INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MAINSTOCKHEIM

Ergebnispräsentation am 26.09.2022

WEGNER STADTPLANUNG

WAS IST EIN ISEK?

WAS BEDEUTET „INTEGRIERTES“ KONZEPT?

- Ziel ist ein **langfristig** wirksames, **fachübergreifendes** Konzept (Stadtplanung, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Tiefbauplanung, …)
- Auseinandersetzung mit **handlungsfeldübergreifenden** Herausforderungen und Aufgaben (Demografie, Wohnen, Wirtschaft, Freiraum, Verkehr…)
- Beschäftigung mit einem **räumlichen Teilbereich der Gemeinde** (Ortskern Mainstockheim) **im Zusammenhang mit der Gesamtgemeinde**
- Formulierung von **Leitbild und Zielen für die künftige Entwicklung** der Gemeinde
- Die **Einbeziehung der Bürgerschaft** im Rahmen eines Dialogs

ISEK
Vorbereitende
Untersuchungen
Ausweisung
Sanierungsgebiet
Verkehrs-
konzept

ABLAUF UND BETEILIGUNG

ABLAUF

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Mainstockheim		Beteiligungskonzept
Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse Auswertung und Einarbeitung von Gutachten und Planungen Verkehrsgutachten	Steuerungsgruppe ISEK	Auftaktveranstaltung Beschluss der Durchführung der VU
Zielfindung, Herausarbeitung von Maßnahmenvorschlägen, Ausarbeitung Verkehrskonzept, Entwicklungskonzept und Rahmenplan		2 Arbeitskreise / Ortsrundgänge
Bericht mit Rahmenplan, Maßnahmenliste Sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht		Fachgespräche
Beschluss des Entwicklungskonzeptes / der Vorbereitenden Untersuchungen		Bürgerversammlung Beschluss im Gemeinderat Beteiligung gemäß §§ 137 und 139 BauGB

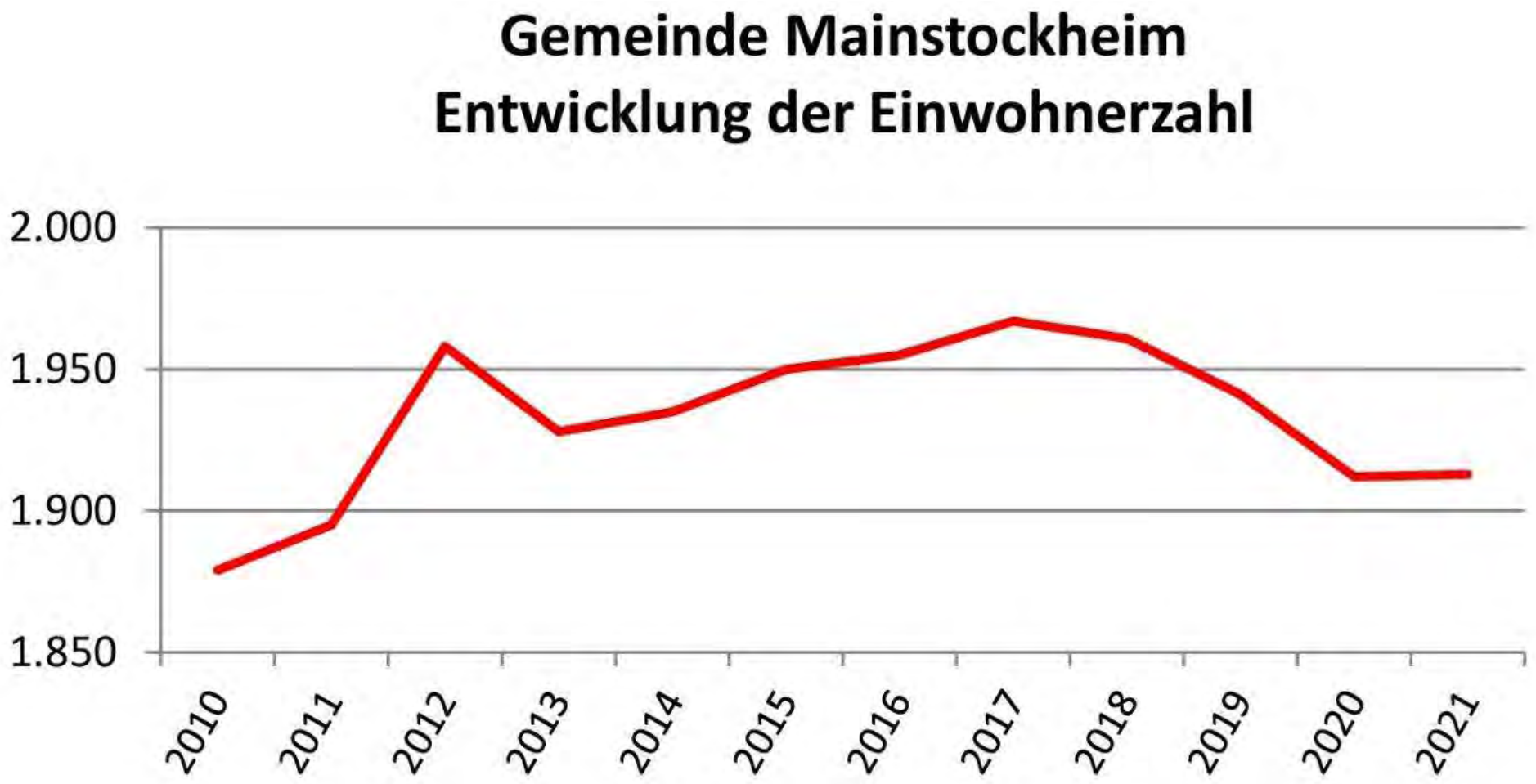
15.09.2021

Auftaktveranstaltung

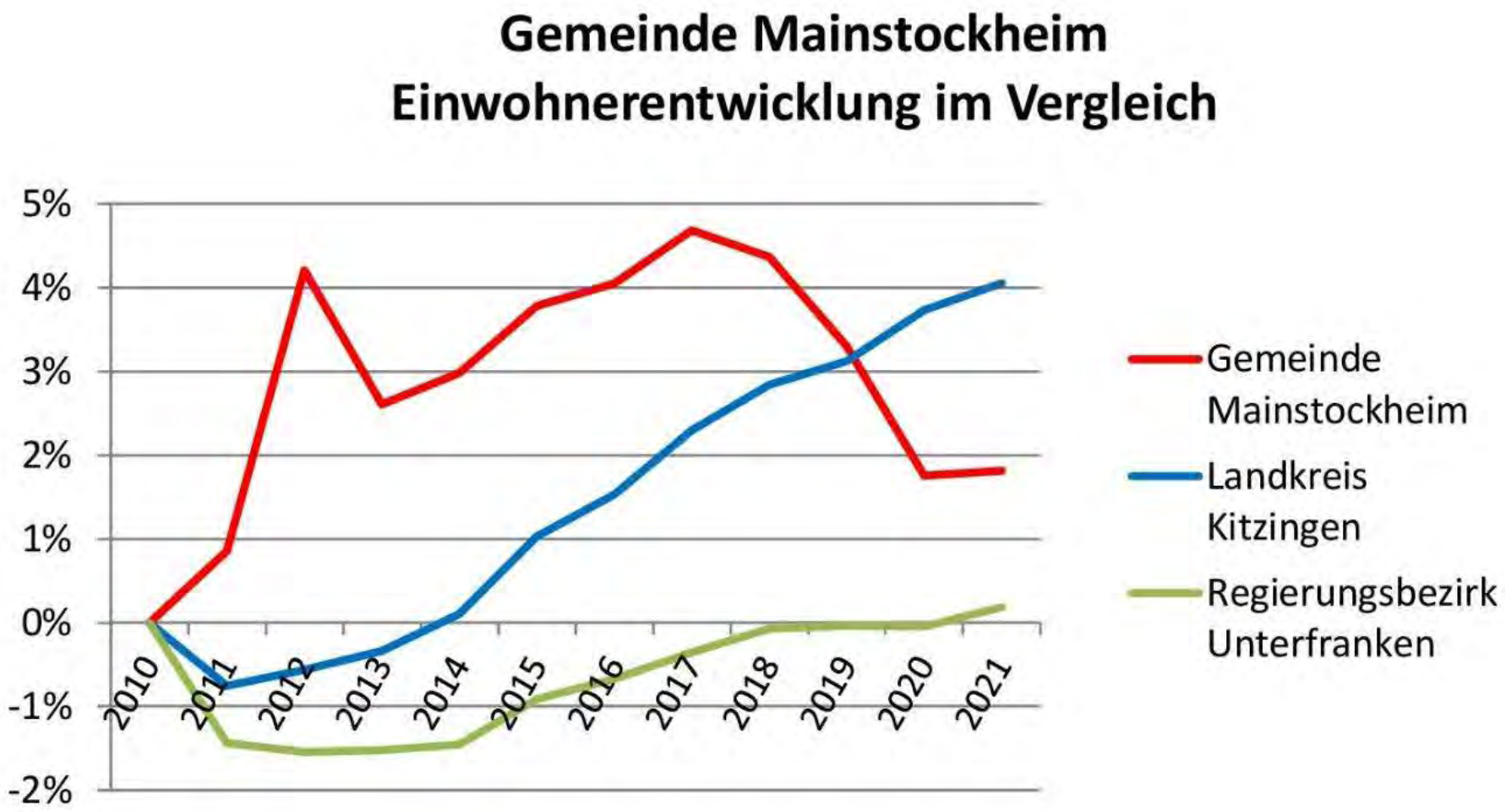
Ortsrundgang „Verkehr“
am 15. Oktober 2021

Ortsrundgang „Ortsmitte“
am 04.03.2022

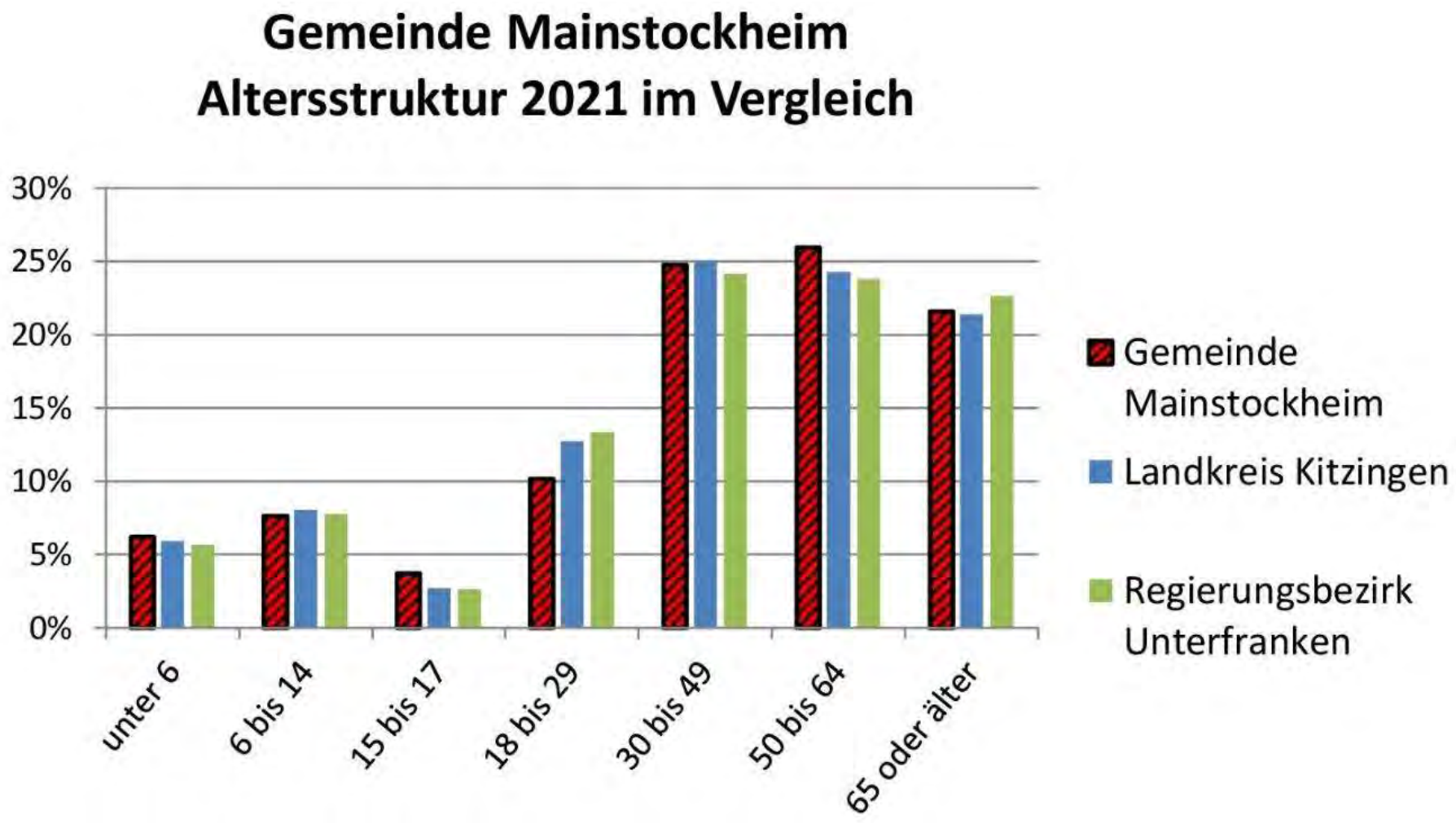
ERGEBNISSE DER SOZIALRÄUMLICHEN ANALYSE



- Bis 2017 im Wesentlichen Bevölkerungsgewinne, danach rückläufig, 2021 zeichnet sich Erholung ab
- Im Gesamtzeitraum ein Plus von 34 Einwohnern

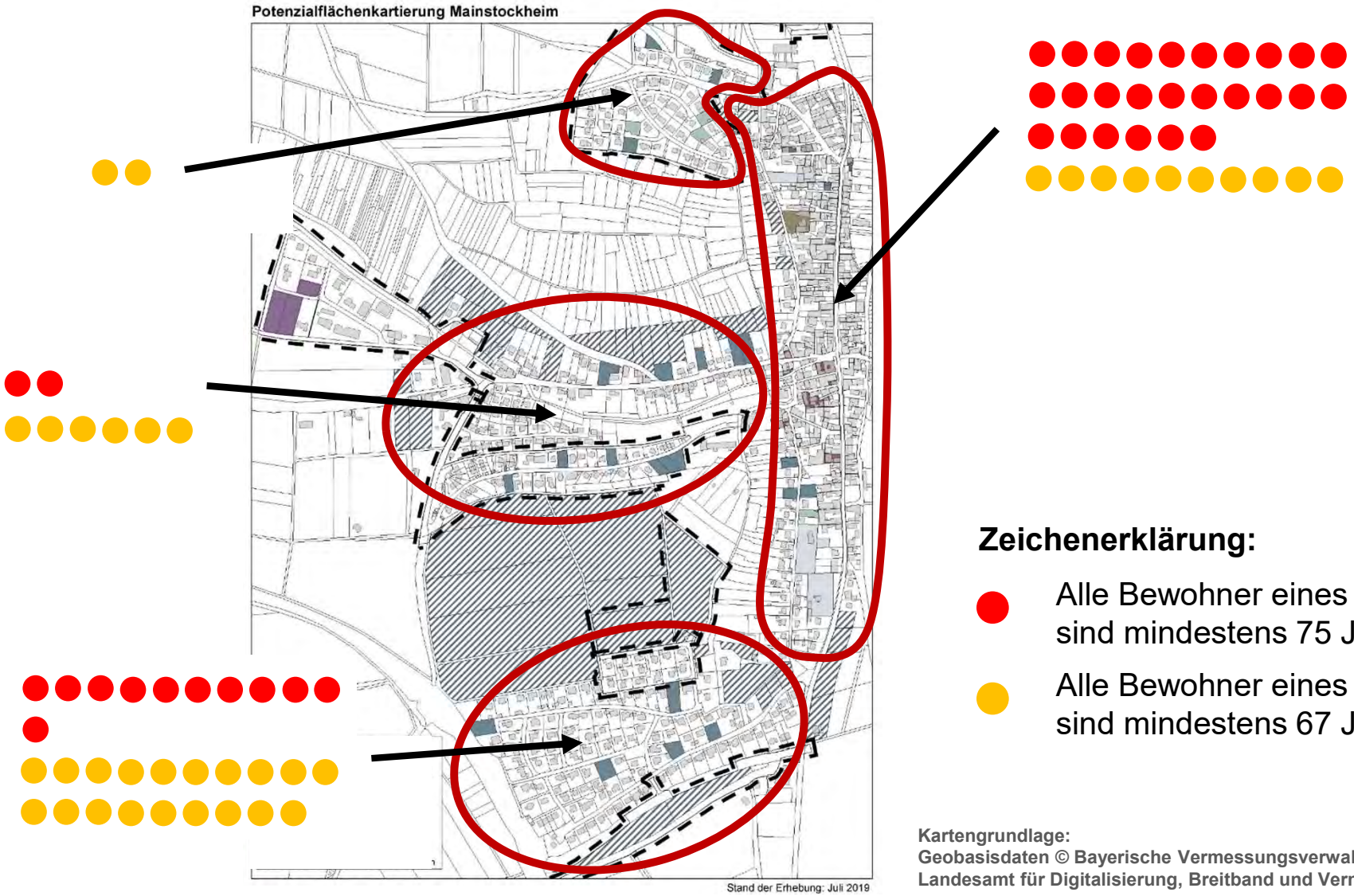


- Einwohnerentwicklung ab 2010 zunächst deutlich positiv, gegenüber verhaltener Entwicklung im Landkreis Kitzingen und Regierungsbezirk Unterfranken
- 2018-2020 gegenläufige Entwicklung von Gemeinde und übergeordneten Gebietskörperschaften



- In Mainstockheim überdurchschnittlicher Anteil an älteren Jugendlichen und 50- bis 64-Jährigen
- Unterdurchschnittlicher Anteil an jungen Erwachsenen bis 30 Jahren
- Weiterer Anstieg der Rentnergeneration zu erwarten

Sozialräumliche Analyse



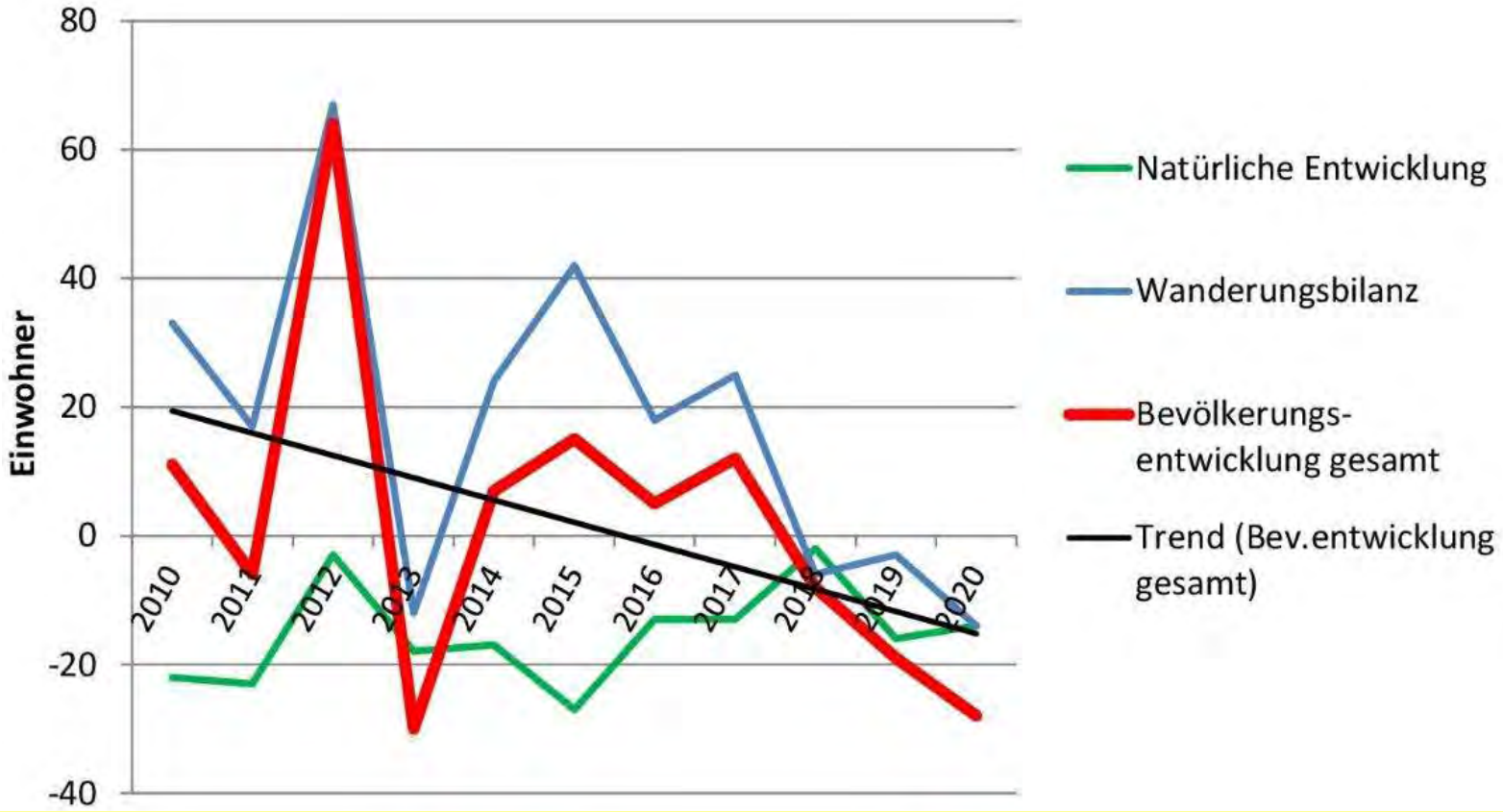
Zeichenerklärung:

- Alle Bewohner eines Grundstücks sind mindestens 75 Jahre alt
- Alle Bewohner eines Grundstücks sind mindestens 67 Jahre alt

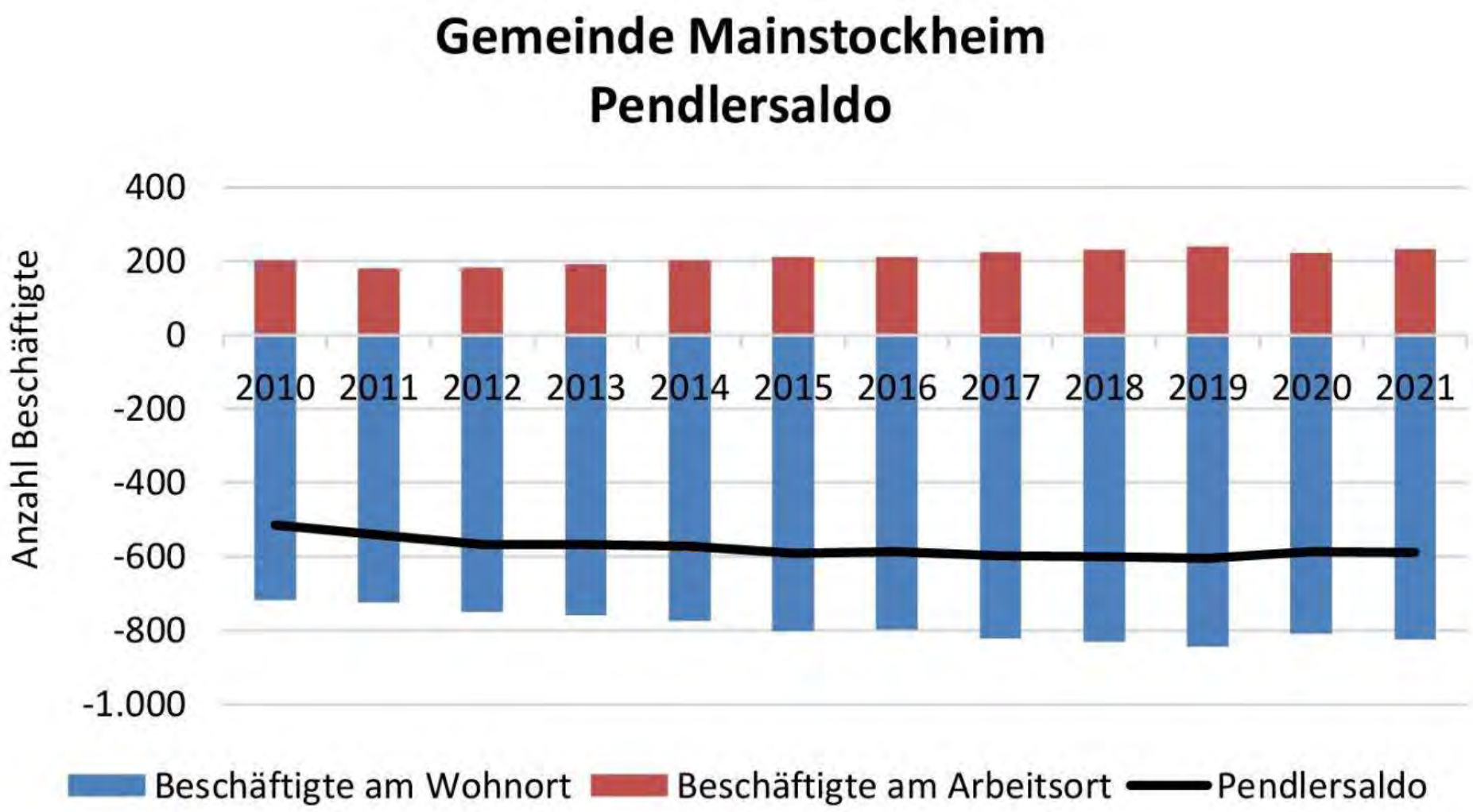
Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Potenzialflächenkartierung 2019: Deutliche Konzentration der älteren Bevölkerungsanteile im Ortskern (ältere Senioren) und am Haselberg (jüngere Senioren)

Gemeinde Mainstockheim
Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz



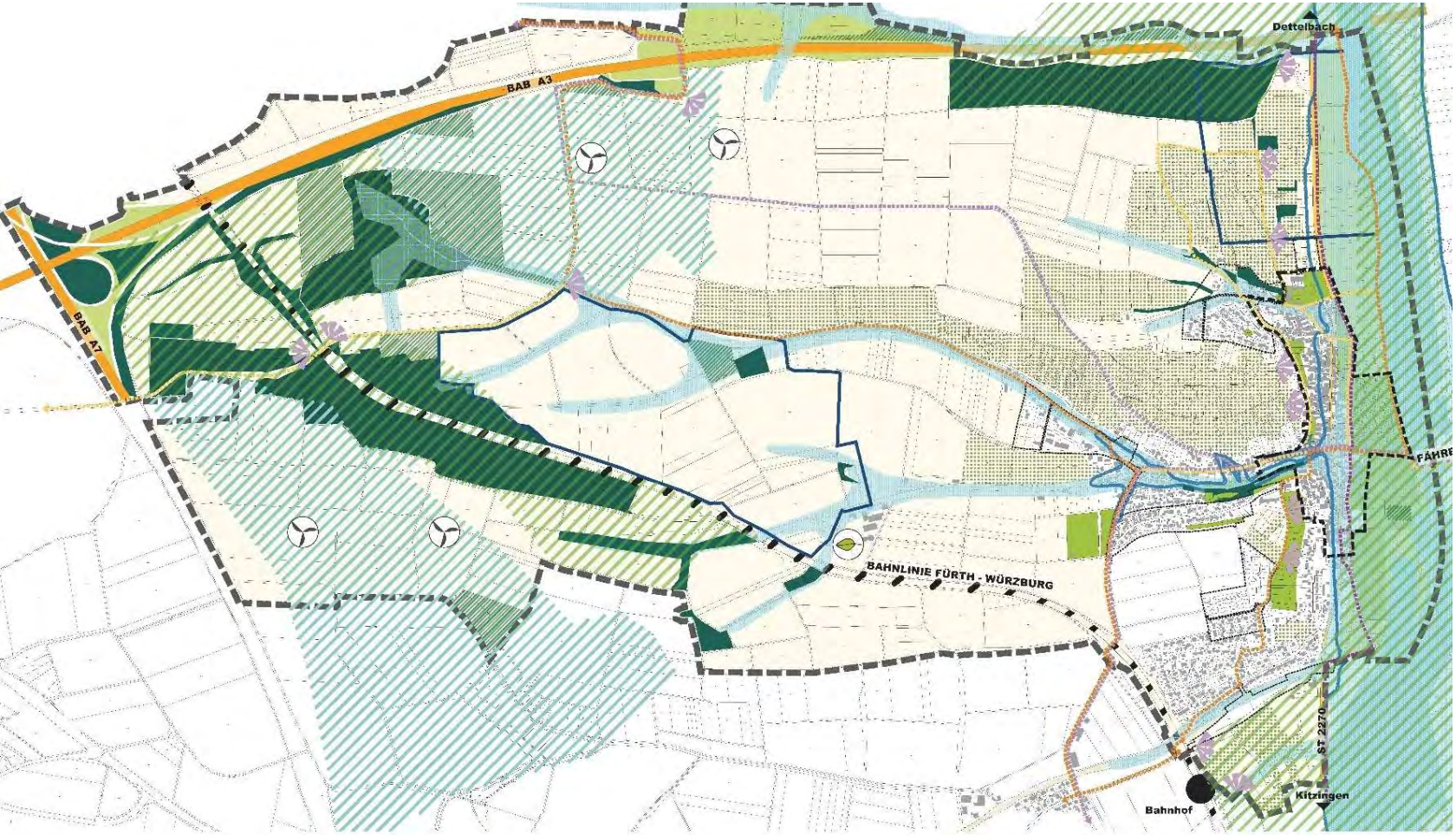
- Dauerhaft negative Bilanz von Geburten- und Sterbezahlen (grüne Linie) führt zu laufendem Bevölkerungsverlust (jährlich durchschnittlich 15 Einwohner)
- (Über-)Kompensation bis 2017 durch positive Wanderungsbilanz, danach leichte Wanderungsverluste
- 2021 vor. positive Wanderungsbilanz



Mainstockheim ist deutliche Auspendlergemeinde
➔ Prägend für Verkehrsaufkommen

THEMEN UND INHALTE DER STÄDTEBAULICHEN ANALYSE

Naturraum und Erholung



Landschaft und Naturraum

- Landwirtschaftliche Flächen
- Funktionsgrün
- landschaftliches Grün / Auen
- Weinbau
- Wald
- FFH-Gebiet
- landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan)
- Ökoflächenkataster (Ausgleichs- u. Ersatzflächen)
- Gewässer
- Überschwemmungsgebiet
- wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiet

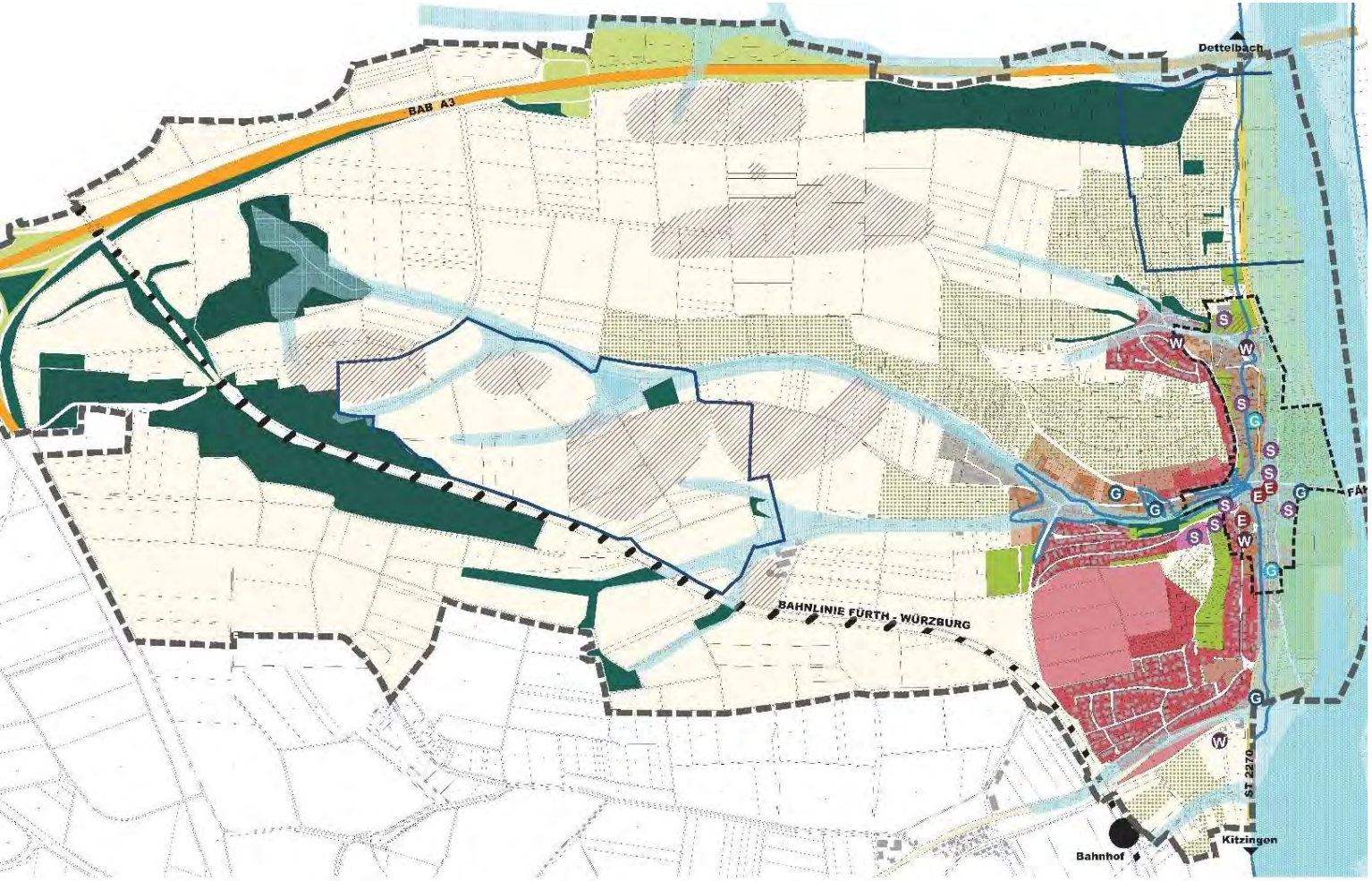
landschaftliche Erholung

- Mainradweg
- Radweg
- Mainwanderweg
- Wanderweg lokal
- landschaftlicher Ausblick

Erneuerbare Energien

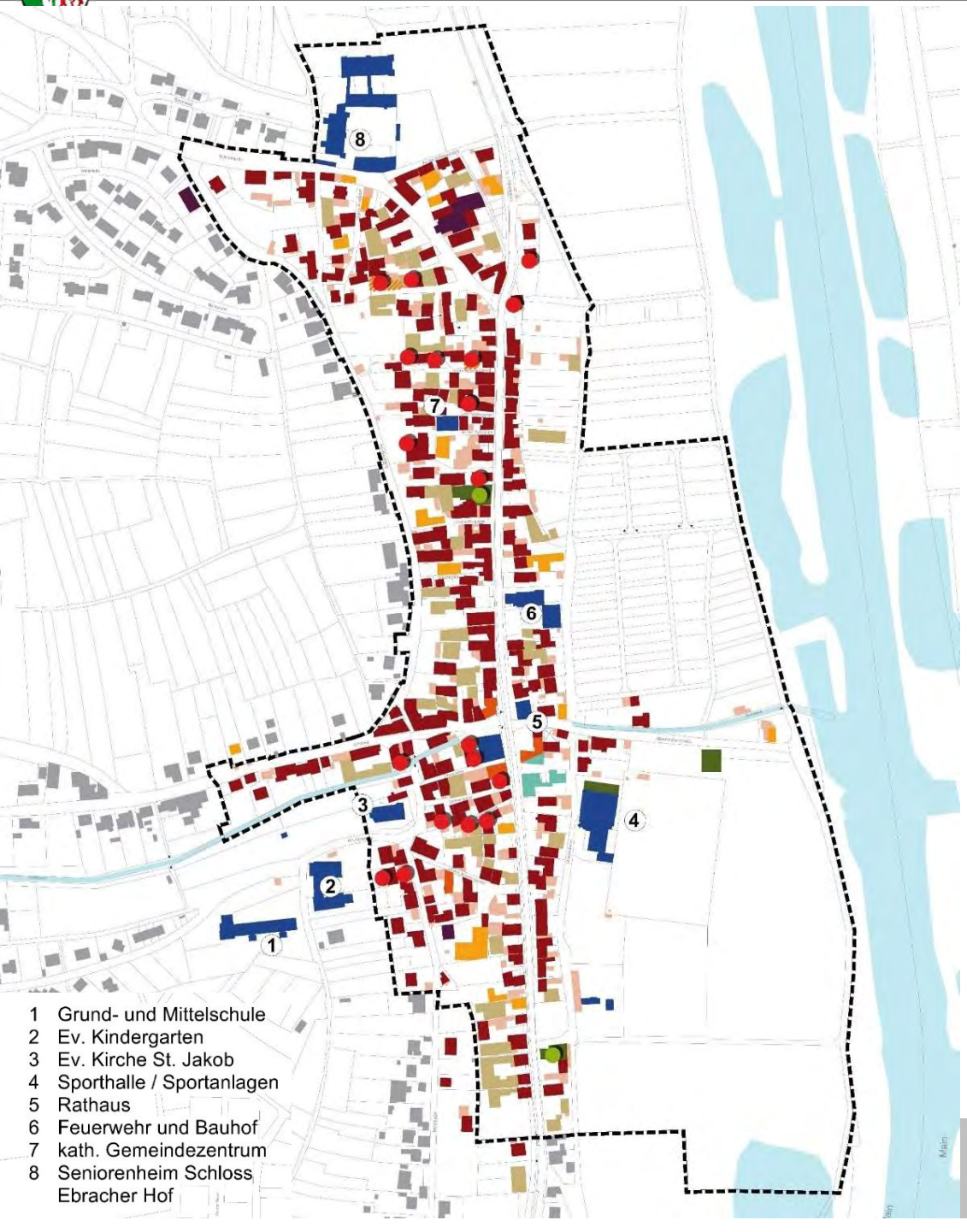
- Vorbehaltsgebiet Windkraft (Regionalplan)
- Windkraftanlage
- Biogasanlage
- Grenze des Gemeindegebietes
- Grenze des Untersuchungsgebietes

Realnutzung



- Wohnnutzung
- Baulücke
- Wohnbaupotenziale gemäß FNP
- Mischnutzung
- Mischnutzungspotenziale gemäß FNP
- Flächen für Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Grundversorgung
- soziale Infrastruktur / Gemeinschaftseinrichtungen
- Winzerhof / Weinkellerei / Weinhandlung
- Gastronomie / Übernachtung
- Gastronomie / Übernachtung aktuell Leerstand
- Landwirtschaftliche Flächen
- Funktionsgrün
- landschaftliches Grün / Auen
- Weinbau
- Wald
- FFH-Gebiet
- Gewässer
- Überschwemmungsgebiet
- wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiet
- Bodendenkmal

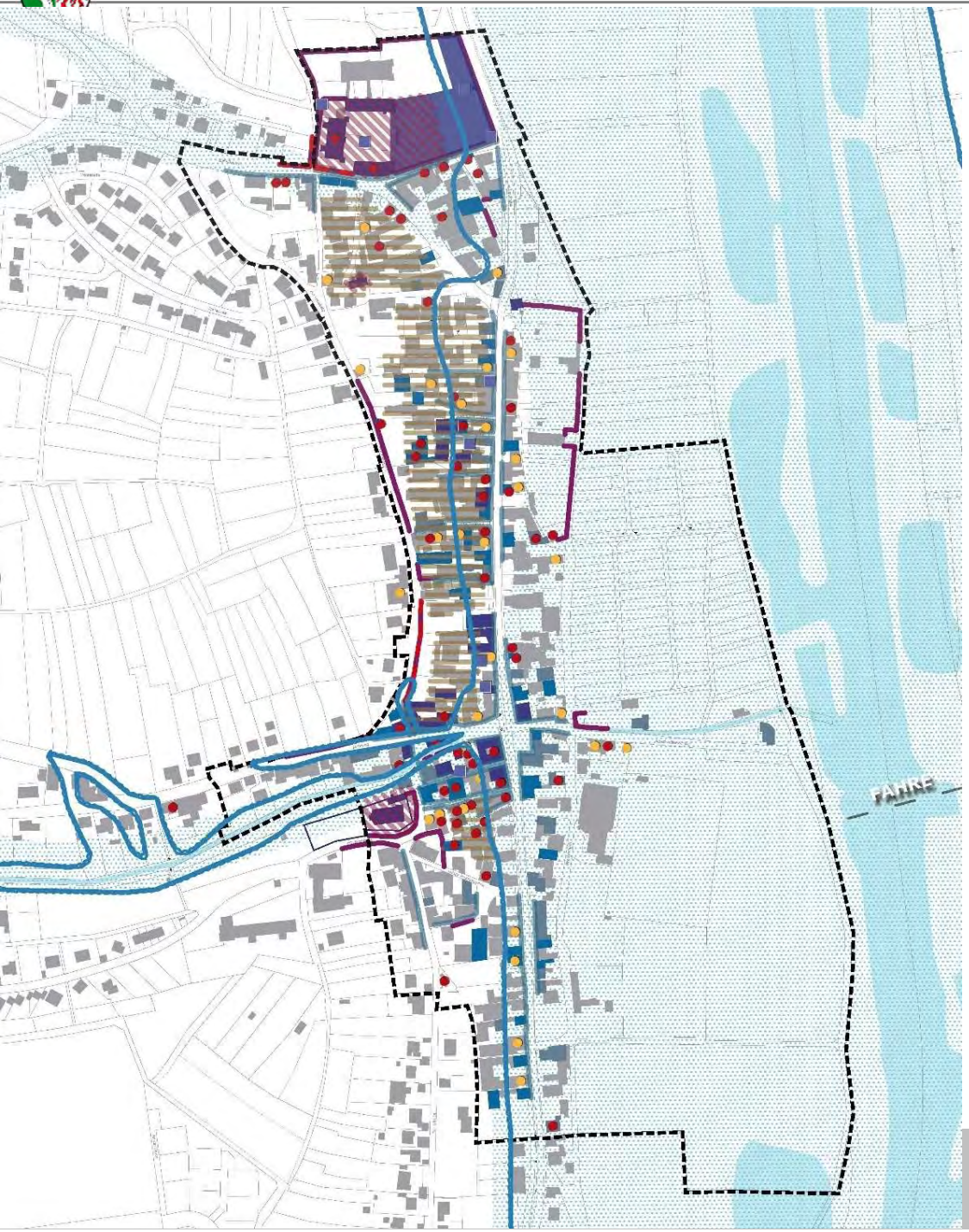
Nutzung (Erdgeschoss)



1 Grund- und Mittelschule
2 Ev. Kindergarten
3 Ev. Kirche St. Jakob
4 Sporthalle / Sportanlagen
5 Rathaus
6 Feuerwehr und Bauhof
7 kath. Gemeindezentrum
8 Seniorenheim Schloss Ebracher Hof

- Grundversorgung (Einzelhandel und Dienstleistung)
- sonstiger Einzelhandel und Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe
- Ärzte, medizinische Dienstleistungen
- Gastronomie
- Winzer / Weinkellerei
- Verwaltung, öffentliche und soziale Infrastruktur
- Wohnen
- Nebengebäude
- (ehemals) landwirtschaftlich / gewerblich genutzte Scheunen
- Brachflächen / untergenutzte Flächen
- Wohnleerstand
- Leerstand Gastronomie
- Untersuchungsgebiet

Ortsbild und Bausubstanz



Erhaltungszustand Gebäude

- gestalterische Mängel (z.B. Fassade)
- Schäden in der Bausubstanz, Sanierungsbedarf

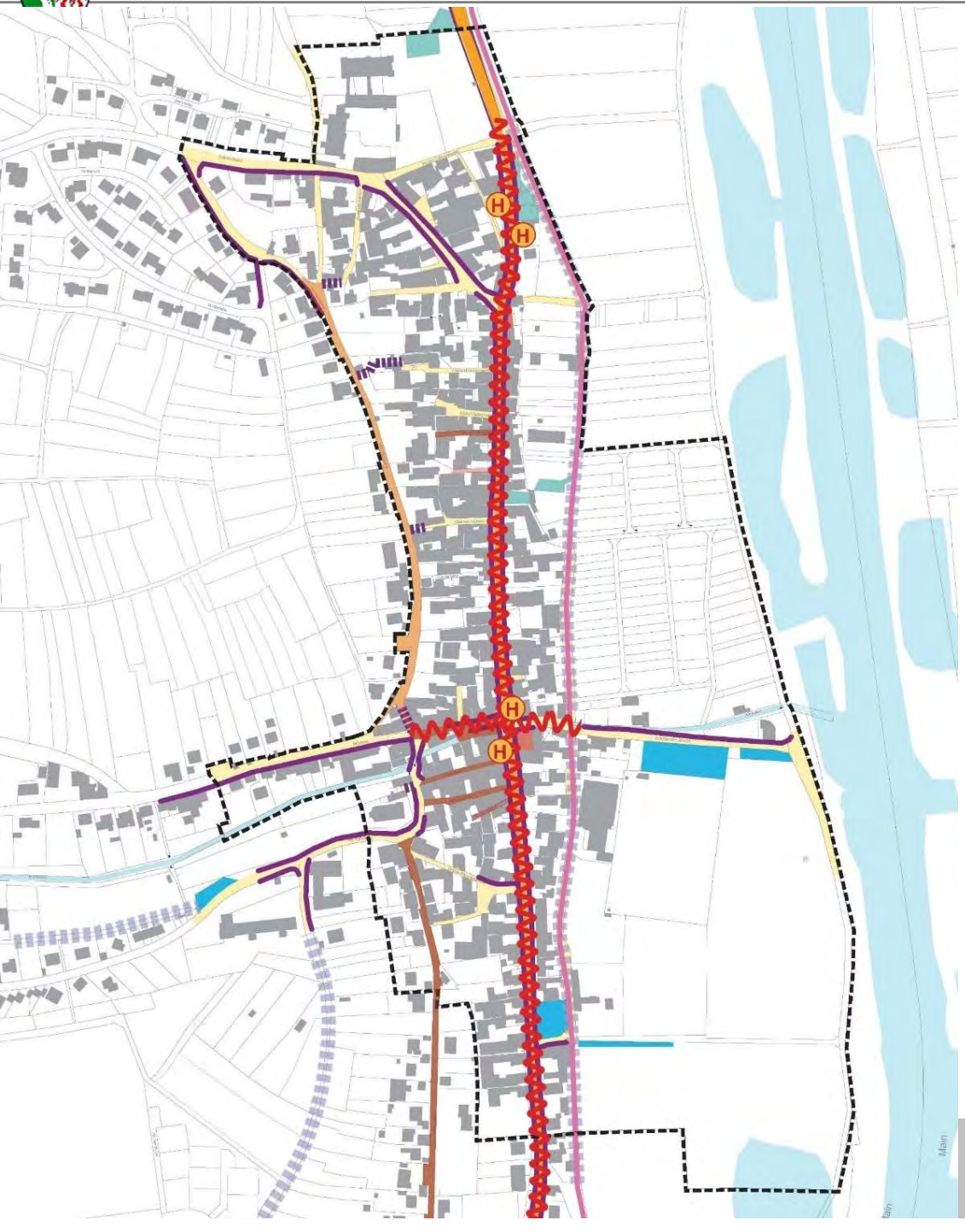
Ortsbild

- Baudenkmal: Gebäude
- Baudenkmal: Einzeldenkmal (z.B. Gebäudeteil, Bildstock)
- ortsbildprägendes Gebäude
- straßenraumprägendes Gebäude (traditionell, ortstypische Bauform)
- Raumkantenbildende Fassaden
- straßenraumprägende Mauern
- straßenraumprägende Mauern mit baulichen Mängeln
- Bodendenkmal
- sehr hohe Bebauungsdichte
- Überschwemmungsgebiet
- wassersensibler Bereich
- Untersuchungsgebiet

Grün- und Freiflächen

- ortsbildprägende Gehölzgruppen und Einzelgehölze
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche (vorw. Hausgärten)
- Kleingartenanlagen, Gartenland, Streuobst
- Auenwiesen
- Gewässerauen
- Weinbauflächen
- Wiesenflächen / Landwirtschaft
- Platzflächen, Aufweitung im Straßenraum
- versiegelte Flächen (z.B. Hofflächen)
- versiegelter Straßenraum
- Brunnen im Straßenraum
- Fließ- / Stillgewässer
- Mainradweg
- Radweg lokal
- Mainwanderweg
- Wanderweg lokal
- landschaftlicher Ausblick

Öffentlicher Straßenraum



- Hauptverkehrsstraße (St 2270)
- Erschließungsstraße / Anliegerstraße
- Platzflächen, Aufweitung im Straßenraum
- fahrbahnbegleitender Gehweg
- straßenunabhängiger Geh- und Radweg
- öffentliche Parkplätze
- private Parkplätze

Defizite

- starke Belastung durch Lärm, Barrierewirkung, Gefahr durch zu schmale Gehwege / fehlende Querungen
- Straße mit Sanierungsbedarf (deutliche bauliche Mängel)
- Straße mit mittelfristigem Sanierungsbedarf (mittlere bauliche Mängel)
- Barriere: Treppe
- unzureichende Beleuchtung des Straßenraums
- Haltestelle ÖPNV (nicht barrierefrei)

Stärken

Ortsbild

- Baudenkmal: Gebäude
- Baudenkmal: Einzeldenkmal (z.B. Gebäudeteil, Bildstock)
- ortsbildprägendes Gebäude
- straßenraumprägendes Gebäude (traditionell, ortstypische Bauform)
- straßenraumprägende Mauern
- Bodendenkmal

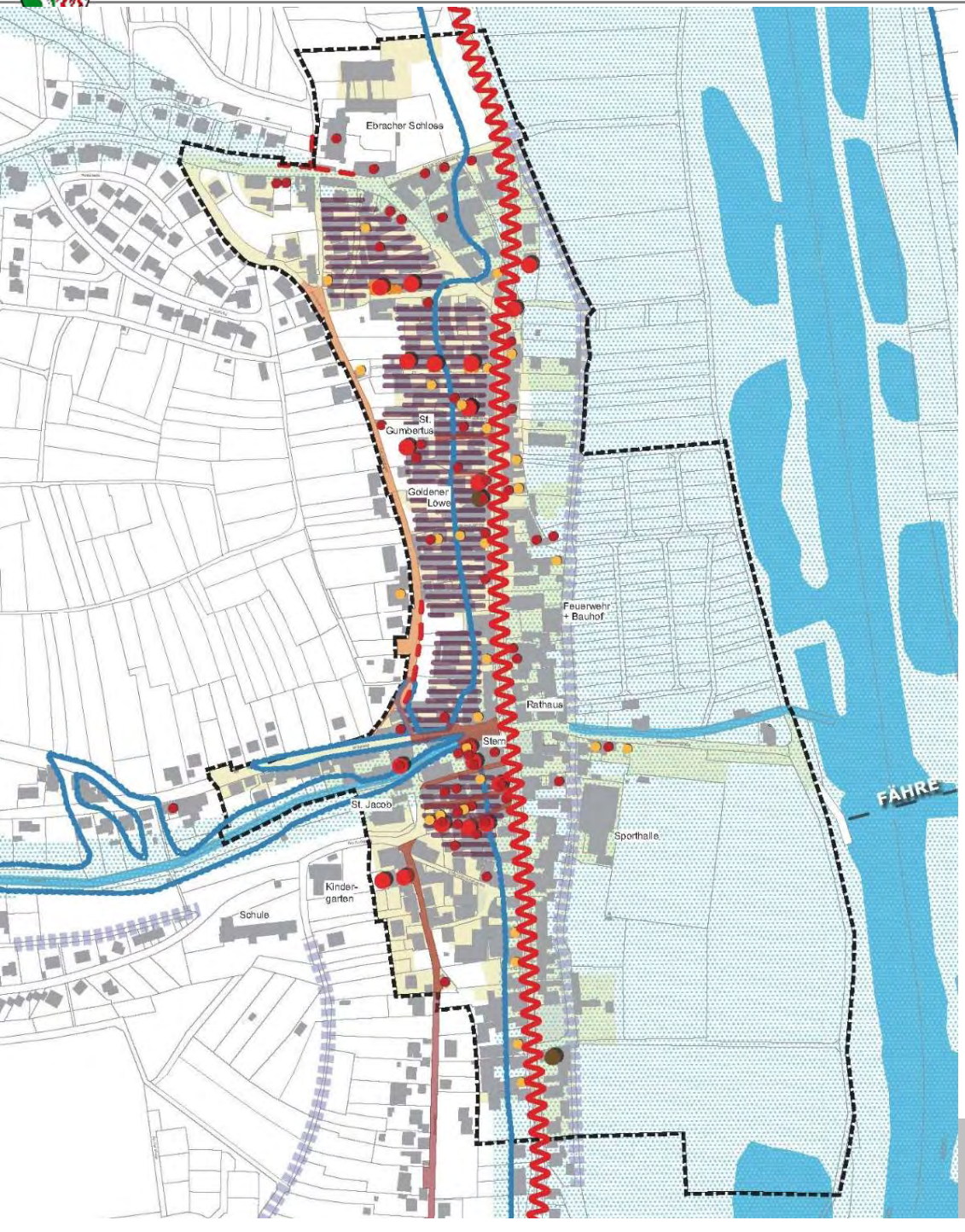
Nutzung (Erdgeschoss)

- Grundversorgung (Einzelhandel, Dienstleistung, Medizin)
- Gastronomie / Winzer
- Verwaltung, öffentliche und soziale Infrastruktur

Freiraum und Natur

- Freiraum- und Erholungsachse am Main
- ortsbildprägende Gehölzgruppen und Einzelgehölze
- funktionelles Grün
- landschaftliches Grün
- Weinbauflächen
- Platzflächen, Aufweitung im Straßenraum
- Brunnen im Straßenraum
- Fließ- / Stillgewässer
- Untersuchungsgebiet

Schwächen



Bauliche Mängel

- gestalterische Mängel (z.B. Fassade)
- Schäden in der Bausubstanz, Sanierungsbedarf
- straßenraumprägende Mauern mit baulichen Mängeln
- sehr hohe Bebauungsdichte
- versiegelte Flächen (z.B. Hofflächen)
- Straße mit Sanierungsbedarf (deutliche bauliche Mängel)
- Straße mit mittelfristigem Sanierungsbedarf (mittlere bauliche Mängel)

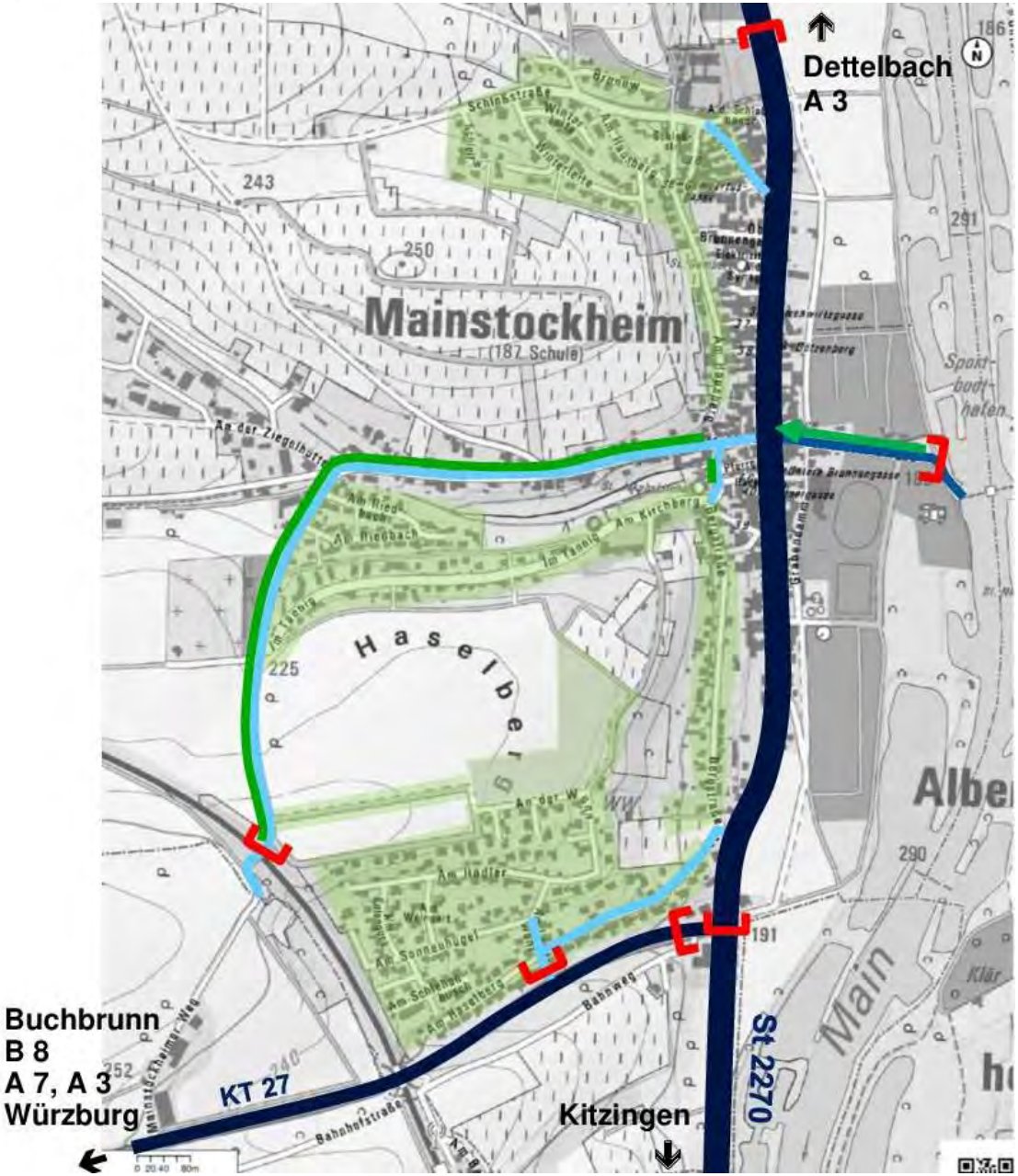
Funktionelle Mängel

- Brachflächen / untergenutzte Flächen
- Leerstand Wohnen
- Leerstand Gastronomie
- starke Belastung durch Staatsstraße
- unzureichende Beleuchtung des Straßenraums

- Überschwemmungsgebiet
- wassersensibler Bereich
- Untersuchungsgebiet

ERGEBNISSE DES VERKEHRSGUTACHTENS

Struktur Verkehrsnetz



Verkehrsnetz

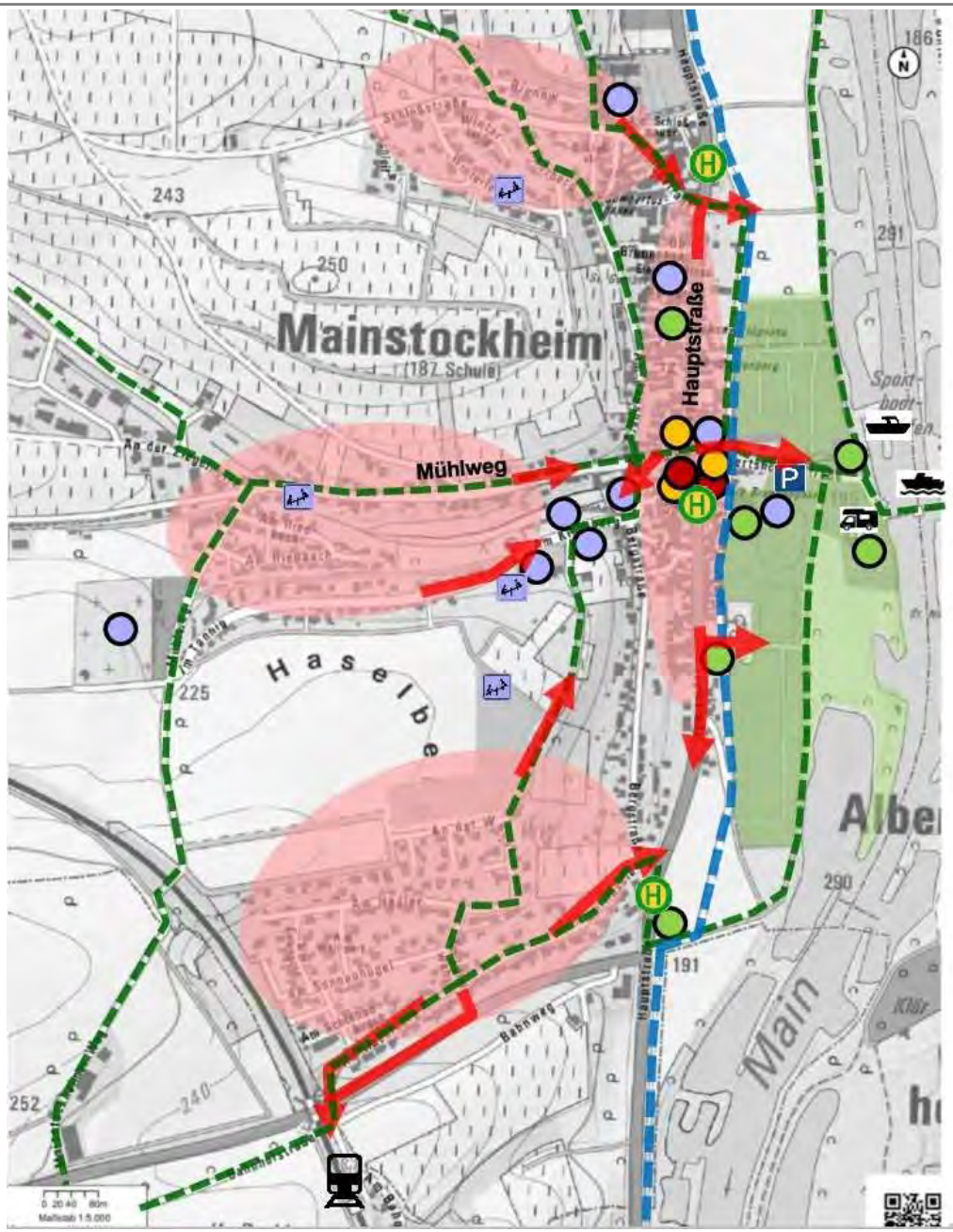
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Gemeindeverbindungsstraße
- Erschließungsstraße mit Sammelfunktion
- [ ] Innerörtlicher Bereich (50 km/h)
- Streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h)
- Zonengeschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h)

Verkehrsmengen Hauptstraße:

Ortseingang Nord	3.200 Kfz/24 St.
Hauptstr. Ortsmitte	4.200 Kfz/24 St.
Ortseingang Süd	4.700 Kfz/24 St.

➔ ca. 1/3 mit Quelle und/oder Ziel in MSH

Quellen und Ziele des Verkehrs



Ziele

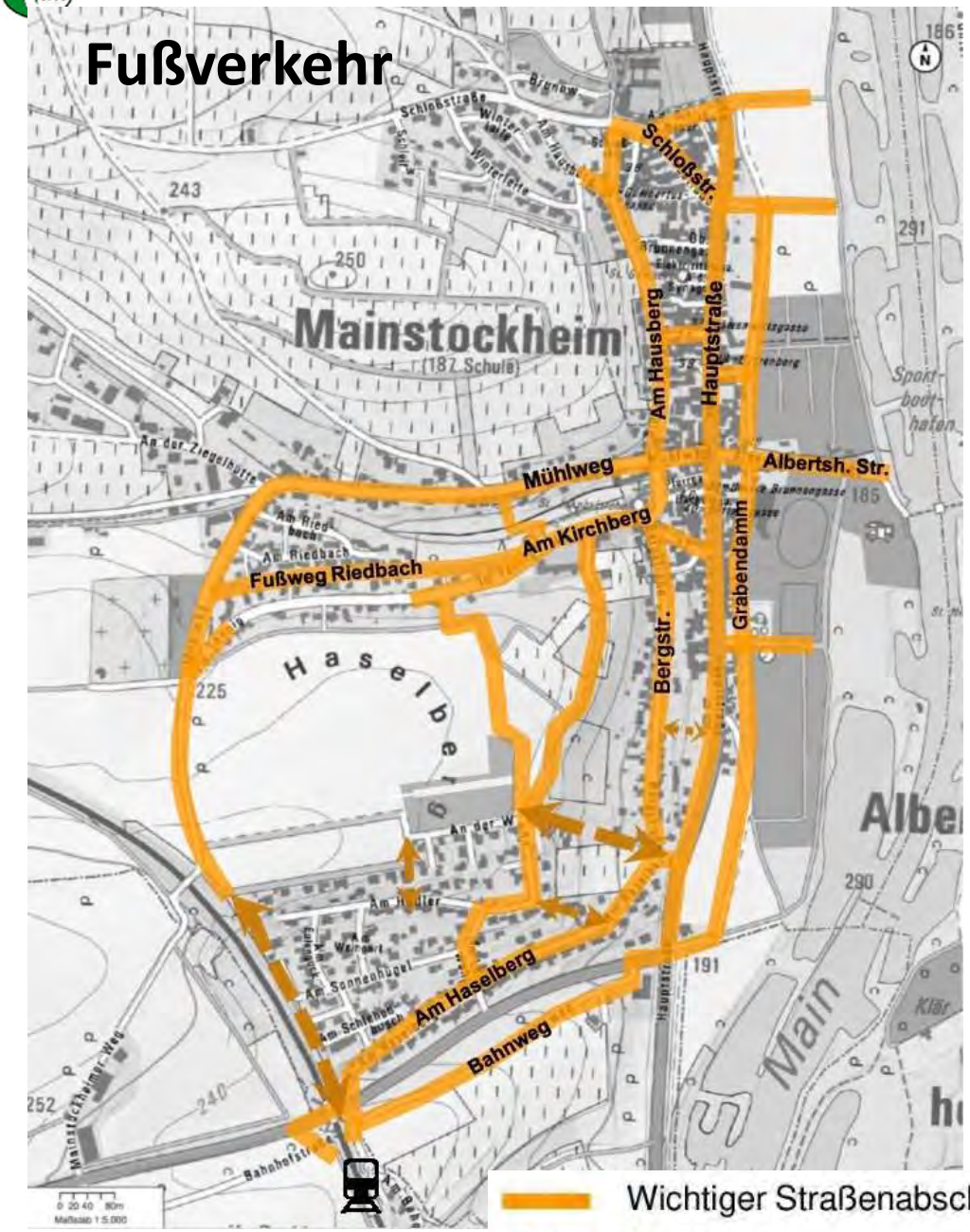
- Soziale Infrastruktur
- Gesundheitsdienstleistung / Apotheke
- Einzelhandel / Sonstige Dienstleistung
- Gastronomie / Beherbergungsinfrastruktur

- Spielplatz
- Öffentliche Grün-/Freifläche
- Wanderweg
- Mainradweg
- Parkplatz
- Bushaltestelle
- Bahnhaltepunkt

Quellen

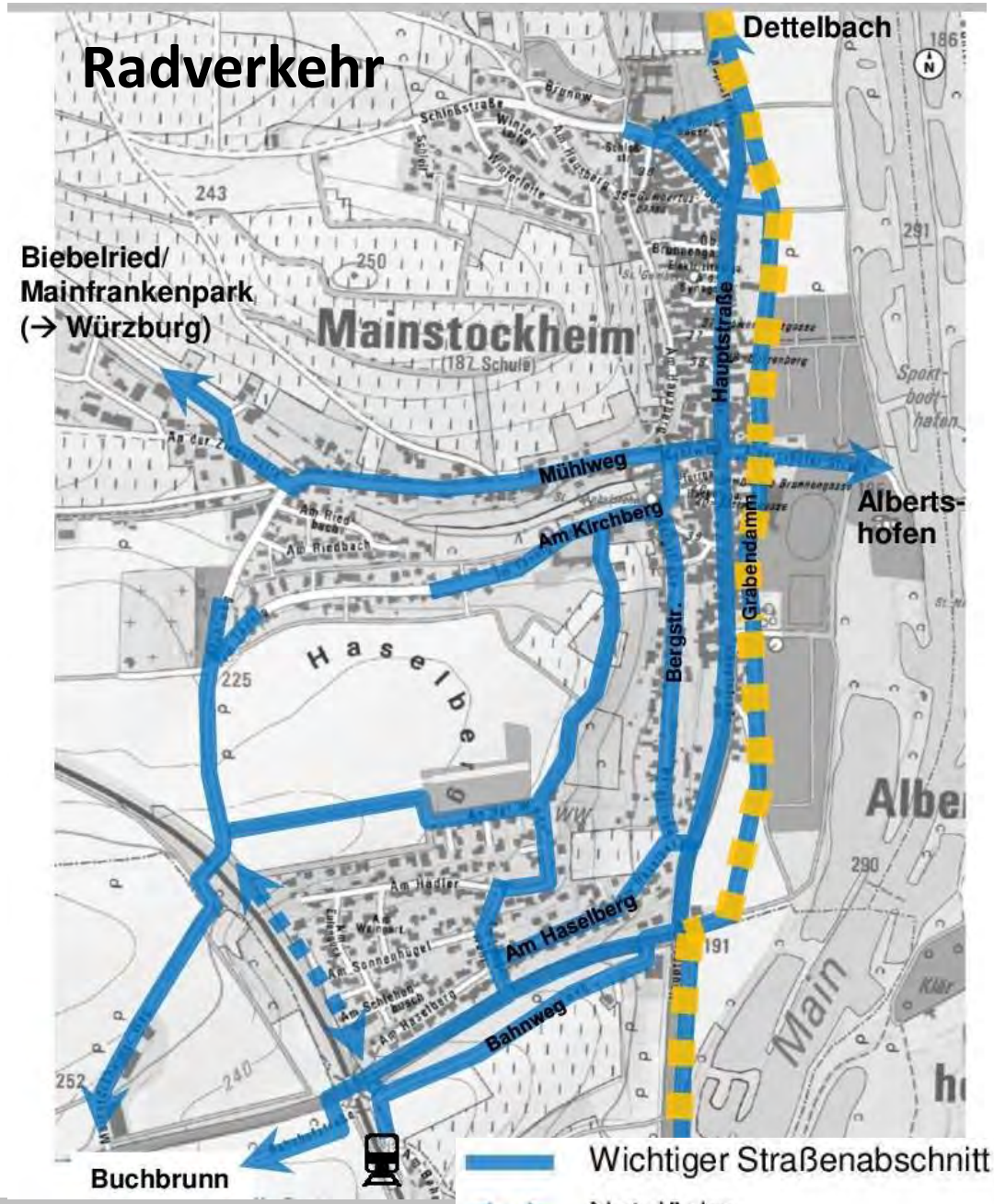
- Schwerpunkt Wohnen mit
- Haupt-“Ausfallachsen“

Wichtige Wegebeziehungen



Wichtiger Straßenabschnitt

Netzlücke

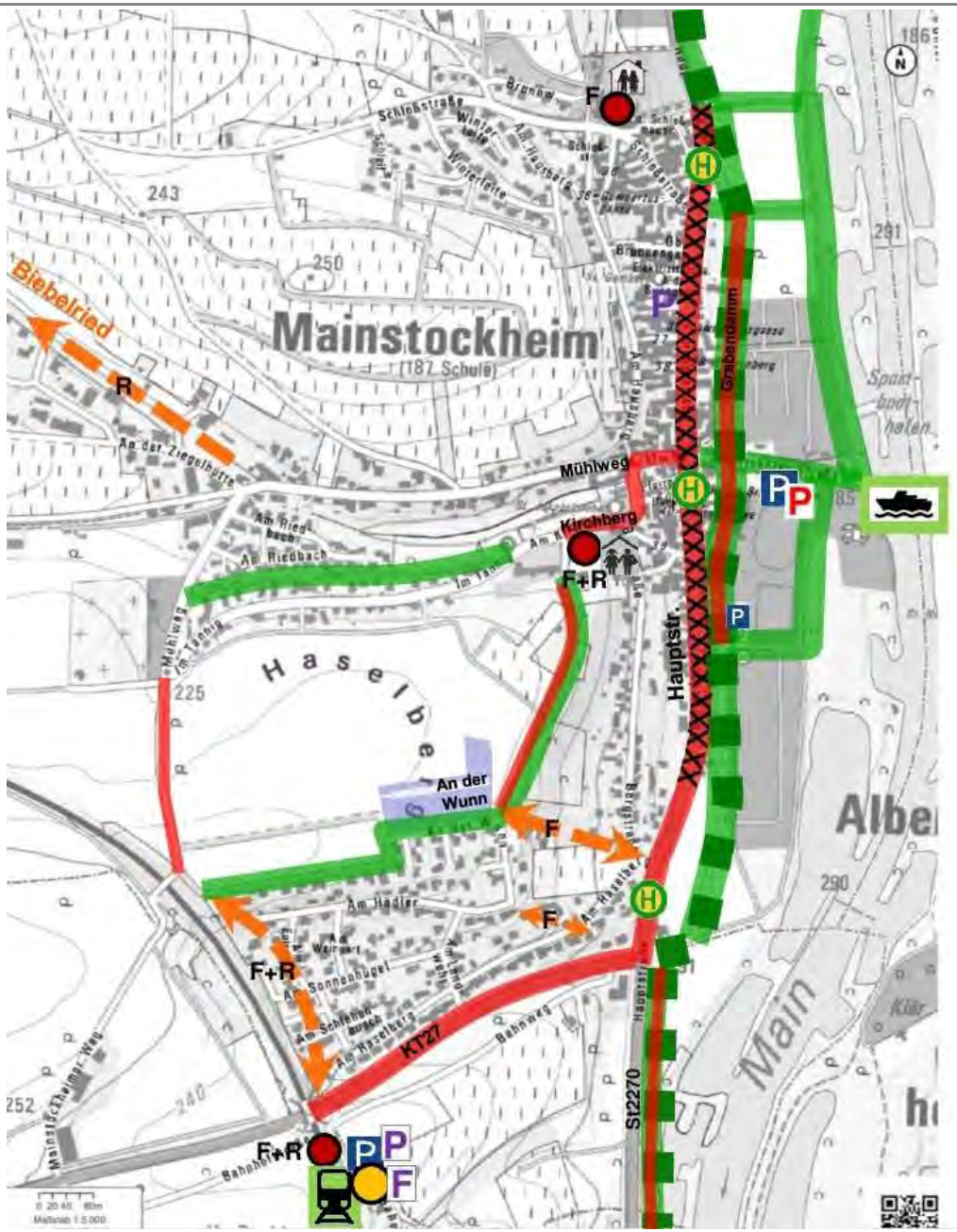


Wichtiger Straßenabschnitt

Netzlücke

Mainradweg

Qualitäten und Defizite im Verkehrsnetz



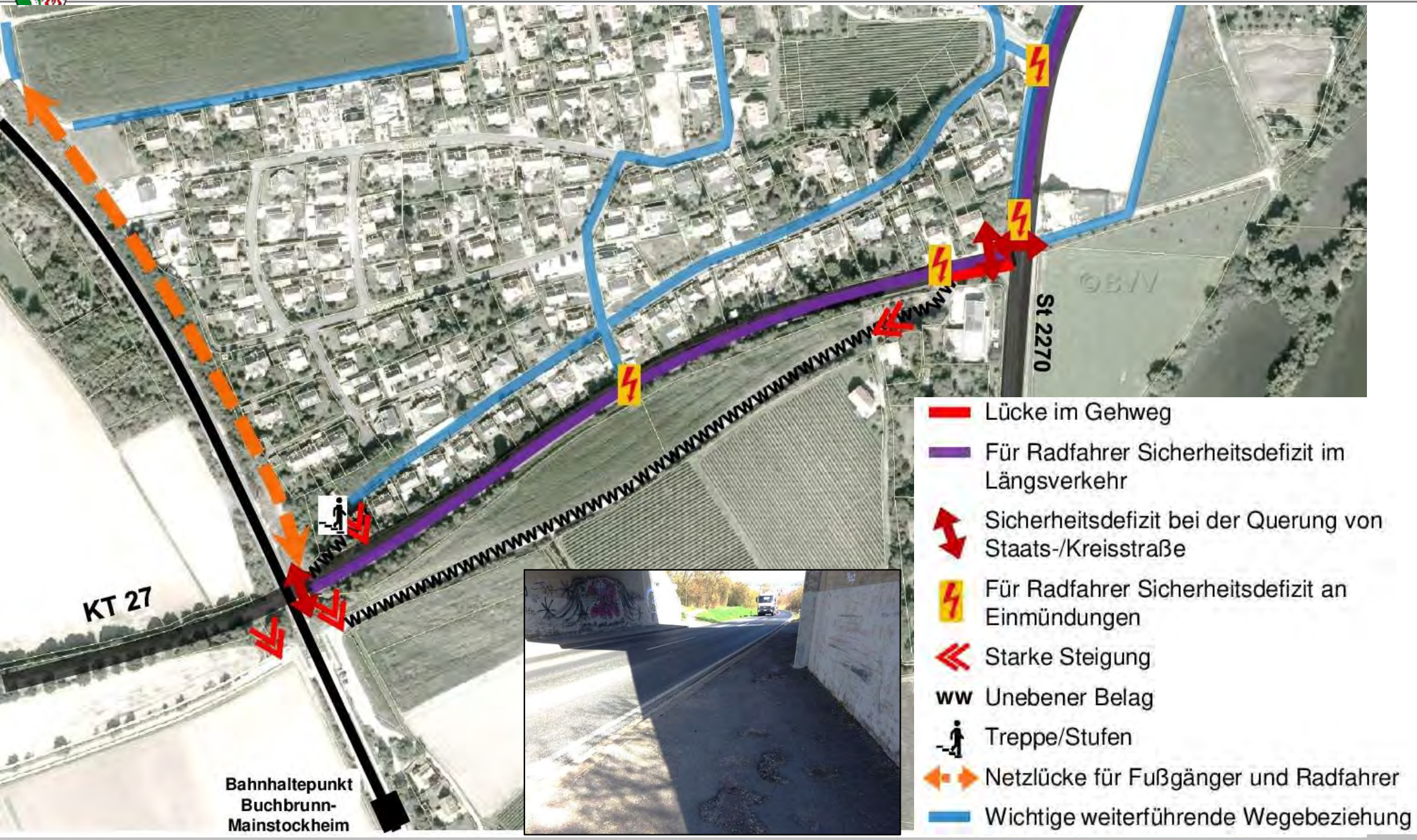
Qualitäten

- Bahnhaltepunkt mit Direktverbindung nach Würzburg Zentrum
- Busanbindung nach Kitzingen und Dettelbach
- Attraktive Verbindung Fußverkehr
- Attraktive Verbindung Radverkehr
- Öffentliches Parkraumangebot
- Mainfähre (Sommer)

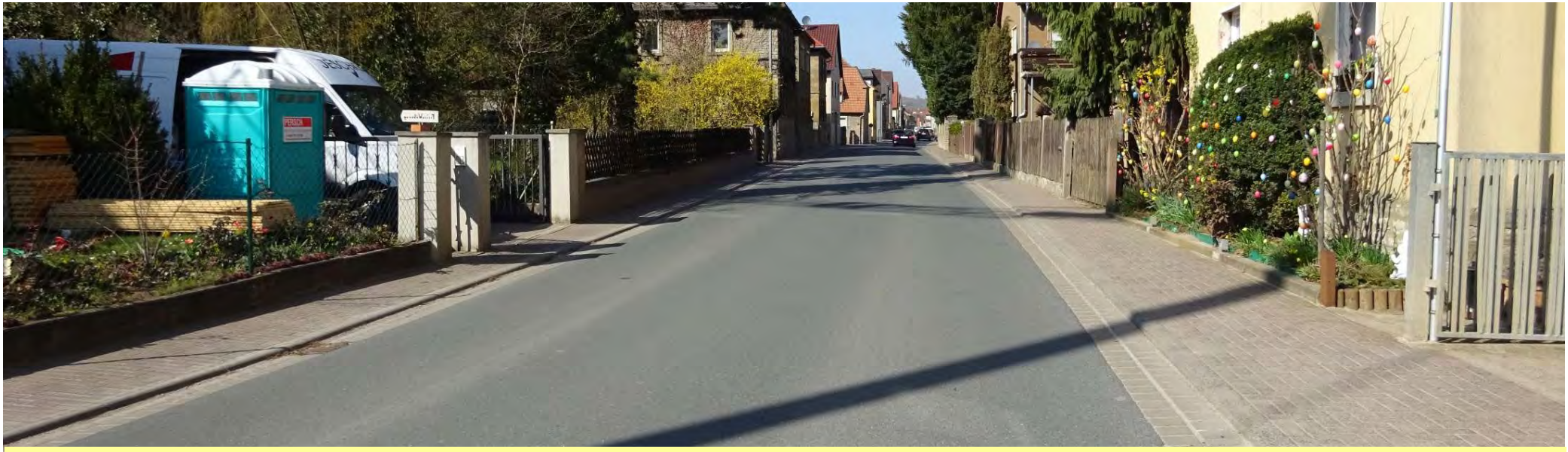
Defizite

- F/R Lücke im Wegenetz (Fuß/Rad)
- Konfliktbehafteter Verkehrsraum mit Sicherheitsdefiziten
- XXX Hohe Umfeldbelastung durch motorisierten Verkehr
- F/R Wichtiges Ziel mit Erreichbarkeitsdefizit (Fuß/Rad)
- Funktionale Defizite Bahnhaltepunkt
- P Parkraumdefizit PKW (qantitativ/qualitativ)
- F Defizit Fahrradabstellanlagen
- P Parkplatz mit Fehlnutzungen

Beispiel Erreichbarkeitsdefizit: Bahnhaltepunkt



Hauptstraße



Gleichbleibender, geradliniger Querschnitt der Fahrbahn
➔ kein Anlass für erhöhte Aufmerksamkeit und Anpassung der Geschwindigkeiten

Hauptstraße

Im Gegensatz zur Fahrbahn variieren Gehwegbreiten stark, bis hin zu sehr schmalen Abschnitten ohne Sicherheitsabstand zum Verkehr

Verstärkung des Unsicherheitsempfindens durch „raumgreifende“ Fahrzeuge bei unangepasster Geschwindigkeit

Hauptstraße

- **Stellenweise zu hohe Querneigung der schmalen Gehwegabschnitte für Rollatoren**
- **Niedrige Rundborde ermöglichen Ausweichen von Fahrzeugen auf den Gehweg**

Hauptstraße

Ungesicherte Querungen an wichtigen Punkten

Bewertung geplante Ortsumgehung

Wichtiger Zugang zur Naherholung für Fuß und Rad

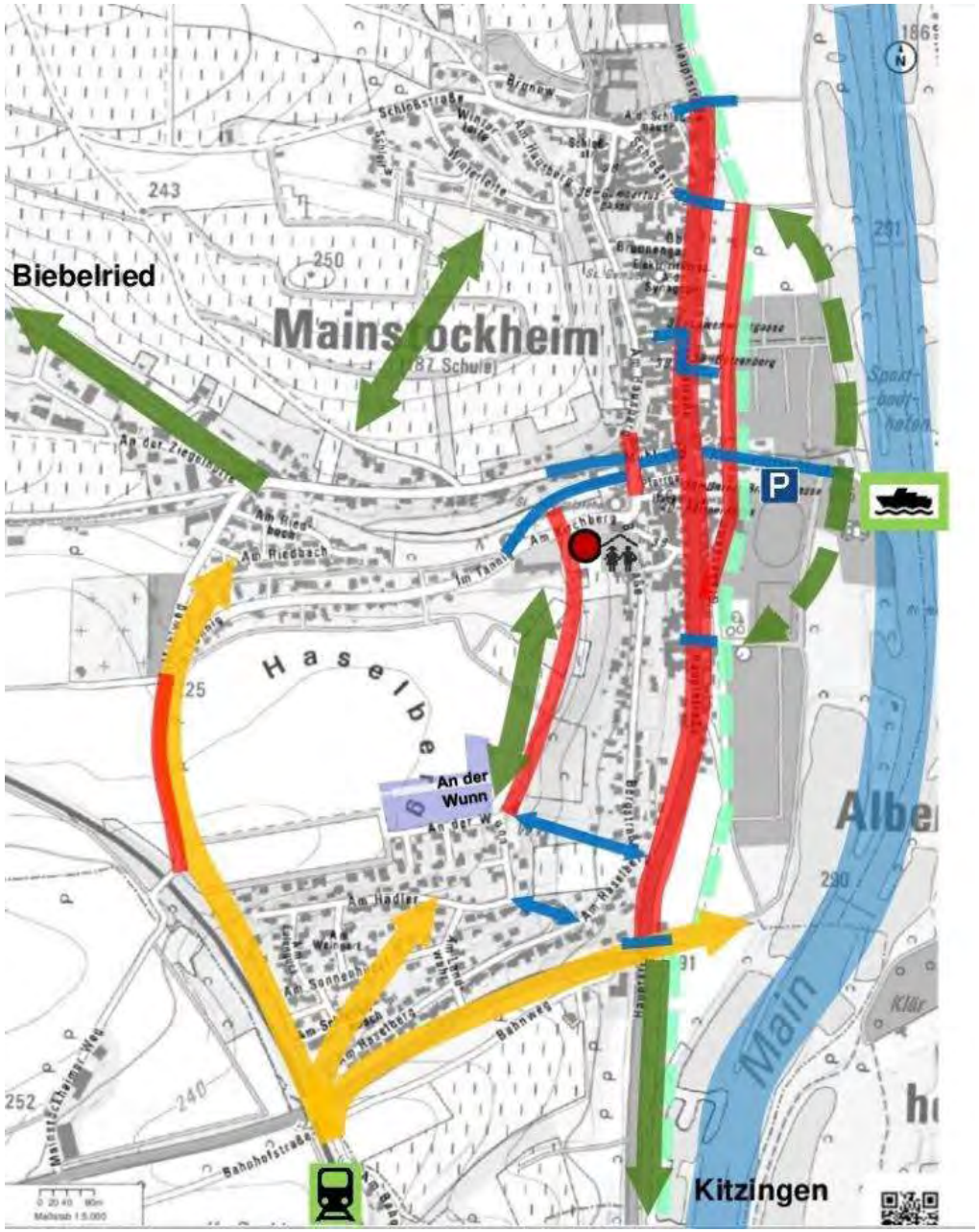
Gemeindeverbindungsstraße Mainstockheim – Albertshofen

Mögliche Weiterentwicklung Mainradweg (siehe Themenfeld Radverkehr)

- Erheblicher Eingriff ins Mainvorland (Verkehrsbeziehungen Fuß / Rad / Mainfähre, Natur und Landschaft, Naherholung / Sport, Gewerbe Wohnmobilstellplatz und Sommergastronomie, Verlärmung, Wasserhaushalt, Hochwassergefahr Albertshofen)
- Für max. ca. 3.000 verlagerbare Kfz/Tag
- Verbleibende Problematik im Ortskern durch nicht verlagerbaren Verkehr (unangepasste Geschwindigkeiten, enge Gehwege)
- Hohe, aus akt. Sicht nicht kalkulierbare Kosten (> 5 Mio. €)

➔ **Geringes Entlastungspotenzial bei erheblichen Auswirkungen und Kosten; verkehrsberuhigende Umgestaltung Hauptstraße dennoch nötig**

Zielkonzept Verkehr

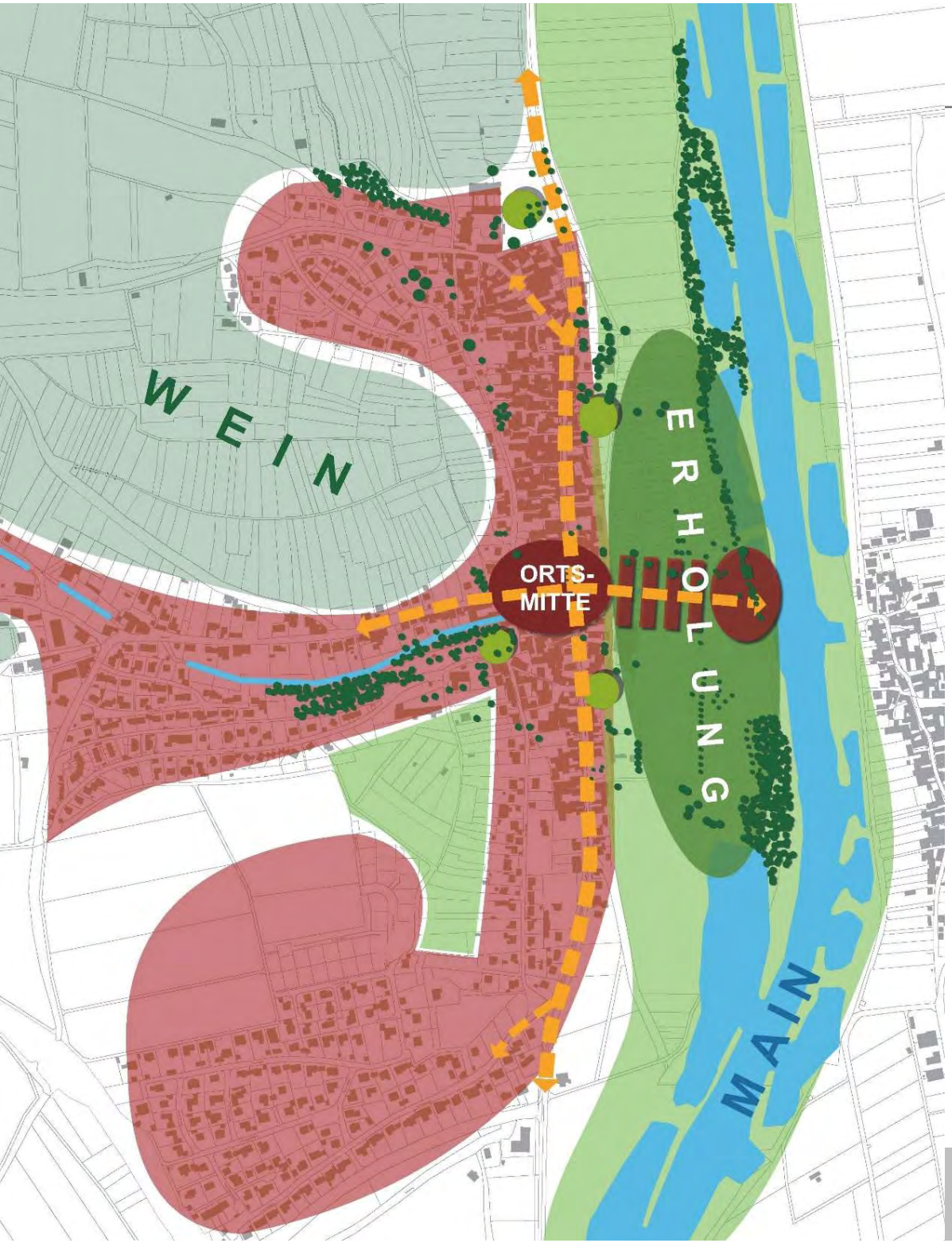


Zielkonzept Verkehr

- Aufwertung der Fußgänger-Verbindungen auf der Hauptachse der Verkehrsbeziehungen (Nord-Süd)
- Aufwertung wichtiger Fußgängerbeziehungen im Verlauf der Zubringer und Querungen der Hauptachse (Ost-West)
- Aufwertung Umfeld Kindergarten / Schule
- Funktionale Aufwertung des Bahnhaltepunkts mit Verbesserung der Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- (Weiter-)Entwicklung regionaler und quartiersverbindender Radverkehrsachsen
- Verlegung Mainradweg an den Main (intensiveres Flusserlebnis, direkte Anbindung Ufer-Angebote)
- Erhaltung Mainfähre
- Verbesserung der Effizienz des Parkraums für die Bedürfnisse im Umfeld

ENTWICKLUNGSKONZEPT

Leitbild und Entwicklungsziele



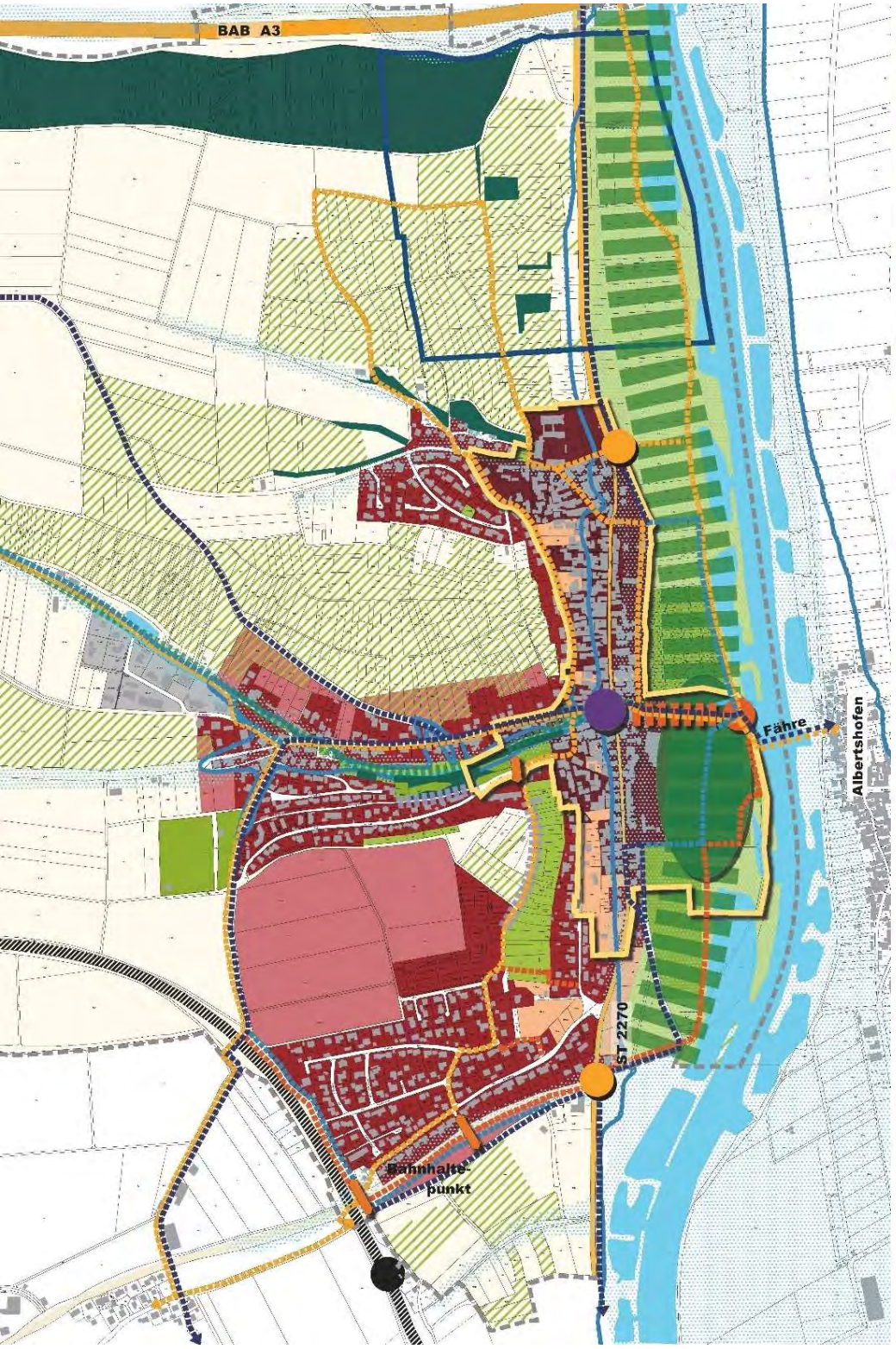
Entwicklungsleitbild

Entwicklungsziele:

- Ortsmitte beleben (Ortsbild, Daseinsvorsorge, Soziale Infrastruktur, Kultur)
- Wohnen stärken (Wohnumfeld, Bausubstanz, Nachverdichtung)
- Umweltschonende Mobilität fördern, Straßenraum aufwerten
- Natur und Landschaft schützen, Erholung und Tourismus fördern Klimaanpassung

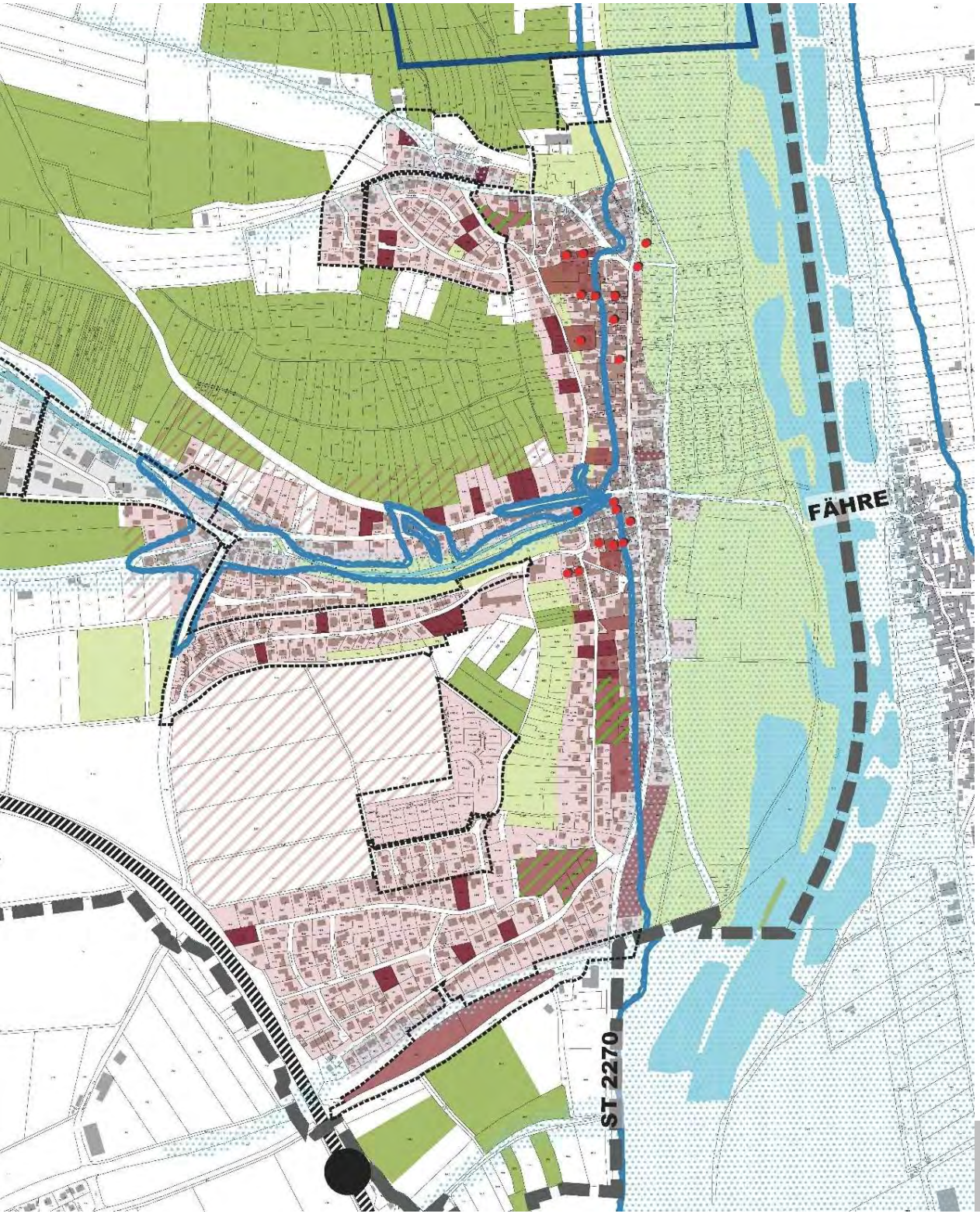
Rahmenplan Gesamtort, Innenentwicklungskonzept

Rahmenplan
Gesamtort



- Siedlungsgebiet, vorwiegend Wohnnutzung
- Erweiterung Siedlungsgebiet (Potenzial FNP)
- Ortskernentwicklung (vorgeschlagenes Sanierungsgebiet)
- Innenentwicklung und Neuordnung / Nachverdichtung
- Gewerbegebiet (Ergänzung der bestehenden Nutzungen)
- Aufwertung der Ortsmitte: Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge, Gestaltung der Außenanlagen und Straßenräume
- Einrichtung des "Willkommenspunkts" am Main und Gestaltung einer attraktiven Verbindung in die Ortsmitte
- Erhalt und Entwicklung der landschaftlichen Grünräume
- Entwicklung des Mainuferbandes und des Riedbachgrünzugs für Natur, Landschaft und Erholung
- Neuordnung und Weiterentwicklung der (Nah-)Erholungsangebote am Mainufer
- Erhalt, Pflege und Entwicklung der prägenden Weinbauflächen
- Erhalt, Pflege und Entwicklung der Waldflächen, Feldgehölze und Hecken
- Erhalt, Pflege und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen / Funktionsgrün
- Pflege und naturnahe Entwicklung der vorhandenen Gewässer
- Überschwemmungsgebiet
- wassersensible Bereiche (Beachtung bei baulichen Maßnahmen)
- Trinkwasserschutzgebiet sichern
- Betonung der Ortseingänge, Abbremsung des Durchfahrtsverkehrs, Erleichterung der Querung
- Erhalt und Pflege bestehender Radwege/ -routen
- Ergänzung / Verlegung von Fahrradverbindungen
- Erhalt und Pflege der bestehenden Wanderwege
- Ergänzung von Fußgängerverbindungen
- Schaffung sicherer Querungen für Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung der Beleuchtung von Straßenräumen
- Bahnhaltepunkt: gestalterische und funktionelle Aufwertung
- Grenze des Gemeindegebietes

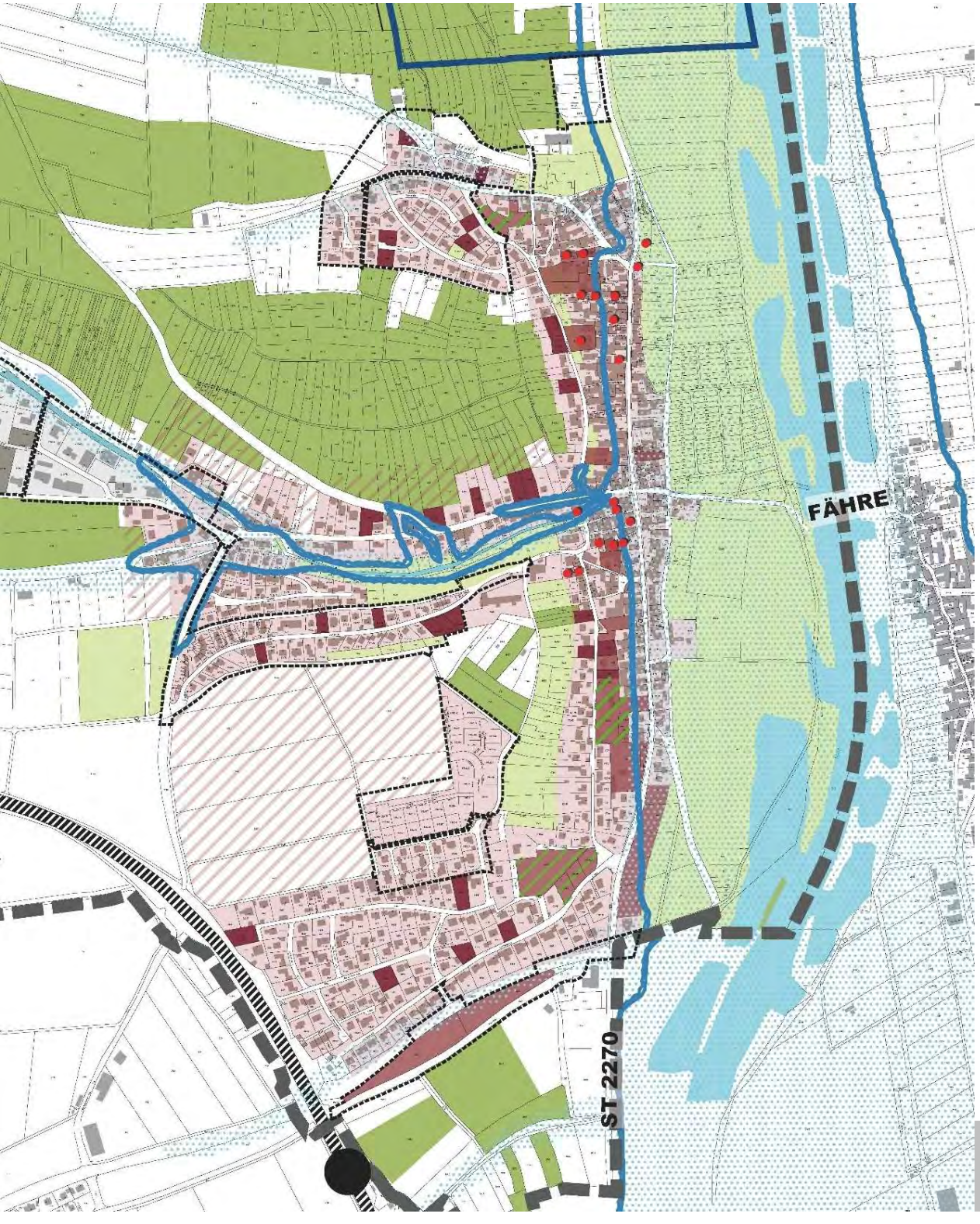
WEGNER
STADTPLANUNG



Innenentwicklungskonzept

Innenentwicklungskonzept gem. § 176a BauGB

- bestehendes Siedlungsgebiet
- Innenentwicklungs-Potenzialflächen entwickeln
- bestehende Baulücken aktivieren
- aktuelle Wohnleerstände aktivieren
- Erweiterungspotenzial Siedlungsgebiet (Übernahme aus Flächennutzungsplan)
- Erhalt und Entwicklung der bestehenden siedlungsnahen Grünräume und Grünflächen
- Erhalt und Schutz der den Landschaftsraum prägenden Weinbauflächen
- Abwägung der Innenentwicklung bezüglich Klimaanpassung und Artenschutz
- vorhandene Fließgewässer
- Überschwemmungsgebiet
- wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiet
- Bahnlinie mit Haltepunkt
- rechtskräftige Bebauungspläne
- Grenze des Gemeindegebietes



Innenentwicklungskonzept

Vorteile Innenentwicklung:

- Sicherung Versorgungs-Infrastruktur durch bessere Auslastung, Belebung Ortskern
- Kürzere Wege ➔ Förderung umwelt- und umfeldschonender Mobilität, Entlastung insbes. für Familien durch mehr selbständige Mobilität von Kindern
- Geringerer Flächenentzug aus Landwirtschaft, Natur und Naherholung
- Kostenersparnis für Gemeinde und Bürger (Bau- und Erhaltungsaufwand für technische Infrastruktur pro Einwohner)

Rahmenplan Ortskern und Handlungsschwerpunkte

Rahmenplan Ortskern

- Erhalt und Entwicklung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge, ggf. Sanierung und Erweiterung
- Erhalt und Wiedereröffnung von Gastronomie, Weingütern und Beherbergung, ggf. Sanierung
- NV Etablierung eines Nahversorgungsangebotes
- Erhalt, ggf. Sanierung oder Ersatz-Neubebauung von Wohngebäuden
- Erhalt, ggf. Sanierung denkmalgeschützter, ortsbild- oder straßenraumprägender Bausubstanz
- Erhalt und Sanierung der straßenraumprägenden Mauern
- Erhalt der ortstypischen geschlossenen Bebauung (Raumkante)
- Neubau von Wohngebäuden, Innenentwicklung
- Innenentwicklung / Auflockerung
- Bereiche für Neuordnung und Innenentwicklung
- Neugestaltung bzw. Verbesserung von öffentlichen Platzflächen und Fußgängerbereichen
- bauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Umgestaltung der St 2270 zur Minderung der Emissionen und für mehr Sicherheit und Barrierefreiheit
- Neugestaltung der Ortseinfahrt, Erleichterung der Querung und Abbremsung des einfahrenden Verkehrs
- Sanierung / Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes, Verbesserung der Sicherheit
- Erhalt und Instandhaltung des öffentlichen Raumes
- Neuanlage von Wegeverbindungen im Ortskern als Längssteg entlang des Riedbachs
- Verbesserung der Beleuchtung von Wegen
- Neuorganisation des Erholungsraumes im Mainvorland
- Aufweitung Bachbett, Renaturierung von Auenbereichen, Schaffung von Ruhebereichen und naturnahen Gewässerzugängen
- Erhalt, Pflege und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen
- Erhalt, Pflege und Entwicklung von privaten Grünflächen
- Erhalt, Pflege und Entwicklung der Kleingärten als Nutz- und Freizeitgärten
- optionale Erweiterungsfläche für Kleingärten
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des ortsbildprägenden Grüns in Quartiersinnenbereichen und zur Landschaft
- Erhalt, Schutz und Entwicklung von Flächen für Natur und Landschaft, Biotope
- neue Fußgängerführung (Freizeitweg, Wanderweg)
- neue Führung des Mainradweges (überörtlicher Radverkehr)
- Überschwemmungsgebiet des Mains
- H Haltestellen des ÖPNV
- Sanierungsgebiet

WEGNER STADTPLANUNG

Handlungsschwerpunkt: Ortsmitte

Maßnahmenbündel in der Ortsmitte:

- Sanierung und Umnutzung Stern und
- „Dorfbalkon“ Gestaltung Außenbereich Stern / Öffnung des Riedbaches
- Aufwertung Mühlweg
- Fußgängersteg entlang Riedbach zur Umgehung der Engstelle

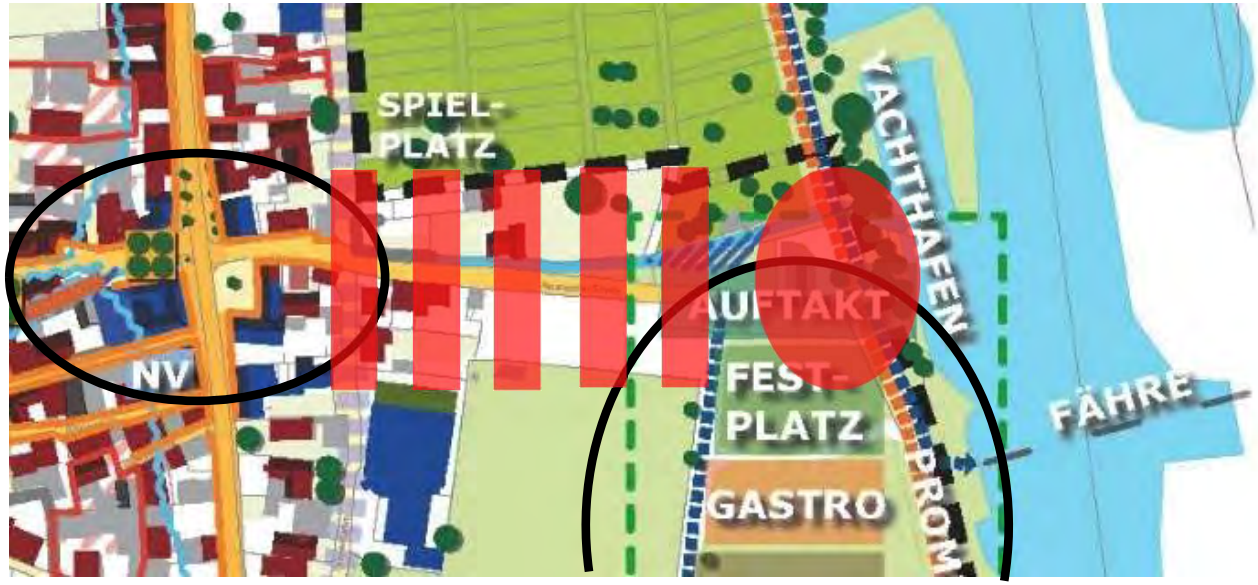
- Gutachten Hochwasserrückhalt (Berechnung Überschwemmungsgebiet, Sturzflutrisiko-Konzept)

Handlungsschwerpunkt: Mainvorland

Maßnahmen im Mainvorland:

- Stärkung des Areals als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft und den Kontakt zu Besuchern
- Konzept zur Freizeitnutzung durch Neuordnung und Ergänzung der bestehenden vielfältigen Nutzungen für:
  Spazieren, Aufenthalt, Gastronomie, Spielen Gewässererlebnis, Sport, Freunde treffen, Erholung, …
- Verknüpfung Mainradweg mit Ortskern

Handlungsschwerpunkte - Verknüpfung



<u>Verknüpfung der Handlungsschwerpunkte</u>

…über die Albertshöfer Straße mit

- Gestaltung eines „Willkommenspunktes“ als attraktiven Eingang nach Mainstockheim (u.a. auch Einrichten eines Fahrradparkplatzes)
- Aufwertung der Albertshöfer Straße (Verkehrsorganisation und Neugestaltung, Gestaltung der Grünfläche)

DIE MASSNAHMEN

Öffentliche Maßnahmen – private Maßnahmen

- Öffentliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Städtebauförderung)
- Förderung privater Maßnahmen
- Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes (keine Städtebauförderung)

Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Maßnahmenübersicht

Maßnahmen

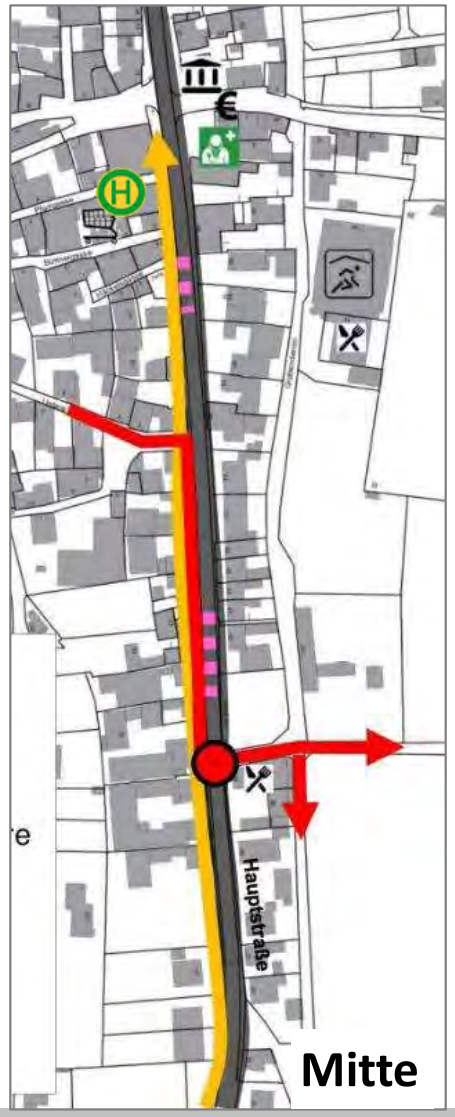
- V1 Öffentlicher Raum / Verkehr
- W1 Wohnen / Bausubstanz / Denkmalschutz
- F1 Freiraum / Ökologie / Gewässer
- D1 Daseinsvorsorge / Soziales / Kultur
- Untersuchungsgebiet

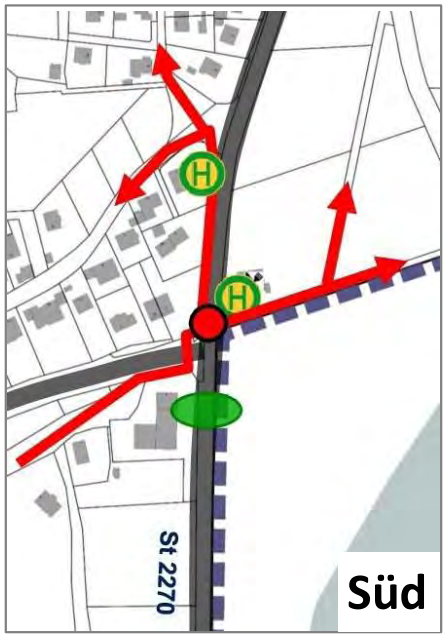
…im Sanierungsgebiet

ÖFFENTLICHER RAUM / VERKEHR

V1	**Feinuntersuchung und Umgestaltung Hauptstraße**
V2	Umgestaltung Ortseingang Nord
V3	**Fußgängerachse Hausberg – Am Kirchberg (mit Anschluss an den Fußgängersteg Riedbach)**
V4	Fußgängersteg zwischen Stern und Am Kirchberg
V5	Verlegung Mainradweg
V6	Verkehrsorganisation und Gestaltung der Albertshöfer Straße
V7	Sanierung des Straßenraumes
V8	**Fußgängerquerung Am Kirchberg in Höhe Kindergarten**
V9	Beleuchtung Grabendamm
V10	Fahrradparkplatz / E-Bike-Ladestation an der Albertshöfer Straße

V1 Feinuntersuchung und Umgestaltung Hauptstraße





Ortseingang: Aufmerksamkeit erzeugen und Verkehr verlangsamen

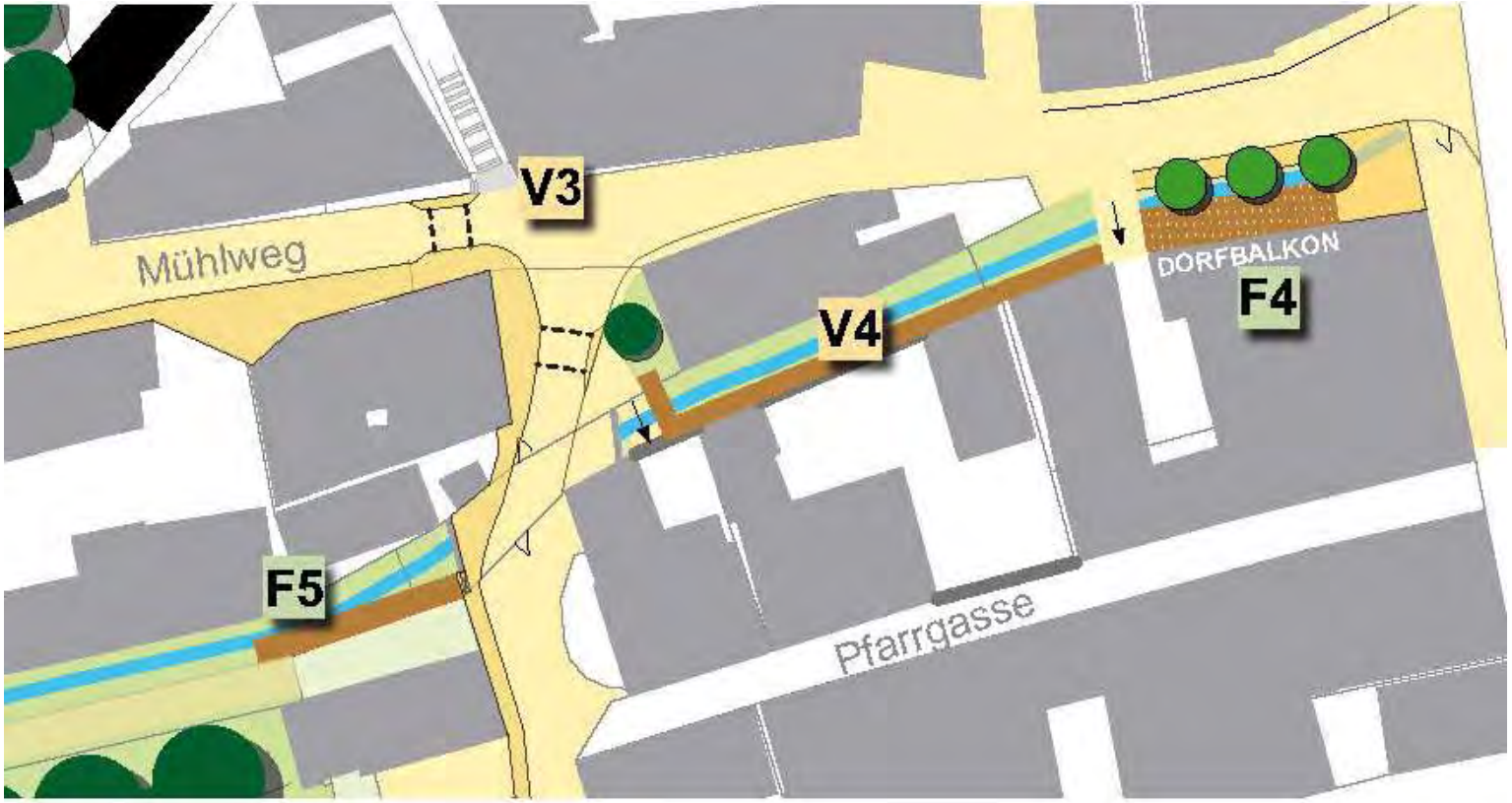
Wichtige Querungsbedürfnisse über die Hauptstraße baulich unterstützen

Durchgängig barrierefreie, sichere Fußwegachse entlang der Hauptstraße vom Norden in die Mitte schaffen

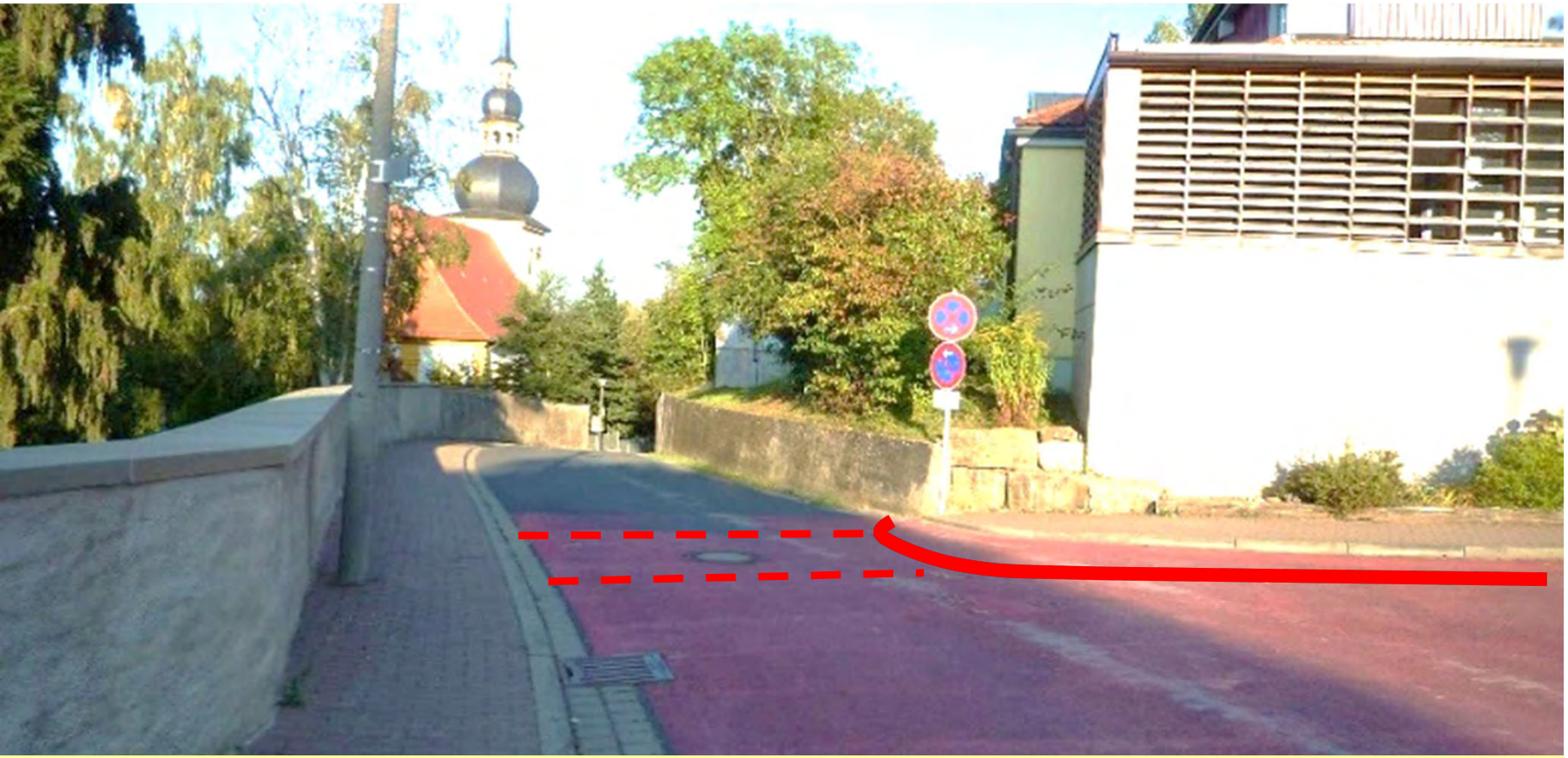
Partielle Verbreiterung des Gehwegs mit Engstellen auf der Fahrbahn

Bauliche Maßnahmen zur Förderung des Fußverkehrs und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums, die zugleich dem Geschwindigkeitsmanagement dienen

V3 Fußgängerachse Hausberg – Am Kirchberg (mit Anschluss an den Fußgängersteg Riedbach)



V8 Fußgängerquerung Am Kirchberg in Höhe Kindergarten



Vorgezogener Seitenbereich mit punktuell einspuriger Fahrbahn

➔ Verbesserung Sichtbeziehung beim Queren in Richtung Friedhofsmauer

➔ Beruhigung des Verkehrsflusses durch Anordnung Wartepflicht von oben (Westen)

WOHNEN / BAUSUBSTANZ / DENKMALSCHUTZ

W1 **Kommunales Programm, Sanierungsberatung, Gestaltungssatzung**

W2 **Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen**

W3 **Innenentwicklung**

W4 Schaffung barrierefreien Wohnraums / Seniorenwohnen / Mehrgenerationenwohnen

W1 Kommunales Programm, Sanierungsberatung, Gestaltungssatzung

= Maßnahmenbündel privater Maßnahmen

- Beratungsangebot durch Architekt, Beratungstermin zur Erstberatung
- Gestaltungssatzung: trifft Vorgaben zur Gebäudegestaltung, Sicherstellung des Erhalts des Ortsbilds
- Kommunales Förderprogramm: Unterstützung privater Eigentümer bei der Sanierung des Gebäudebestandes
- Erhöhte Steuerabschreibung: ergänzende Unterstützung bei umfassender Modernisierung oder Instandhaltung §§ 7h, 10f und 11a EStG

- Voraussetzungen für Förderung privater Maßnahmen:
  - Gestaltungssatzung
  - Sanierungsberatung
- ggf. Erlass einer Erhaltungssatzung

W1 Warum eine Gestaltungssatzung?

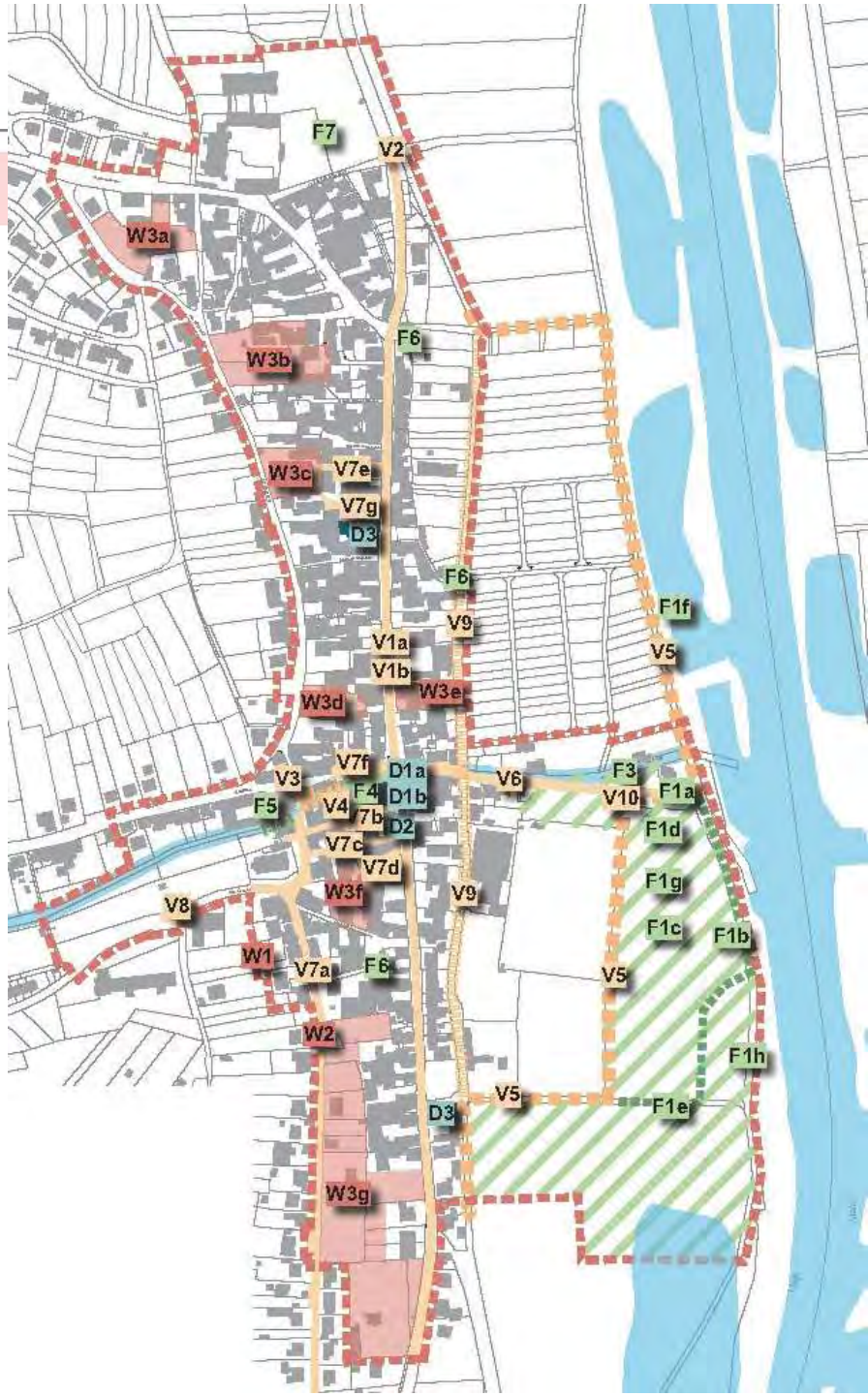
W2 Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen

- Detaillierte Erfassung des bauhistorisch wertvollen Bestandes
- Grundlage für Fördermittel
- ggf. Grundlage der Gestaltungssatzung

W3 Innenentwicklung

- Ziel ist Nachverdichtung im Bestand
- Flächen sind in Privateigentum – Bereitschaft der Eigentümer ist Voraussetzung
- gezielte Eigentümeransprache

→ vor Umsetzung ist ggf. eine Abwägung hinsichtlich Klima (Luftleitbahnen) oder Artenschutz notwendig



DASEINSVORSORGE, SOZIALES UND KULTUR

D1 Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des ehemaligen Gasthofs Stern und Sanierung

D2 Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte

D3 Erhalt und Reaktivierung von Gasthöfen

D1 Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des ehemaligen Gasthofs Stern und Sanierung

FREIRAUM / ÖKOLOGIE / GEWÄSSER

F1	**Mainvorland**
F2	**Hochwasserrückhaltekonzept (Hochwasser- und Sturzflutrisikogutachten / -konzept für Riedbach und Main)**
F3	Gewässererlebnis am Riedbach (Albertshöfer Straße)
F4	Dorfbalkon
F5	Fußgängersteg zwischen Riedbachgrünzug und Am Kirchberg
F6	**Grüne Trittsteine**
F7	Schlosspark

F1 Mainvorland

F1a Gestaltung des „Willkommenspunktes“

F1b Schaffung eines Spazierweges am Ufer mit kleinen Aufenthaltsangeboten

F1c Verlagerung der Wohnmobilstellplätze hinter den Uferweg

F1d Erhaltung / Aufwertung des Festplatzes

F1e Einrichtung eines Generationenspielplatzes / Treffpunktes für das Dorf (Sandspitze)

F1f Schaffung eines Anlandepunktes am Main „Gelbe Welle“

F1g Ggf. Einrichtung eines neuen Standortes für die Gastronomie

F1h Erhaltung und Schutz der wertvollen ufernahen Landschaftsteile (FFH-Gebiet)

F1 Mainvorland

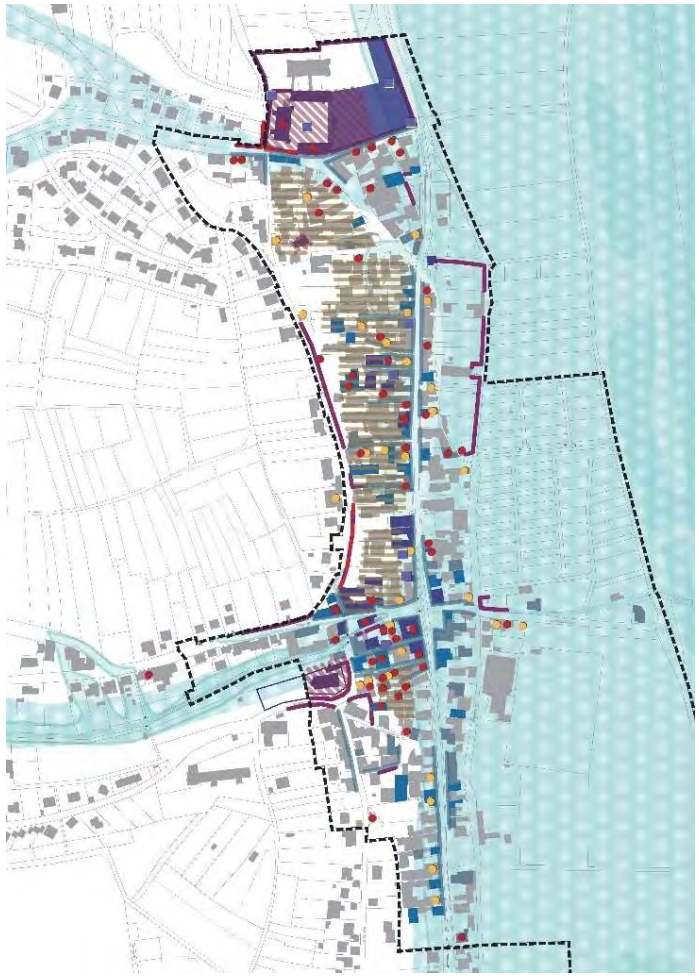
Kurzfristig:

- Erstellung eines skizzenhaften Gestaltungskonzeptes für die Lage und Kombination der geplanten Nutzungen

F1b Schaffung eines Spazierweges am Ufer mit kleinen Aufenthaltsangeboten

F1e Einrichtung eines Generationenspielplatzes / Treffpunktes für das Dorf (Sandspitze)

F2 Hochwasserrückhaltekonzept (Hochwasser- und Sturzflutrisikogutachten / -konzept für Riedbach und Main)



F5 Fußgängersteg zwischen Riedbachgrünzug und Am Kirchberg

F6 Grüne Trittsteine

Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes

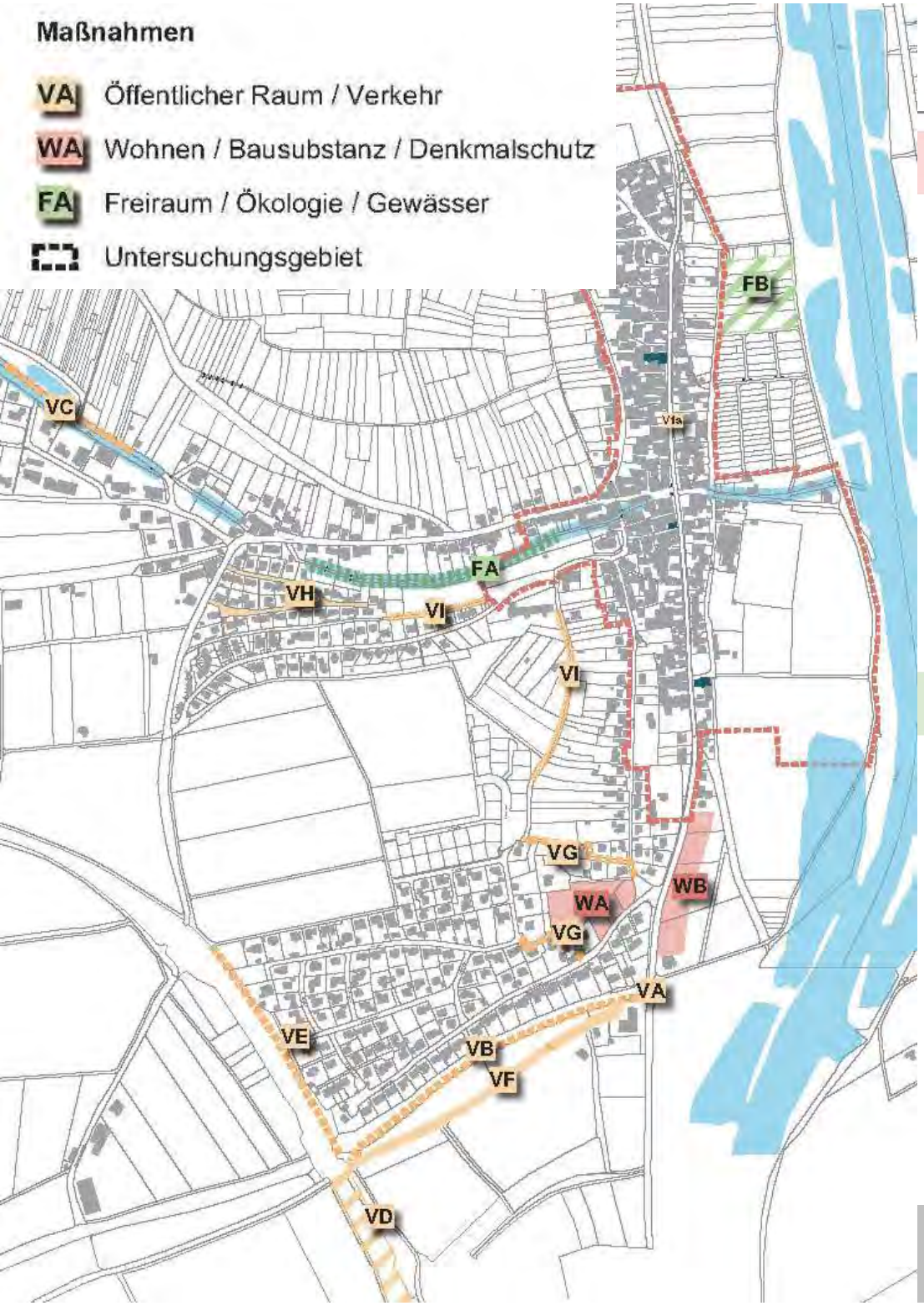
Maßnahmenübersicht

…außerhalb des Sanierungsgebietes

Maßnahmenübersicht

ÖFFENTLICHER RAUM / VERKEHR

VA	Umgestaltung Ortseingang Süd
VB	Geh- und Radweg KT27
VC	Fahrrad-Alltagsverbindung Mainstockheim – Biebelried
VD	Aufwertung Bahnhaltepunkt
VE	Fuß- und Fahrradverbindung Mühlweg – Bahnhaltepunkt entlang des Bahndamms
VF	Sanierung Bahnweg
VG	Fußgänger-Direktverbindung Wunn – Haselberg / Hauptstraße
VH	**Sanierung „Am Riedbach“**
VI	Beleuchtung von (Schul-)Wegen



Maßnahmenübersicht

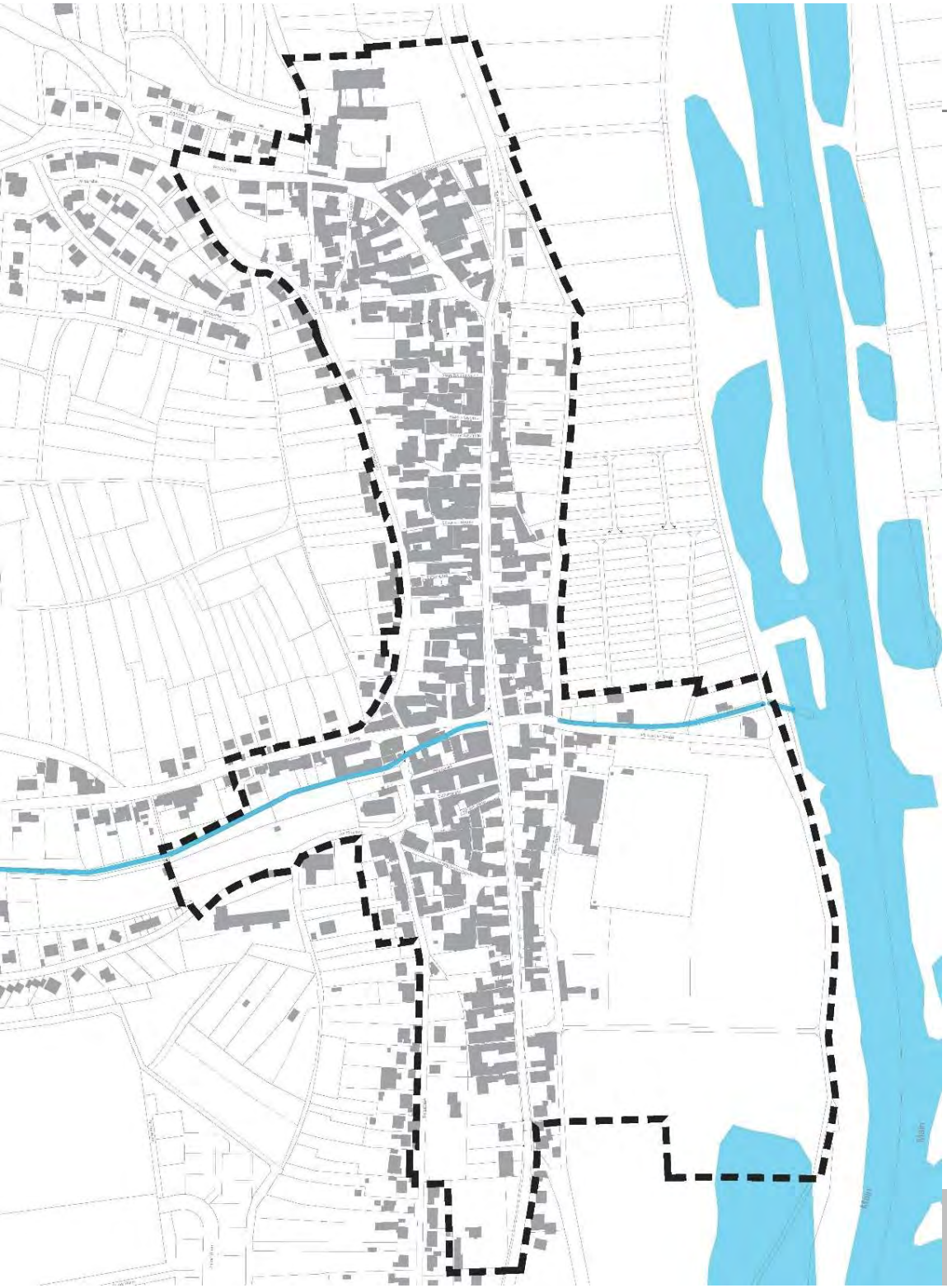
WOHNEN / BAUSUBSTANZ / DENKMALSCHUTZ

WA	Nutzung von Innenentwicklungs-potenzialen
WB	gesamtörtliche Arrondierungs-potenziale

FREIRAUM / ÖKOLOGIE / GEWÄSSER

FA	Entwicklung und Aufwertung des Riedbachs westlich des Orts-kerns
FB	Erweiterungspotenzial Klein-gärten

DAS SANIERUNGSGEBIET



Vorschlag
Sanierungsgebiet

Wesentliche Rechte der Gemeinde im Sanierungsgebiet

Diese dienen der Sicherung der Sanierungsziele und der Vermeidung von Fehlentwicklungen:

- Zustimmungspflichten nach § 144 BauGB insbesondere bei Bauvorhaben, Veräußerung / Erbbaurecht, Grundstücksteilung
- Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

→ Eintragung eines Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB) bei allen Grundstücken

Wesentliche Vorteile für alle Bürgerinnen und Bürger

- Sanierung und Umnutzung exponierter öffentlicher Gebäude wird unterstützt (z.B. ehem. Gasthaus Stern)
- Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum können durch die Beteiligung der Städtebauförderung umgesetzt werden
- Aufwertung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität im Ort für alle Bürgerinnen und Bürger (Maßnahmen im Freiraum, Maßnahmen im Straßenraum)

Wesentliche Vorteile für Eigentümer im Sanierungsgebiet

→ Sanierungsberatung

→ Gestaltungssatzung

→ Förderung von baulichen Maßnahmen am Gebäude durch das Kommunale Programm

→ Erhöhte Absetzungen nach § 7h EStG bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel

(Modernisierungsvereinbarung erforderlich)

WIE GEHT ES WEITER?

Weiteres Vorgehen

Das ISEK ist ein Projekt-Katalog für die nächsten 10-15 Jahre

Der Gemeinderat entscheidet jährlich, welche Maßnahmen im Folgejahr umgesetzt werden.

Umsetzung hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Finanzmittel
- Grundstücksverfügbarkeiten
- Genehmigungen

Das Konzept ist offen für weitere Maßnahmenvorschläge und Ideen!

Festsetzung des Sanierungsgebietes:

- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
- Flankierende Informationen über das Mitteilungsblatt
- Beschluss der Sanierungssatzung voraussichtlich im März 2023

Kartengrundlagen:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Mitarbeit!

WEGNER
STADTPLANUNG