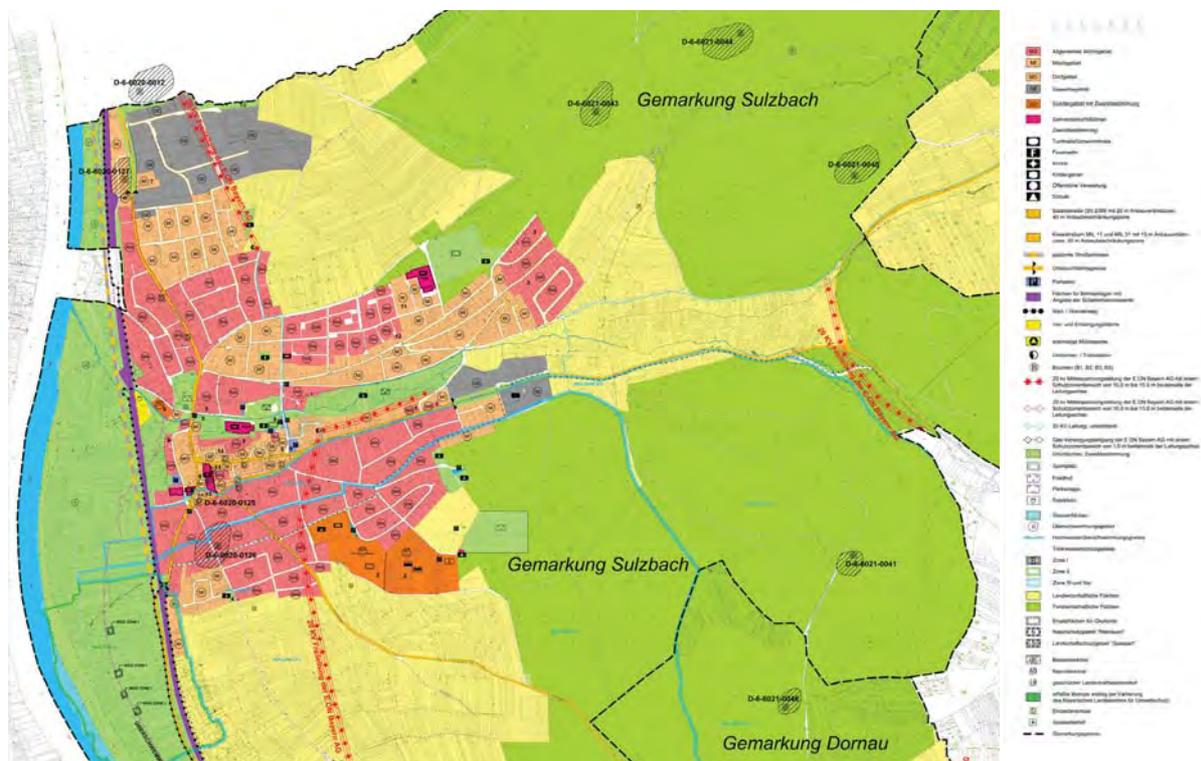
„Mit der Fertigstellung der Mainbrücke Sulzbach a. Main / Niedernberg gewinnt die neu ausgewiesene Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Großostheim-Niedernberg- Sulzbach a. Main-Leidersbach-Heimbuchenthal ihre Bedeutung. Während die Entwicklungsachsen der Region überwiegend in süd-nördli-

cher Richtung verlaufen, soll diese Achse der westöstlichen Erschließung der Region dienen.

Die ausgewiesene Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung entlang der Staatsstraße St 2312, also der ehemaligen Bundesstraße B 8, soll die Weiterführung der in der Region Würzburg neu auszuweisenden Entwicklungsachse auf gleicher Trasse sicherstellen.

Hinsichtlich städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen wird folgende Festsetzung gemacht: „In der Kommune Sulzbach am Main sollen im Sinne des Bayerischen sowie des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms Maßnahmen durchgeführt werden. Dies betrifft vor allem die Beseitigung von Mängeln an Wohn- und Arbeitsstätten, an der Infrastruktur sowie der innerörtlichen Verkehrserschließung. Diese sollen der Stärkung der zentralörtlichen Funktion dienen.“

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM Flächennutzungsplanung



Bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes (FNP) sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten (siehe S. 99). Im FNP werden weder Flurstücksgrenzen abgebildet noch Flurstücksnummern angegeben.

Der FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Als solcher entfaltet er keine direkte Rechtskraft für den Bürger, sondern enthält behördenintern bindende Vorgaben bzgl. des Inhalts von Bebauungsplänen sowie unverbindliche Hinweise zur Entscheidung über Genehmigungen von Vorhaben. FNPs sind für die Entwicklung nachgeordneter Planwerke (z.B. Bebauungspläne) bindend.

Der vorliegende FNP, erstellt in Zusammenarbeit mit der Planergruppe HTWW Aschaffenburg wurde im Sommer 2009 zur Rechtskraft gebracht.

### Festsetzungen Sulzbach

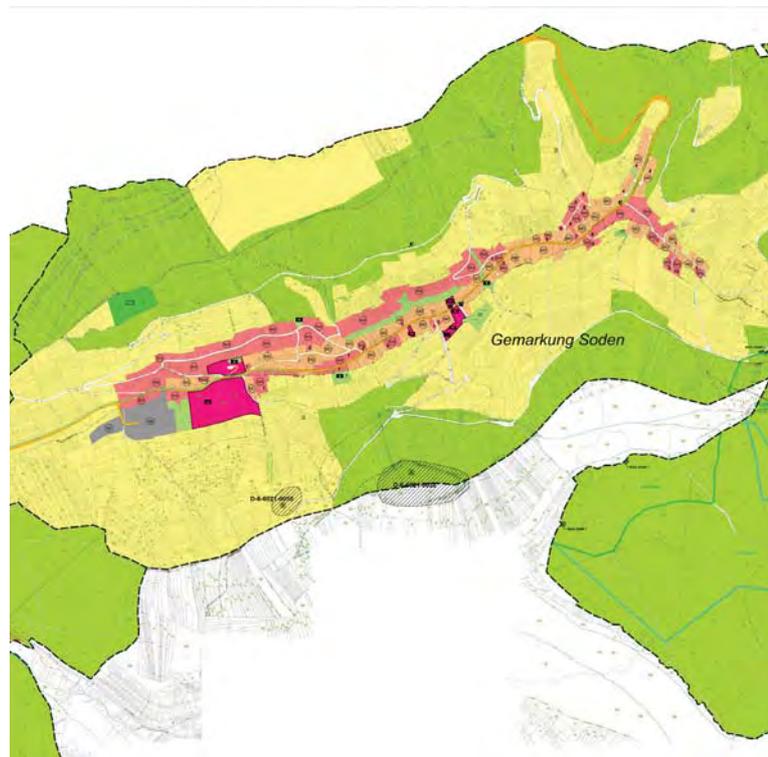
Der Bereich des Altortes ist als Dorfgebiet oder Mischgebiet ausgewiesen, mit Ausnahme des Bereiches um das Rathaus und die Kirchen (wo Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind).

Das Dorfgebiet erstreckt sich auf den Innenbereich zwischen Spessart- und Jahnstraße, westlich der Hauptstraße bis zur Hinteren Dorfstraße, sowie auf Teile des nördlich an die Spessartstraße angrenzenden bebauten Streifen. Dazwischen befinden sich Mischgebiets- und Parkflächen.

Hier wird die bestehende Nutzungsstruktur weitestgehend gesichert und vereinzelt durch erforderliche Flächen ergänzt.

Bis zum Gewerbegebiet im Bereich des Bauhofs wird der südliche Bereich des Spessartstraße und in Verlängerung ebenso die südlich an die Jahnstraße angrenzenden Flächen

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM Flächennutzungsplanung



als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Grünstreifen „Grüne Lunge“ wird ebenfalls erhalten und im Bereich der Braunwarthsmühle eine Verzahnung mit den westlich angrenzenden Grünflächen sichergestellt.

Die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen werden weiterhin dem Wohnen vorbehalten, wobei Nutzungen, die das Wohnen ergänzenden sowie das Wohnen nicht störende Betriebe (Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet) auf einem Großteil der Gemarkung zugelassen sind. Lediglich im Norden und am östlichen Grenzbereich sind Gewerbeflächen ausgewiesen.

Bestehende Gemeinbedarfsflächen werden gesichert.

Im Osten wird die Marktgemeinde von landwirtschaftlichen und im Anschluss daran forstwirtschaftlichen Flächen gerahmt.

### Ortsteile Dornau und Soden

Auch in Dornau und Soden werden vornehmlich die bestehende Siedlungs- und Infrastrukturf lächen, darüber hinaus angrenzende, der Land- und Forstwirtschaft dienende Flächen, gesichert.

Die Ortsteile sind größtenteils „selbstversorgend“ mit den dafür erforderlichen Einrichtungen: Kindergarten, Bürgerhaus und Kirche.

Verwaltung sowie weitergehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen werden dennoch auch in Zukunft im Hauptort Sulzbach ausgewiesen, sodass die bestehende weitmaschige Verknüpfung der räumlich recht weit auseinanderliegenden Ortsteile erhalten wird.

Planwerk Quelle: Gemeinde Sulzbach /  
Planergruppe HTWW Aschaffenburg

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM Rahmenplanung



Quelle: Architekturwerkstatt Schäffner, Kleinostheim

Der Rahmenplan stellt eine sog. informelle Planung dar, die als Planungsleistung des städtebaulichen Entwurfs zählt.

Er stellt nicht, wie der Bebauungsplan eine Satzung dar, sondern schafft die Basis dafür und macht Abgaben zu gestalterischen Zielen und Entwicklungsperspektiven auf unterschiedlichen Ebenen (Grün, Verkehr, Nutzung usw.).

Der Rahmenplan „Räumliches Konzept / Freiflächenkonzept“ aus dem Jahr 1989 / 1990 enthält zahlreiche Planungsinhalte, die bis heute Gültigkeit haben und in den aktuellen Bebauungsplänen aufgegriffen werden.

Durch städtebauliche, wirtschaftliche und strukturelle Veränderungen sowie die Entwicklungen um das IBELO-Areal und Ergebnisse aus vorliegenden Untersuchungen und Gutachten sind jedoch Teile des Rahmenplans nicht

### RÄUMLICHES KONZEPT FREIFLÄCHENKONZEPT

-  WICHTIGE RAUMBEGRENZENDE KANTEN  
IM SINNE VON BAULINIEN  
(GEBILDET DURCH GEBÄUDE, MAUER OD. TORR)
-  SCHEMATISCHE RAUMKANTE  
- VARIABEL -
-  NEUE WOHNBEBAUUNG  
(FLÄCHENHAFTRE DARSTELLUNG)
-  ZU GESTALTENDER STRASSEN- ODER  
PLATZRAUM  
(STRASSENBELAG, BELEUCHTUNG, BÄUME)
-  FIRSTRICHTUNG FESTGESETZT  
ÜBERWIEGEND 2 VOLLGESCHOSSE  
DACHNEIGUNG 48° - 52°
-  BAUDENKMÄLER  
(GEM. DENKMALSCHUTZLISTE)
-  ORTSBILDPRÄGENDE EINZELGEBÄUDE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
(EVENT. AUSKERNEN)
-  ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME  
ODER GEHÖLZGRUPPEN
-  EINZELBÄUME NEUANPFLANZUNG
-  OBSTBÄUME VORHANDEN
-  WASSERFLÄCHE - SULZBACH -
-  VERKEHRSFLÄCHEN
-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM Rahmenplanung



Quelle: Architekturwerkstatt Schöffner, Kleinostheim

mehr aktuell bzw. überholt.

Da die Bebauungspläne nördlich und südlich der Spessartstraße bereits auf diese Entwicklungen eingehen, kann von einer Anpassung / Fortschreibung der informellen Planung abgesehen werden.

Eine vertiefende Rahmenplanung für Teilbereiche sollte die entsprechenden dazugehörigen gestalterischen Empfehlungen liefern.

### NUTZUNG UND VERKEHR

#### NUTZUNG

- SCHWERPUNKT: WOHNEN
- SCHWERPUNKT: EG. HANDEL, DIENSTLEISTUNG, HANDWERK OG WOHNEN.
- GEMEINBEDARF
- GRÜNFLÄCHE
- BESTEHENDE BETRIEBE:
- LÄDEN-/DIENSTLEISTUNGEN
- HANDWERK/GEWERBE
- LANDWIRTSCHAFT
- GASTSTÄTTEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

#### VERKEHR

- STRASSENFLÄCHE
- MISCHVERKEHRFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICHE
- VORGESEHENE NEUE ERSCHLIESSUNG
- PARKPLATZ ÖFFENTLICH
- PARKPLATZ PRIVAT
- HALTESTELLE
- NOTWENDIGE EINGRIFFE IN DIE BAUSUBSTANZ
- BAHNLINIE
- WASSERFLÄCHE

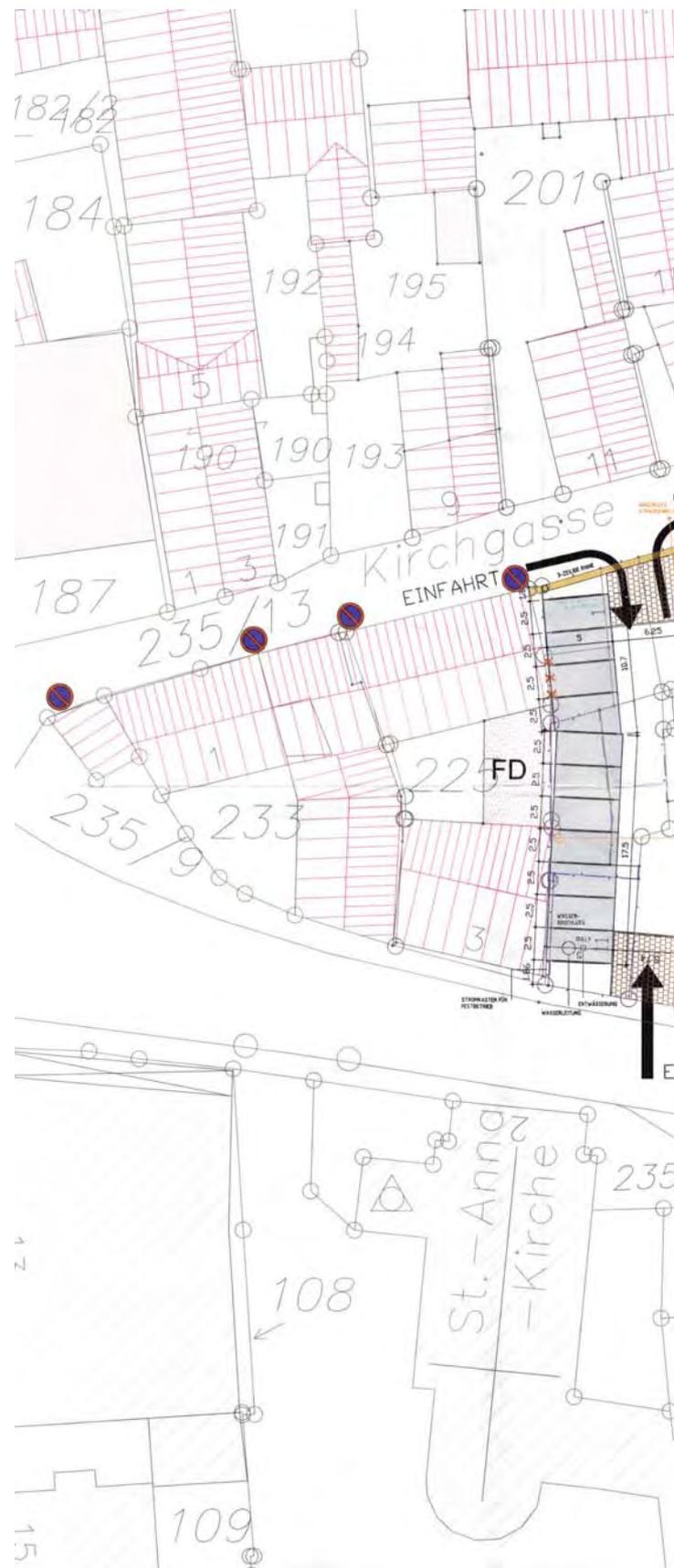
ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

**Rahmenplanung**

**Rahmenplan Parkplatzgestaltung Kirchgasse / Spessartstraße**

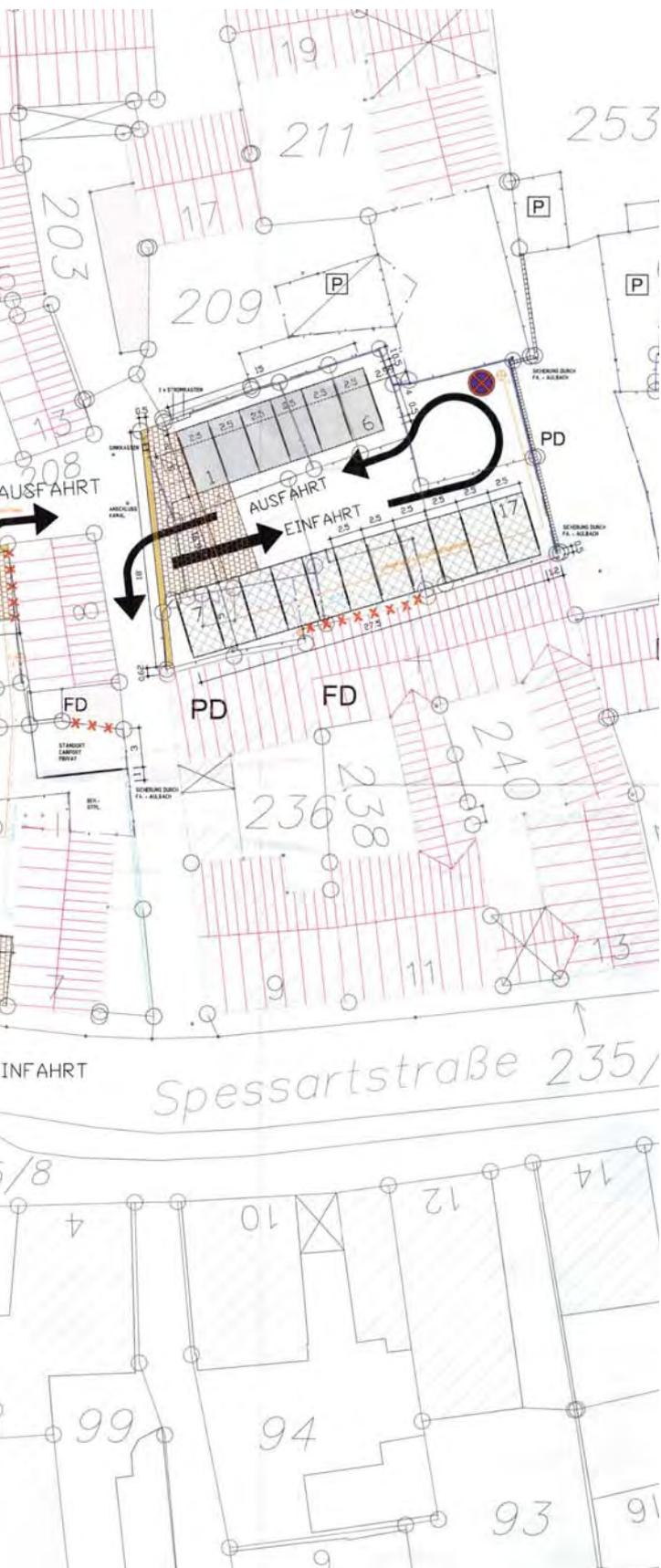
Einer der Teilbereiche, für den bereits eine Rahmenplanung, auch mit dem Ziel der Prüfung der Machbarkeit vorliegt ist der Bereich der geplanten Parkscheune zwischen Spessartstraße und Kirchgasse. Der abgebildete Planungsstand zeigt die Ausführungsplanung, die als Grundlage bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes (siehe S. 111) gedient hat.

Zur Entspannung der in Teilbereichen schwierigen Stellplatzsituation wird im dargestellten Bereich nördlich der Spessartstraße eine Parkscheune errichtet. Derzeit wird eine kurzfristige Realisierung dieser Maßnahme angestrebt, die richtungsweisend für weitere Projekte und die mittelfristige Planung und Realisierung eines Kirchenvorplatzes sein kann.



# ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

## Rahmenplanung



### LEGENDE:

	ABBRUCH SOFORT / GEMEINDLICHE ANWESEN
	ABBRUCH IM ZUGE NEUORDNUNG MÖGLICH PRIVATE ANWESEN
	ABBRUCH IM ZUGE NEUORDNUNG MÖGLICH ÖFFENTLICHE ANWESEN
	GEBÄUDE BESTAND
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN BESTAND
	MAUER
	SICHERUNG DURCH MARKT SULZBACH
	ABBRUCH
	GEMEINDLICHE SICHERUNGSMASSNAHME
	FIRSTRICHTUNG
	FLACHDACH / PULTDACH
	STELLPLÄTZE - 1 STD. PARKZEIT MO - SA 7:00 - 18:00
	ANWOHNERSTELLPLÄTZE OHNE BESCHRÄNKUNG
	LAMPENSTANDORT
	ELEKTROKABEL
	ENTWÄSSERUNG

Quelle: Gemeinde Sulzbach

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

**Rahmenplanung**

**Rahmenplan Kirchgasse**

Es wurde für einen weiteren Teilbereich, östlich der Kirchgasse, ein Rahmenplan erstellt. Dieser dient als Grundlagenermittlung für den folgenden Bebauungsplan (siehe S. 111) sowie als Grundlage für Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.



# ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

## Rahmenplanung



### LEGENDE:

-  ABBRUCH
-  MAUER
-  NEUBAU GARAGE
-  ZUFAHRTEN
-  NEUBAU
-  UMNUTZUNG
-  GRÜNFLÄCHEN
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  GEPLANTE BAUSTRUKTUR
-  BÄUME
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSRÄUME NEU
-  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
-  GEBÄUDE BESTAND
-  GRUNDSTÜCKSRENZEN NEU

Quelle: Gemeinde Sulzbach

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM Rahmenplanung

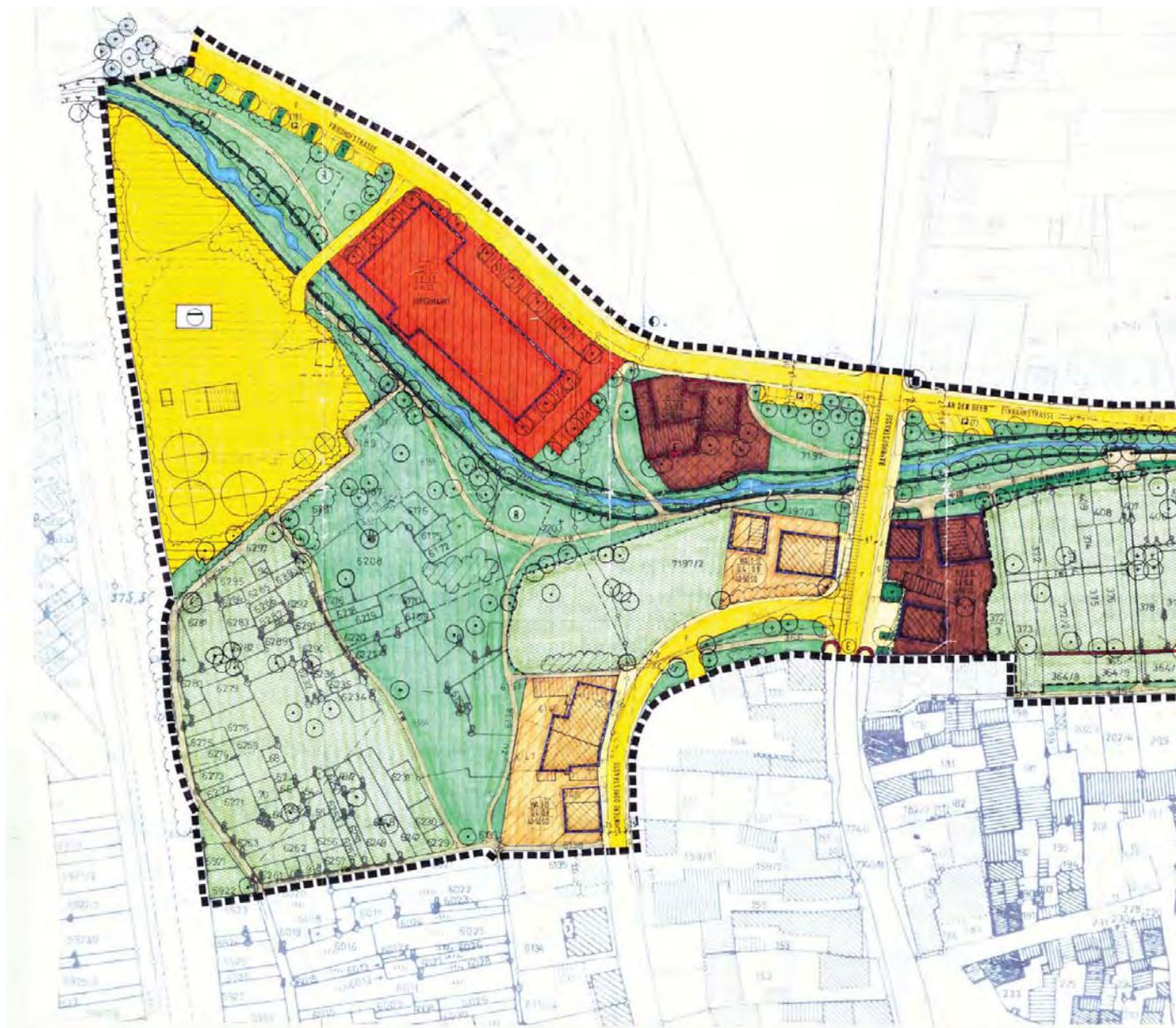
### Grünordnungsplan Sulzbachtal

Als weitgehend aktuell kann der Grünordnungsplan aus dem Jahr 1989 angesehen werden.

Nur Teilbereiche am Brunnchen (Ortseingang Nord) und Maßnahmen den fließenden und ruhenden Verkehr betreffend bedürfen einer Aktualisierung.

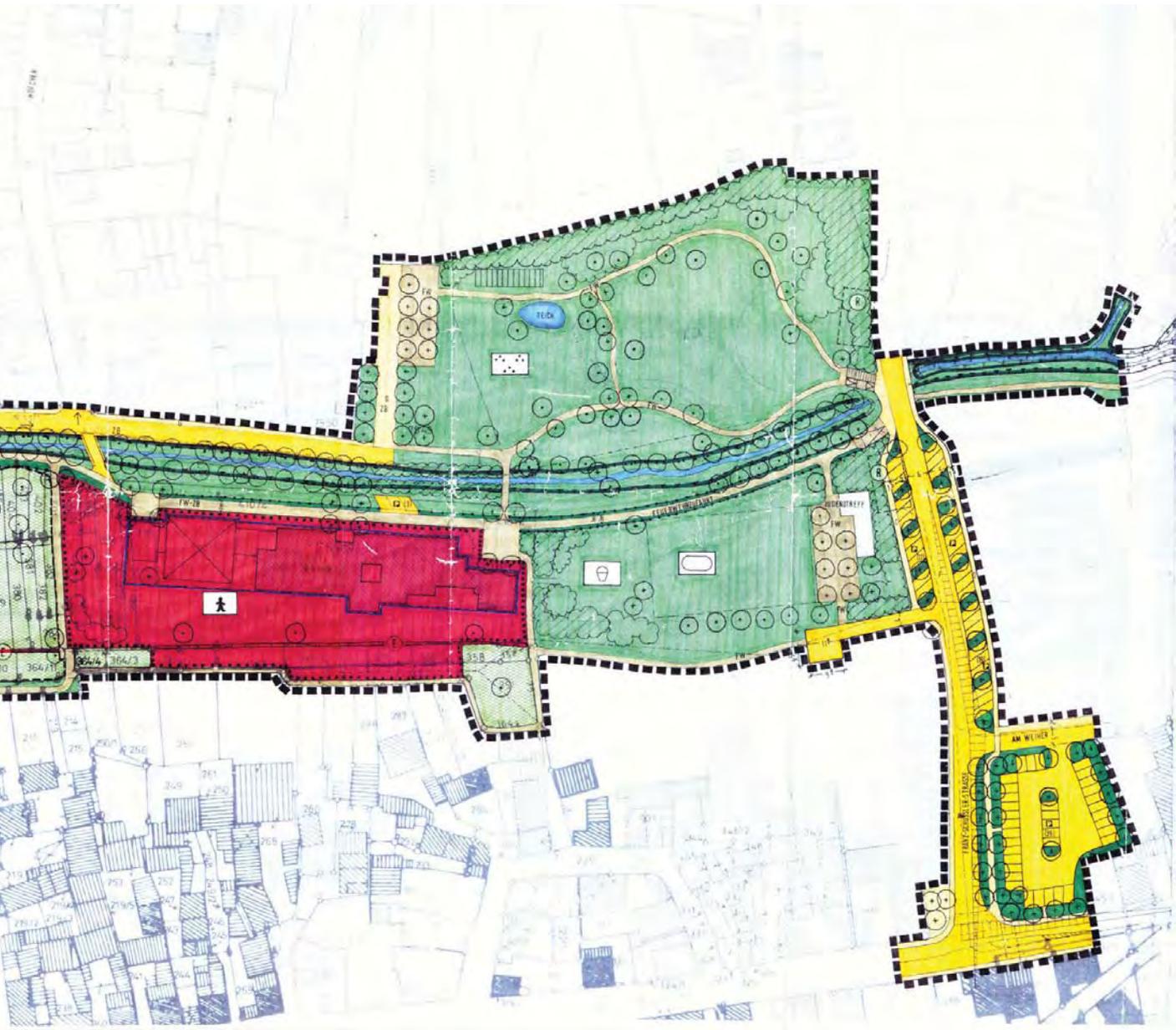
Darüber hinaus wird die Fortführung der Grünen Lunge (hier Sulzbachtal

genannt) Richtung Westen und die Verzahnung mit den Mainauen empfohlen.



# ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

## Rahmenplanung



Quelle: Gemeinde Sulzbach

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

**Bebauungsplanung**

**Bebauungsplan Nördlich Spessartstraße und Südlich Spessartstraße**

Der Bebauungsplan regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken und die Nutzung der in diesem Zusammenhang stehenden von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen.

Der Begriff Bebauungsplan (verkürzt B-Plan) stelle eine verbindliche Bauleitplanung dar.

Im Bebauungsplan legt die Gemeinde als Satzung (Ortsgesetz) fest, welche Nutzungen auf einer Fläche zulässig sind. Der Bebauungsplan wird in der Regel nur für einen Teil des Gemeindegebietes, etwa ein einzelnes Grundstück oder einen Stadtteil, aufgestellt.

Die hier vorliegenden B-Pläne wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro Schöffner, Kleinostheim erstellt und regeln die zukünftige städtebauliche und bauliche Entwicklung des Ortskerns von Sulzbach.



ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM  
**Bebauungsplanung**



Die aktuellen Bebauungspläne  
 „Nördlich Spessartstraße“ und „Südlich Spessartstraße“  
 Quelle: Architekturwerkstatt Schäffner, Kleinostheim



## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

**Mehrgenerationenprojekt für Sulzbach**

Neben der Bauleitplanung liegen der Gemeinde Untersuchungen und Gutachten vor, die ebenfalls als Basis für Entscheidungen zu zukünftigen baulichen und städtebaulichen Maßnahmen dienen.

Dazu gehören das Mehrgenerationenhaus, das derzeit realisiert wird sowie die Sanierung der Ortsbefestigung als größere Maßnahmen.

Darüber hinaus werden auf den folgenden Seiten kleinere, aber für die Ziele und Perspektiven der Gemeinde ausschlaggebende Planungen und Überlegungen zusammengetragen.

**Allgemeines zu Mehrgenerationenhäusern**

Als Mehrgenerationenhäuser (MGH) gelten Einrichtungen, die ein Treffen und einen Austausch von Kindern, Jugendlichen Erwachsenen, so genannten „Jungen Alten“ sowie Hochbetagten ermöglichen. Ein Mehrgenerationenhaus dient als Informations- und Dienstleistungsdrehscheibe vor Ort. Es bezieht die lokale Wirtschaft mit ein und bietet einen offenen Tagestreff mit Cafeteria oder Bistro. Als wichtig wird dabei erachtet, dass mindestens ein Hauptamtlicher (meist handelt es sich dabei um Sozialarbeiter) mit mindestens einer halben Stelle im MGH arbeitet. Dieser pflegt die Kontakte zu Kooperationspartnern und ehrenamtlichen Mitarbeitern und unterstützt sie dabei, Aufgaben im MGH zu übernehmen. Finanziert werden die Häuser durch Förderung des Bundes und der Kommunen sowie z.T. durch Eigenfinanzierung (z.B. durch Verkauf von Kaffee und Kuchen oder Vermietung von Räumen). Als Träger eines MGH kommen sowohl Wohlfahrtsverbände, als auch Landkreise, Kommunen oder Vereine in Frage. Eine solche Einrichtung bedeutet für eine Kommune zwar immer einen gewissen finanziellen Aufwand; dabei darf aber nicht außer acht gelassen werden, dass ein MGH auch Leistungen abdeckt, die Aufgaben der Gemeinde sind und sonst andersweitig erfüllt werden müssten.



## EXKURS: DAS MEHRGENERATIONENHAUS

### **Empfehlung eines MGH für Sulzbach**

Die in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Sulzbach erstellte Diplomarbeit von Teresa Elbert an der Fakultät Soziale Arbeit der Hochschule Würzburg empfiehlt die Einrichtung eines MGH für Sulzbach nachdrücklich – und zwar in erster Linie, um den Standort im Wettbewerb mit anderen Kommunen zu stärken. Als besonders empfehlenswert erscheint der Diplomandin die Einbeziehung folgender Initiativen in ein MGH:

a) Eine Bürgerin möchte im MGH als Geschichtenerzählerin auftreten, was sowohl zielgruppenspezifisch als auch generationsübergreifend geschehen könnte.

b) Jugendinitiativen, die sich im kulturellen, künstlerischen oder sozialen Bereich engagieren (z.B. Zusammenarbeit mit dem Jugendrat Sulzbach.) könnten sich im MGH ansiedeln. Projekte in diesem Bereich können durch EU-Mitteln gefördert werden.

c) Begegnung von Menschen mit und ohne Demenz, um nachbarschaftliche Hilfe und Austausch zu unterstützen. Projekte dieser Art könnten z.B. durch den Seniorentreff initiiert werden

d) Das MGH könnte Platz eines Neubürgerempfangs werden, um es der Gemeinde zu ermöglichen, Kontakt zu neuen Einwohnern aufzubauen

e) Im Auftrag des MGH könnte eine Hebamme jedes Neugeborene mit einem kleinen Geschenk (etwa vom Strickkreis der Kirchengemeinde hergestellte Babyschühchen) besuchen. So kann die Gemeinde Interesse an jungen Familien zeigen sowie Ihnen

Informationen und ggf. Unterstützung zukommen lassen.

f) Der Seniorentreff „Herbstlaub“, der ohnehin als Fixum fürs MGH vorgesehen ist, sollte nicht von den anderen Gruppen separiert werden – sprich: das Treffen sollte nicht in einem separaten Raum stattfinden, sondern im Offenen Treff mit direktem Kontakt zu anderen Besuchern, um einen offenen Austausch zwischen den Generationen zu gewährleisten.



## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

**Ortsbefestigung****Historische Türme, Tore, Mauern und Pfade**

Um die Suche nach den Spuren und den Einflüssen der Ortsbefestigung auf das heutige Ortsbild voran zu bringen wurde 2008 die Kunsthistorikerin Susanna Rizzo mit einer Studie durch den Marktrat beauftragt.

Die Sulzbacher Ortsbefestigung erweist sich in der Gesamtanlage wie auch in den einzelnen Elementen als ein Wehrbau, wie er sich im Mittelalter für Dörfer und Landorte herausbildete. Die Ortsbefestigung bestand aus einem geschlossenen Mauerring mit zwei Toren, dem Unteren Tor im Norden und dem Oberen Tor im Süden. Diese beiden Tore ermöglichten nach der Passage durch den Ort Verbindungen nach Aschaffenburg, Kleinwallstadt, Leidersbach und Soden sowie Dornau. Vom Grundriss entsprach die Form des Dorfes und der Befestigungsanlage annähernd einem Rechteck. Als Tortürme fungierten zinnenbewehrte Halbrundtürme, die heute noch existieren und die ursprünglich wohl eine Höhe von ca. 4,5 m oder mehr aufwiesen. Als Baumaterial für die Ortsmauer, die ca. 3 m hoch und durchschnittlich 75 cm stark anzunehmen ist, dienten Bruchsteine, die quaderförmig behauen wurden. Die Südostecke wurde durch einen Halbrundturm verstärkt, der sich heute zinnenlos präsentiert. Die Mauer war teils durch Streben gestützt. Sowohl der Körper der Ringmauer als auch die Tortürme waren bzw. sind mit Schießscharten versehen. Zwischen dem Mauerring und der im Inneren des Mauergürtels liegenden, dicht besiedelten Fläche mit Wohnhäusern und Nebengebäuden lag ein breiter Gürtel aus Gras- und Gartenland. Parallel zur Ringmauer und am Rande der Häuser und Scheunen verlief ein Rundweg, der in Sulzbach als Wehrweg oder Wehrpfad bezeichnet wird

und damals wohl als Kontrollweg diente. Die Anlage an sich weist auf eine einheitliche und bewusste Planung hin. Ihr möglicher oder wahrscheinlicher Verlauf.

Auch die Sulzbacher Ortsbefestigung ist eng mit der Ausbildung und Entwicklung der Dorfgemeinde im Mittelalter verbunden. Sulzbach muss aufgrund der vorgefundenen Anhaltspunkte wohl zu dieser Zeit eine relativ gut gestellte Gemeinde gewesen sein. Die Ortsmauer diente, wie andere Orts- und Stadtmauern auch, zum Schutz vor Angreifern. Sie band die Ortsgemeinde enger zusammen, da die Errichtung und Erhaltung oder Veränderung einer Ortsbefestigung sich als ein auf einen längeren Zeitraum ausgerichtete Maßnahme darstellt. Sie wertete das Bild der Gemeinde auf, indem die Gemeinde durch die Befestigungsanlage in einem gewissen Maß städtische Züge annahm. Sie prägte das Ortsbild für Jahrhunderte. Und sie konnte ebenso dazu eingesetzt werden, die Ordnung im Dorfe aufrechtzuerhalten und die Bewohner zu kontrollieren.

Wie in anderen Ortschaften auch veränderten sich die Funktionen im Laufe der Jahrhunderte oder sie bekamen eine andere Gewichtung. Mit zunehmender Feuerkraft der Waffen und mit dem Dreißigjährigen Krieg war die Zeit des überkommenen Wehrbaus vorbei. Die Schutzfunktion verlagerte sich mehr auf den Schutz vor Diebesgesindel und Bettlern. So kommt es 1784 zum Durchbruch der Mauer im Südwesten und zur Errichtung eines neuen Tores bzw. eines dritten Durchlasses. Erhöhung der Einnahmen, bequemere Verkehrsverhältnisse, Nutzung der gemeindeeigenen Torhäuser für Hirten und Nachtwächter, Aufrechterhalten der öffentlichen Ordnung stehe Ende des 18. Jahrhunderts und im 19. Jahr-



---

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

### Ortsbefestigung

hundert immer mehr im Vordergrund und lassen sich auch auf Sulzbach am Main übertragen. Sie äußern sich schließlich im 19. Jahrhundert, durch Wachstum der Einwohnerzahlen und Industrialisierung bedingt, für Sulzbach ab dem Ende des 19. Jahrhunderts in den Abbrüchen der Toranlagen des Unteren Tores um 1870 und um 1881 / 1882 durch Niederlegung des neuen Tores, den zunehmenden Bebauungen außerhalb der Ortsmauer und manchem Durchbruch in der Ringmauer. Und durch die neuen Anforderungen in Bezug auf Straßenführung und Öffnung der Mauer im Osten, die sich zwischen 1865 und 1890 in Form der Verbreiterung und Erweiterung der einst durch die Ortsmauer im Osten begrenzten Spessartstraße manifestieren. Auch im 20. Jahrhundert erfährt die Sulzbacher Befestigung manche Veränderung oder Abbruch, vor allem zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Bezug auf die Tortürme im Norden und in den frühen 70er Jahren in Bezug auf die westliche Mauerpartie. Im Norden und Osten ist sie noch in weiten Teilen erhalten, auch wenn diese Partien streckenweise Veränderungen in Form von Überbauungen oder Reduktionen erfuhr. Im Süden vor allem um die Pfortengasse herum und an der Südostecke der ehemaligen Ringmauer. Interessanterweise haben die Rundtürme der ursprünglichen Toranlage überdauert, die des jüngeren Tores nicht.

Auch heute erfüllt die ehemalige Ortsbefestigung noch mehrere Funktionen: Sie hinterlässt immer noch im Ortsbild Formbesonderheiten wie die erhaltenen Tortürme an den Torstraßen. Sie ist in ihrem Verlauf immer noch nachvollziehbar durch die erhaltenen Mauerpartien und Tortürme und somit dauerhaft als Fenster in die Geschichte Sulzbachs verfestigt. Sie prägt immer noch das Ortsbild

und erfordert Entscheidungen. Vom schützenden Wehrbau ist sie aber auch zum schützenswerten Denkmal geworden.

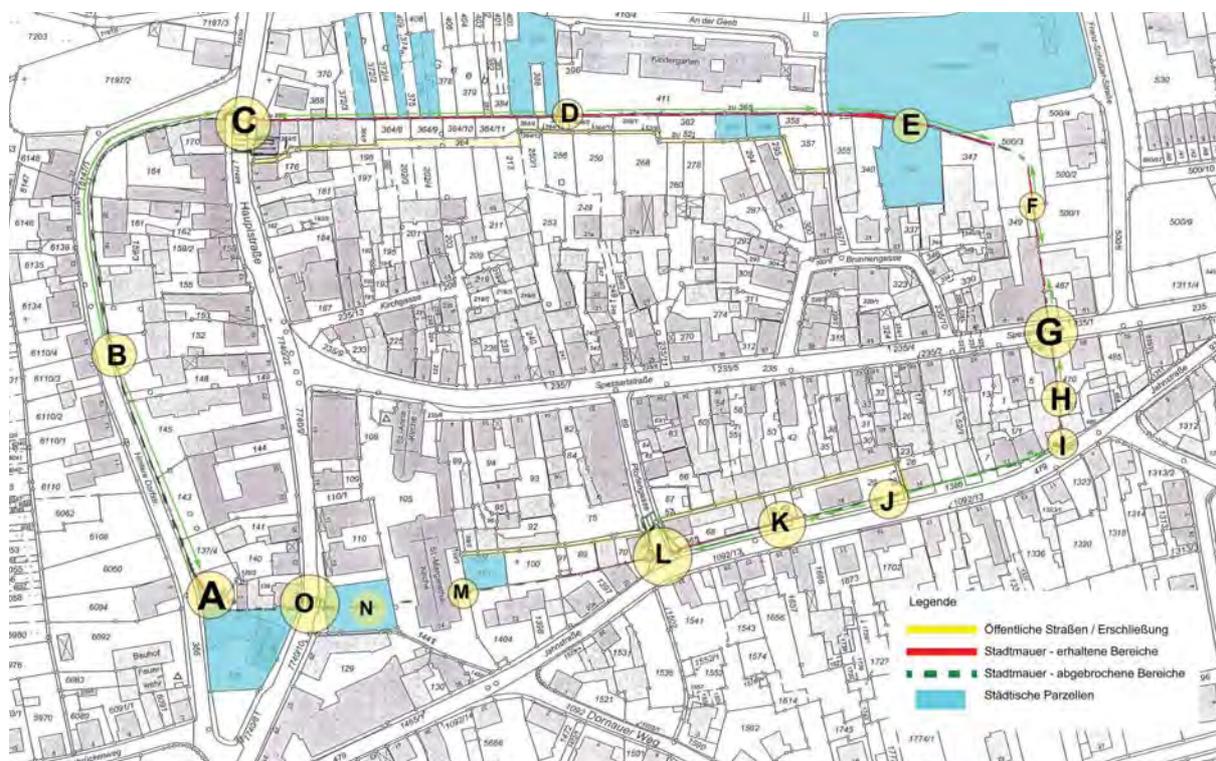
Im Jahr 2009 wurde durch das Büro Knoll+Konopatzki ein Entwurfskonzept mit einem Maßnahmenkatalog zur Instandsetzung der Ortsbefestigung erstellt. In diesem Konzept wird der aktuelle Zustand der historischen Befestigungen aufgelistet und entsprechende Maßnahmen zur Sichtbarmachung und zum Erhalt der Reste dargestellt. Zu dem Maßnahmenkatalog wurde vom selben Büro eine Kostenprognose erstellt.

Das Entwurfskonzept sieht einen Rundweg vor, der beim Rathaus beginnt und dann im Uhrzeigersinn über die Hintere Dorfstraße entlang der ehemaligen Tore, Mauern und Wege verläuft.

Nach einer Analyse der Bestandssituation werden konkrete Maßnahmen zur Instandsetzung der Mauerelemente vorgeschlagen. Dort wo keine Mauerreste mehr vorzufinden sind soll der frühere Verlauf der Stadtmauer auf Gehwegen und bei Fahrbahnquerungen mit roten Sandsteinplatten oder Pflaster nachgezeichnet werden.

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

### Ortsbefestigung



Quelle: Knoll & Konopatzki Architekten, Rothenburg

Der Maßnahmenkatalog sieht zudem folgende Punkte vor:

- Beseitigung des Schilderwaldes
- Vereinbarung mit Eigentümern angrenzender Privatgrundstücke (keine neuen Anbauten, ggf. Versetzen von Anbauten)
- Öffentliche Flächen im Anschluss an die Mauer nutzen
- Aufbau eines Informationssystems (Rundweg, Stadtmodell)
- Aktive Öffentlichkeitsarbeit zur „Beispielung“ der Bereiche
- Sicherung der Wehrmauer in geschädigten Bereichen
- Beleuchtung der Türme, Wege und Mauern
- Partielle Wiederherstellung des historischen Laufniveaus
- Visualisierung abgegangener Bereiche
- Instandsetzung der Wehrmauer

Im Maßnahmenkatalog und der Kostenprognose werden die einzelnen Maßnahmen aufgeschlüsselt und mit den ausführenden Akteuren und möglichen Zeitfenstern hinterlegt.

Grafik rechts: Verfasser

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

**Vorentwurf Brunnchen**

Der nahezu rechteckige Bereich entlang der Hauptstraße, auf dem sich das Brunnchen befindet und an dessen Ende einer der zwei Türme

der historischen Stadtmauer steht, wird aus seiner isolierten Lage in den Kontext der Umgebung gebracht.



## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND -ZIELE LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUM

Der neue „Brunnenplatz“, die Straßenfläche der Hauptstraße in diesem Bereich sowie der Einmündungsbereich der Hinteren Dorfstraße werden zusammengefaßt, indem sie mit einem einheitlichen Belag aus Natursteinpflaster versehen werden. Eine Trennung der Straßenfläche vom Fußgängerbereich über einen Flachbord ist denkbar, ebenso eine lediglich optische Trennung durch eine gepflasterte Entwässerungsrinne. Optisch jedoch soll die Fläche als ruhige Einheit wirken.

Eine steinerne Mauer, die die Farbigkeit der Stadtmauer und der Türme aufnimmt, umfaßt die Bestandslinde und verläuft weiter Richtung Süden – sie dient gleichzeitig als Sitzgelegenheit. Zusätzliche Sitzmöbel sind nicht erwünscht, um nicht mit dem Brunnchen in Konkurrenz zu treten und die homogene Wirkung der Materialien zu stören.

Der Bereich gewinnt den Charakter eines Platzes und wird mit Hilfe eines nach Süden verlaufenden, schmalen Wasserbassin in Szene gesetzt.

Um den Platz mehr zu fassen und als erlebbaren Raum auszubilden, wird entlang der östlich angrenzen-

den Grundstücks ein Grünstreifen in Form einer Buchenhecke gepflanzt. Die ehemals vorhandene Linde wird wieder gepflanzt, sodass der Bereich hervorgehoben und die Torsituation als Ortseingang entsprechend akzentuiert wird.

Sowohl im Bereich des Brunnchens, als auch der zwei Türme wird die Gesamtsituation mit Hilfe von Licht und der Materialwahl aufgewertet und neu interpretiert.

Die Pflasterfläche wird bis zum Pfädchen fortgeführt und mündet in dessen Zugang; damit entsteht ein spürbarer Zusammenhang zwischen dem Brunnenplatz und den von hier ausgehenden Pfaden in ganz Sulzbach. Das Pfädchen erhält als Belag eine wassergebundene Decke mit einer mittig verlaufenden, gepflasterten Entwässerungsrinne, um die differierende Breite des Pfades optisch abzuschwächen und eine ruhige Gesamtwirkung zu erzielen.

Das Konzept gewinnt an Wirkung, wenn alle weiteren Pfade analog ausgestaltet werden.

Die Auswahl der Oberflächenmaterialien sollte in ein Gesamtkonzept für Sulzbach münden.



Grafik: Verfasser



## Möblierung

Die Stadtmöblierung und damit Gestaltung der öffentlicher Räume spielt eine sehr wichtige Rolle. Sie kann einen öffentlichen Raum aufwerten, interessant machen oder ihm die gewünschte Spannung oder auch Ruhe verleihen.

Art und Gestaltung des Mobiliars entscheiden wesentlich über die Attraktivität eines Ortes mit.

Durch seine Wirkung kann das Mobiliar daher ebenso ein unschönes und wenig einladendes Erscheinungsbild schaffen.

Die Markt Sulzbach hat im Hinblick auf die bevorstehenden Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen beschlossen, ein Mobiliar-Gesamtkonzept mit Katalog entwickeln zu lassen, um in Zukunft auf dessen Basis und ohne weiteren Aufwand und wiederholtem Abstimmungsbedarf das angemessene Objekt oder eine Objekt-

zusammenstellung für den jeweiligen Platz oder Ort in Sulzbach, benennen zu können und so die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums auf Dauer sicherzustellen.

Die Objektauswahl umfasst Sitzbänke sowie die erforderlichen Ergänzungsmöbel wie Poller, Baumscheiben, Fahrradständer usw.

Bei Bedarf kann diese Zusammenstellung ausgeweitet werden und eine Ergänzung des Kataloges um die erforderlichen Möbel erstellt werden.

Ein zu erarbeitender Katalog stellt eine Richtlinie mit Empfehlungen dar und dient der Gemeinde als Leitfaden zur Wahl der geeigneten Stadtmöblierung.



# ZIELE



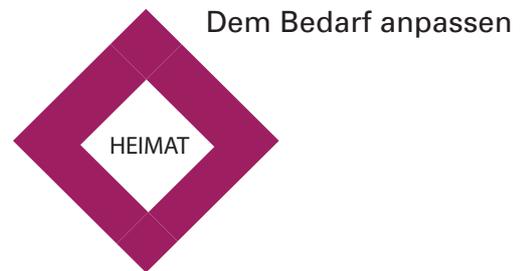


## ZIELE

### Ziele und Leitbilder für das weitere kommunale Handeln

#### Ziele und Leitbilder

Als Zwischenergebnis der Bestandsanalyse lassen sich vier übergeordnete Themen herausfiltern und in erste Ziele und Leitbilder zusammenfassen, die im weiteren Prozess konkretisiert werden und zu Handlungsstrategien und Maßnahmen führen.



Dem Bedarf anpassen

Wohnen, Wohnformen (betreutes, touristisches, Studenten, Senioren, Generationen)  
Bedeutung für Sulzbacher: Familie, Mitmenschen



Neu ausrichten

Rückgang der Landwirtschaft  
Historischer Nachlass (IBELO)  
Spurensicherung, Baukultur  
Neuformulierung erforderlich  
Alter Kern, Neue Mitte



Schaffen

Mainauen, Grüne Lunge, Bachlauf, Altort, Pfade / Wege, (Einkaufs-)Straßen, Markt-/ Weihnachts-/ Ortsplatz



Aufrecht erhalten

Identität, Stabilität, Zusammenhalt, fränkische Geselligkeit



## ZIELE

### Ziele und Leitbilder für das weitere kommunale Handeln

#### Ziele

In Sulzbach lassen sich aus den genannten Zielen und Leitbildern drei übergeordnete (Haupt)ziele für die Stadtentwicklung formulieren, die weiter konkretisiert und durch klare und auf Sulzbach und seine Bevölkerungsstruktur ausgerichtete Projekte und Maßnahmen aufgefüllt werden:

##### ZIEL 1

Sulzbach muss der Abnahme der Bevölkerung durch eine Attraktivierung und Aktualisierung des Angebotes für Familien, Kinder und Jugendliche gegensteuern

##### ZIEL 2

Sulzbach muss auf die Alterung der Bevölkerung durch ein angemessenes Angebot an Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen und alternativen Wohnformen reagieren

##### ZIEL 3

Sulzbach muss auf die Veränderungen durch den Strukturwandel mit einer zukunftsfähigen Entwicklung und städtebaulichen Planung reagieren

#### LEITBILD 1

##### Familien- und kinderfreundliches Sulzbach

Die in Sulzbach stark spürbare Alterung der Bevölkerung kann durch Zuzug junger Familien gemindert werden.

Um dies erreichen und zielgruppenorientiert handeln zu können, ist es erforderlich, die aktuellen Bedürfnisse junger Familien und deren Anforderungen an Wohnraum abzufragen. Denn eine familien- und kinderfreundliche Entwicklung stellt für Sulzbach eine zentrale Strategie zur Sicherung ihrer Zukunftsfähigkeit dar.

##### Angebot

Wichtig dabei ist, ein breit gefächertes und besonderes statt ein einseitiges Angebot zu schaffen und auf individuelle und sich weiter verändernde Anforderungen flexibel zu reagieren.

Eine Ergänzung des vorhandenen Wohnraumangebotes kann zum Beispiel durch Förderung und Unterstützung bei der Modernisierung von Baubestand im Kernbereich erreicht werden.

Die Lage Sulzbachs bietet darüber hinaus die Chance, junge Menschen, die in dem benachbarten Aschaffenburg eine Ausbildung oder Studium absolvieren, für Sulzbach als Wohnstandort zu begeistern.

##### Attraktivität

Die von der Marktgemeinde zur Verfügung gestellten Freizeit-, Grün- und Erholungsflächen werden zu wenig genutzt; deren Pflege, Sicherstellung der Funktionalität sowie Attraktivierung entsprechend der Wünsche der Nutzer muss gewährleistet sein (siehe auch Thema Aufenthaltsqualitäten).



## ZIELE

### Ziele und Leitbilder für das weitere kommunale Handeln

#### Qualitäten / Besonderes

Mit ihren Vorschlägen für Sport- und Freizeiteinrichtungen in Sulzbach haben sich die Kinder und Jugendlichen beim Workshop 4 bereits Gedanken gemacht und diese präsentiert. Eine große Rolle spielte dabei die Überlegung, welche der vorgeschlagenen Einrichtungen die größten Chancen hat, dauerhaft zu existieren und eine Bereicherung für Sulzbach darzustellen. Dabei haben sie genau beleuchtet, welches Angebot die umgebenden Orte haben und welches Angebot ihnen und ihren Altersgenossen fehlt oder nicht in erreichbarer Nähe liegt. Diese Strategie sollte auch im Hinblick auf andere Planungen verfolgt werden: Sulzbach muss durch ein besonderes durch ein vielseitiges Angebot die junge Bevölkerung an sich binden. Dieses darf vor allem nicht beliebig und bereits im Nachbarort vorhanden sein.

Ein Beispiel hierfür stellt der Dirt-Park dar, der ein einmaliges Angebot in der näheren Umgebung darstellen und Jugendliche aus Nachbargemeinden nach Sulzbach „locken“ würde.

Durch ein Alleinstellungsmerkmal und besonderes, ergänzendes Angebot kann Sulzbach die gesteckten Ziele erreichen.

#### LEITBILD 2

#### Seniorengerechtes Sulzbach

Die Alterung seiner Bevölkerung kann Sulzbach nicht stoppen; es kann jedoch auf diese Entwicklung reagieren und ein Lebensumfeld für Senioren schaffen, das ihren Bedürfnissen gerecht wird.

Hierzu gehören unter anderem ein attraktives Wohnumfeld, kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie alternative Wohnformen, die den Senioren erlauben, auch im Alter in ihrer gewohnten Umgebung mit ihren bereits vorhandenen sozialen Kontakten bleiben zu können.

Kleinere Maßnahmen wie ein Seniorensportplatz in der Grünen Lunge können kurzfristig umgesetzt werden und das Angebot ergänzen.

Das vorhandene Flächenpotenzial und eine entsprechende städtebauliche Struktur sind als Voraussetzungen bereits gewährleistet.



## ZIELE

### Ziele und Leitbilder für das weitere kommunale Handeln

#### LEITBILD 3

Neue Identität durch eine „Neue Mitte“ Sulzbach muss sich sowohl im regionalen Kontext als auch innerhalb seiner Grenzen neu positionieren.

Der allgemeine Strukturwandel wird in Sulzbach auf besondere Weise durch den Wegzug des Möbelunternehmens Kempf sowie die Schließung der ehemaligen Feuerzeugfabrik Ibelo begleitet.

Im Herzen des alten Ortskerns sorgte Ibelo Jahrzehnte lang für Arbeitsplätze und Wohlstand und prägte durch seine Lage den Charakter und die städtebauliche Gesamtsituation Sulzbachs.

Im Zuge der Erarbeitung des ISEK haben die Abrissarbeiten der Fabrikgebäude begonnen.

Nun muss Sulzbach mit einer zukunftsfähigen städtebaulichen und strukturellen Planung reagieren, die besonderer Sensibilität und Nachhaltigkeit bedarf. Die Marktgemeinde hat hier die Chance, ein neues Gesicht, eine neue Identität durch die „Neue Mitte“ zu formulieren und sich auch im überregionalen Kontext behaupten zu können.

Die hervorragende Lage des IBELO-Areals bietet unzählige Möglichkeiten, ein besonderes Angebot an dieser Stelle zu realisieren:

am Ortseingang kann ein „Fahrradhotel“ einen besonderen touristischen Anziehungspunkt darstellen, das Vereinsleben durch Abdecken der räumlichen Bedürfnisse aufrecht erhalten und Neue Wohnformen im Ortskern realisiert werden.

Langfristig können, bei Nachweis der nötigen Nachfrage, neue Investoren für den Standort akquiriert und das Angebot mit Praxisflächen, Geschäften, Café usw. ergänzt werden.

Wichtig hierbei ist es, aus Fehlern zu lernen und das Augenmerk auf eine architektonisch und städtebaulich qualitative und ästhetische Ausgestaltung zu setzen.



## ZIELE

### Ziele und Leitbilder für das weitere kommunale Handeln

Fasst man alle Überlegungen und Zielsetzungen, die für die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung Sulzbachs, für seine Stadtgestaltung, Landschaftspflege und Konkurrenzfähigkeit erforderlich sind zusammen, so gelangt man zu dem Ergebnis, dass Sulzbach nicht auf ein Konzept bauen kann, das auf bekannten Handlungsanweisungen basiert und einen Zustand des Durchschnitts, der Mittelmäßigkeit anstrebt.

Dies wird weder das unklare Image, noch die erwünschte Attraktivierung, noch das Profil, regional wie innerörtlich, schaffen, das erforderlich ist, um sich langfristig den Herausforderungen wie Schrumpfung und Überalterung der Gesellschaft, wirtschaftlicher Strukturwandel, regionale Konkurrenz, Wanderungsverluste und Finanzprobleme der öffentlichen Hand stellen zu können.

Sulzbach braucht vielmehr ein Konzept, das seine Potenziale aufgreift, weiterentwickelt und stärkt, um auf diese Weise besondere Qualitäten und ein außergewöhnliches Angebot zu schaffen und sich im regionalen Kontext herauszuheben. Qualität statt Quantität oder „weniger ist mehr“ muss dabei die Devise sein. Die Möglichkeiten und Potenziale für einen Weg Sulzbachs in die Zukunft sind vorhanden.

Alle Maßnahmen, Projekte, Interventionen und Planungen, die in diesem Integrierten Stadtentwicklungsprozess beschrieben werden, zeigen auf, dass Sulzbach mit seinen Besonderheiten und Potenzialen durch das Leitbild

### MARKT DER MÖGLICHKEITEN

auf dem Weg in die Zukunft durch ein überlegtes und zielgerichtetes Handeln nur gewinnen kann.

Um die Marktgemeinde in Konkurrenz zur Region und hier insbesondere zu Aschaffenburg zu stärken, muss sie sich mit ihrem Angebot deutlich vom Wettbewerb abheben.

Mit einem Alleinstellungsmerkmal, das verteidigungsfähig zielgruppenorientiert und wirtschaftlich tragfähig ist, kann Sulzbach erfolgreich sein. Als dieses Alleinstellungsmerkmal haben sich die Stärken / Potenziale Sulzbachs als Wohnstandort mit vorhandenen und weiter ausbaufähigen Kinderbetreuungsangeboten, Wohnflächenreserven sowie Flächenpotenzialen für seniorenrechtliche Einrichtungen und nicht zuletzt dem Zusammenhalt der Sulzbacher heraus kristallisiert.

### SULZBACH ER- LEBENSWERT

In diesem Zusammenhang ein Zitat von Woody Allen:  
„Das Geheimnis des Erfolgs? Anders sein als die anderen.“



# HANDLUNGSFELDER





## HANDLUNGSFELDER

### **Handlungsfeld Attraktivierung - Gestalterische Qualität mit positiven Folgewirkungen**

Zu einer Attraktivierung Sulzbachs durch die Schaffung familien- und kinderfreundlichen Wohnraums sowie einer seniorengerechten Infrastruktur gehört ebenso zwingend die optische Attraktivierung der Marktgemeinde. Das gegenwärtige Stadtbild weist gestalterische Defizite auf, was sich nachteilig auf viele Bereiche auswirken kann.

Nicht nur Zuzug kann durch eine Aufwertung des Stadtbildes angeregt werden, auch die wirtschaftliche Situation hängt mit der optischen Wahrnehmung eines Ortes zusammen: das Interesse potenzieller Investoren wird geweckt, eine Ausweitung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebotes kann durch erhöhte Nachfrage sowie durch Wanderungsgewinne gewährleistet und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ein schöner Ort wirkt einladend für seine Bewohner und wird gerne genutzt; ein dann möglicher Ausbau von (Freiluft-) Veranstaltungen und Festen hat zudem die für Sulzbach erforderliche identitätsstiftende Wirkung; das kulturelle Angebot hierfür ist gegeben (siehe S. 70 / 71 ff.).

Teilziel ist daher eine Erhöhung der gestalterischen Ansprüche und Qualitäten bei allen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie im Zuge von Planungen im öffentlichen Raum.

### **Handlungsfeld Wirtschaftliche Entwicklung - Qualitätssicherung**

Die derzeitige wirtschaftliche Situation erfordert vorrangig eine Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze in den Unternehmen aus Mittelstand, insbesondere aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Einzelhandel. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe wünschenswert.

Ziel ist es, den Altort, den alten Kern Sulzbachs als zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

Eine regionale Kooperation und insbesondere die Zusammenarbeit mit den Ortsteilen Dornau und Soden an einem übergeordneten Einzelhandelskonzept muss dabei höchste Priorität haben.

Nur gemeinsam und nur nach Klärung der Schwerpunkte und Definition der konkreten Ziele kann eine räumlich-funktionale Ordnung des Einzelhandels und Dienstleistungsangebotes erzielt und die wirtschaftliche Entwicklung vorangetrieben werden.

Dabei muss für alle Überlegungen und Planungen die Strategie gelten: „Qualität statt Quantität“! Ein Angebot hochwertiger und besonderer Waren und Dienstleistungen als Alleinstellungsmerkmal, ein Angebot, das besondere Anreize schafft und die Marktgemeinde, wie während ihrer Blütezeit, über ihre Grenzen hinaus bekannt macht - das muss die Perspektive von Sulzbach sein.





## HANDLUNGSFELDER

### **Handlungsfeld Aufenthaltsqualitäten**

Sulzbach birgt Orte und Plätze mit hohem Potenzial, das bisher nicht ausgeschöpft oder schlicht vernachlässigt wurde (siehe S. 70 / 71).

So verhält es sich gleichermaßen im Hinblick auf Aufenthaltsqualitäten im Innen- und Außenbereich.

Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger, vorrangig in der Haupt- Spessart- und Jahnstraße, muss zentrales Ziel sein, ist aber allein mittels verkehrsplanerischer Maßnahmen gerade in Sulzbach nicht zu erreichen. Hier müssen sich Maßnahmen der Pflege historischer Bausubstanz mit denen der Umgestaltung, Begrünung und verkehrstechnischer Beruhigung der Straßen ergänzen.

Händlern und Gewerbetreibenden kommen diese Maßnahme durch die daraus folgende Belebung des Kernbereiches zu Gute.

Gleich hohe Priorität hat die Herstellung oder Ertüchtigung, Schaffung und Pflege der Aufenthaltsqualitäten auf Straßen und Plätzen in den umgebenden Wohngebieten und Landschaftsräumen.

Deren funktionale sowie gestalterische Aufwertung ist Voraussetzung für die Schaffung von Wohn- und Lebensqualität.

Dazu zählen die Pfädchen, die Grüne Lunge, die zugänglichen Uferbereiche um den Sulzbach (z.B. gegenüber der Braunwarthsmühle) und nicht zuletzt die privaten Freiflächen.

Die genannten Bereiche sollten in ein übergeordnetes Grün- und Landschaftsraum-Konzept aufgenommen und im Zusammenhang planerisch gestaltet werden.

### **Städtebauliche und räumliche Handlungsfelder**

Eine sozialverträgliche und zukunftsfähige Stadtentwicklung durch eine städtebaulich qualifizierte Entwicklung mit besonderem Fokus auf den Kernbereich (Altort) muss verschiedene Aspekte berücksichtigen:

- den Erhalt des wenigen noch vorhandenen baukulturellen Erbes und sensibler Umgang bei baulichen Eingriffen
- die Sensibilisierung der Eigentümer in Bezug auf den Umgang mit (leer stehendem) Baubestand
- die Entwicklung sinnvoller und maßstäblicher Umnutzungsstrategien IBELO-Brache
- die Wiederherstellung der Baustruktur und der Raum- bzw. Straßenkanten durch adäquate Bauleitplanung
- besondere gestalterische Qualitäten im öffentlichen Raum
- bauliche Aufwertung und Attraktivierung der Straßen und Plätze

Die genannten Ziele und eine qualitativ hochwertige zukünftige Bebauung sind unter anderem mittels Wettbewerben, interdisziplinären Verfahren und Workshops zu erreichen.

Bei privaten Vorhaben stellen Gestaltungsberatung und -satzung Instrumente dar, die eine dauerhafte und nachhaltige bauliche Entwicklung sicherstellen.

## HANDLUNGSFELDER

### Teilkonzept Nutzung des Stadtumbaus Sulzbach / Main



PLAN 6. Grafik: Verfasser  
Vergrößerung siehe Anlagensammlung

#### Einzelhandel und Versorgung

Zur Sicherung der gezielten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Sulzbach wird bereits im Jahr 2005 in der GMA-Untersuchung als wesentliches Ziel die Stabilisierung und Stärkung der Ortsmitte als zentrale Einkaufslage empfohlen. Zentrumsrelevanter Einzelhandel soll daher außerhalb der Ortsmitte weiterhin ausgeschlossen werden. Eine Optimierung des Angebotes im Lebensmittelbereich und bei Konsumgütern ist erstrebenswert. Eine Auflistung der aus Sicht der Verbraucher fehlenden Angebote ist auf Seite 47 zu finden.

#### Wohnen und Infrastruktur

Ein Stärken der Wohnfunktion und vor allem auch das Verstärken der qualitativen Aspekte im Wohnungsbau müssen oberste Priorität haben. Die Sicherung einer Nutzungsmischung durch diverse, zeitgemäße Wohnformen wie altengerechtes, familienfreundliches und studentisches respektive junges Wohnen muss unter anderem folgende konkrete Ausprägungen erfahren: Senioren-Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, lebenslagengerechte und flexible Wohnformen. Dies inkludiert natürlich auch eine adäquate, auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtete Qualifizierung und Gestaltung des Wohnumfelds.

Ökologisch relevante Aspekte zeitgemäßer Architektur müssen Einzug in Sulzbach halten, beispielsweise durch



## HANDLUNGSFELDER

### Teilkonzept Nutzung im Stadtumbau Sulzbach / Main

- Werbung / Qualifizierung Wohnraumangebot
- Entwicklung / Stärkung Wohnraumangebot
- Stärkung Kerngebiet
- Altort
- Neue Mitte: Wohnen / Dienstleistung / Div. Nutzungen / Tourismus
- ■ ■ Wohnumfeld Qualifizieren
- Bahnhof Standort Neu
- Naherholung / Grünzug Bestand
- Ergänzung / Entwicklung Naherholung Grün / Freizeit
- ■ ■ Verbesserung Standortbedingungen Einzelhandel

Etablierung der aktuellen Themen Solarhäuser und Passivhäuser. Neuer Wohnraum wird auch verstärkt im Zentrum gewünscht und bringt den positiven Effekt mit sich, dass der Ortskern belebt wird. Zum Erhalt und zur Sanierung des alten und des historischen Baubestandes, der sich vornehmlich im Zentrum befindet, sollten verstärkt Mittel auch aus einem kommunalen Förderprogramm generiert werden. Eine fachlich qualifizierte Beratung zur Ergänzung des Wohnraumangebotes muss dabei alle baulichen Maßnahmen flankieren, um die angestrebte Entwicklung im Bestand durch Nachverdichtung und Umstrukturierung erreichen zu können.

Ein neues zentrales Wohnquartier im Zentrum von Sulzbach kann zwischen einem neuen Bahnhofpunkt und der südlichen Hauptstraße entstehen. Neues Wohnen südlich des März-

brückenweges, u.a. auf den Flächen der bestehenden Gärtnerei, soll die Attraktivität des Wohnstandorts Sulzbach erhöhen. Dies geschieht besonders unter zukunftsweisenden, ökologischen Aspekten wie: Nähe zur Bahn / Bus, verkehrsgünstig gelegen, zentrumsnah, kurze Wege, 2 Minuten zum Rathaus, kleine bezahlbare Grundstücke auch für Bewohner mit geringem Einkommen, flexible Wohngrundrisse, z.B. für Mehrgenerationenwohnen, Singles und Familien, Nähe zum Main, Faktor Naherholung

Mit der Sicherung und Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen im Altort, für die sich die Dispositionsflächen hervorragend eignen, wird ein entscheidender Beitrag zur Stabilisierung des Wohnstandortes Sulzbach geleistet.

#### **Neuer Bahnhofpunkt**

Dieser neue Bahnhofpunkt, der in der Verlängerung des Märzbrückenweges gedacht ist bietet die Gelegenheit zu vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten. Dazu könnten die folgenden Themen gehören:  
Park+Ride Station  
Fahrradparkhaus  
Fahrradhotel  
Tor zum Main vom Ortskern kommend

#### **Verwaltung und Dienstleistung**

Die zentrale Lage des Rathauses soll beispielhaft für die Entwicklung weiterer Standorte sein. Um die Abspaltung der Ortsteile von Sulzbach zu minimieren und die Zentrumsfunktion des Kernortes zu stärken, müssen alle weiteren infrastrukturellen sowie Dienstleistungseinrichtungen vorrangig im Zentrum entwickelt werden.

## HANDLUNGSFELDER

### Teilkonzept Aufenthaltsqualitäten im Stadtumbau Sulzbach / Main



PLAN 7. Grafik: Verfasser  
Vergrößerung siehe Anlagensammlung

Um in jeder Hinsicht den Ortskern weiter zu entwickeln und zu stärken, sind Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen und gestalterischen Bedingungen erforderlich.

#### Verkehrsbelastung

Eine deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ortskern führt zu der erstrebenswerten Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Kernbereich. Insbesondere muss es zentrales Ziel sein, die Sicherheit und Qualität für den nicht motorisierten Verkehr zu erreichen, was nicht allein mittels verkehrsplanerischer Maßnahmen zu erreichen ist.

Hier müssen sich Maßnahmen der Pflege historischer Bausubstanz mit denen der Umgestaltung, Begrünung und verkehrstechnischer Beruhigung der Straßen, insbesondere im so genannten „Bermudadreieck“ ergänzen.

#### Gestalterische Qualität

Die ebenso beim Thema Verkehr angeschnittene Pflege, Umgestaltung und Begrünung soll noch einmal gesondert als Säule des Teilkonzeptes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten genannt werden.

Die gestalterischen Ansprüche und Qualitäten bei allen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie im Zuge von Planungen im öffentlichen Raum sind ein Baustein zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten in Sulzbach.

Gleich hohe Priorität hat die Herstellung oder Ertüchtigung, Schaffung und Pflege der Aufenthaltsqualitäten in den umgebenden Wohngebieten und Landschaftsräumen. Deren funktionale sowie gestalterische Aufwertung ist Voraussetzung für die Schaffung von Wohn- und Lebensqualität. Die Verbesserung der städtebaulichen, gestalterischen und werblichen



## HANDLUNGSFELDER

### Teilkonzept Aufenthaltsqualitäten im Stadtumbau Sulzbach / Main

-  Platzgestaltung
-  Entwicklung neue Brachfläche
-  Gestaltung Straßenraum
-  Verbesserung der Wohn- und Freibereiche
-  Gestaltung / Attraktivieren Landschaftsraum
-  Zugang / Verbindung
-  Attrakt. Pfade und Fußanbindungen
-  Ortseingänge
-  Revitalisierung

/ absatzpolitischen Rahmenbedingungen ist ebenso ein Baustein, der die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte als Einzelhandels- und Gewerbestandort fördert.

Auch im Hinblick auf die Maßnahmen, die das örtliche Gewerbe selbst ergreifen kann, um zu einer Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels beizutragen, lassen sich Maßnahmen wie z.B. die Optimierung von Ladengestaltung und Sortimentskonzeption sowie die Durchführung gemeinsamer Events / Veranstaltungen ableiten, die zudem die für Sulzbach erforderliche identitätsstiftende Wirkung haben.

### Grün- und Landschaftsraum

Im Sulzbacher Grün- und Landschaftsraum sind Maßnahmen zur Pflege, Sicherstellung der Funktionalität, Vernetzung sowie Attraktivierung erforderlich. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Entwicklung eines Freiflächenkonzeptes mit Integration des Ortskern beinhaltet die Bildung von Orten / Räumen / Plätzen mit Aufenthaltsqualität.

Ein Ausbau des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung (Spazierwege) erschließt über die so kreierten Wegebeziehungen (auch Radverkehr) ortsnahe Freiräume und Naherholungsgebiete und kann so infolge dessen - wo möglich - geschickt mit der Erschließung des Kerns verbunden werden.

### Privates Grün

Zu guter Letzt muss auch über eine potentielle Aufwertung privater Grünflächen nachgedacht werden, wobei hier auf die Bereitschaft zur Kooperation der Eigentümer zum Wohle eines insgesamt gepflegten Erscheinungsbildes eingewirkt werden muss.



## HANDLUNGSFELDER

### Teilkonzept Verkehr im Stadtumbau Sulzbach / Main

#### Teilkonzept Verkehr

##### Alternative Erschließungsmodelle

Seit dem Jahr 2000 wurde verschiedene Untersuchungen für eine zukunftsweisende Verkehrsplanung beim Büro Habermehl+Follmann in Auftrag gegeben.

Dabei wurde sowohl der innerörtliche Verkehr im Bereich Hauptstraße, Spessart- und Jahnstraße als auch das Thema einer Umgehungsstraße betrachtet.

Für den innerörtlichen Bereich wurde bereits 2003 ein Feldversuch gestartet. Dieser wurde jedoch nicht zu Ende geführt.

Mit dem Abriss der IBELO-Liegenschaft bieten sich nun innerorts neue verkehrliche Perspektiven, da gerade der Abbiegeverkehr aus der Hauptstraße in Richtung Leidersbach problematisch ist.

Mit dem Abriss des Hauses Liebmann an der Ecke Jahnstraße / Spessartstraße wurden bereits Grundlagen für eine Umgestaltung der Verkehrsflüsse durch die Gemeinde geschaffen. Nach dem Umbau der südlichen Hauptstraße (Juni bis Dezember 2010) soll ein neuer Feldversuch im Ortskern zum Beginn des Jahres 2011 beantragt werden.

Seit Ende 2009 ist die Hauptstraße in einem Teilabschnitt bereits mit Tempo 30 geregelt worden, zunächst für 5 Jahre.

#### Ein Regionalplan für die Region

Bayerischer Untermain wurde in den vergangenen Jahren vom Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain entwickelt. Dabei ging es um zukünftige Entwicklungsachsen in Verbindung mit einem überregionalen Verkehrskonzept zwischen den Autobahnen A3, A7 und A9. In diesem Plan ist die Rolle Sulzbachs unklar.

Eine Ortsumgehung wurde beim Land Bayern beantragt. Darüber soll im Jahr 2011, spätestens jedoch in 2012 beschieden werden. Wenn die Ortsumgehung kommt, so ist mit einer Realisierungszeit (Baurechtschaffung und Umsetzung) von ca. 8-10 Jahren zu rechnen.

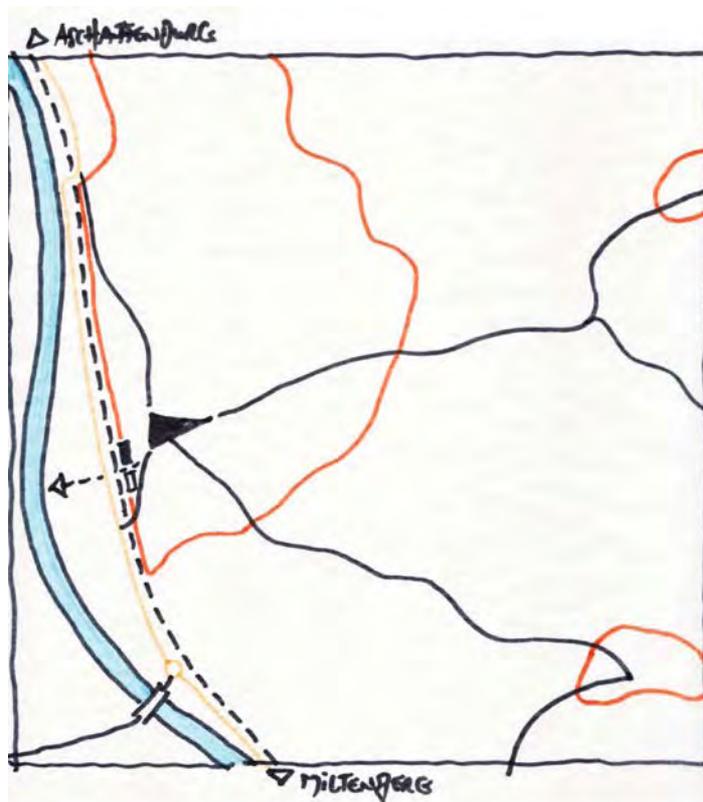
Wenn eine Umgehung vom Land Bayern gefördert wird, so stellt sich natürlich direkt die Frage nach der möglichen Trassenführung.

Im Gegenzuge müsste bei einer Nichtförderung über die zukünftige Entwicklung ohne Umgehung nachgedacht werden, da dann frühestens erst nach 10 Jahren wieder mit einem Entscheid zu rechnen wäre.

Drei Varianten sind dazu zu betrachten:

## HANDLUNGSFELDER

### Teilkonzept Verkehr im Stadtumbau Sulzbach / Main



#### Pro

- Entlastung Ortskern
- Einbahnverkehr möglich
- Wirtschaftliche Realisierung
- Konsequente Entlastung Ortskern
- Mehr Aufenthaltsqualität im Ortskern
- Mehr Wohnqualität
- Reduzierte Straßenquerschnitte

#### Contra

- Barriere zu den Mainauen

#### Zusätzliche Maßnahmen

- Verlegung Bahnhof nach Süden
- P+R-Station, Anbindung von Süden
- Einbahnverkehr im Ortskern
- Tor / Brücke zum Main

### V1 Nord-Süd-Tangente

Diese Variante würde parallel entlang der Bahnstrecke verlaufen.

Dazu gibt es 3 Untervarianten. Einmal westlich der Bahn. Einmal östlich der Bahn und einmal zur Hälfte westlich sowie dann nach Querung der Bahn östlich geführt.

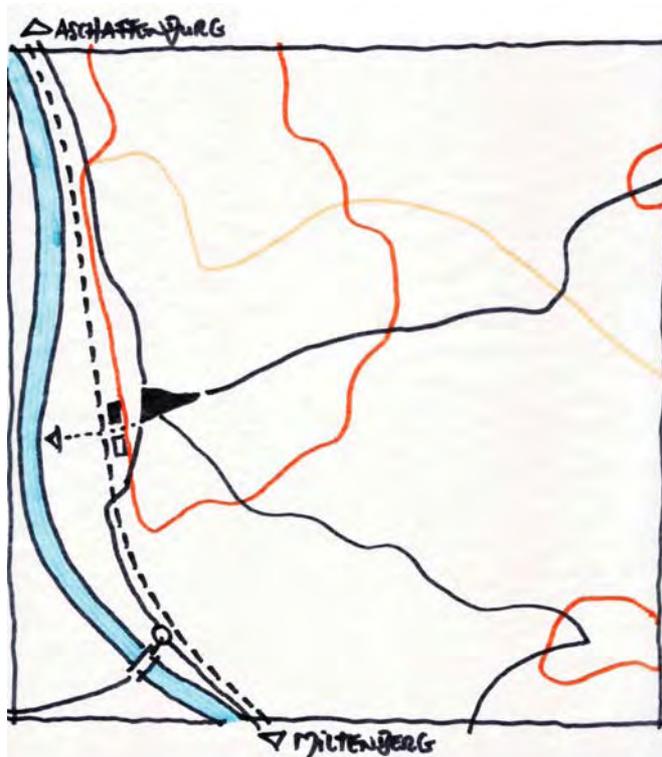
Dies wäre dann eine Staatsstraße. Zur Anbindung der Straße an den Ortskern wurden bisher die Varianten Doppeltürme und Rathaus diskutiert. In Verbindung mit einer Verlegung des Bahnhofs nach Süden könnte an dieser Stelle eine zentrale Anlaufstelle für Bahn, Bus, PKW und P+R entstehen.

Kritisch zu betrachten wäre die dadurch entstehende weitere Abriegelung von den Mainauen.

Grafik: Verfasser

HANDLUNGSFELDER

Teilkonzept Verkehr im Stadtumbau Sulzbach / Main



**Pro**

- Entlastung Ortskern
- Anbindung Neubaugebiet und Gewerbe
- Mehr Aufenthaltsqualität
- Reduzierte Straßenquerschnitte

**Contra**

- Aufwendige Realisierung wegen Topographie
- Nur teilweise Entlastung Ortskern

**Zusätzliche Maßnahmen**

- Neuer Bahnhof
- P+R-Station
- Sichere Straßenquerungen

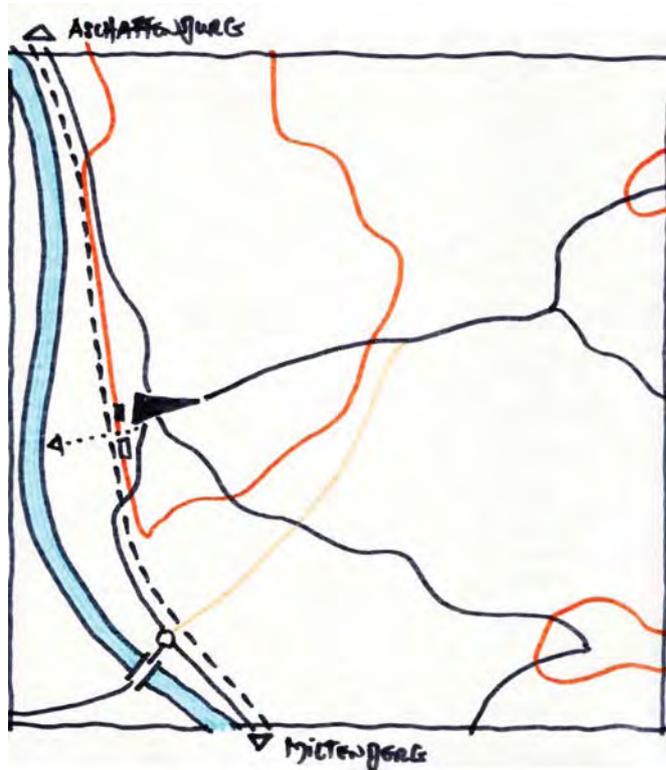
**V2 Nord-Ost-Variante**

Diese Variante würde von Norden kommend um den Ort östlich herum geführt. Hierbei handelt es sich um die flächenintensivste Lösung. Daran sind dann die Entwicklungsflächen für das Gewerbe und die Hasenhecke mit anzubinden. Dies wäre dann eine Kreisstraße.

Grafik: Verfasser

HANDLUNGSFELDER

Teilkonzept Verkehr im Stadtumbau Sulzbach / Main



**Pro**

Entlastung Ortskern  
Mehr Aufenthaltsqualität  
Reduzierte Straßenquerschnitte

**Contra**

Aufwendige Realisierung wegen Topographie  
Nur teilweise Entlastung Ortskern

**Zusätzliche Maßnahmen**

Neuer Bahnhof  
P+R-Station  
Sichere Straßenquerungen  
Tor / Brücke zum Main

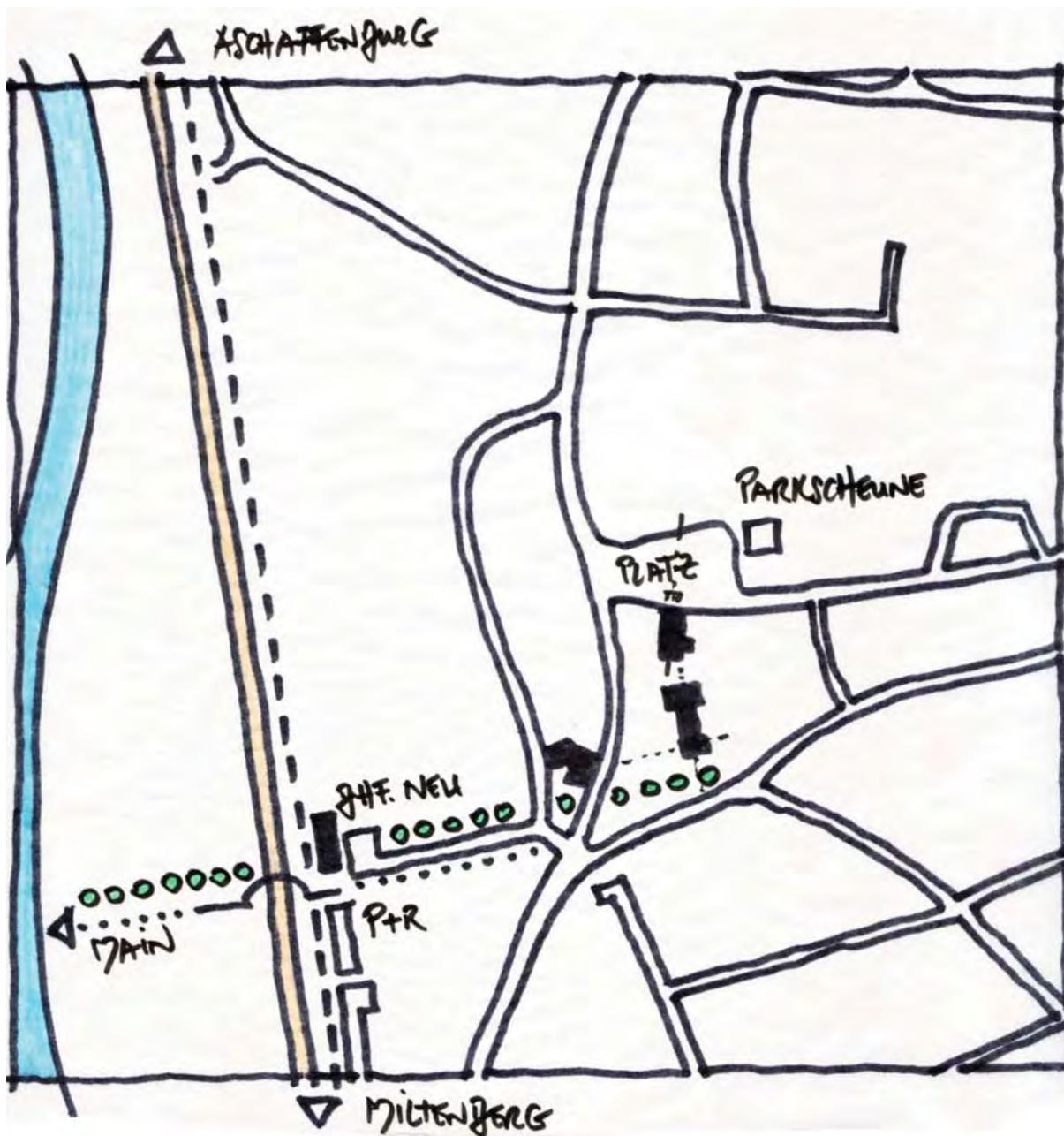
**V3 Süd-Ost-Tangente**

Diese Variante würde die Ortsteile Soden und Leidersbach direkt mit der neuen Mainbrücke und dem Anschluss in Richtung Süden verbinden.

Grafik: Verfasser

HANDLUNGSFELDER

Teilkonzept Verkehr im Stadtumbau Sulzbach / Main



Grafik: Verfasser



---

## HANDLUNGSFELDER

Teilkonzept Verkehr im Stadtumbau Sulzbach / Main

### **Variante 1 - Vertiefung - Nord-Süd-Tangente**

#### **Maßnahmen**

Platz St. Anna Portal  
Neuer Bahnhof  
P+R-Station, Anbindung von Süden  
Fahrradhotel  
Parkscheune  
Einbahnverkehr im Ortskern  
Verbindung Breiter Weg an Jahnstraße schließen  
Tor / Brücke zum Main

### **Planfall A- Entlastungsstraße kommt**

Was für Konsequenzen/Chancen ergeben sich daraus für den Ortskern? Dies soll ein im Jahr 2011 durchzuführender Feldversuch mit einer Einbahnstraßenregelung im Ortskern aufzeigen. Der Lösungsansatz mittels Einbahnstraßenregelung soll zu einer gleichmäßigeren Verteilung des gesamten Verkehrsaufkommens im gesamten Ortskern führen, welche dann die Voraussetzungen zur städtebaulichen Aufwertung darstellen.

### **Planfall B - Entlastungsstraße kommt nicht**

In diesem Falle ist zu klären, wie unter Hinzunahme von Teilflächen der ehemaligen IBELO ein schlüssiges Verkehrskonzept aussehen könnte. Auch hier wird der geplante Feldversuch wichtige Hinweise liefern.

### **Fazit**

Wenn man eine Entlastung, sprich städtebauliche Aufwertung des Ortskerns von Sulzbach erreichen will, geht dies nur durch den Bau einer Entlastungsstraße.

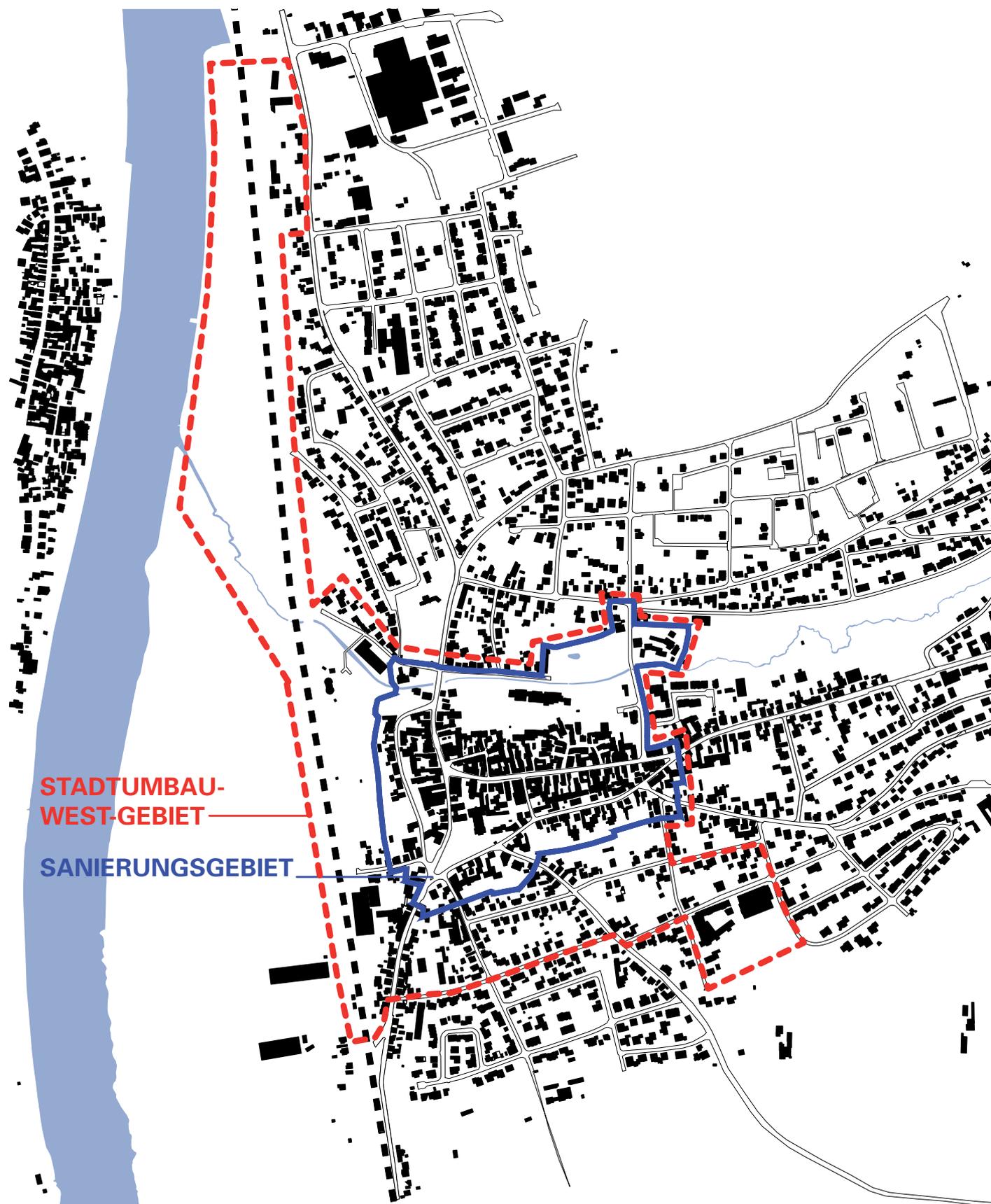


# **INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENÜBERSICHT**

**STAND 09.09.2010**

HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Umgriff Gebiet Stadtumbau West





---

## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

### Umgriff Gebiet Stadtumbau West



Das Stadtumbau-West-Gebiet gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.09.2010 liegt in Sulzbach am Main und umfasst den Bereich des Ortskerns mit nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bereichen.

Im Bereich der Altortes überlagert sich das Stadtumbau-West-Gebiet mit dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

Mit der Abgrenzung des Stadtumbau-West-Gebiets ist der Bereich definiert, in dem auf Grundlage der Ziele und Projektvorschläge aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept eine Verbesserung der Wohnumfeld- und Lebensbedingungen im Sinne des Programms Stadtumbau-West erreicht werden soll.

**Flächengröße  
Stadtumbau West Gebiet:  
ca. 55 ha**



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
STADTBILDPFLEGE - ATTRAKTIVES SULZBACH			
1	P B	Freiflächenkonzept Gebiet Stadtumbau West	<p>Freiflächenkonzept zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen für den festgelegten Bereich Stadtumbau West</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Charakterisierung der Einzelbereiche zur Sicherstellung einer interessanten und spannenden Mischung mit Angeboten für alle Nutzer</li> <li>- Überprüfung der Möglichkeiten für Baumpflanzungen</li> <li>- Begrünung in Form von Pflanzbeeten (private Unterhaltung, Abstimmung mit Gemeinde)</li> <li>- Erhalt der des zusammenhängenden Freibereiches der Grünen Lunge und Verbesserung der Gestaltung</li> <li>- Verzahnung aller Grün- und Naherholungsflächen</li> <li>- Fortführung / Erweiterung der Grünen Lunge nach Westen</li> <li>- Gestaltung der Mainauen</li> <li>- Integration von Fußgänger- und Fahrradwegen zur Verknüpfung der vorhandenen und geplanten Naherholungs, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen (Tourismus-Point, Ibelo-Blockinnenbereich,...)</li> </ul> <p>Abstimmung mit Konzept zur Oberflächengestaltung (Fuß- und Radwege, Fahrbahnbereich, Plätze) Möblierungskatalog und Beschilderungssystem und Abstimmung des Konzeptes mit vorhandenen und geplanten Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung möglicher Standorte für Parken im Straßenraum</li> <li>- Überprüfung der Integration von Fahrradwegen / -streifen</li> <li>- Überprüfung der Beleuchtung, insbesondere der Pfade und Gassen</li> </ul> <p>Abstimmung der Planung mit Konzept zur Oberflächengestaltung (Fuß- und Radwege, Fahrbahnbereich, Plätze) Möblierungskatalog und Beschilderungssystem</p>
2		Straßenraumgestaltung Spessartstraße	<p>Gestaltung des öffentlichen Raums in der Spessartstraße bis zur Einmündung Jahnstraße (Ein- bzw. Zweirichtungsverkehr, ggf. Tempo 30)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennzeichnung von Bereichen für ruhenden Verkehr</li> <li>- Integration von Fahrradwegen / -streifen</li> <li>- Prüfung der Möglichkeiten zur Errichtung einer Bushaltestelle</li> <li>- Begrünung in Teilbereichen</li> <li>- Beschilderung</li> <li>- Beleuchtung</li> <li>- Möblierung</li> </ul> <p>Abstimmung der Planung mit Freiflächenkonzept Gebiet Stadtumbau West</p>
3		Straßenraumgestaltung Jahnstraße	<p>Gestaltung des öffentlichen Raums in der Jahnstraße (Ein- bzw. Zweirichtungsverkehr, ggf. Tempo 30)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennzeichnung von Bereichen für ruhenden Verkehr</li> <li>- Integration von Fahrradwegen / -streifen</li> <li>- Prüfung der Möglichkeiten zur Errichtung einer Bushaltestelle</li> <li>- Begrünung in Teilbereichen</li> <li>- Beschilderung</li> <li>- Beleuchtung</li> <li>- Möblierung</li> </ul> <p>Abstimmung der Planung mit Freiflächenkonzept Gebiet Stadtumbau West</p>
4		Straßenraumgestaltung Hauptstraße	<p>Gestaltung des öffentlichen Raums in der Hauptstraße (Bereich zwischen Spessartstraße und Jahnstraße (Ein- bzw. Zweirichtungsverkehr, ggf. Tempo 30)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integration von Fahrradwegen / -streifen</li> <li>- Verbesserung der Sicherheitsanforderungen durch zusätzliche Querungen</li> <li>- Beschilderung</li> <li>- Beleuchtung</li> <li>- Oberflächengestaltung</li> </ul>



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum												
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig						
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
	Markt Sulzbach	30	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	2200	Stb-Förderung 13c FAG GVFG													
	Markt Sulzbach	1600	Stb-Förderung 13c FAG GVFG													
	Markt Sulzbach	1300	Stb-Förderung 13c FAG GVFG													



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
5		Wettbewerb Kirchenvorplatz	Auslobung eines Architektenwettbewerb zur Bebauung des Kirchenvorplatzes - Prüfung des Maßes der Überbauung aus B-Planung - Prüfung der Integration einer Teilüberdachung Abstimmung der Planung mit dem Rahmenplan Kirchgasse / Spessartstraße
6		Neuer Kirchenvorplatz	Umbau des Neuen Kirchenvorplatzes in zwei Bauabschnitten Bauabschnitt 1: Platz und Zufahrt Parkscheune Bauabschnitt 2: Ergänzung durch nördlich angrenzende Bebauung Abstimmung der Planung mit dem Rahmenplan Kirchgasse / Spessartstraße und den Ergebnissen des Wettbewerbes
7	P	Rahmenplanung Spessartstr. / Jahnstr. / Hauptstr.	Vertiefung /Anpassung des Verkehrskonzeptes für den Teilbereich Spessartstraße, Jahnstraße und Hauptstraße durch Abstimmung mit Maßnahmen aus den Planungen zur Straßenraumgestaltung.
8	P	Möblieringkatalog Altort	Erstellung eines Kataloges für Stadtmöbliering im Altort Sulzbach - Jahnstraße, Spessartstraße, IBELO-Areal, Kirchplatz alt und neu,...
9		Fortschreibung Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet	Fortschreibung der Gestaltungssatzung. Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten (Wohnen) im Ortskern. Ergänzung der Empfehlungen / Hinweise durch: - Farbkonzept - Gestaltungsgrundsätze für private Freiflächen / Begrünung Höfe - Grundlagen energetischer Sanierung - EnEV 2009 - Möglichkeiten des Abbruchs abgängiger Nebengebäude zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse - Abstimmung der Fortschreibung auf Empfehlungen des Rahmenplans Altort und Gestaltungskonzept
10		Kommunales Förderprogramm	Kommunales Förderprogramm zur Förderung privater Bau- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, im Bereich Einzelhandel sowie im Bereich der privaten Freiflächen. Attraktivierung des Wohnraums im Bestand, insbesondere im Sanierungsgebiet mit dem Effekt der Stärkung der Zentrumsfunktion - energetische Sanierung - Umbau zu barrierefreien Wohnungen (EG) - Junge Familien im OG - Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung von Freiflächen im Innenbereich - Entsiegelung - Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse
11	S	Sanierungsberatung	Entwicklungs- und Sanierungsberatung für Gemeinde und BürgerInnen durch qualifizierten Fachplaner.



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum											
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	Markt Sulzbach	100	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach	500	Stb-Förderung 13c FAG GVFG												
	Markt Sulzbach	15	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach	1	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach	10	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach	300				100			100				100		
	Markt Sulzbach	15	Stb-Förderung			5			5				5		



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
ZUKUNFTSORIENTIERTES INNOVATIVES SULZBACH			
12		Stadtumbaumanagement	<p>Einrichtung eines ISEK-Büros im Titus-Gebäude als Location für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Treffen des Steuerungskreises</li> <li>- Bürgerberatung</li> <li>- Informationspool zu laufenden / geplanten Projekten</li> <li>- Bürgerbeteiligung</li> <li>- Workshops</li> <li>- Ausstellungen</li> <li>- Lesungen</li> <li>- Vorträge im Zusammenhang mit Stadtplanung / Architektur usw.</li> </ul> <p>Prüfung alternativer Standorte. Einrichtung eines Managements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigerung der Effektivität aller Maßnahmen</li> <li>- Vorbereitung / Durchführung des Evaluationsprozesses</li> <li>- Mitwirkung bei der Fortschreibung des ISEK</li> <li>- Betreuung der Realisierung von ISEK-Projekten</li> <li>- Bindeglied zwischen Verwaltung, Fachplaner(n) und BürgerInnen</li> </ul>
13		Semesterprojekte fachübergreifend	<p>Kooperation mit Hochschulen / Studenten</p> <p>Semesterprojekte für der Architektur-, Stadtplanung-, Design-, Marketing- und BWL-Studenten der Universität Würzburg und FH Aschaffenburg bei Maßnahmen im Zuge der Planung / Realisierung von Stadtumbau West Projekten</p>
14		Erhalt TITUS	<p>Erhalt und Unterhaltung des ehemaligen Titus-Gebäudes (Ortsbild prägendes Element)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung der exponierten Lage</li> <li>- Teilflächenvermietung, z.B. Vereine</li> <li>- Teilfläche einrichten als ISEK-Büro</li> </ul>
ÖKOLOGISCHES SULZBACH			
15		Energiekonzept	<p>Erstellen eines Energiekonzeptes Gesamtgebiet Sulzbach.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung der Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien bei Neubauten: Neubebauung IBELO, Neubau Entree Bahnhof,</li> <li>- Wasserenergie (Main)</li> <li>- BHKW</li> <li>- Solarenergie</li> <li>- Erdsonden</li> <li>- Biomasse</li> <li>- Sonstige Maßnahmen im Privatbereich (Pelletsanlage, Grauwassernutzung,...)</li> </ul>
16		Solardächer	<p>Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen und öffentlichen Gebäuden (nur bedingt im Altort)</p>



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum											
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	Markt Sulzbach	12	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach	5													
	Markt Sulzbach	2	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach	10	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach														



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
TOURISTISCHES SULZBACH			
17		Fortschreibung Beschilderungskonzept	Fortschreibung des Beschilderungskonzeptes Gesamtgebiet Sulzbach - einheitliche Beschilderung der touristischen / historischen Einrichtungen und sonstigen Attraktionen sowie Gastronomiebetrieben
18	P	Entwicklung Brachfläche Bahnhof Nord	Entwicklung / Planung / Ausbau der neuen Brachfläche durch Einrichtung einer neuen, tourismusorientierten Nutzung als Boarding House / Radfahrerhotel / Standort für Sportevents (Tourismus-Point) - Teilabbruch von abgängigen Gebäuden / Gebäudeteilen - Modernisierung des Bahnhofsgebäudes - Gestaltung des Umfeldes - Verknüpfung des Standortes an Maintalradweg - ggf. Einrichten eines Parkplatzes für Wohnmobile
19	P	Verbindungsachse Bahnhof Nord-Ortskern	Gestaltung und Aufwertung des Straßenraums Niedernberger Straße / Friedhofstraße als Verbindungsachse zwischen Tourismus-Point und Ortskern - Ordnungsmaßnahmen - Oberflächengestaltung - Überprüfung der Möblierung, ggf. Abstimmung mit Möblierungskatalog - Überprüfung Begrünungsmöglichkeiten - Hinweisbeschilderung in Abstimmung mit Beschilderungskonzept
20		Maintalradweg	Planung, Ausbau und Gestaltung der Anbindung an den Maintalradweg - Schaffen von „Einmündungen“ in den Ortskern, zum Tourismus-Point und zu den Pfädchen sowie vorhandenen und geplanten Radwegen Dornau, Soden und Leidersbach - Hinweisbeschilderung in Abstimmung mit Beschilderungskonzept
21		Hotel	Überprüfung eines möglichen Standortes durch Machbarkeitsstudie
22		Toilettenanlage	Einrichten einer Toilettenanlage - Überprüfung möglicher Standorte nahe Ortskern, Tourismus-Point, Entree Bahnhof
WOHNSTANDORT SULZBACH			
23	B	Standort Bahnhofstraße	Entwicklung des Areals als Standort für Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen - Sicherstellung einer gestalterisch qualitativen Architektur und standortgerechten Städtebaus an exponierter Lage - Erstellung eines V+E-Planes durch Investor (läuft)
24		Areal „Alte Gärtnerei“	Rahmenplanung für die Entwicklung des Areals „Alte Gärtnerei“, Bereich südlich des Märzbrückenweges mit dem Ziel der Ausweisung modernen, zentrumsnahen und verkehrlich gut angeschlossenen Wohnraums - Stärkung des Wohnstandortes Sulzbach - kostengünstiges Bauen für junge Familien - verträgliche Nachverdichtung - Auslobung eines Investoren- und Architektenwettbewerbs - Überprüfung der Erfordernisse Teilabbruch, Räumungsmaßnahmen, Grunderwerb - Überprüfung der Erschließung



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum												
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig						
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
	Markt Sulzbach	20	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	250	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	1000	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	800	GVFG Tourismusprogramm													
	Markt Sulzbach, Privat															
	Markt Sulzbach	50														
	Markt Sulzbach, Investor															
	Markt Sulzbach, Privat, Investor	30	Stb-Förderung													



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen	
25		Neues Wohnen „Alte Gärtnerei“ Wohnen	Bauleitplanung für das Areal „Alte Gärtnerei“, Bereich südlich des Märzbrückenweges zum Wohnstandort - Einleiten der Maßnahmen zur Entwicklung des Areals - Anpassung an die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Wettbewerb	
26	B	Spessartstraße 4	Umbau/ Anbau des Anwesens Spessartstr. 4 in ein Mehrgenerationenhaus	
27		Aktualisierung Bauleitplanung	Überarbeitung / Prüfung / Ergänzung der Bauleitplanung und Flächennutzungsplanung für den Stadtumbau West- Bereich mit Festlegung von Prioritäten und unter Beachtung der Ziele eines Standortbildung - IBELO- Areal - Areal „Alte Gärtnerei“ - Entree Bahnhof Süd - Bahnhof Nord - Mainauen	
NEUE MITTE SULZBACH				
BRACHE IBELO- AREAL				
28	S	Wettbewerb IBELO-Areal	Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs zur Revitalisierung und Bebauung des Ibelo-Areals und Schaffung der „Neuen Mitte“ Sulzbachs - Verzahnung „Neue Mitte“ mit Entree Bahnhof - Integration des Rathausvorplatzes in den Bearbeitungs-/ Geltungsbereich - Schaffen einer Freifläche Blockinnenbereich - Schaffen von Wohnraum - Schaffen von Flächen für (Außen)-Gastronomie - Gewerbeflächen (EG) - Flächen für Tourismus (ggf. Hotel) - Schaffen von Angeboten für Kinder und Jugendliche (ggf. kleine Spielfläche) - Räume für Senioren - Stellplätze (evtl. TG) - Vorhalten einer Teilfläche für die Vereinsnutzung zur Kompensierung der fehlenden Flächen - Einbindung der relevanten Akteure in die Ermittlung der erforderlichen Flächen und des möglichen Raumprogrammms - Themenworkshops /Testentwürfe: Vereine / Senioren / Dienstleistung / Wohnen / Tourismus / Verwaltung / Gewerbe	
29		INTER-Aktionen IBELO	Organisation von Veranstaltungen, Installationen und „Feldversuchen“ mit Beteiligung der BürgerInnen vor Maßnahmenbeginn - Freifläche / Public Viewing / Bepflanzung / Strandbar / Sportturnier - Beteiligung eines Fachplaners - Beteiligung einer Moderatorengruppe - Beteiligung Steuerungskreis - Beteiligung des Quartiers-/ Flächenmanagements	
30	S	IBELO-Denkmal	Auslobung Wettbewerb „Kunst am Bau“ für die Gestaltung eines Denkmals „Ibelo“ - Überprüfung des Standortes (Ibelo-Areal, Verkehrskreisel, Rathausplatz)	
31		IBELO-Areal	Bauleitplanung für das IBELO-Areals in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Wettbewerbs und der Workshops	



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum										
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig				
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Markt Sulzbach, Privat, Investor	60												
	Markt Sulzbach	900	Stb-Förderung											
	Markt Sulzbach	120												
	Markt Sulzbach	100	Stb-Förderung											
	Markt Sulzbach	12												
	Markt Sulzbach	15	Stb-Förderung											
	Markt Sulzbach, Diverse	35												



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen	
HISTORISCHES SULZBACH				
32		Ortsbefestigung	Einleiten von Maßnahmen zur Realisierung der Empfehlungen aus Gutachten „Tore, Türme, Mauern“, Büro Knoll & Konopatzki Instandsetzung der Ortsbefestigung Sulzbach mit Ortstürmen- und Mauern in mehreren Bauabschnitten.	
32a		Abschnitt A Mauerabschnitt „Hintere Dorfstraße“		
32b		Abschnitt B Visualisierung „Hintere Dorfstraße“		
32c		Abschnitt C „Nordtor Hauptstr.“		
32c		Abschnitt C Archäologie Nordtor „Stadtkern, Hauptstr.“		
32d		Abschnitt D Nördliche Mauer beim Seepfädchen		
32e		Abschnitt E Wehrmauer, Sofortsicherung Am Spielplatz		
32f		Abschnitt F Hintere Mauer „Gasthaus Spessartstr. 49“		
32g		Abschnitt G Visualisierung „Spessartstraße“		
32i		Abschnitt I Südöstlicher Turm „Jahnstr. 8“		
32j		Abschnitt J Visualisierung „Spessartstraße“		
32k		Abschnitt K Erhaltene Mauer „Jahnstr.“		
32l		Abschnitt L Südtor Einfahrt „Pfortengasse“		



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum													
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig							
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
	Markt Sulzbach	968	Stb-Förderung Denkmalschutz														
		24															
		47															
		164															
		3															
		204															
		52															
		45															
		5															
		22															
		2															
		108															
		49															



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
32m		Abschnitt M, N, O Visualisierung Start- u. Zielpunkt	
32x		Baunebenkosten	
32y		Ing.- Leistungen	
EINZELHANDEL SULZBACH			
33		Fortschreibung GMA-Untersuchung	Fortschreibung / Aktualisierung der GMA-Untersuchung von 2005. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung einer Sortimentenliste</li> <li>- Anzeigen von Entwicklungspotenzialen für Gastronomie, Dienstleistung, Tourismus usw.</li> <li>- Aufzeigen von Stellplatzbedarfen</li> <li>- Überprüfung der Hauptbereiche für zentralen Einzelhandel</li> <li>- Überprüfung der Hauptbereiche für Dienstleistungen</li> <li>- Überprüfen der Öffnungszeiten</li> <li>- Aufzeigen von Vermarktungskonzepten, Strategien</li> <li>- Überprüfung des Internet-Auftritts Gewerbeverein</li> <li>- Abstimmung mit Gewerbeverein</li> </ul>
34		Einzelhandels-konzept interkommunal	Interkommunales EZH-Konzept im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit mit benachbarten Unterzentren <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung von Synergie-Potenzialen</li> <li>- Sicherstellung einer Sortimentvielfalt und Verhindern von Überschneidungen (Alleinstellungsmerkmale)</li> <li>- Untersuchung der Flächenpotenziale / Leerstandserhebung</li> </ul>
35		Wochenmarkt	Einrichten eines Wochenmarktes auf dem Kirchhof <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Lebensmittelversorgung und Stärkung der ansässigen und regionalen Landwirtschaftsbetriebe durch wöchentlichen Markt</li> <li>- Standort Kirchplatz</li> <li>- Prüfung alternativer Standorte in Abhängigkeit der Entwicklungen Kirchgasse / Ibelo-Areal</li> <li>- Schaffen einer Plattform für den Austausch hinsichtlich Bedarfsabfrage (Bündelung z.B. im ISEK-Büro)</li> <li>- Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten auch als Weihnachtsmarkt und Flohmarkt</li> </ul>



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum										
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig				
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		53												
		58												
		132												
	Markt Sulzbach	10	Stb-Förderung											
	Markt Sulzbach, Nachbarkommunen, Freistaat Bayern	20	Stb-Förderung											
	Markt Sulzbach, Gewerbeverein, Gewerbetreibende, Privat	10												



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
ORTSEINGÄNGE SULZBACHS			
36		Gestaltungskonzept Ortseingänge Sulzbach	Rahmenplanung für die Attraktivierung der Ortseingänge Sulzbachs im Zentrumsbereich (Zugänge Sanierungsgebiet) mit thematischer Gestaltung wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- nördlicher Eingang - Bezug nehmend auf Historie (Türme, Brunnchen)</li> <li>- südlicher Eingang - Bezug nehmend auf die Region (Mainbrücke, Zufahrt von Bundesstraße und Autobahn)</li> </ul>
37		Ortseingang Nord „Brunnchen“ (Hauptstraße / Hintere Dorfstraße)	Ausführungsplanung und Gestaltung des historischen Ortseingangs in Abstimmung der Maßnahme mit Verkehrskonzept <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beruhigung durch Oberflächengestaltung</li> <li>- Baumpflanzung ehemalige Linde</li> <li>- Begrünung</li> <li>- Sanierung des Brunnchens</li> <li>- Inszenierung durch Beleuchtung</li> </ul> Realisierung der Maßnahme im Zuge der Straßenumgestaltung Hauptstraße
38		Ortseingang Süd	Planung und Erstellung des östlichen Ortseingangs <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffen eines Eyecatchers im Bereich Kreisel: Werbeträger für touristische Einrichtungen sowie Naherholungsangebote</li> </ul> Abstimmung der Maßnahme mit Beschilderungskonzept
39		Ortseingänge Soden und Dornau	Gestaltung der Eingänge zu Soden und Dornau mit Hinweistafeln in Abstimmung der Gestaltung mit Beschilderungskonzept
AUFENTHALTSQUALITÄTEN IN SULZBACH			
40		Attraktivierung Grüne Lunge	Einleiten von Pflege- und Ordnungsmaßnahmen im Bereich der Grünen Lunge <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch der Möblierung bei Bedarf, einheitliche Linie</li> <li>- Schaffen von Attraktionen und Belebung, z.B. Integration von Seniorenspielgeräten</li> <li>- Integration einer Grillhütte</li> <li>- Erlebnispfad zu den Mainauen</li> <li>- Boule-Platz</li> </ul>
41		Fortführung Sulzbachtal	Fortführung / Verlängerung des Grünzugs „Grüne Lunge“ Richtung Westen und Verzahnung mit den Freiflächen Mainauen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der Maßnahmen des B-Plans / Grünordnungsplans „Grüne Lunge“</li> <li>- Überprüfung der Einmündung Maintalradweg</li> <li>- Überprüfung der Ergänzung von Fuß- und Radwegen</li> <li>- Beschilderung für den Tagestourismus</li> </ul>
42	B	Braunwarthsmühle Aussenanlagen	Freilegung des Sulzbach im 2. Bauabschnitt <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivierung der Flussaue für Spiel, Sport und Kultur</li> </ul>



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum												
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig						
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
	Markt Sulzbach	10	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	200	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	80	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	60														
	Markt Sulzbach	35	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	100	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	800	Stb-Förderung													



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
NAHERHOLUNG UND LANDSCHAFTSRAUM SULZBACH			
43		Gutachten Mainauen	Erstellung notwendiger Gutachten und Prüfung technischer Rahmenbedingungen zur Aktivierung der Mainauen als Naherholungsbereich mit attraktivem Freizeitangebot <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereich Bahnhof Nord bis Bahnübergang Süd</li> <li>- Bodengutachten / Baugrundgutachten</li> <li>- Lärmschutzgutachten / Schallschutzgutachten</li> <li>- Prüfung sonstiger Erfordernisse</li> </ul>
44		Freiflächenplanung Mainauen Sulzbach	Erstellung eines Freiflächen -und Nutzungskonzeptes auf Grundlage der Gutachten <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studentische Workshops als Input</li> <li>- Prüfung der möglichen Zugänge /Zuwegungen (Bahn, Umgehungsstraße, Maintalradweg)</li> <li>- Genaue Lagebestimmung innerhalb der Auen in Abstimmung mit Gutachten</li> <li>- Gestalterische Ausarbeitung Uferanlagen, Treppe zum Wasser, Stege</li> <li>- Einrichten touristischer und Freizeitaktivitäten</li> <li>- Einrichtung eines Grillplatzes / Grillhütte</li> <li>- Einrichtung eines Main-Bades</li> <li>- Schiffsanleger</li> <li>- Liegewiese</li> <li>- Verlegung der Retentionsfläche</li> <li>- Schaffen von Stellplätzen</li> <li>- Änderung des FNP</li> </ul>
45		Unterführung Friedhofstraße	Planung, Sanierung und Gestaltung des Bereiches der Unterführung Friedhofstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung an die Verbindungsachse Bahnhof Nord- Ortskern</li> <li>- Aufwertung und Attraktivierung</li> <li>- Schaffen einer Anbindung an den Maintalradweg</li> <li>- Schaffen einer möglichen Erschließung der Mainauen / des Mainufers</li> </ul>
46		Fuß- und Fahrradweg Niedernberger Straße	Ergänzende Planung und Gestaltung eines Fuß- und Fahrradweges parallel zur Niedernberger Straße / Bahn <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung des möglichen Verlaufs westlich der Bahn</li> <li>- Anbindung an die Verbindungsachse Bahnhof Nord- Ortskern</li> <li>- Aufwertung und Attraktivierung</li> <li>- Schaffen einer Anbindung an den Maintalradweg</li> <li>- Schaffen einer möglichen Erschließung der Mainauen / des Mainufers</li> </ul>



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum										
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig				
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Markt Sulzbach	100												
	Markt Sulzbach	80	Stb-Förderung											
	Markt Sulzbach	100	13c FAG GVFG											
	Markt Sulzbach	100	GVFG											



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
ENTREE NEUER BAHNHOF			
47	P	Entwicklungs-konzept Entree Bahnhof	<p>Rahmenplanung für den Bereich des Entrees Bahnhof (Neuer Standort)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung und Begrünung des Bahnhofsvorplatzes</li> <li>- Einrichtung P+R</li> <li>- Prüfung der Möglichkeiten zur Integration eines Jugendcafés mit Jugendtreff und Proberaum o.ä.</li> <li>- Anbindung an Maintalradweg und ggf. Mainauen für Besucher / Touristen</li> <li>- Überprüfung der Erschließung über Unter- bzw. Überführung</li> <li>- Hinweisbeschilderung</li> <li>- attraktive Verbindungssachse zum Kern zur Neuen Mitte</li> <li>- Abstimmung mit Einzelhandelskonzept zur Prüfung der Möglichkeiten eines Angebotsnachweises / Ausbaus</li> </ul> <p>Integration der Verbindungssachse zwischen Entree Bahnhof und Neue Mitte Sulzbach (IBELO -Areal)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung des Straßenraums</li> <li>- Standort für P+R</li> <li>- Standort für Touristeninformation</li> <li>- Umgang mit Nachbarbebauung</li> <li>- Planung in Abstimmung mit den der Ergebnisse Wettbewerb IBELO-Areal</li> </ul>
48		Verlegung des Standortes Bahnhof Nord	Umsetzung des Standortes Bahnhof in mehreren Bauabschnitten unter Zugrundelegung des Entwicklungskonzeptes und Rahmenplans. Sukzessiver Realisierung der empfohlenen (und weiter zu ergänzenden) Maßnahmen für ein Entree Bahnhof Sulzbach am Main.
KINDER UND JUGENDLICHE			
49	B	Spielplätze	Modernisierung, Aufwertung und Attraktivierung des Spielplatzes Grünwaldstraße
50	B	Skater - Park	Planung und Bau eines Skater-Parks (siehe Workshop Nr. 4) unter Beteiligung der Kinder und Jugendlichen - Prüfung des Standortes Festplatz Soden / Oberhöll
51	B	Dirtpark	Planung und Bau eines Dirtparks (siehe Workshop Nr. 4) unter Beteiligung der Kinder und Jugendlichen am Standort Freizeitgebiet Rain-Goldecke (ehem. Reitanlage)
52	S/B	Kiosk	Einrichtung eines Kiosk (o.ä.) speziell für Jugendliche - in Zusammenarbeit mit den Jugendlichen - Prüfung alternativer Betreibermodelle und Subventionsmöglichkeiten - Prüfung der Standorte Titus-Gebäude, Teilfläche Ibelo-Areal



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum												
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig						
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
	Markt Sulzbach, WestFrankenBahn Investor, Diverse	50	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach, WestFrankenBahn	300	Stb-Förderung													
	Markt Sulzbach	40														
	Markt Sulzbach	30														
	Markt Sulzbach, Diverse	30														
	Gewerbeverein, Markt Sulzbach, Privat	10														



## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Nr.	Maßn.-art	Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
MOBILES SULZBACH			
53	S	Feldversuch Altort	Feldversuch zum Einbahnverkehr Spessartstraße / Jahnstraße / Hauptstraße. Das Ergebnis soll in das zu erstellende Verkehrskonzept Ortskern Sulzbach fließen.
54	S/B	2. Bauabschnitt Straßenbau nördliche Hauptstraße	Umsetzung der geplanten Straßenbaumaßnahme nördliche Hauptstraße im 2. Bauabschnitt. - Ergänzung der Planung durch Ergebnisse aus dem Feldversuch - Einbindung der Planung Brunnchen / Ortseingang Nord - Abstimmen der Maßnahme mit Gestaltungskonzepten und Rahmenplänen Jahnstraße, Hauptstraße und Spessartstraße.
55	P	Verkehrskonzept Sulzbach	Nach Vorliegen der Ergebnisse des Feldversuchs sowie zum Bau der Umgehungsstraße: Neuregelung des ruhenden und fließenden Verkehrs im Bereich Jahnstraße, Hauptstraße und Spessartstraße und in Folge (Auswirkungen) im gesamten Ort - Organisation der Stellplätze im Straßenraum (Jahnstraße und Spessartstraße) - Organisation der Fußgänger- und Fahrradwege, Anbindung an Maintalradweg, Mainauen, Grüne Lunge. - Überprüfung der Einbahnstraßen- und Tempo 30- Regelung Jahn-/ Spessart-/ Hauptstraße - Überprüfen des ÖPNV bezüglich Linienführung und weiteren Haltepunkten - Verbesserung der Sicherheitsanforderungen im Querungsbereich Jugendhaus, auf den Schulwegen und Kreuzungspunkten mit Hauptstraße
56	P	Parkscheune	Realisierung der Parkscheune Spessartstraße.
57		ÖPNV Haltepunkte	Einrichtung zusätzlicher ÖPNV-Haltepunkte zur Optimierung der Erreichbarkeit des Einzelhandels / Ortskerns - Prüfung der Standorte Spessartstraße und Jahnstraße
58	P/B	Entlastungsstraße	- Umsetzung einer der z.Z. diskutierten Varianten, Bau einer Entlastungsstraße - Abstimmung und ggf. Überprüfung sonstiger Maßnahmen / Planungen, die von der Umsetzung tangiert werden (Verkehrskonzept, Mainauennutzung,...)  Die Entscheidung für eine Realisierung hängt von der Förderung durch das Land Bayern ab. Welche Variante dann mit welchen Vor- und Nachteilen umgesetzt wird ist erst nach der Förderungszusage zu entscheiden.



HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

	Träger	Grobe Kosten in Tausend Euro	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum											
				kurzfristig			mittelfristig			langfristig					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	Markt Sulzbach	100	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach	1200													
	Markt Sulzbach	120													
	Markt Sulzbach	350	Stb-Förderung												
	Markt Sulzbach, Bus	40													
	Markt Sulzbach, Kreis Miltenberg, Freistaat Bayern														





## HANDLUNGSKONZEPT MIT MASSNAHMENKATALOG

Projekt-bezeichnung	Projekt-Maßnahmen
<b>SONSTIGE MASSNAHMEN - RAHMENBEDINGUNGEN</b>	
Werbung für Wohnbauflächen	Positionierung der Wohnbauflächen, insbesondere Hasenhecke, auf der Homepage der Markt Sulzbach - überregionale Werbung für den Standort (Verlinkung)
Immobilienbörse	Einrichten einer Börse für Immobilienangebote - privat - überregional verlinkt
Standortgemein-schaften	Bildung von Standortgemeinschaften in unterschiedlichen Bereichen Zusammenschluss von Eigentümern / Gewerbetreibenden / Einzelhandelsbetrieben mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen das Quartier / Angebot / etc. aufzuwerten, um damit Nachfrage / Angebot zu verbessern. Mögliche Hilfestellung und Organisation durch Stadtumbaubüro / Management. - Organisation gemeinschaftlichen Handelns - Identitätsstiftung - Auflösung von Entwicklungsblockaden
Stabilisierung der Zentrumsfunktion	Nachweis der notwendigen Infrastruktureinrichtungen im Zentrum. Stabilisierung der Zentrumsfunktion in Form von Aktivierung, auch durch entsprechende Bebauungsplanung.
Standortwerbung	Erstellung eines Akquisepapiers für den Standort Markt Sulzbach und Ausgabe an Investoren, Unternehmer / Dienstleister / Gewerbetreibende mit Potenzialliste (auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes).
GIS-System	Überführung der B-Planung, des FNP usw. in ein GIS-System. In diesem Zuge evtl. Korrektur / Anpassung des Katasterpläne.



## HANDLUNGSKONZEPT





# HANDLUNGSKONZEPT



PLAN 8. Grafik: Verfasser  
Vergrößerung siehe Anlagensammlung



# **MONITORING UND EVALUATION**





## MONITORING UND EVALUATION

Die Fortschritte des nachhaltigen Stadtumbauprozesses in Sulzbach müssen auf Dauer untersucht und dargestellt werden.

Dafür sind „Nachhaltigkeitskriterien“ zu entwickeln. Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu sichern, ist für die Evaluierung der organisatorischen und räumlichen Maßnahmen ein Monitoring - und Kontrollsystem aufzubauen, mit dem Ziele überprüft werden, mit dem aber auch Ressourcen gespart, Schwachstellen aufgedeckt, Fehlinvestitionen vermieden und Handlungsbedarfe der Stadtentwicklung formuliert werden sollen. Eine den Prozess des Stadtumbaus begleitende Erfolgskontrolle ist mit aussagefähigen Indikatoren einzurichten.

Für den Prozess in Sulzbach können derzeit noch keine endgültigen Festsetzungen zu den geeigneten Indikatoren abschließend vorgeschlagen werden.

Über die Art, Tiefe und die am Prozess zu Beteiligten wird mit dem Steuerungskreis und dem Marktgemeinderat beraten.

Eine Erfolgskontrolle muss prinzipiell den Ansprüchen genügen, aussagekräftig und exakt, verständlich, vermittelbar und fortschreibungsfähig zu sein.

Sie muss nachvollziehbare und objektive Messmethoden und einen mit einem angemessenen Kostenaufwand verbundene Datenerhebung bieten.

Für Sulzbach kommen im Hinblick auf die formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen folgende Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlung in Betracht:

### 1. DEMOGRAFIE

Demografische Entwicklung

- absolute Werte
- prozentuale Werte
- Aussagen zu Hauptwohnsitz
- Anzahl der Haushalte
- Veränderung der Altersstruktur
- Wanderungssalden (Fort- und Zuzüge)
- Bevölkerungsdichte

### 2. WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT

- Anzahl Baugenehmigungen
- Anzahl Neubauten
- Wohnungsleerstand
- Anzahl durchgeführter Sanierungsmaßnahmen
- Anzahl Anträge kommunales Förderprogramm
- Mietpreisentwicklung / Mietspiegel
- Entwicklung der Bodenrichtwerte

### 3. WIRTSCHAFT

- Erwerbsfähigkeit, Arbeitslosenquote (auch im regionalen Vergleich)
- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Zahl der Unternehmen (Bereich Dienstleistung und Gewerbe)
- Pendlersaldo
- Wirtschaftsstruktur
- Unternehmensgründungen
- Anfragen für Unternehmensansiedlungen (Gewerbe und Dienstleistung)

### 4. TOURISMUS

- Entwicklung der Tourismuszahlen
- Anzahl Besucher, Übernachtungen (einleitend auch Übernachtungsanfragen, Gästeankünfte)
- Zahl der Zugriffe auf städtische Homepage





---

## MONITORING UND EVALUATION

### 5. INFRASTRUKTUR

- Kapazität der Einrichtungen
- Auslastung der Einrichtungen
- Entwicklung im Bereich Altenheim, Pflegeplätze, Seniorenangebote

### 6. UMWELT

- Nutzung / Einsatz erneuerbarer Energien
- Verbrauch fossiler Energien

### 7. STADTPLANUNG / STÄDTEBAU

- Mobilisierung von Baulandreserven
- Bodenmanagement (Nachverdichtung, Reduzierung des Zuwachses an Siedlungsflächen)
- Entwicklung brachliegender oder ungenutzter Flächen
- Wohnungsentwicklung im Ortskern (Wiedernutzung, Attraktivierung)
- barrierefreie Wohnungen (bes. im Bestand)
- Zufriedenheitsindex Atmosphäre und Gestaltung (z.B. durch GMA)
- Anteil von Grün- und Erholungsflächen
- Anteil von Grün im Ortskern

### 8. VERKEHR

- Durchgangsverkehr
- Anzahl der Fahrzeuge im Ortskern
- Kapazitäten ruhender Verkehr
- Sicherheit (Unfallstatistik, Befragung)
- Anzahl Fußgänger / Radfahrer im Ortskern (Einkauf, Dienstleistung,...)

Die stadtentwicklungsplanerischen Einzelziele und räumliche Aspekte des Stadtumbaus, einschließlich qualitativer, quantitativer und statistischer Erhebungen dienen als Grundlage für die indikatorengestützte Erfolgskontrolle.

Die Ziele dafür sind vom Marktgemeinderat zu beschließen und bei einer Fortschreibung zu überprüfen. So lange sich diese in den prognostizierten Zielkorridoren bewegen, erscheint eine Anpassung der vorgeschlagenen Strategien und Maßnahmen zum Stadtumbau nicht erforderlich.

Wird der Zielkorridor jedoch verlassen, müssen die vorgeschlagenen Strategien und Maßnahmen an die neuen Bedingungen angepasst werden. Bei investiven Maßnahmen wird der erreichte Zustand bzw. der Fortschritt eines Bauvorhabens mit eingebracht und beurteilt.



# **ANLAGENSAMMLUNG PLÄNE**