

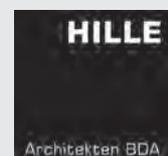


ISEK

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

MARKTGEMEINDE SULZBACH AM MAIN

Abschlussbericht 2009 / 2010





ISEK

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

MARKTGEMEINDE SULZBACH AM MAIN ABSCHLUSSBERICHT 2009 / 2010

Auftraggeber

Markt Sulzbach a. Main
Hauptstraße 36
63834 Sulzbach a. Main
Telefon: 060289712-28

Auftragnehmer

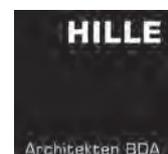
Prof. i.V. Dipl.- Ing. Marcus Hille
Hille Architekten + Stadtplaner BDA
Bahnhofstraße 23
55218 Ingelheim
Telefon 49 6132 - 40349

Projektleitung

Dipl.- Ing. Milena Knap

Mitarbeit

Cand. Arch. Toni Felber





INHALTSANGABE

Vorwort des Bürgermeisters	Seite 1
Einleitung	Seite 5
Rahmenbedingungen	Seite 5
Förderprogramm Stadtumbau West	Seite 5
Das ISEK	Seite 7
Aufgabenstellung	Seite 7
Fragestellung	Seite 8
Stufenweise Konzepterarbeitung	Seite 9
Interdisziplinäres Verfahren	Seite 9
Geschichte der Marktgemeinde Sulzbach	Seite 11
Bestandsaufnahme und Analyse	Seite 17
Sulzbach und seine Lage in der Region	Seite 19
Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern	Seite 20
Landkreis Miltenberg	Seite 22
Region Churfranken	Seite 24
Siedlungsstrukturelle Kennwerte	Seite 26
Strukturindikatoren	Seite 27
Siedlungsstruktur	Seite 31
Landschaftsstruktur	Seite 35
Nutzung	Seite 36
Freizeitangebote	Seite 37
Erschließungsstruktur / Verkehr	Seite 38
Demografische Entwicklung	Seite 40
Sozialstruktur	Seite 44
Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	Seite 45
Baulandreserven, Bauplätze	Seite 48
Denkmäler	Seite 50
Gebietsbewertung	Seite 53
Organisationsstruktur u. Vorgehensweise beim Planungsprozess	Seite 54
Beteiligung der Öffentlichkeit	Seite 58
Erfassung des Bestandes	Seite 68
Potenziale / Stärken	Seite 70
Defizite / Schwächen	Seite 80



INHALTSANGABE

Entwicklungsszenarien	Seite 89
Strategien, Ziele und Perspektiven	Seite 95
Regionalplan Bayerischer Untermain	Seite 98
Flächennutzungsplan	Seite 100
Rahmenplanung	Seite 102
Grünordnungsplan	Seite 108
Bebauungsplanung	Seite 110
Mehrgenerationenhaus	Seite 112
Ortsbefestigung	Seite 114
Brünnchen	Seite 117
Möblierung	Seite 119
Ziele	Seite 121
Ziele und Leitbilder für das kommunale Handeln	Seite 123
Handlungsfelder	Seite 129
Teilkonzept Nutzung	Seite 134
Teilkonzept Aufenthaltsqualitäten	Seite 136
Teilkonzept Verkehr	Seite 138
Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmenübersicht	Seite 145
Monitoring, Evaluation	Seite 175
Anlagensammlung	Seite 181



VORWORT 1. BÜRGERMEISTER



Sulzbach am Main ist mit 7.000 Einwohnern die fünftgrößte Kommune im Landkreis Miltenberg und bildet aufgrund der geografischen Lage am nördlichen Rand des Landkreises das „Tor zum Spessart“.

In Sulzbach mit seinen Ortsteilen Soden und Dornau waren in den Zeiten des „Wirtschaftswunders“ ca. 1.600 Arbeitsplätze angesiedelt. Diese haben sich allerdings v. a. aufgrund des Niedergangs der Bekleidungsindustrie und des Bekleidungsgewerbes und des kompletten Wegbrechens der rund 400 Arbeitsplätze des ehemals europaweit größten Feuerzeugherstellers „Ibello“ mittlerweile halbiert.

Sulzbach konnte sich aufgrund seiner hohen Wohnqualität bis vor wenigen Jahren im Wettbewerb der Gemeinden untereinander noch gut positionieren. Mittlerweile hat die demografische Entwicklung mit der zunehmenden „Seniorisierung“ der Bevölkerung und damit auch der Veränderung des gesamten gesellschaftlichen Gefüges Sulzbach mit seinen

ganzen Auswirkungen erfasst.

Das Angebot familienfreundlicher Leistungen wie ein optimales Krippen- und Kindergartenangebot, eine zeitgemäße Grund- und Hauptschule mit Ganztagsbetreuungsangeboten, ein sehr reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten, ein breit gefächertes kulturelles Angebot durch die Kommune und eine Seniorenbegegnungsstätte reichen für die Attraktivität einer Kommune in der heutigen Zeit alleine nicht mehr aus.

Nachdem Sulzbach in den letzten Jahren schon mehrere Maßnahmen im Rahmen des klassischen Städtebauförderungsprogramms mit Unterstützung des Freistaates Bayern verwirklicht hat, ist nunmehr die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ gelungen.

Aufgabe von Maßnahmen im Rahmen dieses Programms ist v.a. die Stärkung des Ortszentrums in Sulzbach. Hierbei geht es jedoch nicht nur um die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Ortszentrums, sondern auch um eine zukunftsweisende Vernetzung kommunal-, gesellschafts- und vereinspolitischer Strukturen. Auch Handel und Gewerbe im Ortszentrum sollen durch geeignete Maßnahme gestärkt werden.

Mit dem im Rahmen des Förderprogramm „Stadtumbau West“ massiv unterstützen Umbau des Hauses Spessartstraße 4 in ein „Haus der Begegnung“ mit zumindest mehreren Elementen eines Mehrgenerationenhauses wurde bereits ein erstes Leuchtturmprojekt gestartet.

Weitere Maßnahmen wie z. B. die Neugestaltung des ehem. „Ibello“ – Geländes mit ca. 3000 qm Fläche und die Revitalisierung von Leerständen





bedürfen ebenfalls qualifizierter Lösungen.

Um diese Maßnahmen aufgrund gesicherter Daten beurteilen und angehen und auch um kurz-, mittel- und langfristige Ziele formulieren und umsetzen zu können, wurde dieses ISEK unter Einbeziehung der gesamten Bürgerschaft und mehrerer gestaltungsrelevanter Gruppen und Organisationen durchgeführt.

Das nun vorliegende ISEK zeigt Wege auf und erschließt Handlungsfelder. Es sollte die Arbeitsgrundlage für künftige Entscheidungen sein. Sulzbach am Main weiterhin lebens- und liebenswert zu erhalten sollte uns gemeinsame Verpflichtung sein. Bringen wir uns alle mit unseren Fähigkeiten ein, um unsere Heimatgemeinde zukunftsfähig und zukunftsfest zu machen.

Peter Maurer, 1. Bürgermeister





EINLEITUNG

Die Rahmenbedingungen

Die Eingemeindung der früheren Gemeinden Dornau und Soden und die Erhebung Sulzbachs zum „Markt“ im Jahre 1973 waren die Resultate eines sehr erfreulichen wirtschaftlichen Aufschwungs. Sulzbach war der wirtschaftliche Mittelpunkt des Sulzbachtales und von Wachstum geprägt. Nach einer Phase der Konsolidierung in den achtziger Jahren waren die vergangenen 2 Jahrzehnte geprägt von einem erheblichen Strukturwandel.

Sowohl vor dem Hintergrund von Megatrends wie z.B. dem demographischen Wandel, Globalisierung, Klimaveränderung, stagnierende bis schrumpfende Bevölkerungszahl, als auch vor dem Hintergrund endogener Faktoren muss nun die Ausrichtung auf eine qualitative Entwicklung gelegt werden.

Dies bedeutet u.a. Erfordernis einer Innen- und Außenentwicklung. Die Aktivierung von innerstädtischen Brachflächen wie dem ehemaligen Ibelo-Areal in Sulzbach sowie die Beseitigung von Leerständen im Bestand muss unter diesen Rahmenbedingungen einer weiteren Entwicklung in die Fläche vorgezogen werden. Die gewachsene Struktur des Ortskerns und die reizvolle Landschaft bieten hierfür große Chancen und Potentiale.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept, kurz ISEK genannt, ist ein in die Zukunft gerichtetes Stadtumbaukonzept für Sulzbach, welches auf die speziellen Problemstellungen der Gemeinde reagiert. Für diesen Stadtumbauprozess stehen Fördermittel des Bundes und des Freistaates Bayern zur Verfügung, die zwingend als Fördervoraussetzung ein gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept verlangen.

Förderprogramm Stadtumbau West

Im Jahre 2002 legte der Bund das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ auf, um auf die rasanten Veränderungen ostdeutscher Kommunen zu reagieren. Schrumpfende Städte mit sehr bedeutenden Leerständen im Wohnungsbestand, demographischer Wandel mit der Konsequenz einer Überalterung der Bevölkerung, sowie zum Teil riesige innerstädtische Brachflächen ehemaliger Industrie-, Kasernen- oder Bahnareale stellten die Kommunen vor sehr große Aufgaben, die sie aus eigenen Mitteln nur schwerlich hätten bestreiten können.

Diese Veränderungen, wenn auch unter anderen Parametern, sind ähnlich auch in den alten Bundesländern zu beobachten. Im Jahr 2004 hat der Bund die Förderkulisse für die westdeutschen Länder verändert. Da jedoch die Ausgangslage nicht identisch ist mit der ostdeutscher Kommunen, wurde ein eigenes Programm, der „Stadtumbau West“, aufgelegt, welches die besonderen westdeutschen Problemstellungen berücksichtigen soll.

Es werden in Zukunft nur noch solche Projekte in einem nennenswerten Umfang im Stadtumbau-Programm gefördert werden können, die in ein entschiedenes Gesamtkonzept eingebunden sind.

Sulzbach gehört seit 2008 zu den Kommunen, die in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen wurden.





EINLEITUNG

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept

„Nachhaltiger Stadtumbau ist auf der Basis gesamtstädtischer Bestandsanalysen und Konzepte sowie eines oder mehrerer teilräumlicher Entwicklungskonzepte zu entwickeln.“ (Aus dem Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“).

Im Jahr 2009 wurde das Büro Hille Architekten + Stadtplaner BDA aus Ingelheim beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches auf gesamtstädtischer Ebene die räumlichen und thematischen Problemlagen der Gemeinde identifiziert und erste Lösungsansätze aufzeigt.

Integrativ heißt in diesem Zusammenhang: die sektoralen Einzelgutachten wie z.B. die Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel des Büros GMA sowie die Verkehrszählung und -befragung des Büros Habermehl+Follmann, Rodgau korrespondieren mit den Zielaussagen dieses ISEKs. Darüber hinaus leisten die Mitwirkungs- und Beteiligungsmöglichkeiten der Bevölkerung einen wesentlichen Beitrag in Bezug auf die Akzeptanz und den Erfolg des ISEKs.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept formuliert die zentralen zukünftigen Leitlinien der Gemeinde und bildet somit die Voraussetzung, die Fördermittel im Rahmen des Stadtumbau- West-Programmes in Anspruch nehmen zu können.

Aufgabenstellung

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sollen einerseits die Entwicklungspotentiale für die verschiedenen Funktionen des Markt Sulzbach als

- Wohnstandort
- Einkaufsort und
- Landschaftsraum

identifiziert werden und andererseits Auskunft über den zukünftigen Entwicklungsbedarf geben.

Aufgrund der besonderen Situation der Gemeinde durch ihre zentralräumliche Einordnung als Unterzentrum zusammen mit Niedernberg und mit Hilfe der vom Bürgermeister und den Gemeinderäten gestarteten interkommunalen Zusammenarbeit mit dem benachbarten Unterzentrum Groß- und Kleinwallstadt in den Bereichen Soziales, Kultur sowie kommunale Pflichtaufgaben, soll zukünftig eine engere Abstimmung der Entwicklungsziele mit den Nachbarkommunen erfolgen um somit den Norden des Landkreises Miltenberg weiter zu stärken.

Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept werden die grundsätzlichen Weichen der zukünftigen Entwicklung gestellt, indem Strategien und Handlungsfelder der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Diskurs mit der Bevölkerung sowie den maßgebenden Akteuren erarbeitet werden.

Die Ergebnisse dienen als Voraussetzung für die Ermittlung von Schlüsselmaßnahmen und Impulsprojekten. Sie sind gleichzeitig aber auch Grundlage für die Umsetzung der Entwicklungsziele im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und damit Basis für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.



EINLEITUNG

Fragestellungen

Folgende Themenfelder werden u. a. in der Gemeinde engagiert diskutiert und sind im Rahmen des Planungsprozesses behandelt worden.

1.

Der Strukturwandel

- Mit welchen Auswirkungen ist der Strukturwandel für Sulzbach verbunden?
- Welche Entwicklungsimpulse ergeben sich aus der Lage der Gemeinde, insbesondere zur Verbesserung der ökonomischen Basis der Bevölkerung?
- Wie können die Brachflächen und Leerstände einer neuen Nutzung zugeführt werden?
- Für welche Nutzungen eignen sich die Standorte, welcher Bedarf ist in Sulzbach gegeben?
- Was bedeutet der Strukturwandel in Sulzbach für den Bestand der sozialen Infrastruktur?
- Wodurch kann das Verständnis für die anstehenden Maßnahmen der Ortsentwicklung auf Seiten des Marktes und der Bevölkerung geweckt und die Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden?

2.

Der Verkehr im Ortskern

- Mit welchen Maßnahmen kann der Zielkonflikt zwischen einer Verkehrsberuhigung und Attraktivierung des Ortskerns sowie einem weiteren Niedergang der bestehenden Geschäftsstruktur mit Leerständen gelöst werden?

3.

Zukünftige Nutzung des Ibelo-Areals

- Was muss die Fläche in Bezug auf die Ortsentwicklung leisten?
- In welchen räumlichen und funktionalen Zusammenhang ist eine zukünftige Bebauung einzubinden?
- Welche Bedürfnisse / Wünsche der

Bevölkerung könnten auf der zur Verfügung stehenden Fläche erfüllt werden?

4.

Vorplatz der St. Anna Kirche

- Welche Rahmenbedingungen müssen erfüllt werden, um der Kirche wieder eine angemessene Vorzone zu geben?
- Auf welches Maß kann der Verkehr in der Spessartstraße reduziert werden, so dass ein Vorplatz entstehen kann?

5.

Der Einzelhandel

- Welche Maßnahmen können getroffen werden, um die Ortslage für neue Einzelhändler attraktiver zu gestalten?
- Welche Spielräume zur innerortsverträglichen Sortimentserweiterung stehen noch zur Verfügung?

Im Rahmen des Programms Stadumbau West wurden die Grundlagen der zukünftigen Entwicklung des Marktes Sulzbach erarbeitet und Leitziele formuliert. Ziel ist ein fortschreibungsfähiges städtebauliches Handlungskonzept, das die Felder herausarbeitet, die für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung sind und entsprechende Maßnahmen und Projekte beschreibt.

Dabei wurden auf der Grundlage einer fundierten Analyse der städtebaulichen Situation die Begabungen des Ortes, seine Chancen und die entsprechenden Handlungsfelder ermittelt.



EINLEITUNG

Stufenweise Konzepterarbeitung

Das stufenweise Vorgehen gewährleistet eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Konzepten und Maßnahmen auf der Grundlage einer Stärken / Schwächen- bzw. Potenzial / Risiko-Analyse. Diese ergebnisorientierte Arbeitsweise ist eine wichtige Voraussetzung für die spätere Umsetzungsfähigkeit.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Ebenen betrachtet:

- Die Ebene Stadt und Region untersucht die spezifischen Standortqualitäten in Bezug auf die Siedlungs-, Verkehrs- und landschaftsräumliche Lage des Marktes Sulzbach.
- Auf der Ebene der Gesamtgemeinde werden die wesentlichen Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung in Bezug auf die Einwohnerentwicklung, die Gewerbeentwicklung, den Wohnungsmarkt etc. betrachtet und die zukünftige Aufgabenverteilung zwischen dem Ortskern und den Ortsteilen Dornau und Soden. Dabei werden Fragen der Nutzungsverteilung sowie das Verhältnis von Ortslage und Landschaft behandelt.
- Die Ebene Projektfelder zeigt konkrete Aussagen zur städtebaulichen Struktur und stellt strukturelle Lösungsansätze für zentrale Handlungsfelder dar.

Interdisziplinäres Verfahren

Das interdisziplinäre Vorgehen ist Voraussetzung für die Akzeptanz des Stadtumbaus in Politik und Bürgerschaft und damit auch für eine erfolgreiche Umsetzung.

Der „Blick von Außen“ soll die „Kenntnis von Innen“ ergänzen. Der Dialog mit den örtlichen Akteuren war deshalb von besonderer Bedeutung. Die Bürger und Akteure wurden sowohl bei der Bestandsaufnahme, als auch bei der Ziel- und Konzeptfindung mit einbezogen. Workshops zur Ideensammlung und zur Einbindung der Bevölkerung waren Bestandteil der Vorgehensweise.

Der interdisziplinäre Ansatz bezieht auch die Projektsteuerung in Form eines Steuerungskreises mit ein, der sich aus Vertretern der örtlichen Politik, der Verwaltung sowie Vertretern von diversen Interessengruppen zusammensetzt.



GESCHICHTE DER MARKTGEMEINDE SULZBACH



Karte rechts:
Topographische Übersicht der Umgebung der
"Altenburg" bei Leidersbach/Sulzbach.
Karte: Dr. Jürgen Jung Spessart-GIS
Quelle: www.spessartprojekt.de

GESCHICHTE

Funde aus der Jungsteinzeit belegen, dass bereits 3.500 Jahre v. Chr. Menschen im Sulzbachtal lebten. Der Ringwall auf dem Schloßberg zwischen Soden und Ebersbach, im Volksmund „Altenburg“ genannt, dürfte, wie auch die Ergebnisse der Grabungskampagnen der Jahre 2008 und 2009 zeigen, in der Michelsberger Zeit (ca. 4.000 v. Chr.) entstanden sein. Die Wehranlage wurde ca. 500 v. Chr. noch mit dem Bau einer weiteren inneren Walls und einer Pfosten-schlitzmauer als Stein-Holz-Konstruktion optimiert.

In der Zeit der römischen Landnahme bildeten Limes und Main die Grenze zwischen dem unbesetzten Germanien und dem von den Römern besetzten Odenwaldgebiet. In der Folgezeit waren die germanischen Stämme der

Chatten, Alemannen, Burgunder und Franken im Sulzbachtal ansässig. Zur Zeit Karl Martells (714 bis 741) dürfte die im 30jährigen Krieg zerfallene Gemeinde Ruchelnheim als erste Ansiedlung gegründet worden sein. Wenig später, aber noch zur karolingischen Zeit, entstanden die mit „bach“ endenden Gemeinden Sulzbach, Ebersbach, Leidersbach, Roßbach und wahrscheinlich auch Soden als geschlossene Siedlungen.

Die Gemeinden Sulzbach und Soden waren der dem Stift St. Peter und Alexander in Aschaffenburg untergeordneten Pfarrei St. Michael von Ruchelnheim (am heutigen Sulzbacher Bahnhof gelegen) zugeordnet. Am 21. Dezember 1184 nahm Papst Lucius III. in einer Urkunde (im Stiftsarchiv Aschaffenburg verwahrt) das Stift St.



GESCHICHTE

Peter und Alexander in seinen Schutz und bestätigte dabei unter den Gütern auch einen „curtem in Sulzibah“, also einen „Hof in Sulzbach“. Dies ist die älteste urkundliche Erwähnung von Sulzbach.

Die Ortsteile Dornau und Soden sind nur unwesentlich jünger. Erstmals erwähnt wird Dornau in einer Urkunde aus dem Jahr 1243 und Soden erscheint erstmals im sog. „Koppelfutterverzeichnis“ des Jahres 1248.

Die damaligen Einwohner betrieben Landwirtschaft auf Streifengütern. In Soden (mhd. „sot“ = Quelle, Brunnen, Mineralquelle) wurden die frei zutage tretenden Salzquellen zur Kochsalzgewinnung genutzt.

1456 verlieh Kurfürst Theodorich von Erbach an Peter Eberbach und dessen Frau das Recht „Salz zu machen gegen Abgabe des 10. Zentners“.

Die Salzgewinnung in Soden ist im Spessart als einzige neben der Salzgewinnung in Bad Orb bis in die Mitte des 18. Jahrhunderts verbürgt. Noch heute wird in Soden aus den Tiefen des Spessarts Mineral- und Heilwasser gefördert und im gesamten Bundesgebiet vertrieben.

Im Jahr 1856 wurde in Soden ein Badebetrieb eröffnet, um die jod- und bromhaltigen Kochsalzquellen zu nutzen. „Bad Sodenthal“ war in der Folge bis zum Ende des 1. Weltkrieges ein bekanntes Bad, das unter Prof. Dr. Albert Hoffa seine Blütezeit erlebte. Nach 1918 dienten die Gebäude und der Park der Stadt Frankfurt als Kindererholungsheim. Heute befindet sich dort eine Montessori Grundschule.

Sulzbach gehörte von der Mitte des 13. Jahrhunderts zur „Centena Ascaffenburg“, der Cent Aschaffenburg. An ihre Stelle trat im 15. Jahrhundert die



Ehemaliges Rathaus



GESCHICHTE

„Cent vorm Spessart“. Ab dem Jahre 1623 erscheint Sulzbach als eigener Untercentbezirk. Um 1772 wurden die Centen in „Vogteiämter“ umbenannt, welche in der napoleonischen Zeit die Bezeichnung „Distriktsmairie“ erhielten. Nach der Zugehörigkeit zum Königreich Bayern im Jahre 1814 gehörte Sulzbach verwaltungsmäßig zunächst zum Landgericht Kleinwallstadt und ab 1861 zum Bezirksamt Obernburg.

Die Besitzersplitterung der landwirtschaftlichen Anbauflächen durch das im Mainzer Landrecht kodifizierte Erbrecht führte im 18. und 19. Jahrhundert auch in Sulzbach - wie in den übrigen Spessartgebieten - zu einer allgemeinen wirtschaftlichen Verschlechterung der Lebensverhältnisse. Die Armut begann erst mit dem Aufkommen der Industrie in Aschaffenburg (vor allem der Bekleidungsindustrie) und der Eröffnung der Bahn-

linie Aschaffenburg - Miltenberg im Jahre 1876 zu schwinden.

In der Zeit nach dem 2. Weltkrieg ist die Bevölkerungszahl von Sulzbach durch die Eingliederung von Heimatvertriebenen (besonders Sudetendeutscher) und der ehemals selbständigen Gemeinden Dornau am 1. Juli 1971 und Soden am 1. Juli 1972 auf heute rund 7000 Einwohner angestiegen.

Sulzbach

Brouillon zu N. W. LXXXVI - 75 a.b.c.d.



Faksimile vom Brouillon aus dem Jahre 1849

Auf dem Faksimile der historischen Karte Sulzbachs aus dem Jahr 1849 ist das alte Rathaus (Foto S. 14) im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Spessartstraße noch vorhanden. Es fiel, wie zahlreiche andere Gebäude und die hier noch deutlich erkennbare Freitreppe der St. Anna Kirche (Bild rechts) um 1970 der Verkehrsplanung zum Opfer.

Der dargestellte Bereich stellt den heutigen Ortskern dar. Die Ortsbefestigungsmauern sind bis heute in Teilen erhalten geblieben.



Vorhalle der St. Anna Kirche von Osten

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Sulzbach und seine Lage in der Region



Quelle:
von Verfasser ergänzt

Anbindung und Distanzen

Sulzbach ist durch die beiden Bundesstraßen B469 im Süden und die B26 im Norden (bei Aschaffenburg) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Von hier gelangt man auf kurzem Weg auf die Bundesautobahn A 3 Richtung Frankfurt sowie Würzburg.

Würzburg erreicht man in etwa einer Stunde, den Frankfurter Flughafen und die Innenstadt der Mainmetropole in etwa 50 Minuten.

Die durch Sulzbach verlaufende St 2309 übernimmt eine erhebliche Verbindungsfunktion für Verkehr Richtung Süden und Westen nach Kleinwallstadt/Elsenfeld bzw. zur Mainbrücke mit Anschluss an die B 469. Diese Funktion erfüllt sie auch in Gegenrichtung für Verkehr nach Obernau / Aschaffenburg und Leidersbach.



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Sulzbach und seine Lage in der Region

Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern

Der Landkreis Miltenberg ist im Westen des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken gelegen. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Aschaffenburg und die kreisfreie Stadt Aschaffenburg, im Osten der Landkreis Main-Spessart und der baden-württembergische Main-Tauber-Kreis, im Süden der ebenfalls baden-württembergische Neckar-Odenwald-Kreis und im Westen der hessische Odenwaldkreis sowie der Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Der Landkreis hat im Süden und Westen Anteil am Odenwald und im Nordosten am Spessart. Beide Mittelgebirgslandschaften bestimmen fast das komplette Kreisgebiet und werden durch den Main und dessen Flusstal getrennt.

Der Main erreicht östlich von Faulbach das Kreisgebiet, wo er zunächst die Grenze zu Baden-Württemberg bildet.

Westlich von Freudenberg fließt er direkt in das Kreisgebiet, wendet sich bei Miltenberg nach Norden und verlässt es wieder nördlich von Niedernberg und Sulzbach in Richtung Aschaffenburg. Die Landschaft am Main bezeichnet man hier als Untermain-Ebene.

Alle Städte des Kreises außer Amorbach liegen im Maintal, das sich seit Ende des 19. Jahrhunderts zur Industrie-, Verkehrs- und Handelsachse im heutigen Kreisgebiet entwickelt hat.

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Sulzbach und seine Lage in der Region

Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern

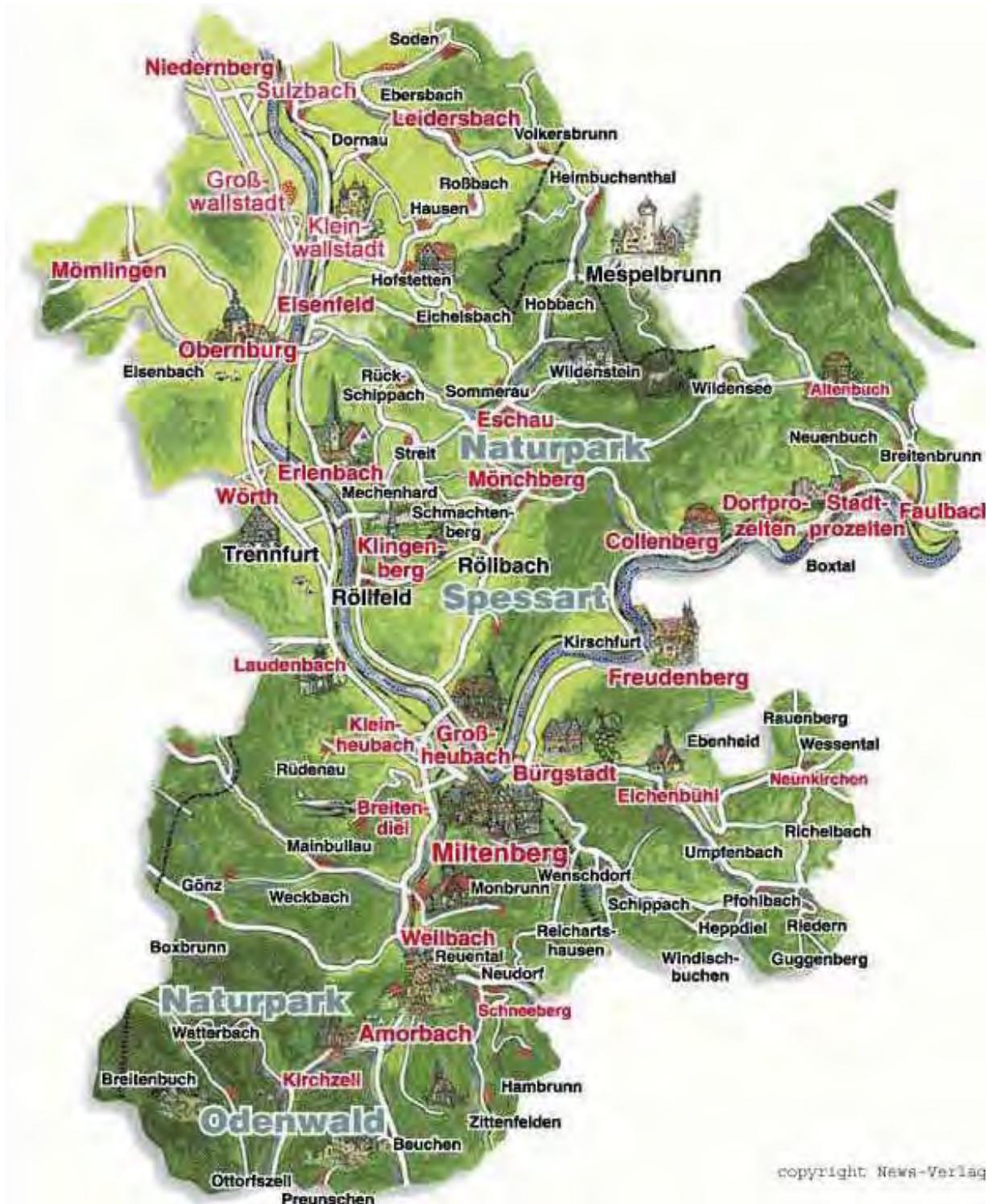


Quelle: www.wikipedia.de



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE Sulzbach und seine Lage in der Region

Landkreis Miltenberg



Quelle: www.landkreis-miltenberg.de



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Sulzbach und seine Lage in der Region

Landkreis Miltenberg

Im Landkreis Miltenberg mit seinen 129.047 Einwohnern (Stand 31.12.09) begegnen sich zwei Ferienebiete, nämlich der Odenwald und der Spessart.

Zwischen den beiden Naturparks Bergstraße-Odenwald und Spessart fließt der Main.

Beide Ferienregionen besitzen eine eigene Identität, verfügen aber auch über viele Gemeinsamkeiten, die im Landkreis Miltenberg ihre Symbiose finden und eine einmalig vielfältige Naturlandschaft darstellen.

Diese, in Deutschland zu den größten zählenden Laubwälder bieten Erholung für Einwohner und Gäste.

An den Südhängen der Berge des Maintals, begünstigt vom milden Klima einer Warmluftzunge des Rhein-Main-Gebietes und durch die verwitterten Buntsandsteinböden im Raum Untermain, wird seit Jahrhunderten Weinbau betrieben.

Durch die günstige Anbindung an den Rhein-Main-Flughafen Frankfurt sowie den Anschluss an das überregionale Straßennetz besteht eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Über 50 Prozent der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig - das ist der höchste Anteil im Rhein-Main-Gebiet.

Quelle: www.landkreis-miltenberg.de



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Sulzbach und seine Lage in der Region

Region Churfranken

Im Dreiländereck von Hessen, Bayern und Baden-Württemberg liegt eine der schönsten deutschen Urlaubs- und Freizeitregionen, nämlich Churfranken.

Zwischen den Hügeln von Spessart und Odenwald eingebettet verläuft der Main von Wertheim bis Aschaffenburg – vorbei an Dörfern, Weinbergen, Schlössern und Burgen.

Zu dieser schönen Landschaft von Churfranken gehört, neben 19 anderen Ortschaften entlang des Mains und im Odenwald, auch der Markt Sulzbach.

Die Region Churfranken stellt mit ihren besonderen Eigenschaften, ihrer Geschichte und speziellen Attraktionen und Sehenswürdigkeiten ein besonderes touristisches Ziel für Wanderer und Naturfreunde in Deutschland dar.

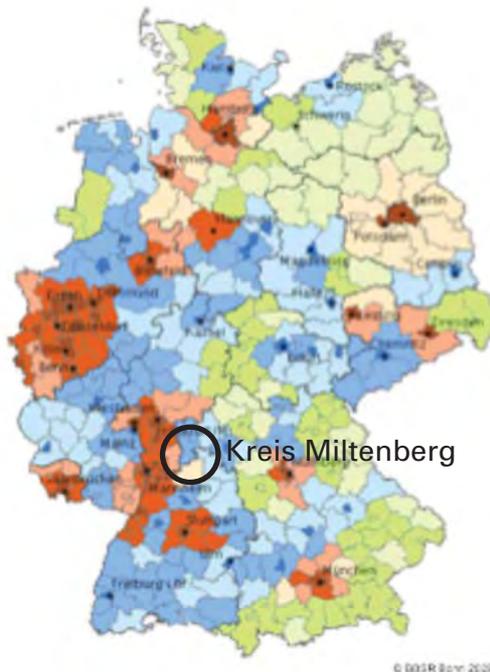
BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE
Sulzbach und seine Lage in der Region

Region Churfranken



Grafik: Verfasser

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Siedlungsstrukturelle Kennwerte für den Landkreis Miltenberg**Agglomerationsräume**

- 1-Kernstädte
- 2-Hochverdichtete Kreise
- 3-Verdichtete Kreise
- 4-Ländliche Kreise

Verstädterte Räume

- 5-Kernstädte
- 6-Verdichtete Kreise
- 7-Ländliche Kreise

Ländliche Räume

- 8-Ländliche Kreise höherer Dichte
- 9-Ländliche Kreise geringerer Dichte

Quelle: www.bbsr.bund.de**Siedlungsstruktureller Kreistyp**

Der Kreis Miltenberg zählt zu den verdichteten Kreisen innerhalb verstädterter Räume.

Erläuterung zu

Siedlungsstrukturellen Kreistypen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR):

Verdichtete Kreise im Regionstyp II (Verstädterter Raum) = Kreise und Kreisregionen mit einer Bevölkerungsdichte ≥ 150 Einwohner/km²

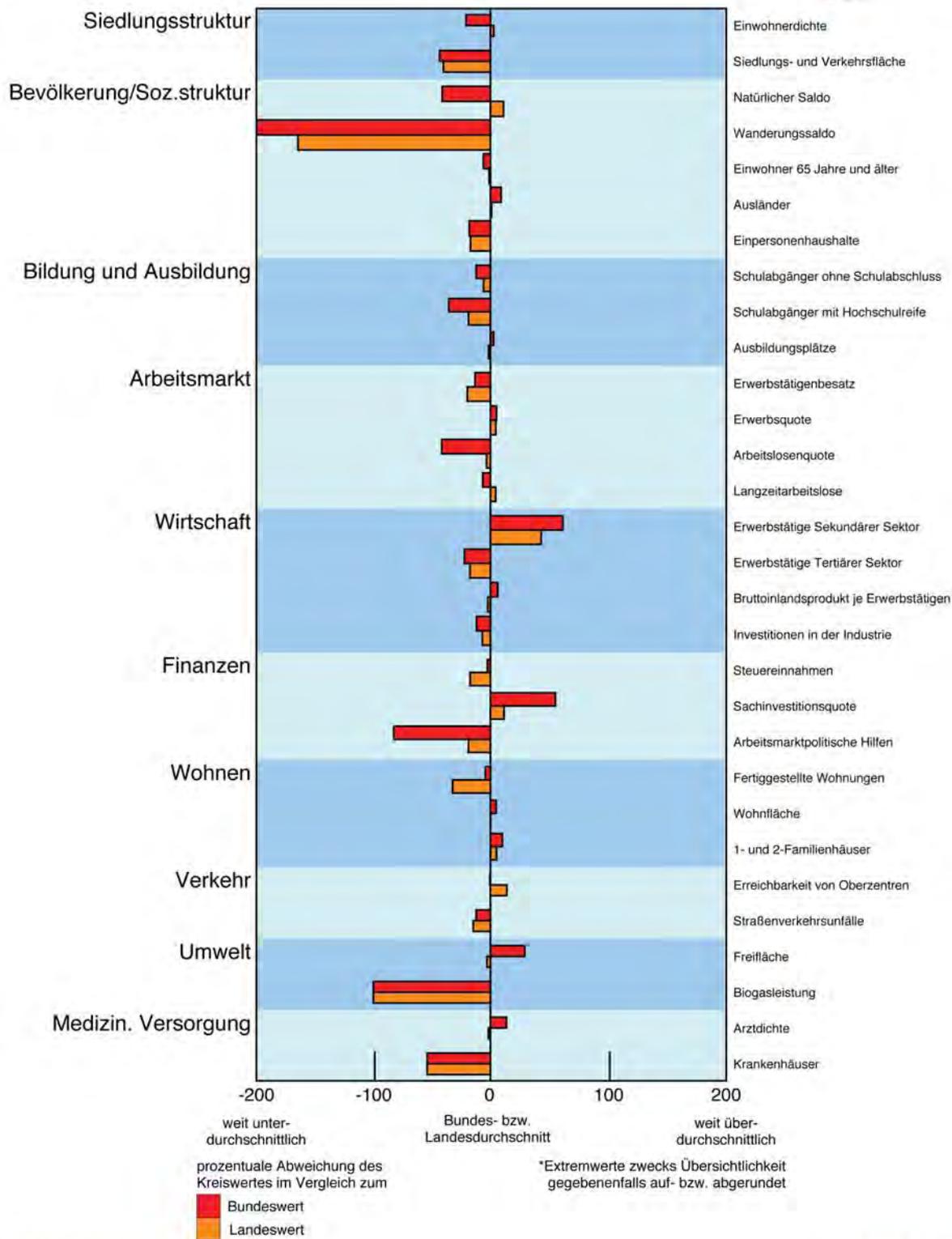
Verstädterte Räume = Regionen mit Oberzentren > 100.000 Einwohner oder Bevölkerungsdichte > 150 Einwohner/km², bei einer Mindestdichte von 100 Einwohner/km²

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Strukturindikatoren für den Landkreis Miltenberg

Ausgewählte Strukturindikatoren aus der Laufenden Raumbewachung des BBSR

Landkreis Miltenberg





BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Strukturindikatoren für den Landkreis Miltenberg

Ausgewählte Strukturindikatoren aus der
Laufenden Raumbewachung des BBSR

Landkreis Miltenberg



Themenbereich / Indikatoren	Datengrundlage	Kreiswert	Landeswert	Bundeswert
Siedlungsstruktur und Flächennutzung				
Einwohner je km² Katasterfläche 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder	182,0	177,0	230,0
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche 2004 in %	Laufende Raumbewachung des BBSR, Flächenerhebung der Länder	9,9	10,8	12,8
Bevölkerung und Sozialstruktur				
Differenz Geburten - Sterbefälle je 1 000 Einwohner 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Statistik der Geburten und Sterbefälle des Bundes und der Länder	-1,0	-,9	-1,7
Differenz Zuzüge - Fortzüge je 1 000 Einwohner 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Wanderungsstatistik des Bundes und der Länder	-2,0	3,1	,5
Einwohner mit 65 und mehr Jahren je 100 Einwohner 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder	18,9	19,1	20,1
Ausländer je 100 Einwohner 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder	9,6	9,5	8,8
Einpersonenhaushalte je 100 Haushalte 2006	Laufende Raumbewachung des BBSR, GfK Marktforschung GmbH	30,7	37,0	37,5
Bildung und Ausbildung				
Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss je 100 Schulabgänger 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Statistik der allgemeinbildenden Schulen des Bundes und der Länder	6,5	6,9	7,4
Schulabgänger mit Hochschulreife je 100 Schulabgänger 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Statistik der allgemeinbildenden Schulen des Bundes und der Länder	17,4	21,4	27,0
Angebotene betriebliche Ausbildungsplätze je 100 Bewerber 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Bundesinstitut für Berufsbildung (BIBB)	101,0	102,6	98,3
Arbeitsmarkt				
Erwerbstätige je 100 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren 2006	Laufende Raumbewachung des BBSR, Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder	62,2	77,5	71,6
Erwerbspersonen je 100 Erwerbsfähige 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Arbeitslosenstatistik der BA	72,2	69,0	68,7
Arbeitslose je 100 abhängige Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Arbeitslosenstatistik der BA	5,9	6,1	10,1
Arbeitslose (länger als 1 Jahr arbeitslos) je 100 Arbeitslose im Jahresdurchschnitt 2007	Laufende Raumbewachung des BBSR, Arbeitslosenstatistik der BA	34,3	32,8	36,7
Wirtschaft				
Erwerbstätige im Produzierenden Gewerbe je 100 Erwerbstätige 2006	Laufende Raumbewachung des BBSR, Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder	41,3	28,8	25,5
Erwerbstätige in Dienstleistungsbereichen je 100 Erwerbstätige 2006	Laufende Raumbewachung des BBSR, Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder	56,3	68,2	72,3
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen 2006 in 1 000 Euro	Laufende Raumbewachung des BBSR, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder	63,1	64,6	59,4
Investitionen in der Industrie im Jahresdurchschnitt 2005/2006 je Industriebeschäftigten in 1 000 Euro	Laufende Raumbewachung des BBSR, Investitionserhebung im Bergbau und Verarbeitendem Gewerbe des Bundes und der Länder	6,7	7,2	7,6

Laufende Raumbewachung des BBSR

© BBSR Bonn 2009

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Strukturindikatoren für den Landkreis Miltenberg

 Ausgewählte Strukturindikatoren aus der
 Laufenden Raumbewertung des BBSR


Landkreis Miltenberg

Themenbereich / Indikatoren	Datengrundlage	Kreiswert	Landeswert	Bundeswert
Finanzen				
Kommunale Steuereinnahmen 2007 in Euro je Einwohner	Laufende Raumbewertung des BBSR, Realsteuervergleich des Bundes und der Länder	623,5	754,9	639,7
Ausgaben der Gemeinden- und Kreishaushalte für Sachinvestitionen in Prozent der Nettoausgaben 2007	Laufende Raumbewertung des BBSR, Vierteljährliche Kassenstatistik der Gemeinden	24,1	21,6	15,5
Zuschüsse für arbeitsmarktpolitische Hilfen im Zeitraum 2002 bis 2007 in Euro je Einwohner	Datenbank Raumwirksame Mittel des BBSR; Anmerkung: Enthält Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (99-06), Strukturanpassungsmaßnahmen (00-06), Beschäftigung schaffende Infrastrukturmaßnahmen (02-06)	16,4	20,2	94,2
Wohnen				
Fertiggestellte neue Wohnungen je 1 000 Wohnungen des Bestandes 2007	Laufende Raumbewertung des BBSR, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder	4,4	6,5	4,6
Wohnfläche je Einwohner 2007 in m ²	Laufende Raumbewertung des BBSR, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes des Bundes und der Länder	43,1	43,0	41,1
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen je 100 Wohngebäude 2007	Laufende Raumbewertung des BBSR, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes des Bundes und der Länder	91,4	86,9	82,9
Verkehr				
Durchschn. Pkw-Fahrzeit zum nächsten Oberzentrum 2007 in Minuten	Erreichbarkeitsmodell des BBSR	34,9	30,6	35,1
Straßenverkehrsunfälle je 100 000 Einwohner 2007	Laufende Raumbewertung des BBSR, Statistik der Straßenverkehrsunfälle des Bundes und der Länder	482,0	565,3	549,6
Umwelt				
Freifläche je Einwohner 2004 in m ²	Laufende Raumbewertung des BBSR, Flächenerhebung der Länder	4935,6	5087,1	3817,0
Installierte Biogasleistung 2007 in Watt je Einwohner	Laufende Raumbewertung des BBSR, IE Leipzig	,0	9,0	12,9
Medizinische Versorgung				
Allgemeinärzte je 100 000 Einwohner 2007	Laufende Raumbewertung des BBSR, Kassenärztliche Bundesvereinigung	58,0	59,0	51,0
Aufgestellte Krankenhausbetten je 10 000 Einwohner 2006	Laufende Raumbewertung des BBSR, Krankenhausstatistik des Bundes und der Länder	28,0	61,0	61,0

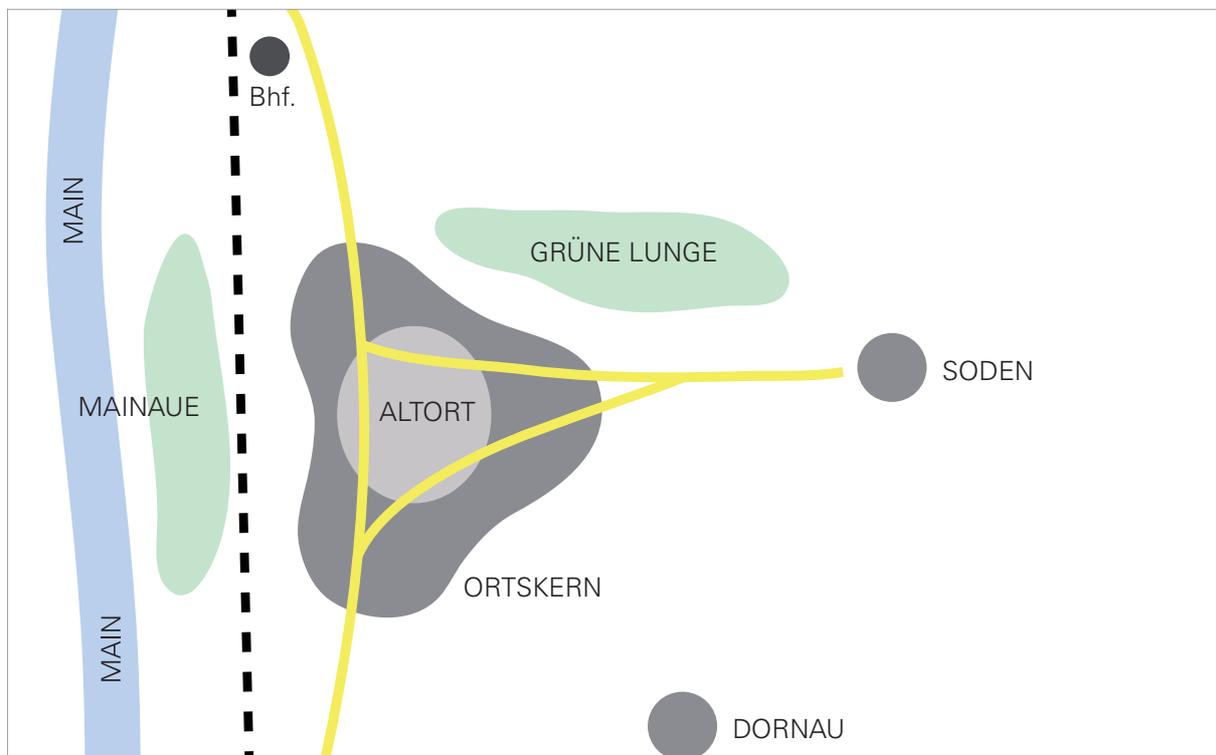
Laufende Raumbewertung des BBSR

© BBSR Bonn 2009

Quelle: www.bbsr.bund.de



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE
Siedlungsstruktur Sulzbach am Main



Grafik: Verfasser

Die Marktgemeinde Sulzbach am Main besteht aus drei Ortsteilen: Sulzbach selbst, Dornau im Südosten und Soden im Osten. Sie hat insgesamt (Haupt- und Nebenwohnsitz) 7.461 Einwohner (Stand 31.12.2009), davon sind 486 mit einem Nebenwohnsitz gemeldet.

Auf Soden fallen 1.278, auf Dornau 351 Einwohner.

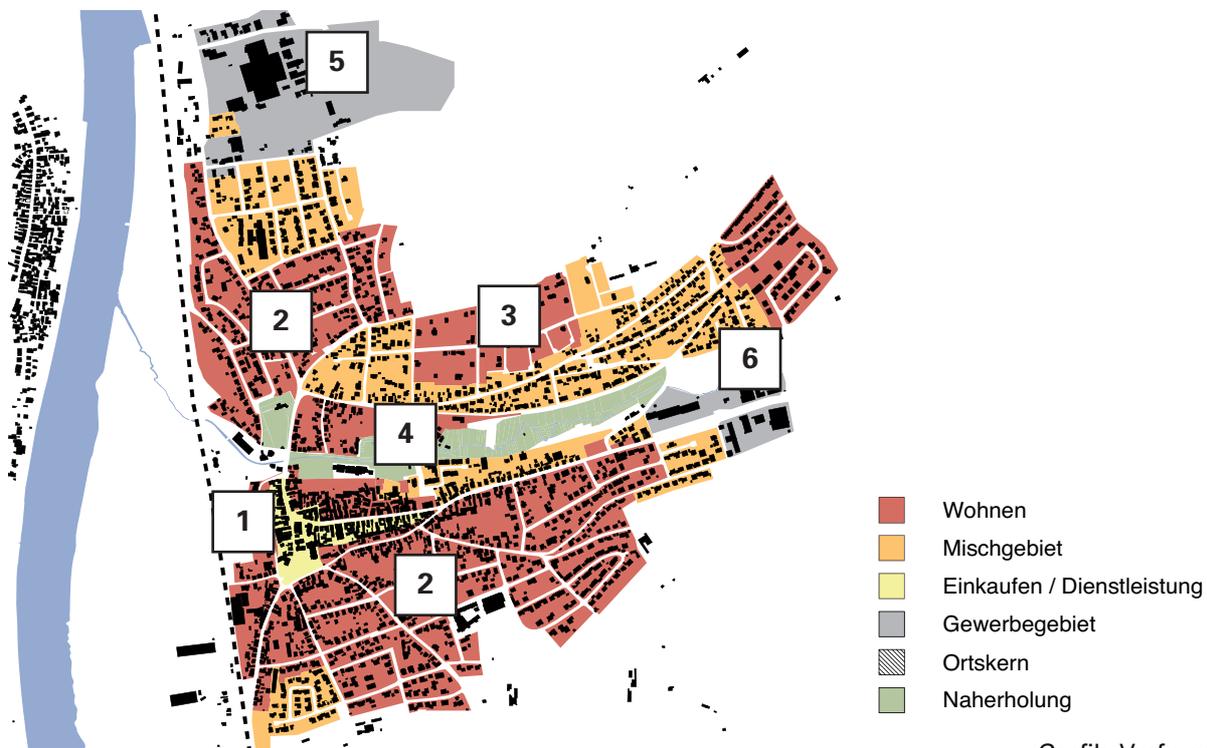
Westlich an Sulzbach vorbei verläuft der Main, nördlich des Ortskerns in Ost-West Richtung verläuft der Sulzbach und mündet in den Main.

Die Ortsteile Dornau und Soden weisen räumlich keinen engen Zusammenhang zum Hauptort auf; mit ca. vier bis sechs Kilometer Entfernung vom Sulzbacher Altort liegen sie in weitaus größerer Entfernung als das auf der gegenüberliegenden Westseite des Mains befindliche benachbarte Niedernberg. Hier bildet der Main eine räumliche Barriere zwischen den Orten.

Seit dem Bau der Mainbrücke besteht jedoch eine engere Beziehung zueinander sowie zum Bachgau.

Sulzbach pflegt rege Verbindungen zu der Gemeinde Leidersbach mit ihren Ortsteilen Roßbach, Ebersbach und Volkersbrunn, die am gemeinsamen Bachgrund liegen.

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE
Siedlungsstruktur Sulzbach am Main



Grafik: Verfasser

Die Verteilung der Bevölkerung im Raum, der Grad ihrer Konzentration in bestimmten Teilräumen und Raumkategorien, ihre Versorgung mit zentralen Einrichtungen bzw. mit Infrastruktur – all dies zusammengenommen ergibt die Siedlungsstruktur einer Gemeinde. Diese ist Ergebnis eines langen Prozesses menschlicher Interaktionen im Raum und definiert ihrerseits wiederum die Voraussetzungen für künftige räumliche Entwicklungen. Bedeutsam sind die räumliche Organisation und die hierarchische Ordnung in Form von Raum- und Siedlungskategorien sowie ihrer regionalen Unterschiede. Die kompakte Siedlungsstruktur Sulzbachs ist in ihren Grundzügen ablesbar. Auch die räumlichen Grenzen der einzelnen Siedlungsbereiche sind in Teilen noch erfahrbar.

1. Altort

Im Altort befinden sich die Wohnnutzungen im Bereich der Spessartstraße häufig im Obergeschoss, wenn das Erdgeschoss als Laden-, Dienstleistungs- oder Gewerbefläche genutzt wird. Die historische städtebauliche Struktur des Ortskerns ist trotz zahlreicher Abbrüche in den 60-er und 70er Jahren noch ablesbar. Dazu gehört auch die hier vorhandene hohe Bebauungsdichte, die charakteristisch für einen alten Ortskern ist.

2. Wohngebiete

Nördlich und südlich des Ortskerns befinden sich sukzessive gewachsene Wohnlagen, die teils noch zum Ortskern gezählt werden können. Diese Wohnlagen sind überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt und ergänzen vereinzelt das im Altort vorhandene

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Siedlungsstruktur Sulzbach am Main



Grafik: Verfasser

ne Dienstleistungs- und Gewerbeangebot.

3. Neubaugebiet Hasenhecke

Das Neubaugebiet wurde 2001 erschlossen und bot zu diesem Zeitpunkt 170 Bauplätze. Heute sind 40 Grundstücke bebaut, ein neuer Spielplatz ist entstanden und weitere Baulandnachfrage kann momentan über die noch bestehenden Flächen weitgehend abgedeckt werden.

4. Grüne Lunge

Der Grünzug, der sich von Ost nach West durch den Ortskern bewegt, dient den Einwohnerinnen und Einwohnern und insbesondere auch Jugendlichen als Naherholungs- und Freizeitbereich.

5. / 6. Gewerbegebiete

Das Gewerbegebiet „Im Altenbach“ am Nordrand (5.) Sulzbachs deckt überwiegend den Versorgungssektor ab: hier haben sich zwei Lebensmittel-Großmärkte, ein Getränkemarkt, ein Einrichtungshaus sowie kleinere Geschäfte (Fahrradladen, Tiernahrung,...) und ein Fitnesscenter niedergelassen.

Im Gewerbegebiet am Ostrand (6.) Sulzbachs sind dagegen überwiegend Gewerbetreibende ansässig: Bauunternehmer, Dachdecker-Betrieb, Zimmerei, Garten- und Landschaftsbau-betrieb, Fliesen- und Plattenverlegung und ein Sägewerk.



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Landschaftsstruktur Sulzbach am Main

PLAN 1. Grafik: Verfasser
Vergrößerung siehe Anlagensammlung

Sulzbach ist gelegen im so genannten Sulzbachtal sowie am Haupt Rücken des Spessarts, der sich von Miltenberg nach Norden zieht.

Innerhalb des Ortes, nördlich des Zentrums verläuft von Ost nach West (Richtung Main) die so genannte Grüne Lunge. Durch diesen Grünzug verläuft der Sulzbach von Osten nach Westen und mündet schließlich in den Main. Er ist mit Ausnahme eines Teilabschnittes freigelegt.

Die Mainauen flankieren den Markt im Westen; sie sind zu einem großen Teil als Retentionsfläche bzw. Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

Im Norden, Osten sowie Süden dagegen wird Sulzbach von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, an die forstwirtschaftlich genutzte Gebiete angrenzen.

-  Forstwirtschaftliche Flächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Main-Auen
-  Gewässer
-  Grün / Freifläche

Auch die Ortsteile Dornau und Soden weisen die beschriebene Struktur auf uns sind umgeben von landwirtschaftlichen Flächen an die sich großflächige Waldgebiete anschließen.

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Nutzung



PLAN 2. Grafik: Verfasser
Vergrößerung siehe Anlagensammlung

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen Sulzbachs sind im Ort verstreut und übernehmen daher nur bedingt eine zentrumsbildende Funktion. Das Angebot deckt die vorherrschenden Bedürfnisse größtenteils ab.

Zwei Kindergärten, darunter der längste Kindergarten Deutschlands, eine Schule mit Turnhalle, die ebenfalls von den Vereinen genutzt wird, zwei Kirchen und ein Friedhof sind im Kernort vorhanden.

Darüber hinaus gibt es das evangelische Gemeindehaus und eine Kapelle, einen Jugendtreff und eine Seniorenbegegnungsstätte.

Im Altort, gegenüber dem Ibelo-Areal, befindet sich die ehemalige Schule, die heute als Rathaus genutzt wird. Am nordöstlichen Ortsrand gibt es eine Tennisanlage und im Gesamtort, einschließlich der schulischen Anlage, insgesamt drei Sportplätze.

Die Feuerwehr sowie der Bauhof haben sich im Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand niedergelassen.

Eine Kirche und ein Friedhof befinden sich auch in Dornau; die Gemeinden haben sich jedoch im Jahr 2009 zu einer gemeinsamen, der St. Christophorus Pfarrgemeinde zusammengeschlossen.

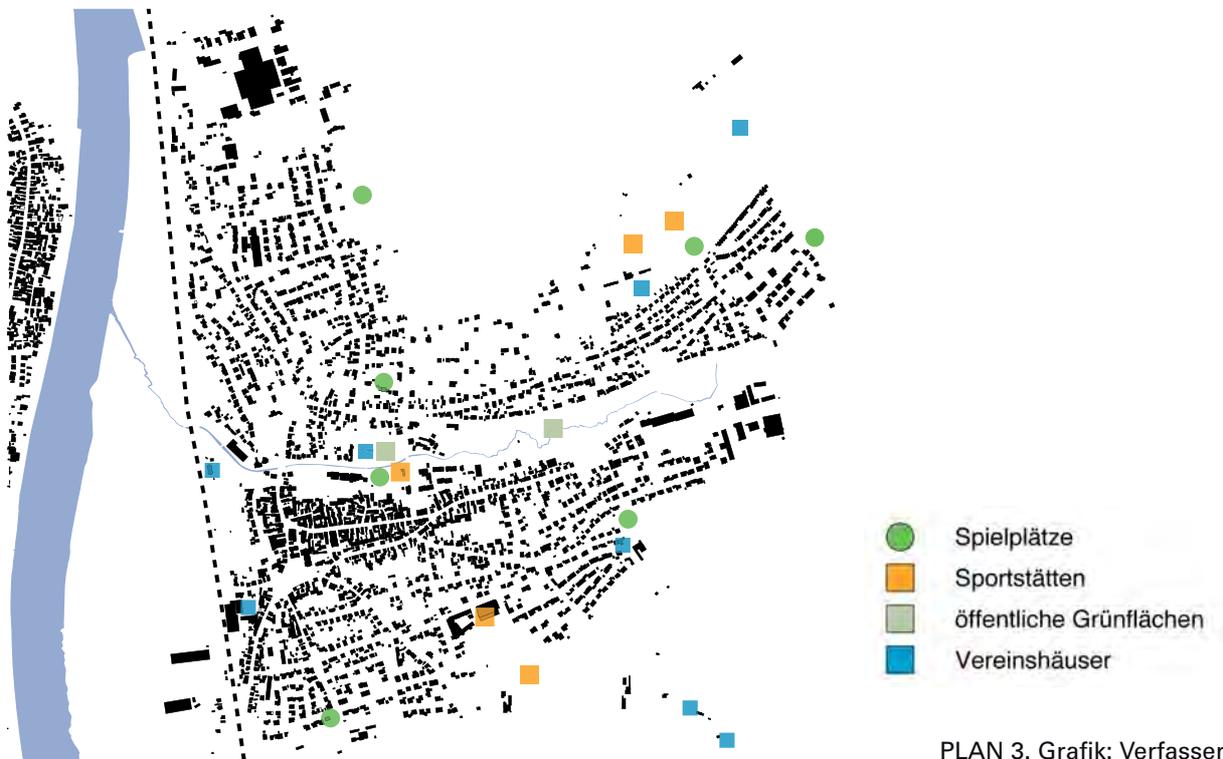
In Dornau gibt es darüber hinaus ein Bürgerhaus und ein eigenes Feuerwehrhaus.

Der Ortsteil Soden verfügt über einen eigenen Friedhof, eine Kirche und zwei Kapellen.

Hier gibt es zudem einen Kindergarten und die Montessorischule sowie ein Bürgerhaus, ein Feuerwehrhaus, zwei Sportplätze, eine Kinderkrippe sowie das kommunale Jugendhaus.

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Freizeitangebote



PLAN 3. Grafik: Verfasser
Vergrößerung siehe Anlagensammlung

Ein Teil der Mitglieder der fast 50 Vereine in Sulzbach (siehe Auflistung S.79) nutzen Räumlichkeiten in gemeindlichen Gebäuden wie den Bürgerhäusern, dem FFW-Gebäude usw. da ein Mangel an eigenen Häusern / Räumen besteht.

Ein eigenes Vereinshaus haben der Geflügelzuchtverein, der Schäferhundeverein, der Sportverein, der TV Tennis.

Auch die Angler, die Brieftaubenverein, der Kegelverein, der Wanderverein sowie Reit- und Fahrverein haben eigene Gebäude, die sie nutzen können. Darüber hinaus gibt es ein Schützenhaus.

In Soden besitzt der TSV Soden ein Vereinshaus. Der Verein der Natur- und Wanderfreunde hat ein Gebäude mit angegliedertem Jugend-Zeltplatz.

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Erschließungsstruktur, Verkehr



PLAN 4. Grafik: Verfasser
Vergrößerung siehe Anlagensammlung

Überregionale Anbindung

Sulzbach ist an das überregionale Verkehrsnetz durch die beiden Bundesstraßen B469 im Süden und die B26 im Norden (bei Aschaffenburg) leistungsfähig angebunden. Die St 2309 übernimmt eine erhebliche Verbindungsfunktion für Verkehre Richtung Süden und Westen nach Kleinwallstadt/Elsenfeld bzw. Mainbrücke mit Anschluss an die B 469. Die Funktion erfüllt sie auch in Gegenrichtung für Verkehre in Richtung Obernau / Aschaffenburg und Leidersbach.

ÖPNV

Sulzbach wird durch die Verkehrs-gemeinschaft am bayerischen Unter-main (VU) mit Buslinien stadintern und mit der Region erschlossen. Zusätzlich kommen Schul- und Kindergartenbusse zum Einsatz. Das Angebot ist jedoch in den Ortsteilen nicht ausreichend.

Darüber hinaus verkehrt im Stunden-takt eine Buslinie zwischen Aschaffenburg und Obernau.

Soden verfügt über 5 Haltestellen entlang der Sodentalstraße, Dornau über lediglich eine Haltestelle an der Sulzbacherstraße.

Eine Prüfung der Erfordernisse der Schaffung zusätzlicher Haltepunkte ist empfehlenswert.



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Erschließungsstruktur, Verkehr

Fuß- und Radwege

Die mit ca. 14.000 Kfz/24h belastete St 2309 (Hauptstraße und Bahnhofstraße), die den Sulzbachern als direkte fußläufige Verbindung zum Geschäftszentrum und den öffentlichen Einrichtungen dient, wird darüber hinaus vom Radverkehr genutzt. Ein unabhängiges, dem Fahrradverkehr vorbehaltenes Radwegenetz ist im Kern nicht vorhanden. Insbesondere die Haupt-, Spessart- und Jahnstraße verfügen über ein mangelhaftes räumliches Angebot für Radfahrer. Radwege Richtung Soden, Leidersbach sowie Dornau sind vorhanden. Bekannt ist auch die Mountainbike-Strecke Sulzbachs.

Der Maintalradweg berührt Sulzbach nur am Rande.

Fußläufige Verbindungen innerhalb Sulzbachs sind dagegen ausreichend vorhanden oder ausbaufähig, ähnlich wie Wanderwege (Kulturwanderweg).

Bahnhof

Die hervorragende und rasche Anbindung an Aschaffenburg sowie den weiteren Fernverkehr per Bahn stellt ein dichtes Angebot für Sulzbach dar. Die von Aschaffenburg aus zu erreichenden ICE Verbindungen Darmstadt / Frankfurt nehmen eine wichtige Position ein.

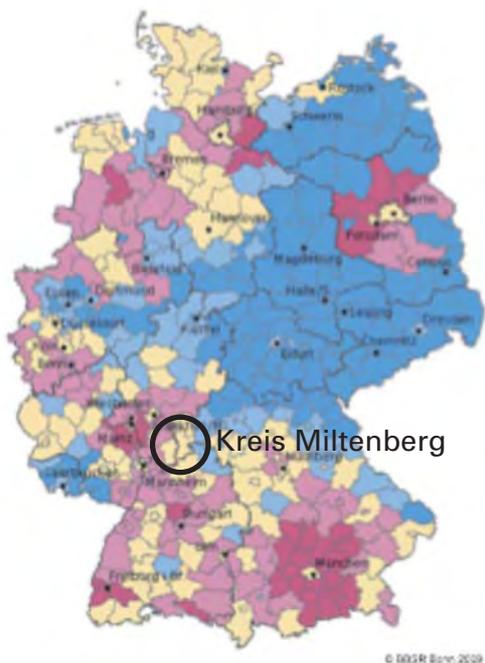
Als nachteilig hat sich die Lage des Bahnhofs innerhalb der Gemeinde herausgestellt: er befindet sich weit ab vom Zentrum nördlich des Sulzbacher Ortskerns am Ortsausgang nach Obernau.

Am Bahnhof selbst findet sich ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für den Besucher- und Pendlerverkehr.

Quellen: Verfasser
Fachliche Stellungnahme zur Straßenraumgestaltung, Obermayer GmbH

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Demografische Entwicklung - Bevölkerungsstruktur- und Entwicklung



Veränderung der Bevölkerungszahl 2007 bis 2025 in %

- bis unter -7,5
- -7,5 bis unter -2,5
- -2,5 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 7,5
- 7,5 und mehr

Quelle: www.bbsr.bund.de

Sulzbach hatte zum 31.12.2009 7.461 Einwohner (Quelle: Statistische Daten Sulzbach/M.).

Davon lebten 5.832 Einwohner in Sulzbach, 1.278 Einwohner in Soden und 351 Einwohner in Dornau (Haupt- und Nebenwohnsitz).

Bevölkerungsentwicklung

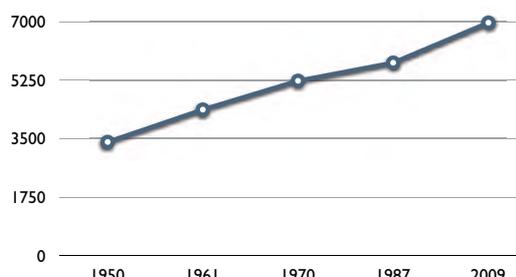
Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Kreis Miltenberg geht von einem Bevölkerungsrückgang um 0,6 % aus.

Im Vergleich dazu verlief die Bevölkerungsentwicklung in Sulzbach, in erster Linie durch Wanderungsgewinne beeinflusst, positiv: die Einwohnerzahl stieg in einem Zeitraum von 10 Jahren von 6577 im Jahr 1994 auf 7088 im Jahr 2004.

Nach den kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen in den letzten 30 Jahren verläuft der Anstieg in den letzten Jahren verhaltener; zwischen-

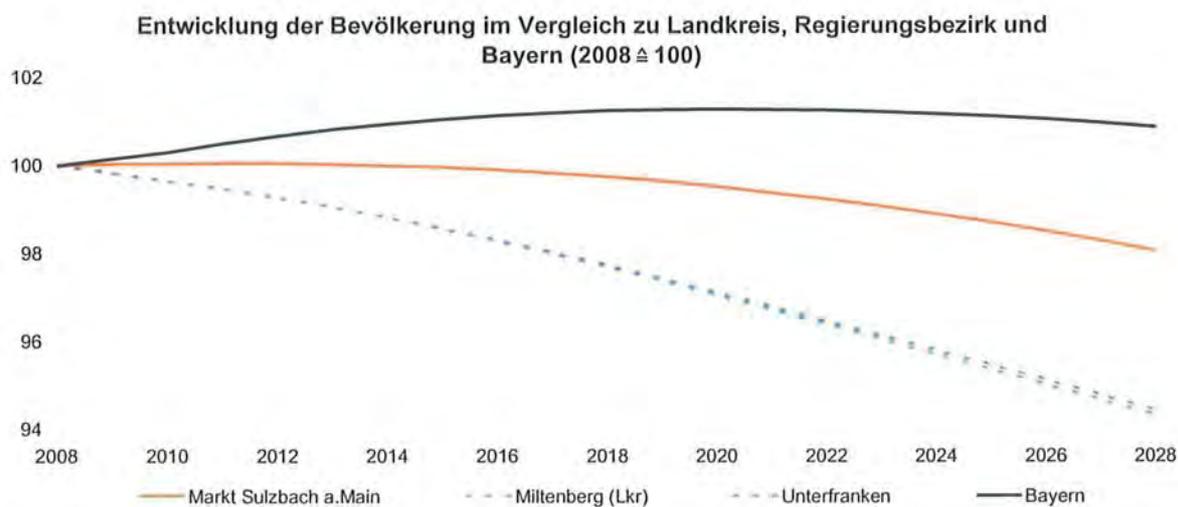
zeitlich war auch ein signifikanter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (zwischen 2008 und 2009), der gebremst werden konnte, sodass zum jetzigen Zeitpunkt von einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung gesprochen werden kann.

Die Analyse der Altersstruktur entspricht dem bundesweiten Trend, bei dem der Anteil der unter 18-jährigen kontinuierlich absinkt: zwischen 1993 und 2002 um 2 %.



Quelle: Statistische Daten Sulzbach/M. Grafik: Verfasser

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Demografische Entwicklung - Bevölkerungsstruktur- und Entwicklung

Quelle:
Beiträge zur Statistik Bayerns,
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
Herausgegeben im April 2010

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Die Prognosen für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung weichen stark voneinander ab. Während die Entwicklung des Freistaates Bayern voraussichtlich positiv verläuft, gibt es deutlich voneinander abweichende Prognosen für den Landkreis Miltenberg. Der Landkreis Miltenberg befindet sich in einer Grenzlage zu den Nachbarländern Hessen und Baden-Württemberg und gehört zu den strukturschwächeren Regionen Bayerns.

Auf Gemeindeebene ist tendenziell mit Bevölkerungsverlust zu rechnen.

Grundsätzlich kann für die Entwicklung bis 2020 von folgenden Annahmen ausgegangen werden:

- Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung wird hinter den Zahlen der Vergangenheit bleiben.
- Wanderungsgewinne aus den

Verdichtungsräumen werden in geringerem Umfang zu realisieren sein.

- Die Veränderung der Alterspyramide führt zu neuen Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen im Bereich der medizinischen Versorgung, der Lebensmittelversorgung und der Freizeit- sowie der Bildungsangebote.
- Die steigende Anzahl älterer Menschen auch im ländlichen Raum stellt neue Anforderungen an soziale Aufgaben.

Für die Prognose der künftigen Einwohnerentwicklung müssen die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migrationsbewegungen (Zu- und Abwanderungen) abgeschätzt werden.

Noch im Jahr 2005 ging die Gemeinde Sulzbach in ihrer Bevölkerungsprognose von einer positiven Einwohnerentwicklung aus: bis zum Jahr 2015 wurde im Endbericht der GMA ein Einwohneranstieg um 250 Personen vorausgesagt.



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Demografische Entwicklung - Bevölkerungsstruktur- und Entwicklung

Aktuelle Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostizieren jedoch unter Annahme einer Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre einen Bevölkerungsrückgang um 10 Personen innerhalb der nächsten fünf Jahre und um rund 140 Personen bis zum Jahr 2028.

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung wird der allgemein sichtbare und fühlbare demografische Wandel ganz deutlich: während die Zahl der unter 18 jährigen im Zeitraum von ca. 20 Jahren um 190 fallen soll, steigt die Zahl der 65 oder älteren Menschen um 510 (siehe Grafik S. 43)!

Bevölkerungsstand am 31.12. Jahr	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren			
		unter 18	18 bis unter 40	40 bis unter 65	65 oder älter
2008	6947	1308	1819	2657	1163
2009	6950	1280	1810	2690	1170
2010	6950	1260	1800	2730	1170
2011	6950	1230	1800	2750	1170
2012	6950	1200	1790	2770	1190
2013	6950	1180	1800	2750	1220
2014	6950	1170	1780	2750	1240
2015	6940	1160	1790	2730	1260
2016	6940	1150	1770	2720	1300
2017	6930	1140	1770	2690	1340
2018	6930	1120	1770	2690	1350
2019	6920	1110	1760	2680	1370
2020	6910	1110	1740	2670	1400
2021	6900	1090	1740	2640	1430
2022	6890	1090	1730	2600	1470
2023	6880	1090	1700	2570	1520
2024	6870	1090	1680	2540	1560
2025	6860	1080	1660	2520	1590
2026	6840	1080	1650	2500	1610
2027	6830	1080	1630	2480	1640
2028	6810	1070	1620	2440	1680

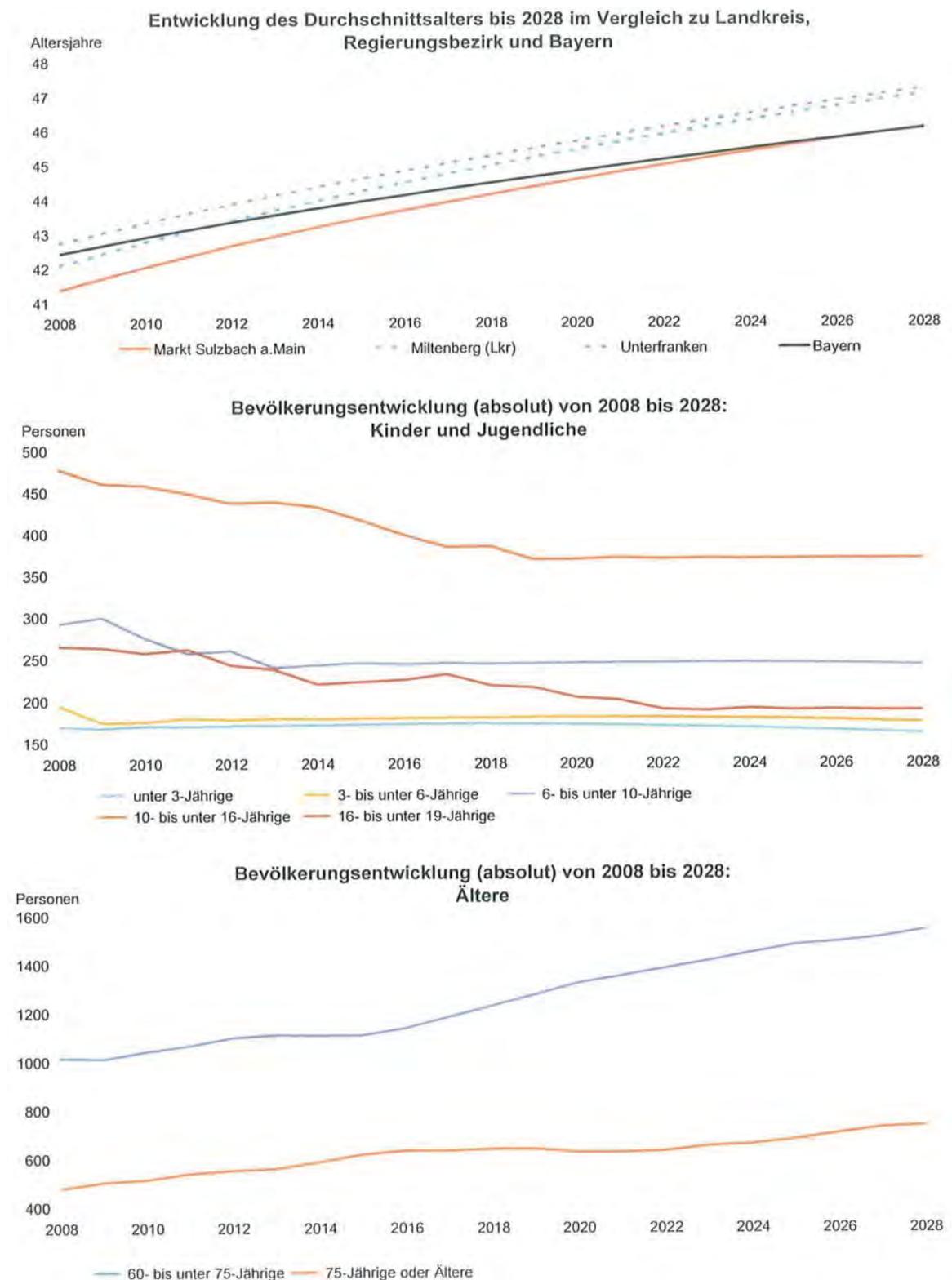
* Die Werte der Jahre 2009 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle:
Beiträge zur Statistik Bayerns,
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
Herausgegeben im April 2010



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

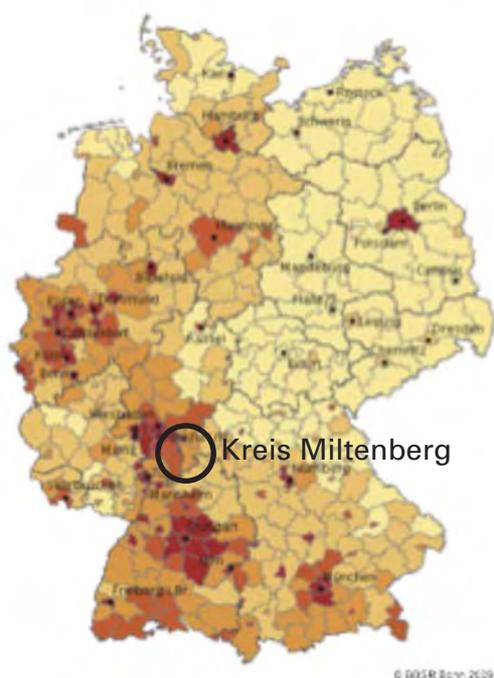
Demografische Entwicklung - Bevölkerungsstruktur- und Entwicklung



Quelle:
Beiträge zur Statistik Bayerns,
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
Herausgegeben im April 2010

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Sozialstruktur der Einwohner



Ausländer je 100 Einwohner 2007

- bis unter 4
- 4 bis unter 7
- 7 bis unter 10
- 10 bis unter 12
- 12 und mehr

Quelle: www.bbsr.bund.de

Anteil der ausländischen Bevölkerung

Für den Kreis Miltenberg wurde ein Ausländeranteil von 9,6 % erfasst.

Mit insgesamt 763 ausländischen Staatsangehörigen übersteigt der Ausländeranteil von 10 % in Sulzbach leicht den regionalen Durchschnitt.

Den größten Ausländeranteil übernehmen dabei die türkischen Staatsangehörigen mit 180 Personen.

Quelle: www.bbsr.bund.de

Alleinerziehende

In Bayern lebten laut Mikrozensus im Durchschnitt der Jahre 2001 und 2002 je 100 Einwohner 2,21 Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren. Auf Grund der vorgenommenen Erhebungen (Lohnsteuerkarte der Klasse II zuzüglich der Empfänger/innen von laufenden Hilfen zum Lebensunterhalt) ergibt sich für den Landkreis Miltenberg ein Wert von 2,19 Alleinerziehenden je 100 Einwohner/innen; er liegt damit auf dem Niveau des gesamt-bayerischen Durchschnitts. Bei der Betrachtung der Werte der einzelnen Gemeindegrößen wird ein deutliches Stadt-Land-Gefälle ersichtlich, wobei die Werte der kleinen Gemeinden mehr als 10% unter dem bayerischen Vergleichswert liegen.

Quelle: Sozialraumanalyse für den Landkreis Miltenberg, 2004

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung



Arbeitslose je 100 abhängige Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2007

- bis unter 6
- 6 bis unter 9
- 9 bis unter 13
- 13 bis unter 18
- 18 und mehr

Quelle: www.bbsr.bund.de

Arbeitsplätze

Im Kreis Miltenberg haben 66,2 % aller Einwohner zwischen 15 und 64 Jahren eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung oder sind geringfügig beschäftigt. Bundesweit liegt die Arbeitsplatzversorgung bei 60,0 %. Im deutschlandweiten Ranking kommt der Kreis Miltenberg auf Rang 22, bezogen auf Bayern auf Rang 11 von 96 Kreisen (Quelle: INSM Regionalranking 2009).

Erhebungen der Arbeitsagentur Aschaffenburg in Bezug auf den Markt Sulzbach am Main zeigen einen kontinuierlichen Rückgang der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf: zwischen 1989 und 2009 ist deren Zahl von 1132 auf 854 gesunken. Das bedeutet einen Rückgang von 25%. (Quelle: Statistische Daten Sulzbach/M., Arbeitsagentur Aschaffenburg)

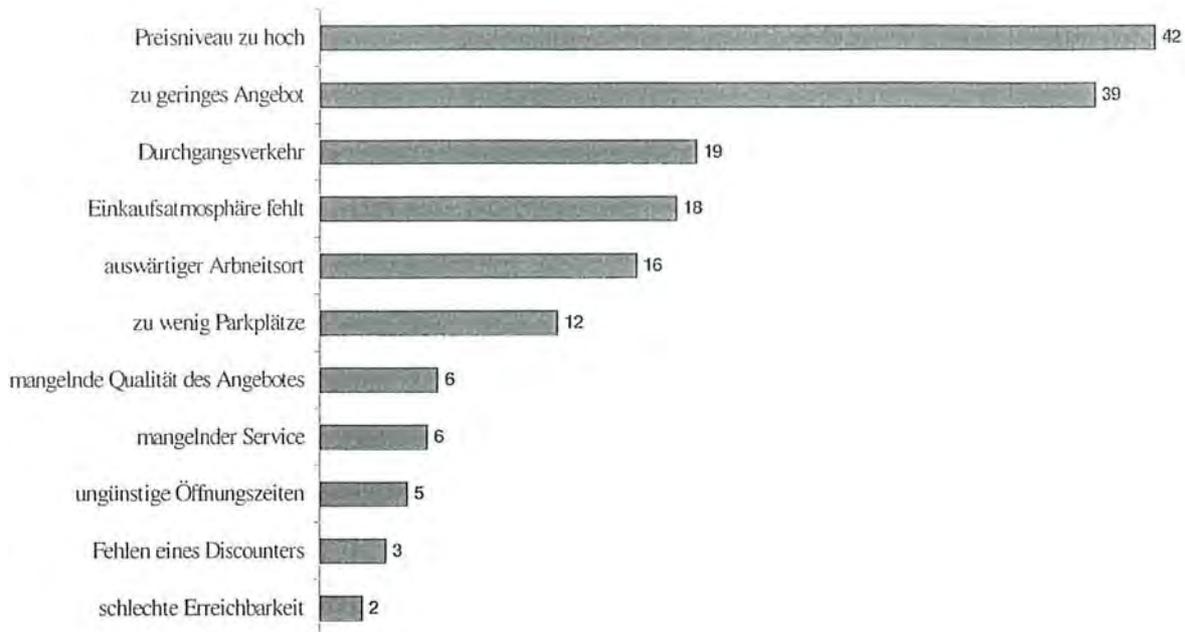
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Befragungen der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) im Hinblick auf Schwächen und Stärken Sulzbachs als Standort für Einzelhandel und Gastronomie wurden Gründe gegen den Einkauf in Sulzbach abgefragt. Als wesentliche Gründe wurden das zu hohe Preisniveau (42%) sowie das zu geringe Angebot (39%) aufgeführt. Bereits an dritter Stelle haben die Bürgerinnen und Bürger den Durchgangsverkehr (19%) und an vierter Stelle die fehlende Einkaufsatmosphäre (18%) als K.O.-Faktor genannt (siehe Tabelle S. 46). In diesem Zusammenhang wurden von der GMA Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen, gestalterischen und werblichen / absatzpolitischen Rahmenbedingungen empfohlen, die im ISEK aufgegriffen werden.

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Gründe gegen den Einkauf in Sulzbach

**Kaufkraft**

Der so genannte Kaufkraftkoeffizient zeigt die Abweichung der Städte und Gemeinden vom Bundesdurchschnitt 100,0 auf. Der Wert für Sulzbach am Main liegt bei 100,3 und damit nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Der Wert für den Landkreis Miltenberg beträgt 98,4.

Kaufkraftprognose

Zu der Entwicklung der Kaufkraft in der mittel- bis langfristige Prognose wurde im GMA Endbericht von 2005 von keinen extremen Veränderungen des damaligen Ausgabe- und Sparverhaltens ausgegangen.

Zuwächse der vorhergehenden Jahre werden zurückgeführt auf steigende durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben und die damals unterstellte positive Bevölkerungsentwicklung, die nicht im prognostizierten Maß aufgetreten ist.

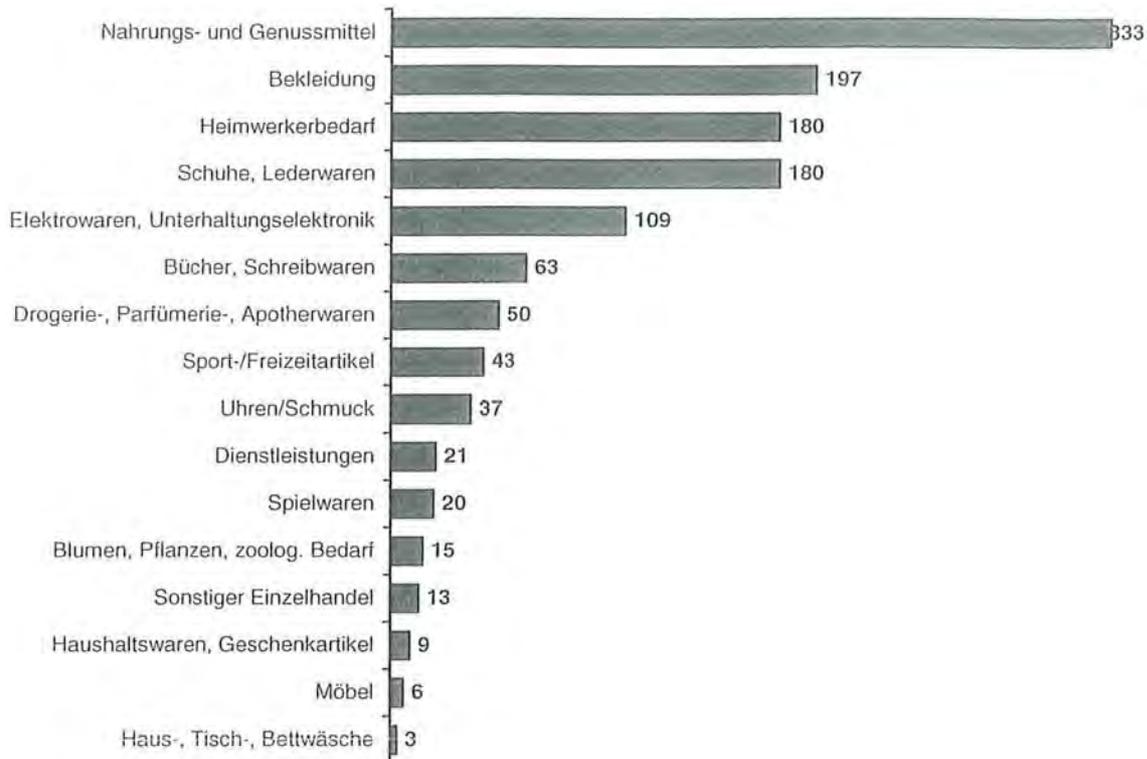
Das 2005 errechnete Kaufkraftvolumen betrug 89,8 Millionen Euro. Aktualisierte Zahlen liegen derzeit nicht vor.

Quelle: GMA Endbericht 2005

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Angebotsdefizite im Sulzbacher Einzelhandel aus Sicht der Verbraucher, 2003

**Bewertung des Einzelhandelsstandortes Sulzbach am Main**

Im Vergleich mit ausgewählten Städten lagen zum Zeitpunkt der Untersuchungen (2004-2005) die für Sulzbach ermittelten Versorgungskennziffern auf dem Bundesdurchschnitt.

Im Hinblick auf die ebenfalls untersuchten Produktivitätskennziffern (verglichen wurden durchschnittliche Betriebsgrößen, durchschnittliche Flächenproduktivität sowie durchschnittliche Umsatzleistung) wurde im kommunalen Vergleich für Sulzbach eine Position auf oberem Rang deutlich.

Trotz der durchaus leistungsfähigen Versorgungsfunktion Sulzbachs wurde in Teilen Aufholbedarf gesehen, der durch den zwischenzeitlich vorhandenen Lebensmittel-Discountmarkt im Gewerbegebiet „Am Altenbach“ teilweise ausgeglichen werden konnte.

Im Konsumgüterbereich wurde den ansässigen Betrieben eine mangelnde Fähigkeit zur Kaufkraftbindung konstatiert, die nicht zuletzt auf die Überlagerung durch Aschaffenburg zurück geführt wurde.

Quelle: GMA Endbericht 2005



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Baulandreserven / Bauplätze



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Baulandreserven / Bauplätze



Die Kartierung der derzeit insgesamt 310 bebaubaren Grundstücke zeigt deutlich die zahlreichen Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie die noch vorhandenen Baulandreserven (u.a. Neubaugebiet), vornehmlich im nördlichen Teil Sulzbachs.

Es ist deutlich erkennbar, dass auf die Neuausweisung von Bauflächen zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden kann.

Vielmehr gilt es für Sulzbach, den Wohnungsbestand sowie die Flächen im Ortskern durch entsprechende Maßnahmen zu stärken und so eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern.

Leerstände (Wohnen und Gewerbe) sowie Brachflächen siehe Bestandserfassung, Plan S. 68 / 69) bedürfen einer bevorzugten Entwicklung, Revitalisierung oder Aktivierung.

Weitere Flächenpotenziale für innerörtliche Entwicklung und / oder Entwicklung im Bestand sind im Kapitel Potenziale, Flächenreserven (ab S. 75) gekennzeichnet und erläutert.

Quelle: Markt Sulzbach / M., Stand 24.06.2010

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Denkmäler

Sulzbach a. Main

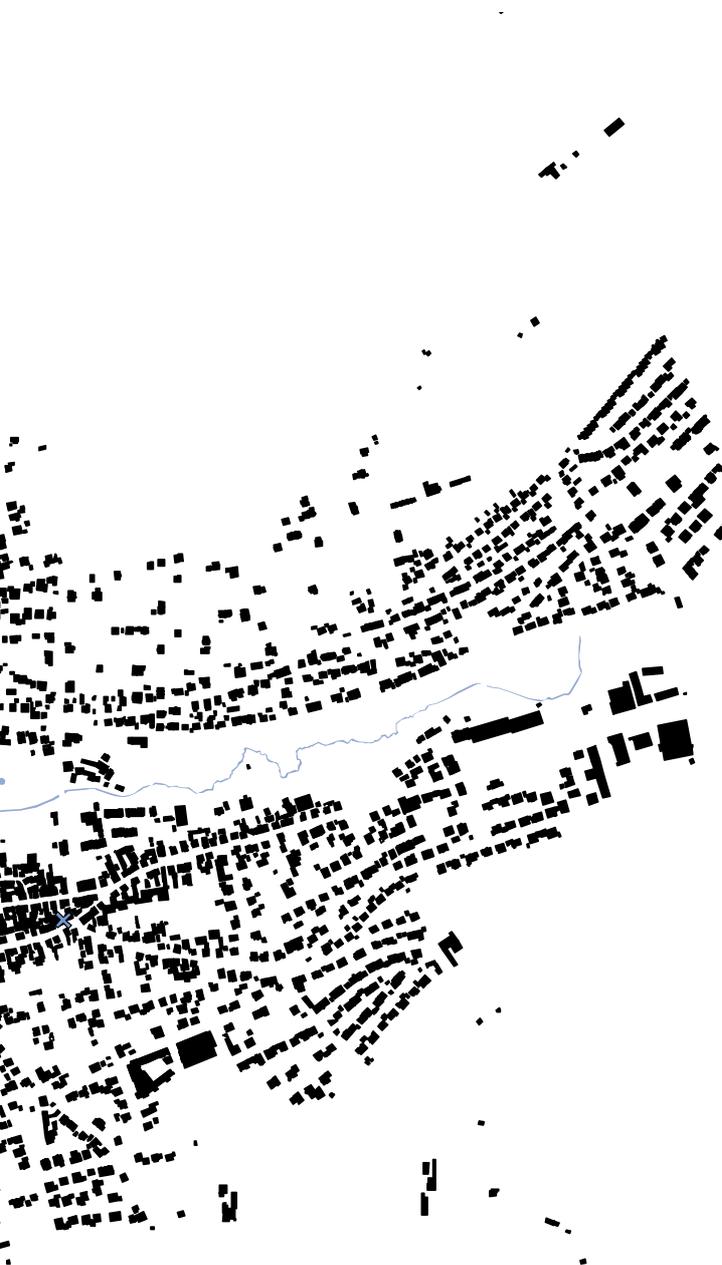
- Bahnhofstraße** Friedhofskapelle, 1825; Ecke Friedhofstraße.
Fl. Nr. 7220[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bei Bahnhofstraße 17** Eingemauertes Martyr, Rotsandstein, 1755.
Fl. Nr. 7260[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bei Bahnhofstraße 35** Bildstock, 1710.
Fl. Nr. 7286[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bei Hauptstraße 5** Torbögen, Mitte 18. Jh.
Fl. Nr. 181[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bei Hauptstraße 9** Doppeltor, 2. Hälfte 18. Jh.
Fl. Nr. 184[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bei Spessartstraße 15** Doppeltor, 17. Jh.
Fl. Nr. 241[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bei Spessartstraße 26** Doppeltor, 17. Jh.
Fl. Nr. 55[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bildstock** erneuert 1965; Feldabt. Pfingstweide, bei der Marienkapelle.
Fl. Nr. 1095[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bildstock** wohl 18. Jh.; Straße nach Kleinwallstadt.
Fl. Nr. 3793[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bildstock** erneuert 1965; Breiter Weg.
Fl. Nr. 5096[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bildstock** 1879; Steinhöhle.
Fl. Nr. 7667[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Bildstock** 1834; Gemeindewald, Abt. Frauenholz.
Fl. Nr. 10167[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Ehem. Kath. Pfarrkirche St. Margareta** Turm 14./15. Jh., Langhaus 1789; mit Ausstattung.
Fl. Nr. 106[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Gedenkstein** 1911; Gemeindewald, nördl. Spielplatz.
Fl. Nr. 10166[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Hauptstraße** Zwei Rundtürme mit Zinnen (ehem. Tor der Marktbefestigung), um 1500.
Fl. Nr. 7740/3[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Hinter Spessartstraße 4** Torbogen, 1711.
Fl. Nr. 99[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Jahnstraße** Zwei Rundtürme mit Zinnen (ehem. Tor der Marktbefestigung an der Pfortengasse), weiterer Rundturm und Mauerteile, um 1500.
Fl. Nr. 5[Gemarkung Sulzbach a. Main]69[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Jahnstraße** Sandsteinkruzifix, 18./19. Jh.; Ecke Pfortengasse.
Fl. Nr. 1541[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Jahnstraße** Bildstock, Mitte 19. Jh.; Ecke Spessartstraße.
Fl. Nr. 1309[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Marktbefestigung** Von der um 1500 angelegten Ortsbefestigung haben sich Mauerteile, vor allem am nördlichen Ortsrand, sowie Rundtürme erhalten. Siehe Hauptstraße, Jahnstraße.
Fl. Nr. 365[Gemarkung Sulzbach a. Main]365/2[Gemarkung Sulzbach a. Main]
- Rotes Kreuz** 1728; Straße nach Kleinwallstadt.
Fl. Nr. 3532[Gemarkung Sulzbach a. Main]



Quelle: Auszug aus der Denkmalliste, Baudenkmäler
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
Regierungsbezirk Unterfranken

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Denkmäler



Dornau

Bildstock 1830; Straße nach Sulzbach.
Fl. Nr. 919[Gemarkung Dornau]

Bildstock 1831; Sulzbacher Straße/Ecke Kleinwallstadter Straße.
Fl. Nr. 594[Gemarkung Dornau]

Bildstock 1877; Straße nach Sulzbach.
Fl. Nr. 2222[Gemarkung Dornau]

Bildstock 1736; Straße nach Sulzbach.
Fl. Nr. 925[Gemarkung Dornau]

Kath. Filialkirche St. Wendelin 1934; mit Ausstattung.
Fl. Nr. 36[Gemarkung Dornau]

Ziehbrunnen 1812; vor der Kirche.
Fl. Nr. 36[Gemarkung Dornau]

Soden

Am Berg 6 Fachwerkhaus, 1. Hälfte 19. Jh.
Fl. Nr. 359[Gemarkung Soden]360[Gemarkung Soden]

Bildstock 1745; Abt. Spatzenbild.
Fl. Nr. 6260[Gemarkung Soden]

Bildstock 19. Jh.; Abt. Rotsohl.
Fl. Nr. 4887[Gemarkung Soden]

Ehrenmal 1925; gegenüber Rathaus.
Fl. Nr. 3386/2[Gemarkung Soden]

Gedenkstein 1923; Brandweg.
Fl. Nr. 6287[Gemarkung Soden]

Gegenüber Sodalentalstraße 10 Bildstock, 18. Jh.
Fl. Nr. 1447[Gemarkung Soden]

Hinter Hohe-Wart-Straße 6 Kreuzifix, 1843.
Fl. Nr. 9461[Gemarkung Soden]

Hohe-Wart-Straße Bildstock, 19. Jh.
Fl. Nr. 5636[Gemarkung Soden]

Sodalentalstraße 25 Gasthaus zur Krone, eingeschossiges Fachwe
Fl. Nr. 1[Gemarkung Soden]

Sodalentalstraße 28 Kapelle, mittleres 19. Jh.; im Park des ehem. I
Fl. Nr. ...[Gemarkung Soden]

Sodalentalstraße 101 Fachwerkhaus, 1. Hälfte 19. Jh.
Fl. Nr. 2975[Gemarkung Soden]

Sodalentalstraße 138 Fachwerkhaus, 1. Hälfte 19. Jh.
Fl. Nr. 3630[Gemarkung Soden]

Sodalentalstraße 149 Eingeschossiges Fachwerkhaus, 1. Hälfte 19
Fl. Nr. 4558[Gemarkung Soden]

Quelle: Auszug aus der Denkmalliste, Baudenkmäler
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
Regierungsbezirk Unterfranken
Grafik: Verfasser



GEBIETSBEWERTUNG



GEBIETSBEWERTUNG

Organisationsstruktur und Vorgehensweise beim Planungsprozess

Grundlage für die Entwicklung eines Zielkonzeptes war neben einer räumlichen und quantitativen Bestandsaufnahme ebenfalls die Erfassung und Analyse der in der Bevölkerung herrschenden Tendenzen und Stimmungen.

Diese mündete in einer Stärken-Schwächen-Analyse, die in die Gebietsbewertung mit eingeflossen ist.

Zu Beginn der Analyse wurden ausführlich alle wichtigen Themenkomplexe der Stadtentwicklung durch die Gremien und Vertreter der Marktgemeinde dargestellt, um anschließend gemeinsam mit dem Büro Hille Architekten BDA aus Ingelheim die gewünschte zukünftige Entwicklung Sulzbachs zu skizzieren und dafür erforderliche Maßnahmen zu erörtern.

Eine wichtige Säule dieses Prozesses und Grundlage für die Bewertung und anschließende Erarbeitung von Prognosen und Trends als Rahmenbedingungen für eine zukünftige Entwicklung ist ein sog. Interdisziplinäres Verfahren, die Befragung und Beteiligung der Bürgerschaft.

Diese war aufgefordert, ihre Erfahrungen und Wünsche einzubringen, um so ein tragfähiges Gesamtkonzept zu entwickeln, das von einer breiten Öffentlichkeit unterstützt wird. Zu diesem Zwecke fanden neben der kontinuierlichen Bearbeitung durch das Fachbüro mehrere Veranstaltungen mit Bürgern statt.

Das zuerst abgehaltene Werkstattgespräch im Rahmen des interdisziplinären Verfahrens diente der intensiven Arbeit an der Klärung der Rahmenbedingungen. Dafür wurde eine Gruppe von Schlüsselpersonen eingeladen, die ein breites Spektrum von Interessen und Parteien vertraten und dafür sorgten, dass deren Anliegen und Wissen in die weitere Arbeit einfließen konnten. Neben den pla-

nerischen Rahmenbedingungen, die durch zahlreiche Begehungen, Fotodokumentationen und Sichtungen der vorliegenden Planungen abgesteckt werden konnten, hat sich in Sulzbach die enge Zusammenarbeit mit der Verwaltung, den intern eingerichteten Kreisen wie dem IFK sowie den drei Bürgermeistern und Vertretern des Marktgemeinderates, die jeder für sich unterschiedliche Themenbereiche vertraten, als äußerst wichtig und effektiv herausgestellt. Insbesondere die Stadtstruktur, die Verkehrssituation, die Industriebranche IBELO, das Thema Freiraum und Aufenthaltsqualitäten sowie Sulzbachs Rolle als „Wohn- bzw. Lebensort“ wurden im Rahmen eines lebhaften Gedankenaustauschs aufgenommen und bewertet.

rechts: Schema zum Beteiligungsprozess ISEK
Grafik: Verfasser

GEBIETSBEWERTUNG

Organisationsstruktur und Vorgehensweise beim Planungsprozess

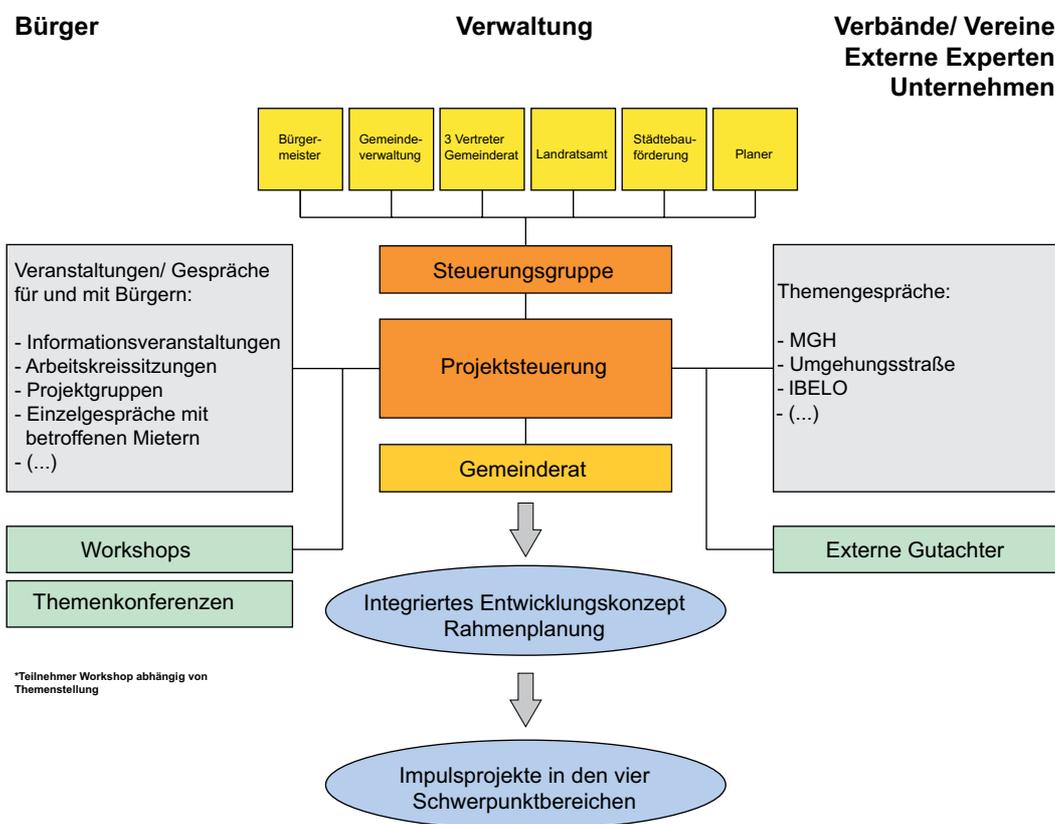
Interviews

Auf Grundlage der in diesem Zusammenhang durchgeführten Interviews kristallisiert sich bereits zu Beginn der Untersuchungen heraus, dass das ISEK in Sulzbach auch einer flächen-, aber insbesondere einer handlungsorientierten Ausrichtung bedarf. Somit war eine analytische Basis erarbeitet, die erste Prognosen und Trends für die zukünftige Entwicklung Sulzbachs erlaubte.

Die Marktgemeinde hat es als grundlegende Voraussetzung der weiteren Planung empfunden, die Ergebnisse durch weitere Stimmen, Tendenzen, Wünsche und Beobachtungen zu ergänzen und frühzeitig die Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess mit einzubeziehen. Dies wurde durch die Einrichtung der Workshops realisiert.

Workshops im Rahmen des interdisziplinären Verfahrens

In drei thematisch unterschiedlichen Workshops mit teilweise erstaunlich reger Beteiligung waren grundsätzlich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger, in zweien davon speziell Kinder und Jugendliche zu einem Gedanken- und Ideenaustausch eingeladen. Der Erwachsenen-Workshop zielte darauf ab, die Bürgerinnen und Bürger über das ISEK-Verfahren und seine Besonderheiten zu informieren, den hohen Stellenwert der Bürgerbeteiligung in diesem Verfahren zu erläutern und weitere Vorschläge, Hinweise und Stimmungen für die Bestandsaufnahme und -analyse einzufangen. In den Workshops für und mit Kindern und Jugendlichen wurden die spezifischen Anforderungen dieser Altersgruppen erläutert.





GEBIETSBEWERTUNG

Organisationsstruktur und Vorgehensweise beim Planungsprozess

Beteiligung Kinder und Jugendliche

Da sich wie bereits oben erwähnt bei der Befragung der Schlüsselpersonen zeigte, dass die gesamte Gemeinde auch als Erfahrungs- und Begegnungsraum für Kinder und Jugendliche zu verstehen ist und dass Kinderfreundlichkeit als stabiler politischer Trend in der Stadtplanung und Stadtentwicklung eine zentrale Strategie zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer Kommune einnehmen kann, wurden im allgemeinen Einvernehmen Workshops für interessierte Kinder und Jugendliche aus Sulzbach im Zuge der Bestandsaufnahme organisiert, um herauszufinden, was neben den Bedürfnissen oder Problemen der erwachsenen Bewohner ganz speziell die Sulzbacher Kinder und Jugend beschäftigt. Somit wurden deren Wünsche und Bedürfnisse als gleichberechtigt angesehen und in die Entwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes integriert.

Die Vertreter der Kinder- und Jugendeinrichtungen konnten das bereits beim ersten „Teens open Space“-Workshop von den jungen Teilnehmerinnen und Teilnehmer bekundete Interesse an einer vertiefenden Zusammenarbeit bestätigen, so dass die Marktgemeinde kurzfristig die Organisation einer zweiten Veranstaltung in die Wege leitete. Auch diese konnte eine sehr rege Beteiligung verzeichnen und brachte weitere Erkenntnisse, die in die Bestandsaufnahme und -analyse eingeflossen sind.

Themenkonferenz IBELO

Zum Abschluss des Evaluierungsverfahrens wurde in der letzten Phase zusätzlich eine themenspezifische Konferenz zum Thema „IBELO“ durchgeführt. Unter der Beteiligung von über 150 interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurde ein Diskussions- und Workshopforum durchgeführt, bei dem alle Anregungen und Ideen der Anwesenden entgegengenommen und dokumentiert wurden. Eventuelle Risiken und Probleme bei der städtebaulich räumlichen Überplanung der in Kürze zur Verfügung stehenden Freifläche wurden diskutiert und Ideen für eine mögliche Nutzungsmischung generiert und diskutiert.

Als außerordentlich wichtig stellte sich eine Sensibilisierung der an der Konferenz beteiligten Personenkreise für die tatsächliche Größe der Freifläche heraus, die erst nach Abbruch der Gebäude in ihrer tatsächlichen Dimension erkennbar sein wird.



GEBIETSBEWERTUNG

Organisationsstruktur und Vorgehensweise beim Planungsprozess

Steuerungskreis

Für die Begleitung der Konzepterstellung wurde ein Steuerungskreis gebildet, zu dessen Aufgaben die Erarbeitung von Strategien und die Begleitung von Konzeptstellungen in Kooperation mit öffentlichen Aufgabenträgern, Wirtschaft, Vereinen, Multiplikatoren und anderen lokalen Akteuren gehören.

Er soll Impulsgeber für neue Aufgaben sein und an der Erstellung des ISEK mitwirken. Darüber hinaus tagt der Steuerungskreis mit dem Ziel, bei der Koordination, Steuerung und Begleitung von Durchführungsmaßnahmen und später beim Monitoring und Evaluation von Ergebnissen mit zu wirken.

Der Steuerungskreis, bestehend aus Vertretern der Regierung Unterfranken, den drei Bürgermeistern, der Verwaltung, Fraktionsvertretern, Vertretern des Handel- und Gewerbeverein, dem Jugendrat Sulzbach, dem Vereinsring, der Katholischen sowie Evangelischen Kirchengemeinde, einem ansässigen Planungsbüro für Architektur und Stadtplanung sowie dem Architekturbüro Hille tagte zum ersten Mal am 24.09.2009 und anschließend in regelmäßigen Sitzungen, die am 19.11.2009, 04.02.2010, 22.03.2010 und zuletzt am 12.05.2010 stattgefunden haben.

Nach Fertigstellung des ISEK wird die Steuerungsgruppe die vom Marktgemeinderat beschlossenen Projekte und deren Verlauf kontrollieren und die Ziele für den Stadtumbau in Sulzbach fortschreiben.

Zeitlicher Ablauf

28.03.2009	Werkstattgespräch mit Schlüsselpersonen
25.04.2009	Kinder und Jugendworkshop
16.10.2009	Kinder u. Jugendworkshop Teil 2
19.11.2009	Themenkonferenz IBELO

HINWEIS

Eine Gesamtdokumentation der Workshops und der Themenkonferenz ist auf Nachfrage im Rathaus einsehbar.

GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
28.03.2009 - Werkstattgespräch mit Schlüsselpersonen



Fotos: Verfasser

GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

25.04.2009 Kinder und Jugendworkshop



Ablauf

Zu Beginn der Veranstaltung fand eine kurze Einführung und Vorstellung statt. Der überschaubare Kreis an Teilnehmern hat es möglich gemacht, recht schnell eine vertraute Atmosphäre entstehen zu lassen und in einen gemeinsamen Austausch einzusteigen.

Wir haben zuerst die Hindernisse, Probleme und Mängel, die die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Sulzbach beobachten, auf Plakate notiert. Jeder Teilnehmer konnte sich äußern und seine Gedanken im Plenum mitteilen. Um diese nicht nur schriftlich festzuhalten, sondern auch bildlich darzustellen, wurden diese auf farbigen Kartons festgehalten und diese auf Tafeln angebracht, die eine Hinderniswand darstellten.

Wir „kämpften“ uns anschließend gedanklich an diesen Hindernissen vorbei in den zweiten Teil der Halle, den wir „Wunschwelt“ genannt haben, und starteten in die nächste, die Workshop-Phase. In zwei Gruppen, die sich eigens zusammenfanden, wurden auf Kartons die Wünsche und Träume notiert und erste vorsichtige Skizzen erstellt. Die Leitung der Gruppen übernahmen ganz selbstverständlich die jeweils älteren Teilnehmer der Gruppen. Die erwachsenen Workshop-Teilnehmer haben in einer separaten Gruppe die aus Ihrer Sicht wichtigen Maßnahmen und Projekte diskutiert und deren Realisierbarkeit beleuchtet.

Nach einer konzentrierten Arbeitsphase wurden die Ergebnisse von den Teilnehmern im Plenum präsentiert und erläutert.

Gemeinsam wurden Erfolgsfaktoren für die Umsetzung der Wünsche / Träume angedacht.

Fotos und Pläne: Verfasser



GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Eine Gruppe von leidenschaftlichen Skatern in Sulzbach hat großes Interesse bekundet, zusammen mit interessierten Freunden und Bekannten an einem weiteren Workshop teilzunehmen, um die erarbeiteten Ideen zu einer Skaterbahn zu vertiefen, im Modell die baulichen Anforderungen zu prüfen und gemeinsam Strategien für den konkreten Bau einer Bahn zu entwickeln.

Am Ende der Veranstaltung wurden Gutscheine verlost.

ERGEBNISSE

Hindernisse

- Zebrastreifen / Ampel am Jugendtreff fehlt - gefährlicher Übergang
- lange Wartezeiten zum Queren der Straßen
- Fahrradwege insgesamt gefährlich (z.B. Ri. Obernau)
- Treffpunkt / Platz / Café / Eisdiele für Jugendliche (15-18 jährige) fehlt im Ortskern
- Grüne Lunge: fehlende Bänke, keine Aufenthaltsmöglichkeiten
- Mainauen: keine Aufenthaltsqualitäten und -möglichkeiten, zugewuchert, keine Bänke
- Spielplätze: alt, unattraktiv, ungepflegt, ungenutzt
- Leerstand im Ortskern: Geisterhäuser, Platzverschwendung (könnten von Kindern/ Jugendlichen genutzt werden)
- Bahnhof: schmutzig, abseits vom Kern, hässlich, kaputt
- Vandalismus: vielen Gleichaltrigen fehlt das Bewusstsein, dass sie ihr Eigentum zerstören (z.B. Basketballnetzte, Jugendtreff)
- Fußballplatz: war früher besser, Lavasteine ungeeignet, Verletzungsgefahr
- Rasenplatz: nicht funktionsfähig, ungenutzt
- Bolzplatz: unattraktiv, ungenutzt
- Halfpipe fehlt
- BMX / Mountainbike - Strecke fehlt

·Vandalismus

Maßnahmen gegen die wiederkehrende Beschädigung der Sport- und Spielgeräte wurden angedacht. Die jungen Teilnehmer können sich vorstellen, aktiv bei deren Umsetzung mitzuwirken.



GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Wünsche und Träume

- Kicker-Tisch für Jugendtreff
- Grillplatz (z. B. am Main) mit Bänken, Tischen, Sitzmöglichkeiten, Aufenthaltsmöglichkeiten
- Strandkörbe am Main, im Sommer Sand
- Beachvolleyballfeld / Volleyball (am Tatanplatz?)
- Mountainbike-Cross-Strecke / BMX-Strecke / Bike-Park
- Eishalle oder Eislauf-Bahn (ohne Eis: spez. Kunststoff?)
- Netze an Sportgeräten (aus Ketten)
- Bolzplatz
- schöner Schulsportplatz mit Netzen, Zaun, Mülleimern
- Hallenbad (z. B. im Ibelo-Gebäude und auf dem Dach einen Beachclub im Sommer)
- Kart-Bahn
- schöner, sauberer Bahnhof näher am Zentrum, evtl. ein Shuttle-Bus ins Zentrum
- Kletterwand / Hochseilgarten / Abenteuerspielplatz
- bessere und günstigere Busverbindungen
- Fast-Food-Restaurant (Burger King / McDonald`s o.ä.)
- Eiscafé / Cocktailbar / Lounge / Café
- Handy-Geschäft
- Kino
- Einkaufszentrum
- Kiosk im Zentrum mit günstigen Preisen (evtl. betrieben von Jugendlichen)
- Fitnessstudio
- Marktplatz / Ortsplatz / Platz im Zentrum
- Herrichtung des Fußballplatzes mit Netzen, Rasen,...
- gefährliche Verkehrsführung an Ibelo-Ecke ändern
- Sprayer-Wände
- neue Turn- bzw. Sporthalle
- feststehende Tischtennisplatten am Jugendhaus

· Vereinsleben

- Fußball: neue und mehr Bälle
- Tennis: mehr junge Mitglieder
- Bogenschießen: neue, wärmere Halle

- Skaterpark: zu Möglichkeiten der konkreten Realisierung wurden bereits erste Ideen gesammelt. Die interessierten Teilnehmer haben den Wunsch geäußert, diese Ideen vertiefend in einem Skaterpark-Workshop zu behandeln.

Fotos und Pläne: Verfasser

GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
16.10.2009 - Kinder u. Jugendworkshop Teil 2



GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
19.11.2009 - Themenkonferenz IBELO



Fotos: Verfasser



GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

19.11.2009 Themenkonferenz IBELO

Man kann es als einen Glücksfall betrachten, dass noch im Zuge der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Traum vieler Sulzbacher wahr wurde: am 19.10.2009 haben nach jahrelangen Bemühungen die Abrissarbeiten des Ibelo-Gebäudes begonnen. So kann das ca. 0,3 ha große Gelände, das sich im Herzen des Ortskerns befindet, für die Erarbeitung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Sulzbachs nun auch unter Berücksichtigung kurz- und mittelfristig realisierbarer Maßnahmen und Projekte in das Handlungskonzept des Stadtentwicklungskonzeptes mit einbezogen werden.

Dadurch ergeben sich für Sulzbach vielschichtige Potenziale, die es zu nutzen gilt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Einbeziehung der lokalen Akteure ist für die Umsetzung und den Erfolg des Stadtumbauprozesses und die Aktivierung und Nutzung dieser Potenziale unverzichtbar. Die Bürgerinnen und Bürger können ihre eigenen Vorstellungen und Belange in die Planungs- und Umsetzungsprozesse einbringen, was in der Folge eine Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft und Identifikation mit dem Standort bewirkt.

Eine solche Beteiligung fand von Beginn des interdisziplinären Verfahrens an statt - das Interesse der Bürgerinnen und Bürger war allerdings zu keinem Zeitpunkt so hoch, wie bei der 5. Veranstaltung, der Themenkonferenz 1 zum Thema IBELO.

Die Ergebnisse der am 19.11.2009 in der Braunwarthmühle stattgefundenen Themenkonferenz, zu der die Marktgemeinde Sulzbach alle interessierten Bürgerinnen und Bürger eingeladen hatte, sind hier zusammengefasst.

ABLAUF

Für die Bürgermeister und die, die Themenkonferenz leitenden Architekten und Stadtplaner Marcus Hille und Milena Knap (Hille Architekten und Stadtplaner BDA, Ingelheim) war die Vorbereitung der Themenkonferenz und des anschließenden Workshops nicht einfach, da bis zuletzt niemand wusste, mit wie vielen Teilnehmern zu rechnen und wie somit der Ablauf zu gestalten sei, um dann allen anwesenden und interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit zu geben, Ihre Anregungen und Ideen vorzubringen, diese zu dokumentieren und Diskussionsmöglichkeiten zu bieten, ohne den Zeitrahmen von ca. 3 Stunden zu sprengen.

Mit etwa 50 Beteiligten wurde gerechnet, tatsächlich kamen fast 150 Bürgerinnen und Bürger, um über die mögliche Zukunft und wünschenswerte Entwicklung des Areals in der Ortsmitte Sulzbachs mitzureden.

Zu Beginn erläuterte Marcus Hille die bisherige Tätigkeit des Architektur-Büros für die Marktgemeinde Sulzbach sowie die Grundzüge des Verfahrens und die Bearbeitungsschritte innerhalb eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK).

Er gab einen Überblick über die bisher stattgefundenen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen, Interviews und Workshops sowie deren Ergebnisse. Anschließend erläuterte er die Wichtigkeit und Signifikanz der Entwicklung des Ibelo-Areals für das ISEK sowie die zukünftige Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht sowie die in diesem Zusammenhang aufgestellten Ziele für die Veranstaltung.

Auch Beispiele aus anderen Orten und Gemeinden, die einen Einblick in die Möglichkeiten und Chancen eines Stadtentwicklungsprozesses geben sollten, wurden präsentiert.

An dieser Stelle informierte Herr Bür-



GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

19.11.2009 Themenkonferenz IBELO

Germeister Maurer die Anwesenden über den Verlauf und aktuellen Stand der Verhandlungen und Abbruchmaßnahmen sowie die baulichen und rechtlichen Fragen zum Ibelo-Gelände.

Im Anschluss an die einleitende Präsentation und Prozesserläuterung hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Ihre Fragen zu äußern. Milena Knap leitete daraufhin die Workshopphase ein. Herr Herbert Knaus hielt eine Präsentation über die seiner Meinung nach optimale Bebauung des Areals. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger stiegen in die Diskussions- und Workshopphase ein.

Das Team nahm die Anregungen und Ideen der Anwesenden entgegen und dokumentierte diese. Eventuelle Risiken und Probleme wurden angesprochen und zur Diskussion freigegeben. Daraus entwickelten sich neue Erkenntnisse und wurden weitere Ideen generiert.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten, bei Interesse an einer Teilnahme an weiteren Veranstaltungen ihre Kontaktdaten auf den vorbereiteten Registrierungskarten zu notieren.

Nach einer etwa dreistündigen Veranstaltung bedankten sich die Veranstalter bei allen Anwesenden für die engagierte und interessierte Teilnahme und Herr Bürgermeister Maurer beendete den vierten Workshop des ISEK Sulzbach.

Aus einer vielseitigen Auswahl an Nutzungen, die in Zukunft auf dem Ibelo-Gelände möglich wären, wurden die folgenden von den Bürgerinnen und Bürgern, meist in einer Kombination, für angemessen, denkbar oder wünschenswert betrachtet:

ERGEBNISSE

WOHNEN
DIENSTLEISTUNG
VERWALTUNG
EINZELHANDEL
TOURISMUS
FREIRÄUME
SOZIALE INFRASTRUKTUR

Unter diesen übergeordneten Nutzungen wurden folgende, teilweise sehr konkrete Vorschläge für die Entwicklung des Ibelo-Areals nach Abbruch der Bestandsgebäude abgegeben:
VEREINSLEBEN
VHS-Kurse
Haus der Vereine / Turnhalle

KULTUR
Veranstaltungen
Bibliothek
Freilichtbühne (überdachter Platz)

AUFENTHALT + QUALITÄT
Café / Bistro
Biergarten
Brunnen
Bewahrung der Blickachse zu den Kirchen
Marktplatz
Autofreie Zone

SPIEL & SPORT
kleiner „Spielplatz“ für Kinder (während Eltern im Café oder beim Einkauf sind)

EINZELHANDEL
Kleine Läden („Tante Emma“)

ALTENPFLEGE / SENIOREN
Betreutes Wohnen

DIENSTLEISTUNGEN
Ärztelhaus (Spezialisten)



GEBIETSBEWERTUNG - BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

19.11.2009 Themenkonferenz IBELO

DIVERSE

Tiefgarage Begründer Ortsmittelpunkt
Visitenkarte Sulzbachs / Ortseingang
Symbol „Labyrinth“
Denkmal (Ibeloplatz)
Verkehrskreisel
Public Viewing (WM / EM Übertragungen)

Über diese unter generalisierten Nutzungsmöglichkeiten hinaus wurden weitere Vorschläge und Hinweise für das Ibelo-Gelände sowie wünschenswerte ortsübergreifende Maßnahmen erarbeitet:

Aufwertung der Grünen Lunge, Sicherung der Aufenthaltsqualität
„Sichtbarmachen“ der alten Ortsmauer

Titus-Fläche und Umgebung bei Planung mitbetrachten: Planungseinheit

Kreiselgestaltung mit Ibelo-Denkmal

Tagespflegeeinrichtung
Zugang vom Kirchplatz mit überdachter Passage
Seniorenspielplatz

Die Klasse 4a der Herigoyen Volksschule hat folgende Vorschläge zusammengetragen und eingereicht:

Hallenbad
Fast-Food-Restaurant
Einkaufszentrum
Skater-Park
kleines Kino
Schlittschuhhalle
Park / Streichelzoo (mit Hundeklo)
Kinderspielplatz
Media-Markt
Kletterpark
Bibliothek

WEITERE BETEILIGUNG

Bürgerinnen und Bürger, die an der Veranstaltung nicht teilnehmen konnten, haben ihre Anregungen und Vorschläge schriftlich an Herrn Bürgermeister Maurer gerichtet. Ihre Ideen werden als Ergebnisse in die Dokumentation und als Hinweise für die weitere Planung mit aufgenommen (Aufzählung ohne Wiederholung der bereits weiter oben dokumentierten Hinweise):

Palmengarten mit einem Bistro / Café
Planung unter Einbeziehung der umliegenden Bebauung, beider Kirchen und Freiflächen
Ausbildung von Ruhemöglichkeiten (Ruhebänke, Grünflächen)
Vielfältiger Einzelhandel (Steigerung der Attraktivität Sulzbachs)

GEBIETSBEWERTUNG
Erfassung des Bestandes



GEBIETSBEWERTUNG

Erfassung des Bestandes



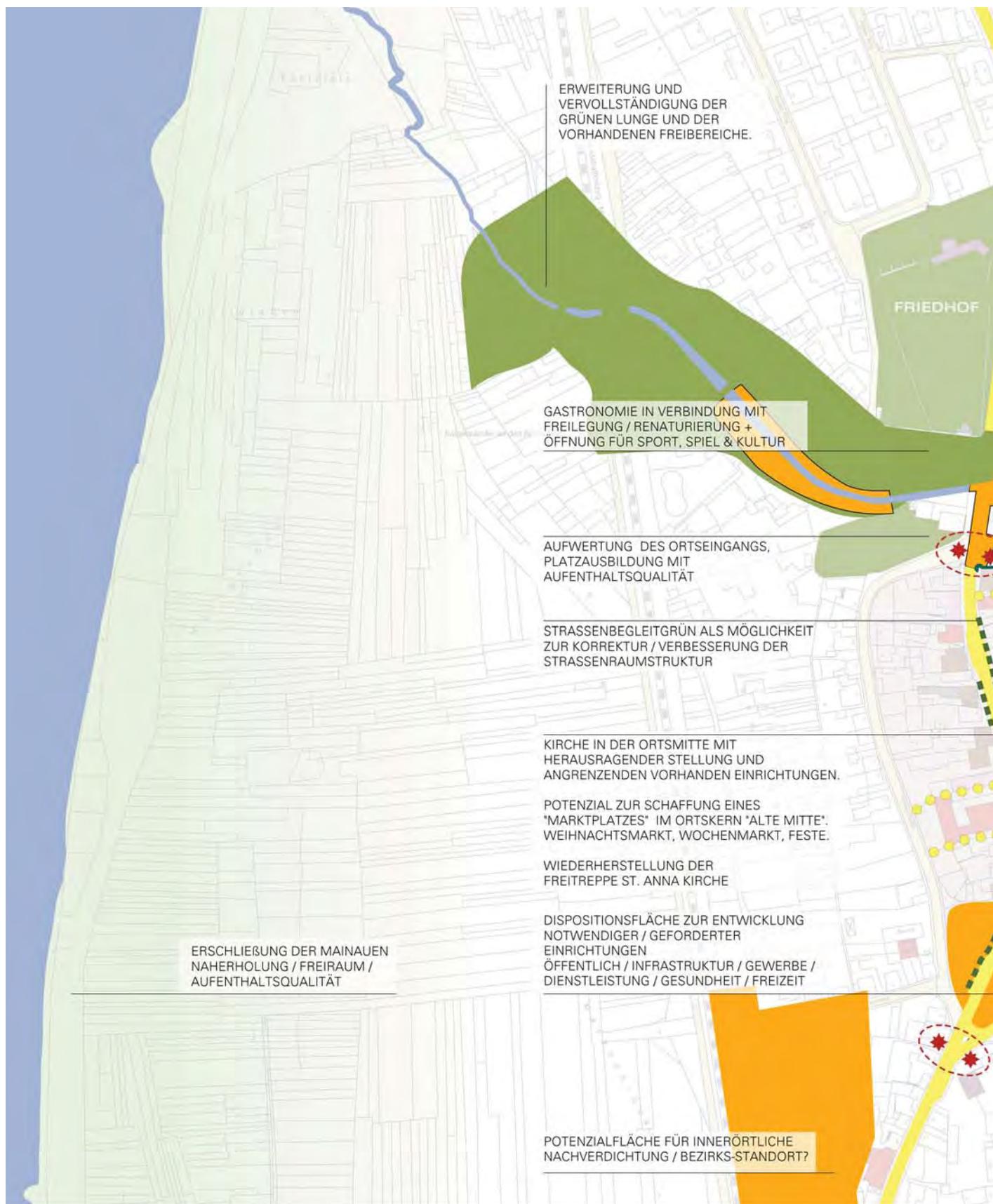
- | | | | |
|--|---------------------------|--|------------------|
| | ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN | | LEERSTAND |
| | INFRASTRUKTUR | | STRASSEN |
| | EINKAUFEN/GEWERBE | | BEREICH ORTSKERN |
| | GASTRONOMIE | | |
-
- STÄDTISCHE ANWESEN
 - ORTSEINGANG ALTORT
 - BESTANDSBaum STRASSENBEGLEITEND
 - STADTMAUER
 - DENKMAL
 - ABGRENZUNG VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG, RAHMENPLAN, SANIERUNGSGEBIET - STADTUMBAU WEST
 - IN DER DURCHFÜHRUNG BEFINDLICHE MASSNAHMEN (B-PLANE)
-
- HAUPTSTRASSE**
- 1 Eisenwaren / Spielwaren, Hatmenpraxis, Zahnarzt
 - 4 Gasthaus / Restaurant
 - 6 Apotheke
 - 10 Friseur, Metzgerei
 - 14 Bäckerei (Teil)
 - 22 Metzgerei, Dönerhaus
 - 24 Gasthaus / Restaurant
 - 26/28 Arzt / Rechtsanwalt / Physiotherapie
 - 25/28 Sparkasse
 - 17 Eiscafé, Eisdelei
 - 19 Schokolade
 - 34 Reinigung
-
- SPESSARTSTRASSE**
- 11 Bekleidung
 - 14 Optiker
 - 16 Taxiunternehmen, Praxisgemeinschaft
 - 16 Bäckerei, Café
 - 22 Rechtsanwalt
 - 23 Heizungsbau
 - 35 Reisebüro
 - 26 Obst & Gemüse
 - 30 Aladdin Kneipe & Biergarten
 - 44 Kaffeeautomaten Service
 - 44 Handwerk, Schmuck
 - 52 Spengler, Installation
 - 48 Restaurant, Biergarten
 - 50 Kosmetikstudio
-
- JAHNSTRASSE**
- 3 Wallbladen = Stehcase
 - 5 Casoplatte Praxis
 - 6 Medizinbedarf
 - 10 Apfelweinverkauf
 - 19 Sonnenstudio
 - 23 Bau- und Möbelschreineri
 - 20 Bäckerei = Café
 - 37 Friedr (an Donauweg)
 - Hofverkauf (Bauer)

PLAN 5. Grafik: Verfasser
Vergrößerung siehe Anlagensammlung

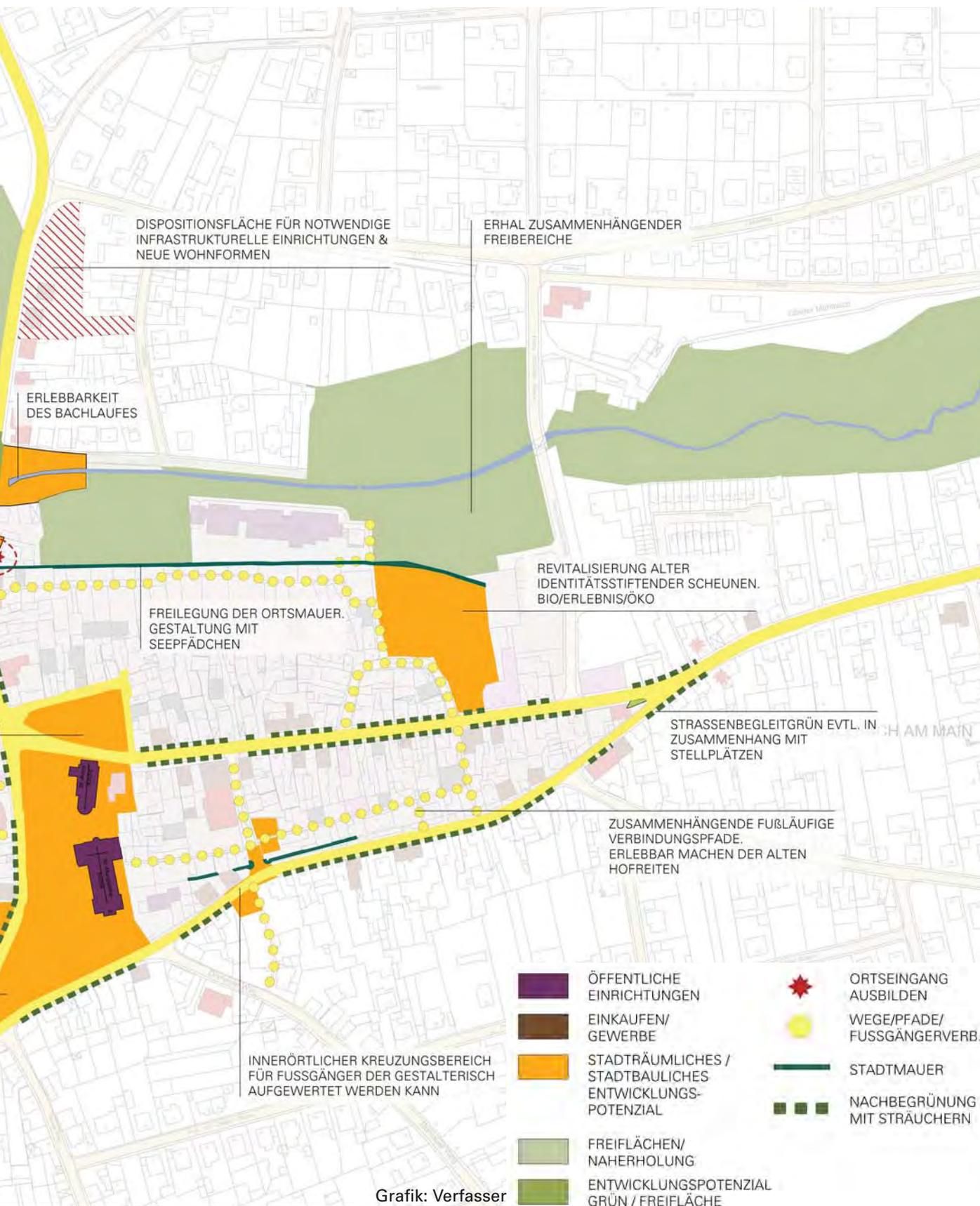


GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken



GEBIETSBEWERTUNG Potenziale / Stärken



GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken

Bei der Gebietsbewertung werden sowohl die Potenziale / Stärken als auch die Defizite / Schwächen der Gemeinde Sulzbach herausgearbeitet.

Landschaftsraum

Sulzbach zeichnet sich durch seine Lage im Sulzbachtal mit den angrenzenden Spessarthängen aus.

Die Marktgemeinde ist hervorragend in den umgebenden Landschaftsraum eingebettet und besitzt große Grünflächen (Grünzug) nördlich des Zentrums, die von Ost nach West (Richtung Main) verlaufen. Diese sind zum größten Teil öffentlich und zum Teil in privatem Besitz. Durch diesen Grünzug, sie sog. „Grüne Lunge“ verläuft auch der Sulzbach von Ost nach West, südlich der Friedhofstraße weiter nach Westen und mündet schließlich in den Main. Er ist mit Ausnahme eines Teilabschnittes freigelegt.

Nördlich grenzen zudem Naherholungs- und touristische Attraktionen wie der Park Schönbusch und nordöstlich der bayerische Spessart an die Marktgemeinde.

Auch die Mainauen besitzen ein hohes Potenzial an Aufenthaltsqualität, werden jedoch nicht genutzt.

Verkehr

Im Kern stellen die zahlreichen fußläufigen Verbindungen in Form alter Pfade und Wege ein nicht zu verkennendes Potenzial dar. Sie schaffen kurze Wege und können damit den Ortskern attraktiv für Fußgänger machen.

Die Nähe zu Aschaffenburg kann ein wichtiges Potenzial für Sulzbach darstellen.

Die hervorragende und rasche Anbindung an Aschaffenburg sowie den weiteren Fernverkehr per Bahn stellt ein dichtes Angebot für Sulzbach dar. Von Aschaffenburg aus nehmen die ICE Verbindungen Darmstadt / Frankfurt eine wichtige Position ein.



Ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Sulzbach und Soden

GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken

Struktur / Bebauung

Trotz aller Abbrissünden der 70er Jahre ist Sulzbach die ursprüngliche Raumstruktur in der Jahn- und Spessartstraße erhalten geblieben: die aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstandene Scheunenbebauung mit giebelständigen Vorderhäusern, einer Torfahrt und Scheunengebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich ist weitestgehend erhalten geblieben.

Raumaufweitungen wie z.B. in der Jahnstraße in Zusammenhang mit dem dort vorhandenen Kugelhorn schaffen attraktive Bereiche, die Aufenthaltspotenzial besitzen.

Auch die historische Stadtmauer mit Türmen ist bereichsweise vorhanden und verleiht der Marktgemeinde an diesen Stellen, an denen sie sichtbar ist, einen besonderen Flair, der von den Bürgerinnen und Bürgern sowie auswärtigen Besuchern geschätzt wird.

Die St. Anna Kirche stellt ein besonders wertvolles bauliches Erbe dar und kann im Zuge der Bauleitplanung und den Grundstücksankäufen seitens der Gemeinde Mittelpunkt des "Alten Sulzbachs" werden.



Bahnhofsgebäude

Struktur / Bebauung

Die aus dem 17. / 18. Jhd. stammenden Scheunen nördlich der Spessartstraße stehen für eine landwirtschaftlich und vom Handel geprägte Zeit Sulzbachs. Die besondere Bauweise des gereihten und dicht bebauten Ensembles ist ein wichtiger „Zeitzeuge“ in Sulzbach, dem eine adäquate Neunutzung zugeführt werden sollte.

Soziale Infrastruktur

Neben dem Schulzentrum (Herigoyen Volksschule) mit Grund-, Hauptschule und offener Ganztagschule mit Mittagsbetreuung, ist in Soden die Montessori-Schule angesiedelt, durch ihr besonderes pädagogisches Bildungskonzept über Sulzbachs Grenzen hinaus bekannt ist.

Eine Kinderkrippe mit zwei Gruppen in Sulzbach (Bienchen und Sternchen) und eine weitere Gruppe in Soden (Mäuschen) sowie drei Kindertagesstättengruppen (Märchenland, Pustebblume, Spatzennest) stellen ein überdurchschnittlich gutes Angebot an Kinderbetreuung dar.

Für Jugendliche sind zwei kommunale Jugendtreffs (Sulzbach und Soden)



Blick von Ost in die Spessartstraße mit typischer giebelständiger Bebauung

GEBIETSBEWERTUNG
Potenziale / Stärken

eingerrichtet.

Die Seniorenbegegnungsstätte „Herbstlaub“ trifft sich regelmäßig in Räumen des Rathauses; nach Fertigstellung der Spessartstraße 4 stehen den Senioren dort Räume zur Verfügung.

Das Mehrgenerationenhaus Spessartstraße 4 stellt einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung Sulzbachs zu einem zukunftsfähigen Wohnstandort dar. Diese Institution in Sulzbach zu initiieren stellt eine weitere positive Ausrichtung Sulzbachs dar und ist maßgeblich und richtungsweisend.

Der Sozialkreis - eine Bürgerinitiative- ist ehrenamtlich tätig und bietet unter anderem Nachbarschaftshilfe, Krankenhausbesuche, Möbel- und Kleiderhilfe an.



Bilder links, von oben nach unten:
 Scheunenbebauung,
 Baustelle Spessartstr. 4 - das Mehrgenerationenhaus kurz vor Fertigstellung,
 Zugang Pfortengasse von Jahnstraße

Bilder rechts, von oben nach unten:
 Leerstand Bahnhofstraße
 Hauptstraße, Blick auf Bebauung Kirchgasse-
 Parkplatz nördlich des Ibelo-Areals, fast vollständig abgebrochen

GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken



Flächenreserven

Sulzbach hat zahlreiche Möglichkeiten für eine zielgerichtete Stadtentwicklung durch die zahlreich vorhandenen Flächenpotenziale in attraktiven Lagen. Auch weitere Möglichkeiten zur räumlichen Ausdehnung sind vorhanden.

1. Bahnhofstraße

Die Dispositionsfläche in der Bahnhofstraße (derzeit erfolgt der Abbruch leer stehender Gebäude) gegenüber dem Friedhof stellt eines der Flächenpotenziale Sulzbachs dar. Durch die Nähe zum Ortskern und eine entsprechende Grundstücksgröße ist die Fläche prädestiniert für den Neubau der dringend erforderlichen Einrichtung für Betreutes Wohnen. Ein V+E Plan ist derzeit in Aufstellung, so dass an dieser Stelle kurzfristig die Einrichtung „Sorglos Wohnen“ realisiert wird.

2. Spessartstraße / Kirchgasse

Durch die von der Marktgemeinde in den letzten Jahren getätigten Grundstücksankäufe ergeben sich weitere Dispositionsflächen zwischen Spessartstraße und Kirchgasse; Grundstücksankäufe haben bereits stattgefunden, weitere sind geplant, sodass ein Kirchenvorplatz St. Anna Kirche mit entsprechender Bepflanzung (Markt, Straßenfeste etc.) und Aufenthaltsqualitäten an dieser Stelle realisiert werden könnte.

3. Ibelo

Auch die Ibelo –Fabrik, im Herzen von Sulzbach zwischen Rathaus, katholischer Kirche und dem südlichen Orteingang gelegen, stand eine lange Zeit für Wohlstand und genoss bundesweite Bekanntheit. Nach mehr als 10 Jahren des Stillstandes und eines

GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken



Grafik: Verfasser

zusehends zu einer Ruine verfallenden Fabrikgebäudes im Altort, steht nun mit dem Abriss eine neue Phase für Sulzbach an. Dieser von den Bewohnerinnen und Bewohnern als Schandfleck bezeichnete Ort bietet auf einer Fläche von etwa 3000 qm die Möglichkeit und Chance, eine „Neue Mitte“ zu formulieren. Fehlende Einrichtungen für Senioren, Kinder, infrastrukturelle Einrichtungen, Wohnungen und ein begrünter Platz können hier entstehen und Sulzbach zu einer neuen Identität verhelfen.

4. Alte identitätsstiftende Scheunen

Die alten Scheunen befinden sich zum Teil in schlechtem baulichen Zustand, bieten jedoch die Möglichkeit ein Modellprojekt zur Innenentwicklung historischen Baubestandes zu etablieren. Hier kann das Thema nachhaltigen, zukunftsweisenden Wohnens in Verbindung mit Arbeiten beispielhaft umgesetzt werden.

5. Flussaue Sulzbach

Die Freifläche östlich der Braunwarthsmühle bietet Möglichkeiten zur Entwicklung, Renaturierung und Öffnung der Grünfläche für Sport, Spiel und Kultur für Jung und Alt.



Flussaue Sulzbach



GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken

6. Raumaufweitung Pfortengasse

Dieser ungenutzte und unterschätzte Raum im Kern in der Pfortengasse (altes Backhausgebäude) bedarf einer adäquaten Bespielung.

Diese Aufweitung schafft einen „Trichter“, der bei entsprechender gestalterischer sowie inhaltlicher Ausformulierung eine einladende Wirkung bekommt, von der auch die umgebenden Plätze (Kirchhof, zukünftig Ibelo) mit ihren Einrichtungen und Gastronomie profitieren können. Darüber hinaus ist dieser Raum einmalig in Sulzbach.

7. Alte Gärtnerei

Neues Wohnen im Ortskern ohne Neuausweisung von Bauflächen kann auf und um das Areal der alten Gärtnerei etabliert werden. Die Nähe zur Bahn / Bus (bei Verlegung des Bahnhofes), Zentrumsnähe und kurze Wege, kleine bezahlbare Grundstücke, die Nähe zum Main und die Chance für neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Singles und Familien) machen das Gebiet zu einem interessanten potenziellen Wohnstandort.

8. Bahnhof Nord

Sollte sich für Sulzbach die Möglichkeit der Verlegung des Bahnhofstandortes ergeben, entsteht an dem jetzigen Standort eine neue Brachfläche.

Durch eine Entwicklung dieser neuen Brachfläche und Einrichtung einer tourismusorientierten Nutzung, beispielsweise Boarding House, Radfahrerhotel und Standort für Sportevents kann das Defizit von Übernachtungsmöglichkeiten an dieser Stelle ausgeräumt und gleichzeitig das Areal aufgewertet werden.

9. Bahnunterführung

Die bestehende Unterführung besitzt nicht die nötige gestalterische Qualität und ist zudem nicht ausreichend mit Beschilderung ausgestattet, um ihr volles Potenzial auszuschöpfen: durch entsprechende Maßnahmen kann sie weitaus mehr frequentiert werden, als derzeit und so die Aufmerksamkeit der passierenden Touristen (Fahrradtourismus Maintalradweg) auf den Ortskern Sulzbachs mit seinen Angeboten locken.

Zum anderen stellt sie eine potenzielle Verbindung des Ortskerns mit den Mainauen dar, sodass für die Aktivierung des Mainvorlandes eine erste wichtige Voraussetzung gegeben ist.

Sonstige: Sozialstruktur

Neben den räumlich zuzuordnenden Potenzialen zählen für Sulzbachs Bewohnerinnen und Bewohner andere, nämlich eher „weiche Faktoren“, die den Ort lebenswert machen. Dazu gehört unter anderem das immer wieder in den Befragungen genannte Vereinsleben (siehe S. 79).

Außerdem wird immer wieder die in Sulzbach gelebte typisch fränkische Geselligkeit von den Bürgerinnen und Bürger als Grund genannt, warum man sich in Sulzbach wohl fühlt.

Nicht zuletzt verbindet man ein familiäres, heimatliches Gefühl mit dem Ort.

Identifikation und bürgerschaftliches Engagement

Großes Engagement und den Willen, bei Verschönerungs- und Ordnungsmaßnahmen tatkräftig mitzuwirken haben die Kinder und Jugendlichen aus Sulzbach gezeigt.

Zu dem zweiten Workshop brachten sie Informationsmaterial zu den von ihnen gewünschten Dirt-Park und Skater-Areal, präsentierten der Ver-



GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken

waltung mögliche Kosten und Zeitaufwand und gaben ihre Zusage zur Mitwirkung, auch in Bezug auf Unterhalt und Instandhaltung im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Wenn also auch nicht typischerweise zu den standortbestimmenden Potenzialen hinzuzurechnen, wird gerade für Sulzbach dieses Potenzial als Grundlage für weitere Planungen, Maßnahmen und Interventionen gesehen. Es stärkt die Marktgemeinde und hilft ihr auf dem Weg zur neuen Identitätsfindung.

Wirtschaft und Einzelhandel

Die Ausstattung im Nahrungsmittel- und Genussmittelsektor sowie Nichtlebensmittelsektor liegt in Sulzbach deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Damit kann die Grundversorgung als gut bewertet werden.

Auch im Gastronomiebereich kann Sulzbach mit mehr als 20 Gastronomiebetrieben ein überdurchschnittliches Angebot vorweisen.

Bei der vielfach erwähnten GMA-Befragung wurde die gute Erreichbarkeit des Einzelhandels mit dem PKW als Beweggrund für den Einkauf im Ort genannt. In Teilbereichen der Haupt und Spessartstraße sind dennoch auch Defizite vorhanden. Diese genannten Stärken gilt es aufrecht zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig den sich ändernden Wünschen und Anforderungen entsprechend weiter zu entwickeln.

Kultur

Der Markt Sulzbach a. Main ist in der Region bekannt für sein vielfältiges kulturelles Angebot. Der Gesangsverein „Sängerkrantz“, der in diesem Jahr sein 100 jähriges bestehen feiert und der Chor „La Movida“ bieten mehrmals im Jahr öffentliche Gesangsdarbietungen an, die von der Kirchenmusik bis hin zu „Lied und

Wein“ reichen.

Weit über die Grenzen sind der Musikverein „Edelweiß“, die Sodenthaler Musikanten und der Musikverein Dornau bekannt und geschätzt. Mehrmals im Jahr werden Konzerte etc. in allen drei Ortsteilen angeboten. Zusätzlich erringen die jeweiligen Jugendkapellen 1. Preise im nordbayerischen Raum.

Der Markt Sulzbach tritt zusätzlich als Veranstalter auf. In der „Braunwarthsmühle“ finden Kleinkunst-Veranstaltungen statt. Die 180 Zuhörer können dort Kabarett und Musikgruppen erleben, zusätzlich wird in der „Braunwarthsmühle“ zweimal im Jahr eintrittsfrei für die Kleinen von 4 bis 10 Jahren Theater präsentiert. Im Juli werden im Park Sodenthal ein Open Air Wochenende durchgeführt, jeweils mit einer bekannten Revivalgruppe wie „Queens“ oder ABBA“ und einer Musik oder Jazzformation. Um den Kirchplatz zu beleben findet für die Einwohner Mitte August „Die Musik für die Daheimgebliebenen“ statt.

Der Höhepunkt jedes Jahr ist die Sulzbacher Konzertwoche, die Ende November in der klassizistischen Kirche St. Anna stattfindet. Die St. Anna Kirche wird als Kultur- und Gottesdienstraum genutzt. Die 180 Besucher können dort Preisträger des Deutschen Musikkates und nationale und internationale Künstler erleben. Das Angebot reicht von der Kammermusik aber auch hin bis zum Jazz. Dank der treuen Sponsoren ist es möglich diese Konzertreihe durchzuführen, die auch im „Musikzauber Franken“ beworben wird. In der St. Anna Kirche finden jährlich Konzerte im Rahmen „Historische Orgellandschaft Frankfurt RheinMain“ statt.

Ausstellungen im „Titus Gebäude“ und in der „Spessartstraße 4“ müssen jetzt noch hinzukommen, um das kulturelle Angebot abzurunden – als Empfehlung und Ausblick.



GEBIETSBEWERTUNG

Potenziale / Stärken**Vereine in Sulzbach**

Angelsportverein

Bayer. Rotes Kreuz Sulzbach

Brieftaubenzuchtverein

Deutsch-Türkischer Freundeskreis

Freiwillige Feuerwehr Dornau

Freiwillige Feuerwehr Soden

Freiwillige Feuerwehr Sulzbach

Geflügelzuchtverein

Gesangverein „Sängerkrantz“+La Movida

Judo-Taekwondo-Club

Kegelgesellschaft „Gut Holz“

Leukämiehilfeförderverein

Mountainbike Club 26“

Musikverein „Edelweiß“

Musikverein Dornau

Radfahrerverein „Adler“

Radfahrerverein „Torpedo“

Reit- und Fahrverein

Schachclub

Schäferhundeverein

Schützengesellschaft

Sodenthaler Musikanten

Sportverein 1925 Sulzbach

Turn- u. Sportverein Soden

Turnverein 1903 Sulzbach

Wander- u. Naturfreunde Soden

Wanderverein „Spessartfreunde“

Wanderverein Dornau

Schoppenrenner Wacker

REHA-Sportgemeinschaft

CSU-Ortsverband

Freizeitclub Sulzbach

FWG-Ortsverein

St.-Johanniszweigverein

Motorradfreunde Untermain

Reservistenkameradschaft

SPD-Ortsverein

Sozialkreis Sulzbach

Sudetendeutsche Landsmannschaft

VdK-Ortsverband

Handel- und Gewerbeverein

Werkvolk KAB

Carnevalclub Soden

Imkerverein Soden und Umgebung

KJG Dornau

Heimat und Geschichtsverein

Junge Union Bayern

Stallions Fanclub

Bayerisches Rotes Kreuz

Seniorenkreis Soden

Seniorenkreis Sulzbach und Dornau

JFG Jugendfördergemeinschaft Untermain

GEBIETSBEWERTUNG

Defizite / Schwächen





GEBIETSBEWERTUNG Defizite / Schwächen





GEBIETSBEWERTUNG

Defizite / Schwächen

Ungenutzte Potenziale

Aufenthaltsqualitäten Grün- und Landschaftsraum

Das Potenzial an Landschaftsräumen steht dem Mangel an Aufenthaltsqualitäten in diesen, von allen Altersgruppen genutzten Freizeit- und Erholungsräumen gegenüber. Die Grünbereiche haben Defizite zu verzeichnen, die die Aufenthaltsqualität deutlich senken.

Mainauen

Sulzbach nutzt die Vorteile und Möglichkeiten, die sich aus seiner Lage am Main ergeben nicht aus. Es gibt keine Zugangsmöglichkeiten zu den Mainauen und dort keine Aufenthaltsmöglichkeiten im Sinne eines Grillplatzes, Freibades oder einer Liegewiese.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie scheint Sulzbach seine westliche Grenze zu haben und bemächtigt sich, trotz des potentiellen Mehrwerts und der auf der Hand liegenden Vorteile (Naherholung, Freizeitgestaltung, Natur erleben) nicht der Gebiete jenseits dieser künstlichen Grenze.

Derzeit sind Teilbereiche der Mainauen als Wasserschutzgebiet und Teile als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus dienen die Auen dem Hochwasserschutz. Für eine Nutzung müssen daher entsprechende Voruntersuchungen erfolgen, um einen möglichen Standpunkt zu definieren, an dem die Mainauen zu Naherholungszwecken genutzt werden können.

Grüne Lunge

Die grüne Lunge, Sulzbachs Grünzug im Norden der Marktgemeinde, wirkt ungepflegt und wenig einladend. Diesen Zustand haben insbesondere auch die Kinder und Jugendlichen Sulzbachs immer wieder bemängelt und eine Verbesserung gewünscht. Möblierung, Grünpflege und ein Konzept mit Integrierung von Fuß- und Fahrradwegen fehlen. Dadurch wird das vorhandene Potenzial, das dieser Grünzug besitzt, wenig oder kaum von den Bürgerinnen und Bürgern genutzt.

Bachlauf Sulzbach

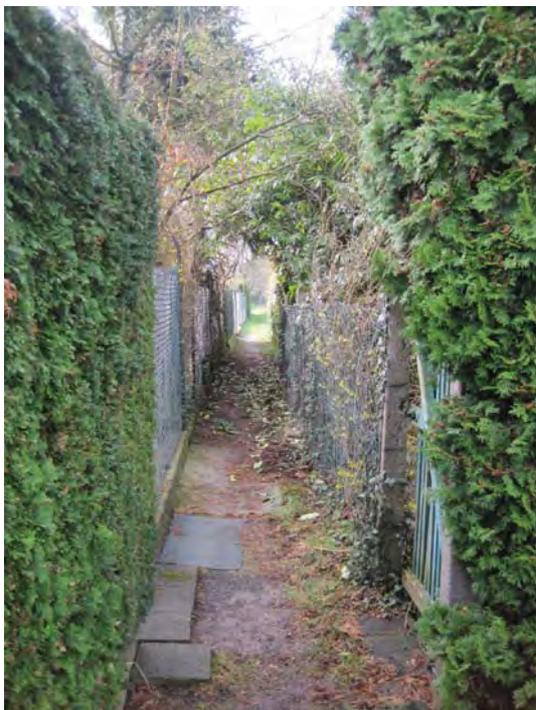
Ebenso der Bereich des Bachlaufs des Sulzbach östlich der Braunwarthsmühle weist keine Aufenthaltsqualitäten auf und bedarf einer Ordnung sowie Aufwertung.

„Bermudadreieck“ - Wohnen und Versorgung

Das hohe Verkehrsaufkommen im Dreieck Hauptstraße, Spessartstraße und Jahnstraße wirkt sich auf die Attraktivität des Einkaufens und Flanierens im Ortskern aus und beeinträchtigt maßgeblich die Lebens- und Aufenthaltsqualität.

GEBIETSBEWERTUNG

Defizite / Schwächen



Einer der Pfädchen Sulzbachs - ungepflegt



Bahntrasse mit Mainauen im Hintergrund



Blick auf den Sulzbach Richtung Osten

Gestaltung / Attraktivität

Ortseingänge

Die Ortseingänge in den Altort im Süden und Norden (Eingang zum Ortskern an der Ortsmauer) scheinen trist, ungepflegt und wenig einladend.

Von Soden kommend (Spessartstraße, s. g. Liebmanngelände) wurden bereits Verschönerungsmaßnahmen getroffen, doch noch immer bedürfen der nördliche und der südliche Ortseingang einer adäquaten Gestaltung und Ordnung.

Von Aschaffenburg kommend sollte eine Neuordnung in Zusammenhang mit dem Brunnchenplatz und den historischen Türmen stattfinden.

Brunnchen

Das Brunnchen bedarf einer Aufwertung und qualitativen Gestaltung im Sinne eines zusammenhängenden Platzes, der eine schöne Eingangssituation und Aufenthaltsqualität schaffen und zudem eine verkehrsberuhigende Wirkung haben würde.

Historische Pfade

Die vorhandenen, teilweise historischen Pfade und Wege sind ungepflegt. Fehlende adäquate Beleuchtung, die das Nutzen auch in den Abendstunden ermöglicht, fehlendes Grün und defekte Oberflächen führen dazu, dass diese wichtigen Querverbindungen und Fußgängerwege kaum genutzt werden.



GEBIETSBEWERTUNG

Defizite / Schwächen

Einzelhandel

Im Rahmen der Befragungen der GMA im Hinblick auf Schwächen und Stärken Sulzbachs als Standort für Einzelhandel und Gastronomie wurden Gründe gegen den Einkauf in Sulzbach abgefragt (siehe S.46) Preisniveau, das zu geringe Angebot sowie der Durchgangsverkehr und fehlende Einkaufsatmosphäre wurden als Faktoren genannt.

In diesem Zusammenhang wurden von der GMA Maßnahmen empfohlen, die im Maßnahmenkatalog (S.147) aufgegriffen werden und zur Verbesserung der städtebaulichen, gestalterischen und werblichen / absatzpolitischen Rahmenbedingungen führen sollen. Im Vordergrund sollen Maßnahmen zur Verkehrsentslastung sowie städtebauliche Sanierungsmaßnahmen stehen, mit denen eine Attraktivitätssteigerung und somit Stärkung und Weiterentwicklung der Ortsmitte einhergehen.

Darüber hinaus wurden im o.g. Gutachten Angebotsdefizite zusammengetragen, die aus Sicht der Verbraucher Schwächen und Mängel des Sulzbacher Einzelhandels darstellen (siehe S. 47).

Ortsstruktur

Die Lage der Ortsteile hat eine negative Auswirkung auf die Organisation gemeinsamer Events und die Durchführung gemeinsamer Projekte und Maßnahmen. Diese räumliche Entfernung führt zu einer Separierung. Jeder Ortsteil funktioniert grundsätzlich primär autark.

Wenn auch eine weitmaschige Verknüpfung vorhanden und das Bestreben seitens der Verwaltung, der Vereine und aller BürgerInnen spürbar ist, so fehlt es dennoch an einer, für einen Ort Sulzbachs Größe üblicherweise

vorhandenen, engen Verzahnung, insbesondere im infrastrukturellen und Versorgungssektor.

Verkehr, technische Infrastruktur

Verkehrsaufkommen

Verkehrstechnisches Hauptproblem stellt die enorm hohe Verkehrsbelastung in dem Dreieck Haupt-/ Bahnhofstraße, Spessartstraße und Jahnstraße dar, die vorrangig durch Pendler- und Durchgangsverkehr verursacht wird.

Eine Umgehungsstraße könnte hier eventuell Abhilfe schaffen, wobei ihr Verlauf genau zu prüfen ist, da der Verlauf im Westen die Abschirmung vom Main weiter verstärken würde. Über den Antrag Sulzbachs im Zuge des „Ausbauprogramms Staatstraßen in Bayern“ wird noch entschieden; damit einher geht auch die Frage der Verlagerung des Bahnhofs (siehe nächster Punkt).

Bahnhof

Sulzbachs Bahnhof liegt sehr dezentral. Sowohl für Pendler, Schüler, Studenten und für Senioren bedeutet die räumliche Lage des Bahnhofs ein Hindernis.

Es gibt Überlegungen den Bahnhof zu verlagern und in Verbindung mit einer Ortsumgehung sowie einer P+R-Anlage eine zusätzliche Entlastung der Mitte Sulzbachs zu erreichen.

ÖPNV / Anbindung

Eine ausreichende Anbindung der Ortsteile Soden und Dornau an Sulzbach sowie das überörtliche Netz ist nicht gegeben (mit Ausnahme der Bahnverbindung nach Aschaffenburg).

GEBIETSBEWERTUNG

Defizite / Schwächen

Gefahrenstellen Radfahrer

Für Radfahrer sind innerorts keine Wege / Flächen ausgewiesen. Dadurch wird die Mitbenutzung des Straßenraums oder des ohnehin engen Gehweges erzwungen, was Gefahren für die schwachen Verkehrsteilnehmer mit sich bringt.

Gefahrenstellen Fußgänger

Auch Fußgänger sind Gefahren im Straßenraum ausgesetzt. Die teilweise sehr engen Gehwege, die in Teilen von parkenden PKW weiter reduziert werden sowie Fahrradfahrer, von denen die Gehwege bereichsweise mitgenutzt werden, gepaart mit dem hohen Verkehrsaufkommen von ca. 14.000 PKW / 24h, führen zu Gefahrenstellen im Querungsbereich der Hauptstraße, am Knoten Hauptstraße/Jahnstraße (Rathaus/Ibello) sowie am östlichen Ende der Jahnstraße (Einmündung Hollerweg).

Infrastruktur und bedarfsorientierte Planung

Im Bereich der sozialen Infrastruktur sind Ergänzungen im Sinne der Standortbildung der Bewohner erforderlich; insbesondere in die Entwicklung einer Altenwohn- / Pflegeeinrichtung sowie von Freizeitangeboten, auch für Senioren, müssen Investitionen getätigt und Investoren akquiriert werden.

Aber auch für junge Menschen, die in Sulzbach leben, fehlt es an bedarfsorientierten Einrichtungen, Angeboten und Aufenthaltsmöglichkeiten. Von Sporteinrichtungen (z.B. neue Sporthalle), über eine Sitzgelegenheit in der Grünen Lunge, einem Kiosk mit zielgruppenorientiertem Angebot bis hin zu einem Dirt-Park oder Skater-Areal gibt es Defizite auf dem Sektor des Kinder- und Jugendangebotes.





GEBIETSBEWERTUNG

Defizite / Schwächen

Wirtschaft und Einzelhandel

Attraktivierung

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in Sulzbach bedarf es zum einen eines Sortimentskonzeptes, zum anderen sollten städtebauliche und gestalterische Maßnahmen ergriffen werden, um die durch Bürgerbefragungen und Erhebungen der GMA festgestellten und weiterhin andauernden Mängel zu beheben.

Auch interkommunal kann nur eine regionale Kooperation zum Ziel führen, die mit Hilfe eines regional abgestimmten Entwicklungskonzeptes und einer Wirtschaftsförderung auf die jeweiligen Stärken der Gemeinden abgestimmte Aufgabenverteilung / Sortimentsempfehlung sowie weitere Aktionen und Maßnahmen darstellen kann.

Die hohe Auspendlerquote in Sulzbach verstärkt den Negativtrend und erschwert die Identifikation mit den Angebotsstrukturen.

Dienstleistung

Das Dienstleistungsangebot wird überwiegend als befriedigend dargestellt. Die bestehende Struktur und das Angebot müssen jedoch stetig gepflegt und den sich ändernden Anforderungen entsprechend angepasst werden, um den Zustand aufrecht zu erhalten.

Als unzureichend wird das Angebot an Fachärzten beklagt; hier kann nur sehr bedingt von Seiten der Gemeinde eingegriffen werden. Eine Optimierung ist jedoch im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde denkbar und sollte daher als thematischer Schwerpunkt auf der Agenda stehen.

Sicherheit

Auch der Sicherheitsaspekt trägt entscheidend dazu bei, dass das Einkaufen und Flanieren durch den Ortskern an Attraktivität gewinnt und somit Sulzbach als Einzelhandelsstandort stärkt. Hier stellt das hohe Verkehrsaufkommen ein zentrales Problem dar und wirkt sich negativ aus.

Tourismus / Besucher

Der bekannte Maintalradweg führt auf knapp 600 km Länge von den Quellen des Mains (Weißer Main und Roter Main) im Fichtelgebirge, bis zur Mainmündung in Mainz nach Hessen und ist inzwischen durchgehend einheitlich beschildert und problemlos befahrbar. Er verläuft westlich an Sulzbach vorbei, doch nur Ortskundige wissen, wann sie Sulzbach streifen. Die Verknüpfung mit dem Ortskern ist nicht befriedigend, mögliche Synergieeffekte für den Einzelhandel, die Gastronomie und die touristische Entwicklung Sulzbachs bleiben aus. Durch die Distanz zum Bahnhof kann der Einzelhandel im Altort auch nicht vom Reiseverkehr profitieren.

Das Fehlen einer öffentlichen Toilettenanlage verkürzt den Aufenthalt von „Durchreisenden“ und wirkt sich in vielfacher Hinsicht negativ auf Sulzbach als möglichen Tourismusstandort aus.

Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten runden das für Touristen wenig einladende Bild Sulzbachs ab.

Handlungsbezogene Defizite

Neben den stadträumlichen, strukturellen und funktionalen Defiziten lassen sich in Sulzbach weitere handlungsbezogene, organisatorische und inhaltliche Defizite verzeichnen, deren Beseitigung unausweichlich ist.



GEBIETSBEWERTUNG

Defizite / Schwächen

Unklares Image

Das Problem eines unklaren Profils, einer eindeutigen Identität des Ortes ist allgemein bekannt, doch in Sulzbach wegen der zum einen brachliegenden, zum anderen wenig attraktiven und durch hohes Verkehrsaufkommen stark belasteten Mitte besonders prekär.

Der in den 70er Jahren stattgefundenen Abbruch vieler historischer Gebäude, die Errichtung charakterloser Ersatzbauten sowie bis heute andauernde unsensible Eingriffe an der typischen Mühlen- und Scheunenbebauung verstärken diesen Trend. Die allgemein hohe Wohnzufriedenheit und ein Zusammengehörigkeitsgefühl durch die Präsenz der über 40 Vereine in Sulzbach werden zwar als Qualitäten wahrgenommen. Durch eine Marschrichtung, ein übergeordnetes Leitziel, das zielstrebig verfolgt wird und die schlummernden Chancen ergreift und Qualitäten schafft, kann Sulzbach einen Charakter und ein prägnantes Image formen.

Fazit

Sulzbach besitzt zahlreiche Stärken, die gute Ausgangsbedingungen für die zukünftige Entwicklung bieten. Gleichzeitig lassen sich Schwächen verzeichnen, die bereits kurz- und mittelfristig nachteilige Konsequenzen für die Konkurrenzfähigkeit der Marktgemeinde im regionalen Gefüge, aber auch im Hinblick auf die innerstädtische Situation und Struktur haben können.

Für Sulzbach sind insbesondere die Folgen der Strukturkrise, resultierend aus dem Wegfall von landwirtschaftlichen Unternehmen und Gewerbebetrieben aus der Textilbranche, dem Rückzug eines großen Möbelunternehmens und durch die Schließung der Feuerzeugfabrik IBELO einschneidend. Diese haben innerhalb der letzten 20 Jahre einen Rückgang der Arbeitsplätze um 50% verursacht und tiefe strukturelle, wirtschaftliche sowie stadträumliche Wunden hinterlassen haben. Die weiteren „Nebenwirkungen“ dieser Folgen (siehe S. 80 / 81 ff.) können jedoch, wenn sie erkannt werden, kurz- mittel oder langfristig geschwächt oder gelöst werden.

Empfehlungen und konkrete Maßnahmen hierzu liefern die der Marktgemeinde bereits vorliegenden Untersuchungen, Bauleitpläne sowie nun auch die Handlungsfelder und -konzepte des vorliegenden ISEK.

