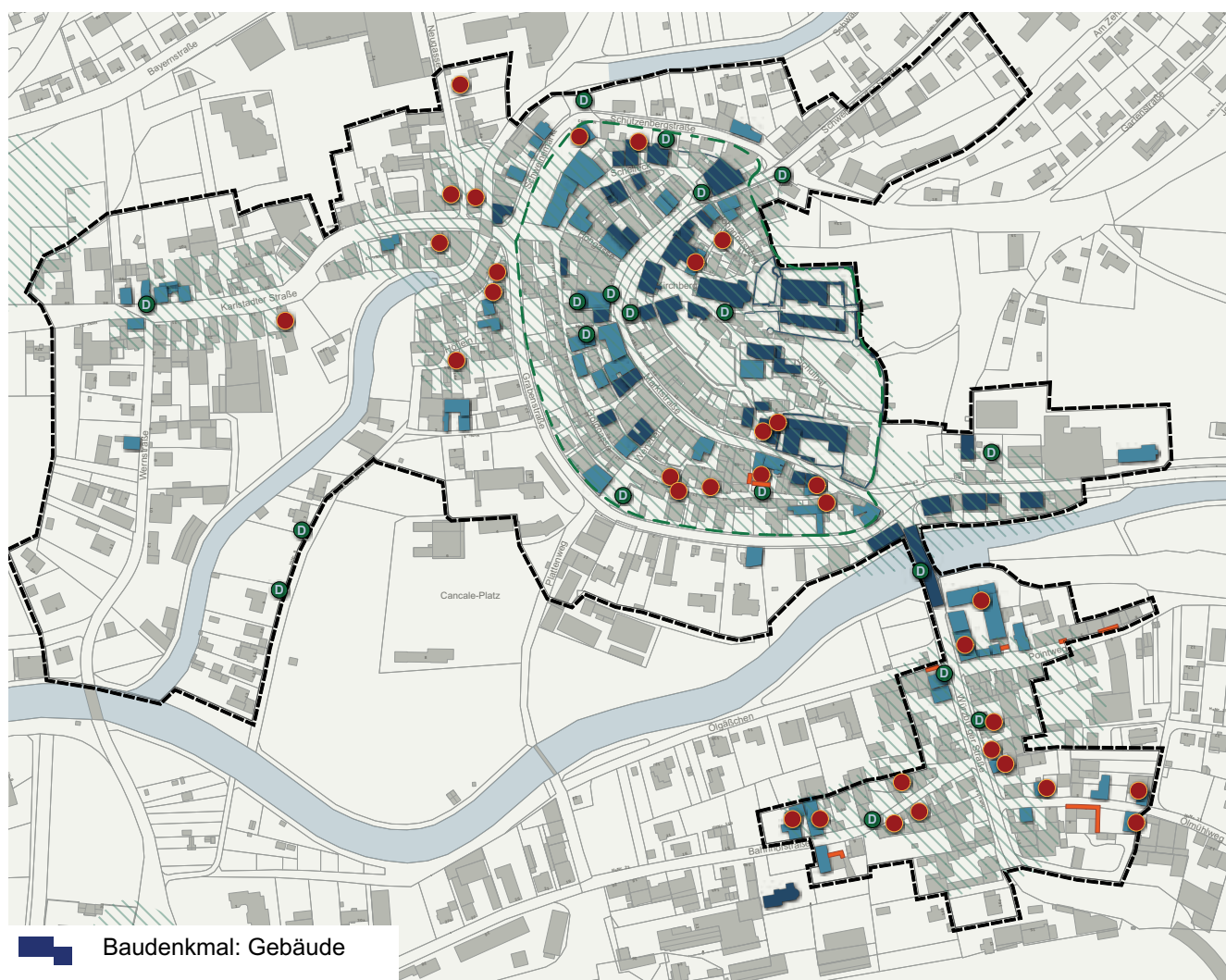


6.3 BAUSUBSTANZ, DENKMALSCHUTZ



- Baudenkmal: Gebäude
- D Baudenkmal: Gebäudeteil, Bildstock...
- ortsbildprägendes Gebäude
- Denkmalensemble
- Bodendenkmal
- Sanierungsbedarf
- Gestaltungsmängel

Denkmale und ortsbildprägende Bebauung

Die Altstadt von Arnstein ist als Ensemble „E-6-77-114-1: Altstadt Arnstein“ in der Denkmalliste eingetragen. Das Ensemble umfasst den historischen Stadtkern innerhalb der alten Stadtmauer. Weitere Baudenkmale konzentrieren sich in Arnstein im oberen Stadtbereich, hier befinden sich die Denkmale Schloss, Rathaus, Kirche und einige Bürgerhäuser aus der Barockzeit in der Marktstraße. Ein weiteres stadtbildprägendes Denkmal ist das Spital am östlichen Eingang zur Altstadt.

In Heugrumbach, Bettendorf und Sichersdorf sind nur wenige bis keine Baudenkmale zu verzeichnen. Es gibt jedoch einige Gebäude im überlieferten regionaltypischen Baustil, die das Ortsbild positiv prägen und bei der Ortskernsanierung besondere Beachtung finden sollten.

Bodendenkmale

Im Untersuchungsbereich bzw. im Umfeld liegen folgende Bodendenkmale:

- D-6-6025-0123: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-6-6025-0003: Siedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Merowingerzeit
- D-6-6025-0085: Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der westlichen Vorstadt „Bettendorf“ von Arnstein.
- D-6-6025-0086: Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der westlichen Vorstadt „Höflein“ von Arnstein.
- D-6-6025-0083: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Stadtbefestigung von Arnstein.
- D-6-6025-0084: Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. befestigten Stadtkerns von Arnstein.
- D-6-6025-0082: Vorgängerbauten sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich von Schloss Arnstein.



Historische Gebäude in Arnstein: Wenzberg



Sanierungsbedarf und Gestaltungsmängel Marktstraße



Ortsbildprägende Anwesen Würzburger Straße / Sichersdorf



-  Baudenkmal: Gebäude
-  Baudenkmal: Gebäudeteil, Bildstock...
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  Denkmalensemble
-  Bodendenkmal
-  Sanierungsbedarf
-  Gestaltungsmängel



Sanierungsbedarf in Heugrumbach



Historische Bausubstanz in Heugrumbach

- D-6-6025-0081; Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Nikolaus von Arnstein
- D-6-6025-0087: Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der südöstlichen Vorstadt „Sichersdorf“ von Arnstein.

Grundsätzlich besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherung von Funden aus Bodendenkmälern. Bei allen Baumaßnahmen, auch im Bestand, ist somit eine Auseinandersetzung mit den daraus resultierenden Auflagen notwendig.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (z. B. Kampfmittleräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Gestaltungsmängel

Unter ortsuntypischer Gestaltung sind für das historische Umfeld unpassende Bauformen wie z.B. große, liegende Fensterformate, untypische Dachformen aber auch Fassadengestaltungen in für den Stadt- bzw. Ortskern zu modernen Farben oder Materialien zu verstehen. Dies betrifft oft Gebäude, die im Zuge eines Umbaus oder einer Sanierung eine nicht zum traditionellen Bild passende Gestaltung erfahren haben.

In Arnstein weisen nur sehr wenige Gebäude signifikante Gestaltungsmängel auf. Dies geht hauptsächlich auf das geschützte Denkmalensemble und die Fördermöglichkeiten bei Einhaltung des bestehenden Gestaltungsleitfadens zurück.

In Heugrumbach sind teilweise unpassende Fassadenelemente (wie z.B. Glasbausteine oder Balkone) oder Dachformen an An- und Umbauten, die nicht zur über-

lieferten Bauweise passen, vorzufinden. Auch sind in der historischen Ortsmitte neuere Gebäude teils von der traditionellen Bauflucht nach hinten gesetzt und Hofräume entsprechen nicht dem dörflichen Ortsbild.

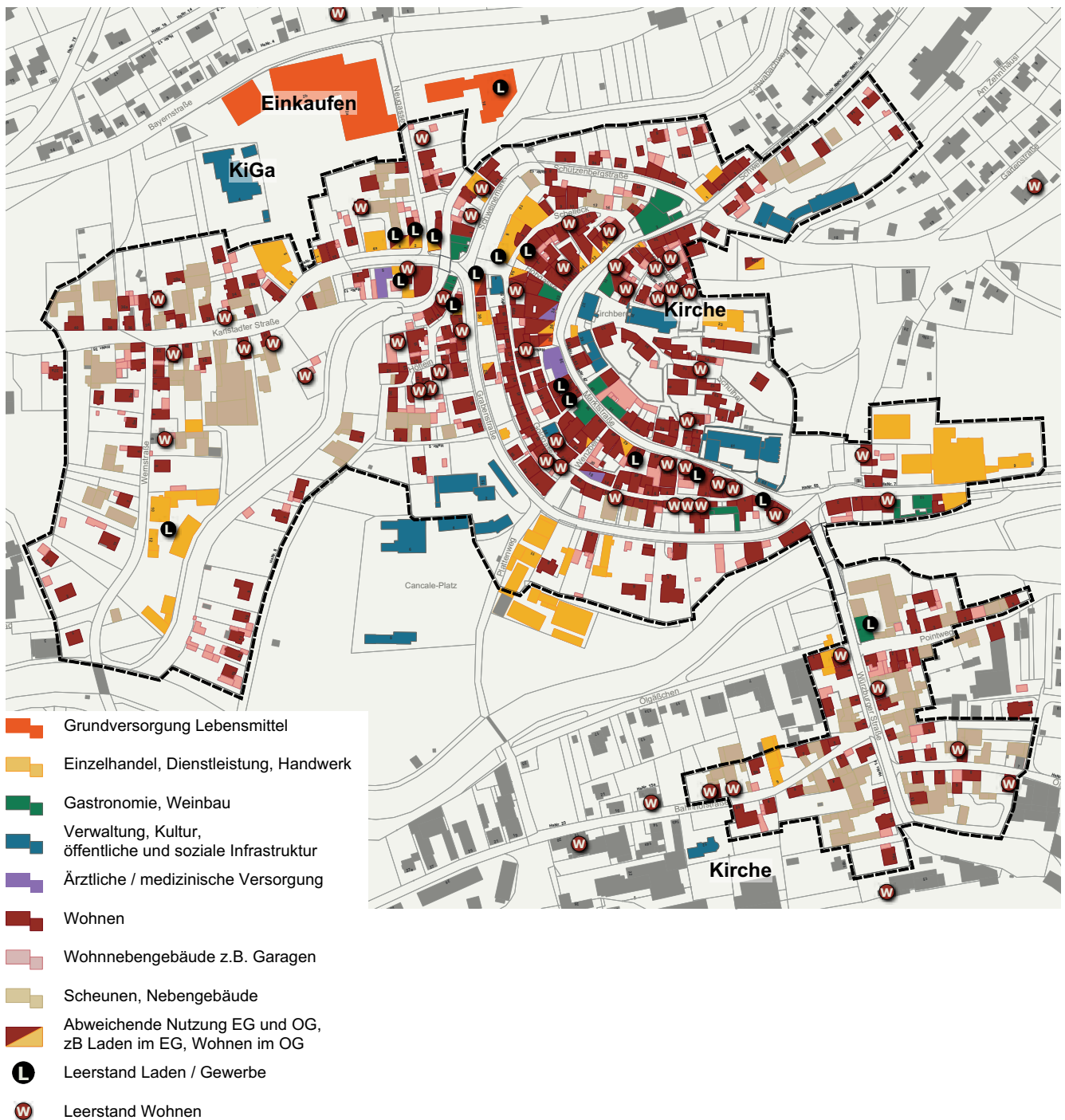
Sanierungsbedarf

Die Beurteilung eines Sanierungsbedarfes erfolgt nach äußerem Augenschein vom öffentlichen Straßenraum aus und bezieht sich auf die für das Stadt- bzw. Ortsbild wesentliche Erscheinung des Gebäudes, nicht jedoch auf den statischen oder bauphysikalischen Erhaltungszustand der Bausubstanz.

In Arnstein ist eine Konzentration der Sanierungsbedarfe in der südöstlichen Marktstraße und Goldgasse sichtbar. Hier handelt es sich meist um Wohnhäuser. Des Weiteren beeinträchtigen mehrere sanierungsbedürftige Gebäude mit leerstehenden Läden im Erdgeschoss das Stadtbild im Bereich der östlichen Karlstadter Straße.

In der Vorstadt Sichersdorf weisen zahlreiche Einzelgebäude und ganze Anwesen in der historischen Ortsmitte einen Sanierungsbedarf auf. Auch im Ortskern von Heugrumbach können einige Gebäude von einer Sanierung profitieren, in besonders schlechtem Zustand sind hier die Gebäude an der Julius - Echter - Straße (Durchgangsstraße).

6.4 NUTZUNGSSTRUKTUR



Gebäudenutzungen und Infrastruktur

Stadt Arnstein

Die historische Stadtmitte von Arnstein war seit jeher von einer kleinstädtischen Nutzungsmischung aus Läden im Erdgeschoss (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) geprägt. Diese Wohn- und Geschäftshäuser sind besonders in der Marktstraße zu finden. In Goldgasse und Schelleck gibt es eine kleinteiligere Bebauung mit Handwerkerhäusern.

Heute hat sich das Nutzungsgefüge im historischen Stadtkern deutlich in Richtung Wohnen verschoben. Viele Läden, die noch bis vor wenigen Jahren dem Einkaufen und der Versorgung der Bürger mit Dingen des täglichen Bedarfs dienten, z.B. Bäcker, stehen heute leer oder werden als Büros, z.B. Versicherung, genutzt. Handwerksbetriebe gibt es nur noch in sehr geringer Ausprägung, z.B. Elektro/Heizung/Sanitärbetrieb in der Marktstraße.

Die medizinische Versorgung in der Stadtmitte ist durch zwei Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis, Physiotherapieangebote und eine Apotheke gewährleistet.

Das gastronomische Angebot in Arnstein ist schwerpunktmäßig in der Marktstraße angesiedelt, im weiteren Rathausumfeld gibt es zwei Gaststätten und ein Café. Am östlichen Ende der Karlstadter Straße gibt es ein Eiscafé mit Freisitz.

Westlich der Altstadt, im Übergangsbereich zur Vorstadt Bettendorf, hat sich ein Nahversorgungszentrum mit Aldi, REWE, Bankfiliale, Apotheke sowie Einzelhandel und Dienstleistungen etabliert. In unmittelbarer Nähe liegt auch der Kindergarten.

Die meisten gemeinbedarflichen Nutzungen wie Rathaus, Kirche, Jugendzentrum etc. liegen in der Stadtmitte oder sind gut fußläufig zu erreichen, wie z.B. die Stadthalle am Cancale Platz.

Vorstädte und Heugrumbach

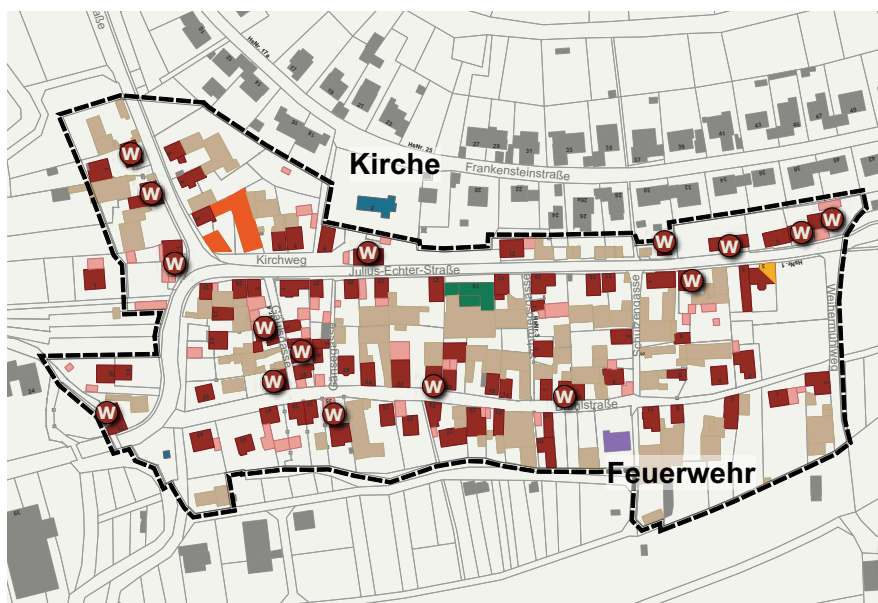
Die landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit der Vorstädte Bettendorf, Sickersdorf und des Ortes Heugrumbach ist an der hohen Anzahl an ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie Scheunen, Schuppen und Ställen in den historischen Siedlungskernen abzulesen. Viele der Scheunen wer-



Einzelhandel in der Marktstraße



Ladenleerstand



- Grundversorgung Lebensmittel
- Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk
- Gastronomie, Weinbau
- Verwaltung, Kultur, öffentliche und soziale Infrastruktur
- Ärztliche / medizinische Versorgung
- Wohnen
- Wohnnebengebäude z.B. Garagen
- Scheunen, Nebengebäude
- Abweichende Nutzung EG und OG, zB Laden im EG, Wohnen im OG
- L Leerstand Laden / Gewerbe
- W Leerstand Wohnen



Bioladen in Heugrumbach



Leerstand bzw. Unternutzung

den heute als meist private Abstell- oder Lagerfläche genutzt.

Diese Quartiere dienen heute vorwiegend dem Wohnen. Es gibt nur noch sehr vereinzelt abweichenden Nutzungen wie Handwerksbetriebe (z.B. Bauunternehmen in Sickersdorf) oder der Bioladen in Heugrumbach.

Heugrumbach selbst verfügt über keine Infrastruktur zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs, profitiert jedoch von der räumlichen Nähe zu den Einrichtungen in Arnstein.

Leerstände

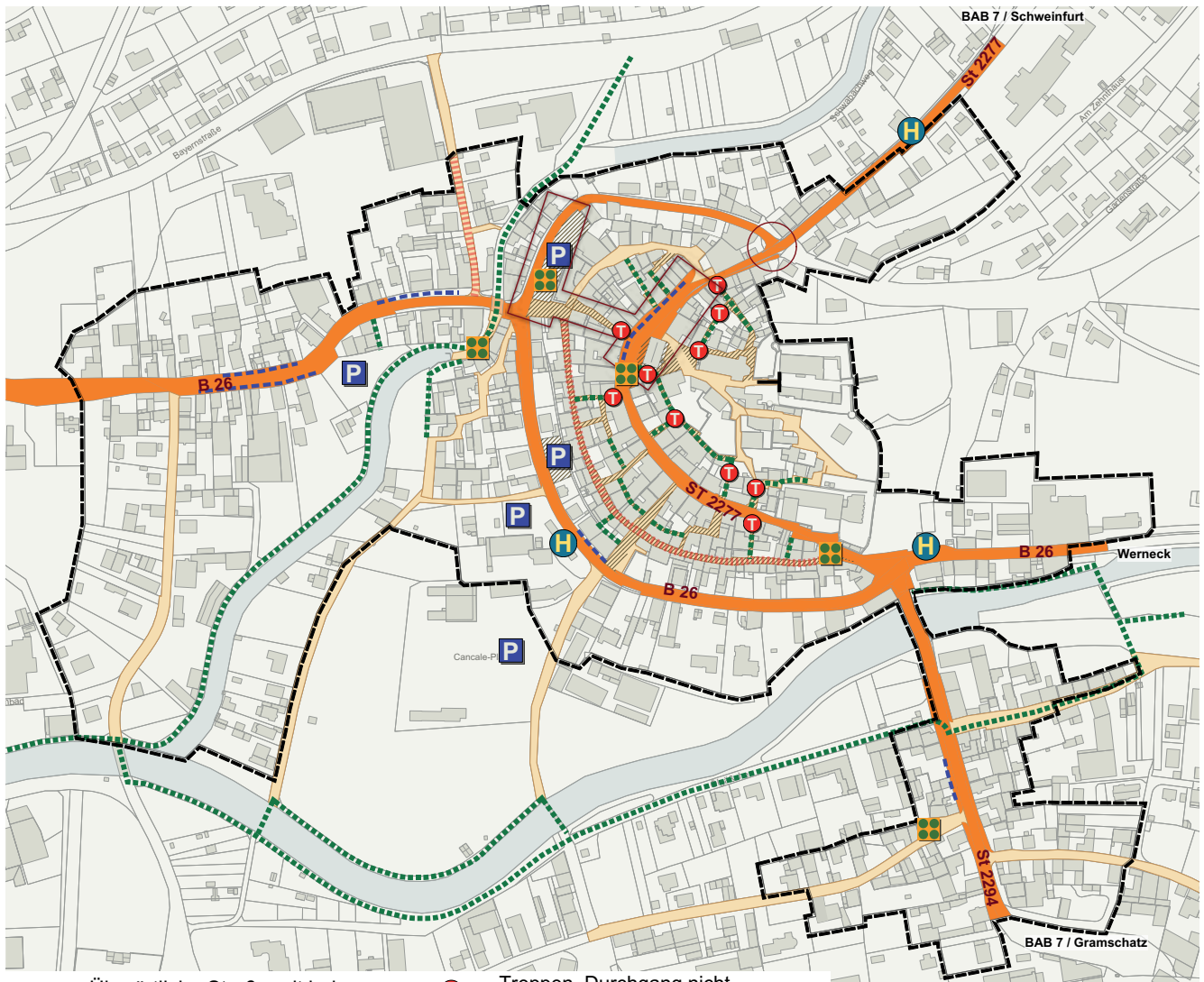
In der Stadt Arnstein sind zahlreiche Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Besonders in der südöstlichen Marktstraße / Goldgasse, im Bereich Johannesberg sowie Höflein konzentrieren sich die Leerstände. Auch im übrigen Untersuchungsgebiet (Bettendorf, Sickersdorf, Heugrumbach) sind Wohnungsleerstände ohne besondere räumliche Konzentration vorzufinden.

Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist in den letzten Jahren massiv geschrumpft und hat zahlreichen Ladenleerstände, z.B. in der Marktstraße, hinterlassen. Gravierend sind auch die leerstehenden Läden in der Karlstadter Straße zwischen Bettendorf und der Altstadt von Arnstein (Bereich Schweinemarkt / Schelleck / Höhgasse). Sie sorgen dafür, dass dieser Übergangsbereich zwischen Vorstadt und Kernstadt bzw. der Eingangsbereich in die Altstadt einen vernachlässigten Eindruck macht.

In Sickersdorf steht am Ortseingang von Arnstein kommend ein Gasthof (ortsbildprägendes Anwesen) leer.

In Heugrumbach sind besonders im westlichen Altort sowie an der Julius - Echter - Straße mehrere Wohnungsleerstände zu verzeichnen.

6.5 VERKEHR UND ÖFFENTLICHER RAUM



- Überörtliche Straße mit hoher Belastung (Durchgangsverkehr)
- Sonstige Straßen
- //// Pflasterbelag
- |||| Straße in schlechtem Zustand (Oberfläche)
- ~~~~ Engstelle im Straßenraum, potenzielle Gefahrenstelle
- └ Stichstraße ohne Durchfahrtmöglichkeit
- T Treppen, Durchgang nicht barrierefrei
- gestaltete öffentliche Fläche
- Aufwertungspotenzial bzgl. Funktion oder Gestaltung
- - - - Fuß- und Radwege
- P Parkplätze
- - - - straßenparalleles Parken möglich
- H Haltestelle ÖPNV

Straßen und Verkehr

Der Hauptverkehrsweg in Arnstein sind die Bundesstraße B 26 bzw. die B 26a sowie die Staatsstraße St 2277. Sie führt als Durchgangsstraße durch den historischen Stadtkern von Arnstein (Marktstraße: St 2277 Richtung BAB 7 / Schweinfurt) bzw. direkt daran vorbei (Grabenstraße: Werneck - Karlstadt). Die Staatsstraße St 2294 verbindet Arnstein mit dem Autobahnanschluss Gramschatz im Süden und Hammelburg im Norden (durch Heugrumbach). Der Durchgangsverkehr sorgt besonders in der historischen Altstadt von Arnstein als auch in Heugrumbach in der Julius - Echter - Straße für eine hohe Belastung. In der Julius - Echter - Straße sorgt der enge Straßenraum mit der dicht daran liegenden Bebauung für eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer (Bei Begegnungsverkehr müssen die Fahrzeuge teilweise auf den Gehweg ausweichen). Weitere Engstellen im öffentlichen Straßenraum stellen die Gassen in Heugrumbach zwischen Brühlstraße und Julius - Echter - Straße dar, hier ist die Ausfahrt durch die enge Bebauung, vor allem in die viel befahrene Julius - Echter - Straße, sehr unübersichtlich.

In Heugrumbach ist der Zustand der Brühlstraße verbesserungswürdig, in Arnstein bedarf von allem die Goldgasse einer Erneuerung, auch Neugasse und Höflein sind in einem schlechten Zustand.

In Arnstein stehen mit den Parkplätzen am Bettendorferplatz, Schweinemarkt, Grabenstraße und Cancale - Platz ausreichend Stellplätze für Besucher zur Verfügung. In Sickersdorf und besonders in Heugrumbach fehlen jedoch Parkplätze für Besucher. Parken im teilweise sehr engen Straßenraum ist zwar an manchen Stellen möglich, kann jedoch den Verkehr und auch Müll- und Rettungsfahrzeuge einschränken.

Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

In Arnstein wurden Teile der Marktstraße (z.B. im Bereich um das Rathaus herum) neu gestaltet.

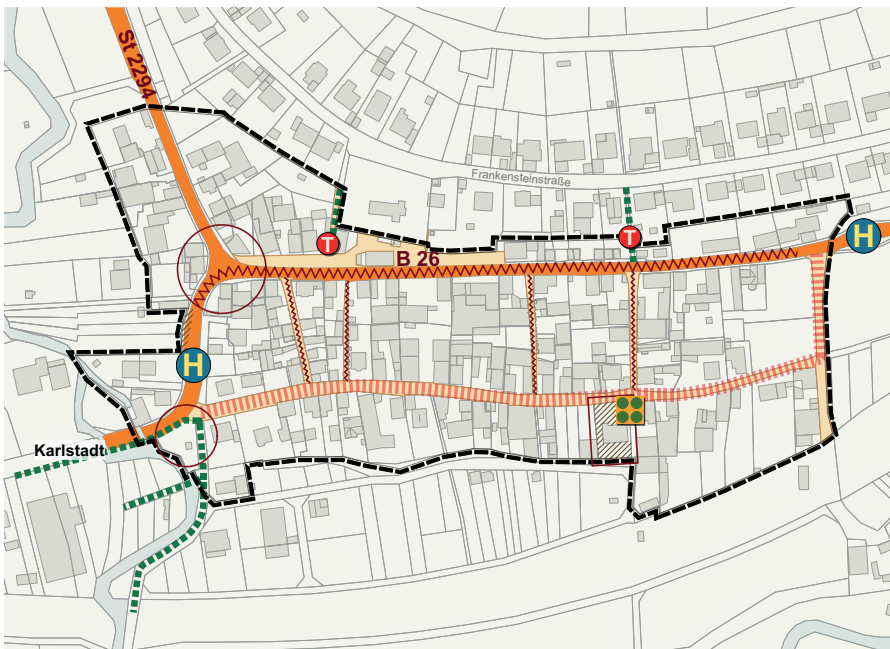
Die Gassen in der historischen Altstadt und der Schweinemarkt sind mit einem älteren Pflasterbelag ausgestattet. Jedoch bedarf gerade der Bereich Schweinemarkt - Schelleck / Höhgasse - Marktstraße als Ankommenpunkt in der Arnsteiner Altstadt und Weg ins histori-



Einmündungsbereich Schützenberg mit Provisorien



Sickersdorf: Durchgangsstraße Würzburger Straße (St 2294)



- Überörtliche Straße mit hoher Belastung (Durchgangsverkehr)
- Sonstige Straßen
- Pflasterbelag
- Straße in schlechtem Zustand (Oberfläche)
- Engstelle im Straßenraum, potenzielle Gefahrenstelle
- Stichstraße ohne Durchfahrtmöglichkeit
- T Treppen, Durchgang nicht barrierefrei
- gestaltete öffentliche Fläche
- Aufwertungspotenzial bzgl. Funktion oder Gestaltung
- Fuß- und Radwege
- P Parkplätze
- straßenparalleles Parken möglich
- H Haltestelle ÖPNV



Platz vor der Feuerwehr: Heugrumbach



Fortführung Radweg über hohen Bordstein in der vielbefahrenen Karlstadter Straße

sche Zentrum einer gestalterischen und funktionellen Aufwertung. Die Kurven- bzw. Einmündungsbereiche von Schützenberg und Schwebenrieder Straße in Arnstein und Bücholder Str. / Julius - Echter - Straße in Heugrumbach weisen gestalterische und funktionale Mängel auf. Das Queren der Fahrbahn ist hier für Fußgänger, besonders auch für Kinder auf dem Weg zum Schulbus, mit einem Unsicherheitsgefühl verbunden.

ÖPNV

Arnstein ist über die Buslinien 452 (Neubessingen - Arnstein), 671 (Würzburg - Arnstein - Opferbaum), 672 (Karlstadt - Arnstein über Thüngen), 673 (Karlstadt - Arnstein) sowie 8134 (Schweinfurt - Arnstein) an das ÖPNV - Netz angebunden. Alle Linien fahren den ZOB (Zentralen Omnibus Bahnhof) in der Grabenstraße am Rand der historischen Altstadt an. Hier fehlt jedoch eine Querungshilfe, so dass die Fußgänger die vielbefahrene Grabenstraße frei überqueren müssen, um zu den Haltestellen zu gelangen. Die Stadtmitte bzw. das Rathaus und die Marktstraße sind nicht an den ÖPNV angebunden. Am Schulzentrum an der Schwebenrieder Strasse gibt es einen Haltepunkt für den Schulbus.

Sichersdorf selbst verfügt über keine Haltestelle, der nächste Haltepunkt ist auf der anderen Seite der Wern (Schweinfurter Straße).

Am östlichen Ortseingang von Heugrumbach gibt es eine neue Haltestelle, hier fehlt jedoch ein Watterschutz (Beschattung, Regen). Eine weitere Haltestelle in Heugrumbach liegt am westlichen Rand des Ortskerns.

Insgesamt ist eine ausreichende Anbindung der Stadt Arnstein an den ÖPNV gegeben, jedoch werden wichtige Ziele wie z.B. die historische Stadtmitte (Rathaus / Marktstraße) oder das Einkaufszentrum Mitte an der Karlstadter Straße nicht angefahren.

Fuß- und Radwegenetz

In Arnstein führen Radwege entlang der Wern Richtung Osten (Werneck) und westlich der Altstadt am Schwabbach entlang Richtung Norden. Das Wegenetz ist im Altstadtbereich nahezu lückenlos ausgeschildert, jedoch ist die Ausgestaltung der Wege teilweise mangelhaft, so erschweren z.B. nicht abgesenkte Bordsteine in der Karlstadter Straße die Orientierung und die sichere Weiterfahrt.

Die Radfahrer werden im Wesentlichen um die historische Altstadt herum gelenkt, es gibt keine Vernetzung mit den Angeboten in der Stadt.

In Heugrumbach führen die ausgeschilderten Wander- und Radwege im Südwesten an der Ortslage vorbei.

Es gibt in der historischen Altstadt keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder sonstige Serviceangebote für Radfahrer. Am Parkplatz Bettendorf steht eine Servicestation mit Lademöglichkeit für E Bikes zur Verfügung.



Mangelnde Barrierefreiheit in der Altstadt: Unebene Beläge, Stufen



Heugrumbach: Treppen und steile Wege im Bereich von Friedhof und Kirche

Barrierefreiheit

Vor allem Gehwege mit unebenen Oberflächen und Stolperkanten, Bereiche ohne Gehweg, gepflasterte Randbereiche und Rinnen sowie bauliche Schäden im Belag oder unzureichende Absenkungen bei Querungen sind für Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen problematisch und machen den öffentlichen Raum teilweise schwer passierbar.

Das Wegenetz in der Altstadt von Arnstein ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten von engen, teilweise steilen Gassen geprägt. Viele Wege benötigen vereinzelt Treppenstufen, um die Höhenunterschiede zu überbrücken. Jedoch ist für einen ortsunkundigen Besucher oft nicht ersichtlich, ob ein Weg durch Treppenstufen unterbrochen wird und somit nicht barrierefrei begehbar ist. Eine Beschilderung von barrierefrei begehbaren Wegverbindungen fehlt.

Zudem ist der meist sehr unebene Pflasterbelag bei Nässe rutschig und auch für mobile Fußgänger in Teilbereichen nicht sicher begehbar.

In Heugrumbach ist der historische Ortskern über die Brühlstraße gut barrierefrei erreichbar, die Gassen Richtung Julius - Echter - Straße sind jedoch teilweise sehr steil und der Belag ist uneben und bei Nässe rutschig. Dies erschwert grundsätzlich die Begehbarkeit, nicht nur mit Kinderwägen oder Gehhilfen.

Kirche und Friedhof von Heugrumbach sind aufgrund der Lage am Hang über dem historischen Ortskern nur von den oberhalb liegenden Straßen (über das neuere Siedlungsgebiet) ohne Treppen erreichbar. Einige Gassen zwischen Brühlstraße und Julius - Echter - Straße sind steil und der Belag ist uneben.

Beleuchtung

Für das Sicherheitsempfinden spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Einerseits wirkt ein belebtes Areal, das von vielen Menschen genutzt oder zumindest überblickt wird, aufgrund der bestehenden „sozialen Kontrolle“ sicherer. Andererseits spielt auch die Gestaltung und Beleuchtungssituation im öffentlichen Raum eine wichtige Rolle für die subjektive, gefühlte Sicherheit. Gut einsehbare, übersichtliche Flächen mit guter Beleuchtung erhöhen daher das Sicherheitsempfinden gegenüber engen, versteckten oder unübersichtlichen Bereichen. Mängel in der Beleuchtung des öffentlichen Raums resultieren meist aus zu großen Abständen der Leuchten, zu tief angebrachten Leuchten, einer schwachen Lichtfarbe oder einer nur einseitig angebrachten Straßenbeleuchtung.

In Arnstein und Heugrumbach gibt es verschiedene Arten von Stehleuchten in eher moderner Gestaltung sowie meist wandmontierte Altstadtleuchten, die die öffentlichen Wege ausreichend beleuchten. Besonders in einigen der kleinere Gassen (z.B. zwischen Goldgasse und Marktstraße in Arnstein sowie zwischen Brühlstraße und Julius - Echter - Straße in Heugrumbach) kommt es jedoch durch die größeren Abstände der Leuchten und die enge Bebauung zu Abschnitten mit unzureichender Beleuchtung im öffentlichen Wegenetz. Grundsätzliche Defizite in der vorhandenen Beleuchtung bestehen jedoch nicht.








Straßenbeleuchtung in Arnstein



Brühlstraße Heugrumbach bei Nacht

6.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, FREIZEIT



-  Gehölze
-  private Grünfläche
-  öffentliche Grünfläche
-  Gewässer
-  Gebäude, befestigte Flächen privat
-  ungestaltete Freifläche im Ort, Brache
-  gestalteter (öffentlicher) Grünbereich
-  örtliche Fuß- und Radwege
-  Grün- bzw. Naherholungsbereich mit besonderer Bedeutung für den Ort
-  Biotope

Öffentliches Grün

In Arnstein gibt es im Umfeld der Stadtmitte attraktive Naherholungsbereiche an Wern und Schwabbach. Hier verlaufen auch die örtlichen Spazier- und Radwege. Diese Grünachsen trennen auch die historisch gewachsenen Quartiere: Altstadt zwischen Wern und Schwabbach, Bettendorf westlich des Schwabbach und Sickersdorf südlich der Wern.

Im öffentlichen Raum sind in den neu gestalteten Bereichen, z.B. um das Rathaus herum, Bäume angepflanzt worden. Auch in der Karlstadter Straße gibt es neuere Straßenbäume. Besonders in der dicht bebauten Altstadt ist jedoch nur sehr wenig Grün im öffentlichen Raum zu finden.

Freizeit und Erholung

Im gesamten Untersuchungsbereich gibt es kleinere Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten oder gestaltete Flächen mit einem Baum oder Brunnen. Teilweise fehlen beschattende Elemente, um eine Aufenthalt auch im Sommer zu ermöglichen. Am Höflein befindet sich, an der Wern gelegen, ein gut besuchter Spielplatz in relativer Nähe zur Altstadt. Auch zwischen Sickersdorf und der B 26 liegt ein attraktiv gestalteter Naherholungsbereich.

Die örtlichen Spazierwege in Arnstein verlaufen meist entlang der Gewässer (Wern und Schwabbach).

In Heugrumbach gibt es am westlichen Ortseingang einen kleinen Aufenthaltsbereich (Alte Waage). Die dort vorhandenen Sitzmöglichkeiten werden trotz des hohen Durchgangsverkehrs genutzt, zudem gibt es einen öffentlichen Bücherschrank. Von hier aus erreicht man auch die örtlichen Spazierwege um Heugrumbach herum und Richtung Badeseesee. Ein Spielplatz in Nähe zum Altort fehlt in Heugrumbach.

Private Grün- und Freiflächen

In der historischen Altstadt von Arnstein sind die Grundstücke meist nahezu vollständig überbaut, es gibt kaum Grün- oder Freibereiche auf dem eigenen Grundstück. Wohnfreibereiche werden meist über Balkone oder Dachterrassen geschaffen.

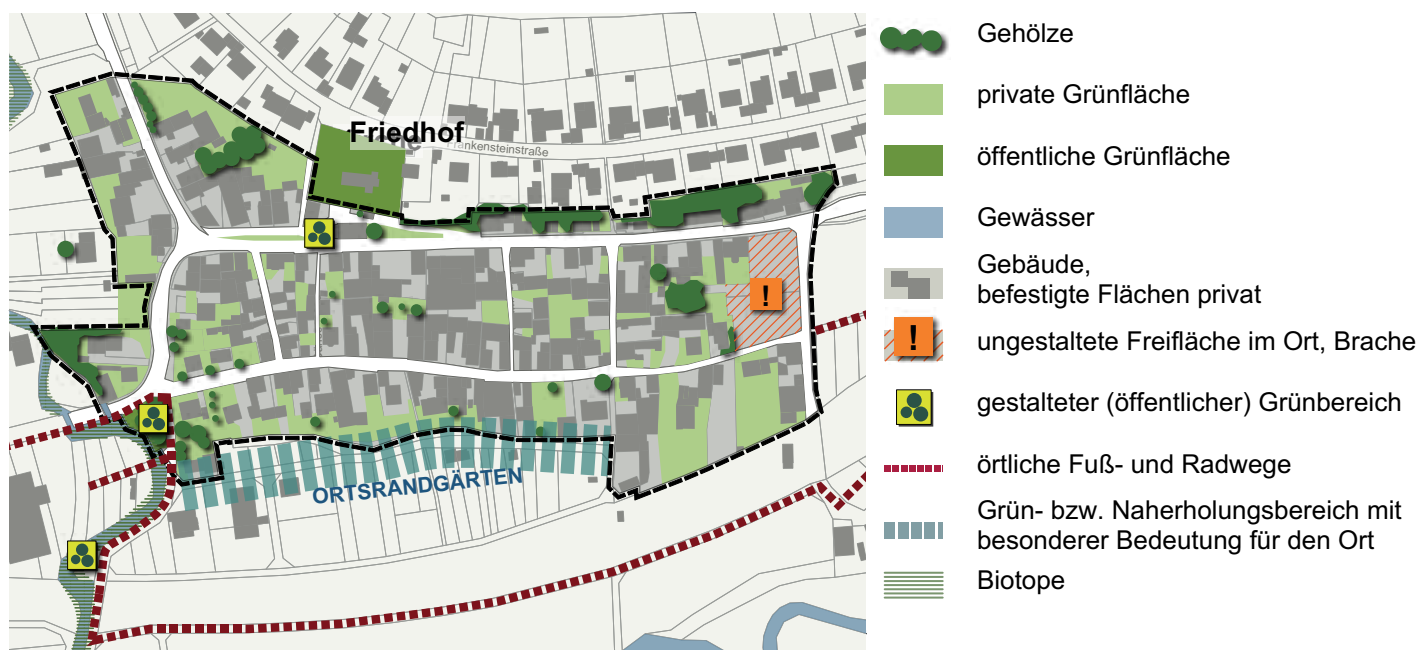
Der Graben ist als historischer Stadtrand noch immer



Fußweg über der Schwabbach



Spielplatz an der Wern / Höflein



Verkehrsbelastung Heugrumbach: Julius Echer Straße



Wern mit gewässerbegleitenden Grünstrukturen (Biotop)

wahrnehmbar, hier finden sich teilweise attraktiv gestaltete Gärten, besonders im östlichen Teil der Grabenstraße. Sie dienen der dichten Bebauung in der Goldgasse teilweise als Wohnfreifläche und werten das Wohnumfeld deutlich auf. Hier befindet sich auch eine größere geschotterte Fläche, die zum privaten Abstellen von Autos genutzt wird.

In den Vorstädten Bettendorf und Sickersdorf ist meist eine dörfliche Struktur mit Versiegelung der Hofflächen zum Straßenraum und Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich zu finden.

In Heugrumbach bilden die Gärten der Anwesen der südlichen Brühlstraße einen attraktiven Ortsrand. Der Bereich zwischen Brühlstraße und Julius-Echter-Straße ist dicht bebaut. Am östlichen Ortsrand gibt es eine größere Brachfläche, für die zum Zeitpunkt der Bearbeitung des ISEK ein Baukonzept durch einen Investor entwickelt wird (Wohn- und Geschäftshaus).

Biotope und Natur

Entlang der Gewässer (Wern, Krebsbach, Schwabbach) befinden sich geschützte Biotopflächen gem. §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSch). Teilweise reichen diese bis in die bebauten Ortslagen hinein.

Entlang der Wern im Stadtbereich von Arnstein und nördlich von Sickersdorf liegt das Biotop Nr. 6025-1055 / Biotopteilflächen Nr. 6025-1055-003: Wern zwischen Arnstein und Stetten, Auwälder / 91EO (57 %), Fließgewässer mit flutender Wasservegetation ohne §30 - Schutz (40 %), Großröhrichte / kein LRT (3 %).

Im Westen von Heugrumbach bildet der Krebsbach mit seinem gewässerbegleitenden Grün eine attraktive Zäsur zwischen der historischen Ortslage und dem anliegenden Gewerbegebiet. Dieser Bereich ist als Biotop Nr. 6025-1054 / Biotopteilflächen Nr. 6025-1054-003: Krebsbach zwischen Vogelsmühle und Mündung in die Wern bei Heugrumbach, Auwälder / 91EO (65 %), Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (35 %) geschützt.

Die Schwabbach ist im Stadtbereich verrohrt bzw. überbaut und erreicht erst nördlich der Bebauung Biotopstatus.

Artenschutz im Sanierungsgebiet

In den bebauten Ortslagen finden insbesondere Fledermaus- und Vogelarten ökologische Nischen. Auf kleinteiligen Grünflächen im öffentlichen und privaten Raum finden auch Insekten ausreichende Lebensbedingungen vor. In den stark versiegelten Bereichen, z.B. der Altstadt von Arnstein kommt es auf jede - möglichst artenreiche und insektenfreundliche - Grünfläche an, die Insekten, Vögeln und Kleintieren Nahrung und Schutz bieten kann.

Für Fledermaus- und gebäudebrütende Vogelarten sind vor allem unsanierte Gebäude mit Löchern oder Mauerspalten und nicht ausgebauten Dachräumen von Interesse. Bei geplanten baulichen Maßnahmen muss daher im Vorfeld geklärt werden, ob und welche Tierarten betroffen sind und welche Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. (z.B. Durchführen der Abbruch- oder Umbaumaßnahmen außerhalb von Brut- und Winterschlafzeiträumen, Anbringen von Nisthilfen als Alternativen etc.).

Bei Aus- und Umbauarbeiten an Gebäuden sind immer die artenschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. So sind vor Ausführung der Baumaßnahmen sämtliche Gebäudeteile, die zur Sanierung / zum Umbau anstehen, auf Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen. Hilfestellung hierzu gibt die Untere Naturschutzbehörde.

7 EVALUIERUNG SEK 2011

7.1 EVALUIERUNG SANIERUNGSZIELE

Die Evaluierung dient als Grundlage für die Neuausrichtung der Sanierungsziele. Nachfolgend werden die in den Vorbereitenden Untersuchungen zur erstmaligen Ausweisung eines Sanierungsgebietes aus dem Jahr 2011 formulierten Sanierungsziele nach Themenfeldern gegliedert aufgeführt. In der Tabelle wird das Erreichen des Ziels überprüft und seine Aktualität nach heutigen Gesichtspunkten bewertet.

Im Workshop des Stadtrats aus dem Jahr 2019 zur Stadtentwicklung wurden die Handlungsfelder des ISEK 2011 bereits auf ihre Aktualität überprüft und neue Themen für die Stadtentwicklung wie z.B. Flä-

chen sparen und Innenentwicklung, formuliert. Die grundsätzlichen Themen und Handlungsfelder, die sich aus den Beteiligungsschritten des ISEK 2011 ergaben, sind für die Stadt Arnstein weiterhin relevant und aktuell. Sie bedürfen jedoch inhaltlich der Aktualisierung, Präzisierung und teilweise auch einer räumlichen Zuordnung.

Sanierungsziele, die noch immer aktuell sind oder deren Zielsetzung den in den letzten Jahren veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, werden somit in den aktuellen Sanierungszielen angepasst eingearbeitet.

Ziele aus dem SEK 2011 / Evaluierung 2019	Erreicht?			Noch aktuell?		Aktuelle Zielsetzung
	ja	teilweise	nein	ja	nein	
Altstadt						
Kultureller Mittelpunkt sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, Steigerung der Attraktivität als Wohnquartier.		X		X		Leerstandsmanagement, Nutzungen finden, öffentlichen Raum aufwerten
Verkehrsentlastung Marktstraße		X		X		Nutzungen finden, öffentlichen Raum aufwerten
Schweinemarkt als Schnittstelle zur Karlstadter Straße			X	X		
Karlstadter Straße						
Ausbau zum Einkaufszentrum Mitte (Nahversorgungszentrum Mitte)	X				X	
Verkehr, öffentlicher Raum						
Umgehungsstraßen Ost / Nord zur Entlastung des Stadtkerns vom Durchgangsverkehr, im Zusammenhang mit der B 26n			X	X		Entlastung unabhängig von Planungen B 26 n schaffen
Aufwertung Marktstraße		X		X		
Aufwertung Karlstadter Straße	X			X		Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten verbessern
Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum			X	X		
Erweiterung zentrumsnahes Parkplatangebot		X			X	
Anbindung der Einzelhandelsschwerpunkte verbessern		X		X		

Ziele aus dem SEK 2011/ Evaluierung 2019	Erreicht?			Noch aktuell?		Aktuelle Zielsetzung
	ja	teilweise	nein	ja	nein	
Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Bildung						
Neuer Gewerbestandort Modul Ost						
Weiterentwicklung Stadt Arnstein als Schulstandort, Ausbau von Bildungsangeboten		X		X		
Weiterentwicklung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes			X	X		Bedeutungsverlust Einzelhandel kompensieren: Neue Nutzungen für die Altstadt finden
Projektmanagement und Stadtmarketing		X		X		
Ausbau medizinischer Dienstleistungen		X		X		
Grün- und Freiflächen, Freizeit und Erholung						
Aufwertung Bereich Badeseen		X		X		
Aufwertung Grünflächen durch Gestaltung und Pflege		X		X		
Bessere Verknüpfung der Grünbereiche mit der Altstadt			X	X		
Innenentwicklung, Wohnen und Kultur						
Wohnfunktion durch Innenentwicklung im Stadtkern stärken		X		X		
Unterstützen privater Sanierungsmaßnahmen	X			X		
Spezielle Wohnungsangebote für Senioren		X		X		
Nutzung des Ambientes der Altstadt für kulturelle Zwecke		X		X		
Erweiterung des touristischen Angebots um ein Hotel			X		X	

7.2 EVALUIERUNG MASSNAHMENUMSETZUNG

Neben den Sanierungszielen (Ziffer 7.1) wird auch die Umsetzung der Maßnahmen und ggf. deren Aktualität nachfolgend bewertet.

Fazit

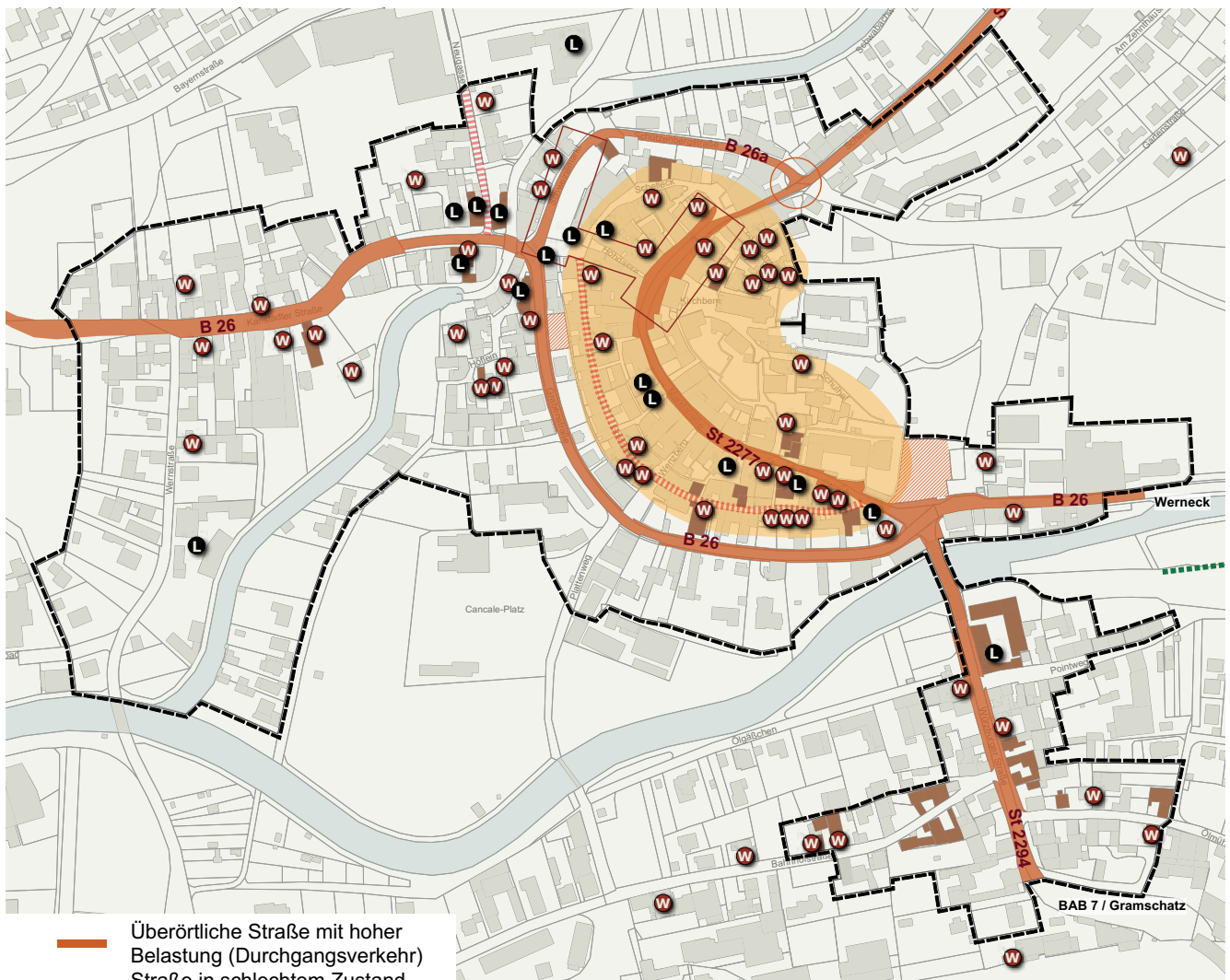
Die Maßnahmen wurden zumindest teilweise umgesetzt. Maßnahmen, die noch immer aktuell sind oder deren Zielsetzung den in den letzten Jahren veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, werden aktualisiert in den neuen Maßnahmenkatalog eingearbeitet.

Maßnahme aus dem SEK 2011	Umgesetzt?			Noch aktuell?		Änderungen im Konzept notwendig?
	ja	teilweise	nein	ja	nein	
Verkehr						
V 1 Nordumgehung (B 26 n)			X	X		
V 2 Verlegung der St 2277 - Ostumgehung			X			
V 3 Umgestaltung der Marktstraße		X		X		
V 4 Erschließung der Einzelhandelsstandorte	X			X		
V 5 Barrierefreiheit im öffentlichen Raum		X		X		
V 6 Gestaltung der Karlstadter Straße	X			X		Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten schaffen
V 7 Südlicher Stadteingang						
V 8 Mobilität verbessern				X		
Einzelhandel						
E 1 Entwicklungsbereich Karlstadter Straße mit Einkaufszentrum Mitte	X				X	
E 2 Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum West / Einzelhandel Heugrumbach			X		X	
Wohnen						
W 1 Kommunales Programm, Gestaltungsleitfaden und Bauberatung in der Innenstadt	X			X		
W 2 Wohnprojekte: Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen		X		X		
W 3 Erweiterung Altenwohn- und Pflegeheim Pfründnerspital						

Maßnahme aus dem SEK 2011	Umgesetzt?			Noch aktuell?		Änderungen im Konzept notwendig?
	ja	teilweise	nein	ja	nein	
Gewerbe						
G 1 Standortkonzept Gewerbe						
G 2 Verbesserung Breitbandversorgung						
Ökologie						
Ö 1 Energiekonzept		X		X		
Ö 2 Entwicklung und Aufwertung öffentlicher Grünflächen: Stadtparkkonzept, Bessere Pflege öffentliche Flächen		X		X		
Ö 3 Naherholungszentrum Naturbadesee: Veranstaltungen, Wohnmobilstellplätze, Gastronomie, Anbindung Jugendzeltplatz		X		X		
Tourismus, Kultur und Bildung						
K 1 Beschilderung- / Besucherleitsystem			X	X		
K 2 Veranstaltungen und Events: kulturelles Angebot ausweiten		X		X		
K 3 Vereinsförderung		X		X		
K 4 Schule und Erziehung: Schul- und Bildungskonzept. Erhalt und Ausbau der Schulen, Erhalt des Kindergartenstandortes, Ausbau der Betreuung, Aufwertung der Schulstandorte						
K 5 Ansiedlung Hotel: Bedarfsermittlung, Standort- und Betriebskonzept erstellen		X			X	
Themenfeldübergreifende Maßnahmen						
S 1 Erweiterung Sanierungsgebiet	X			X		Evaluierung der bestehenden Abgrenzung
S 2 Projektbüro / Projektmanagement / Stadtmarketing Verknüpfen der Themenbereiche Soziales. Kommunikation Einzelhandel und Dienstleistung, Gewerbe, Kultur, Gastronomie und Tourismus		X		X		

8 BEWERTUNG

8.1 STÄDTEBAULICHE MÄNGEL UND RESTRIKTIONEN



- Überörtliche Straße mit hoher Belastung (Durchgangsverkehr)
- Straße in schlechtem Zustand (Oberfläche)
- Nicht barrierefreier Bereich
- Bausubstanz mit Sanierungsbedarf
- Bereiche mit Mängel in Funktion oder Gestaltung
- Brachen, ungestaltete Freiflächen
- W Leerstand Wohnen
- L Ladenleerstand

Bausubstanz, Denkmalschutz, Wohnen

- Zahlreiche Gebäude mit Sanierungsbedarf, auch bei ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Anwesen
- Wohnungsleerstände im gesamten Untersuchungsbereich
- Hohe bauliche Dichte in der Altstadt



Sanierungsbedarf

Demografie, Infrastruktur und Versorgung

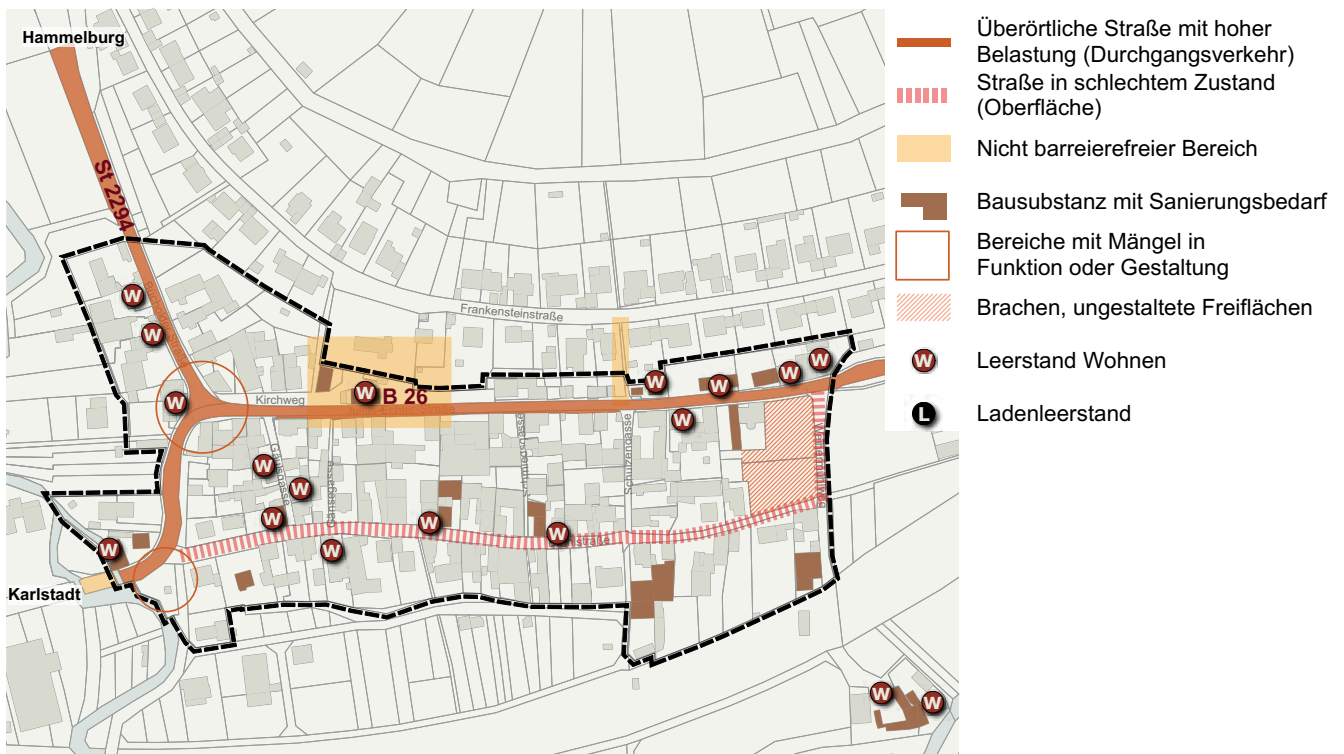
- Bevölkerungsstruktur: Zunahme des Anteils der älteren Bewohner (über 50 Jahre) zu erwarten
- Einzelhandelsangebote teilweise nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht zukunftsfähig
- Zahlreiche Ladenleerstände in der Altstadt und im Bereich östliche Karlstadter Straße,
- Funktionsverlust der Altstadt als soziale Mitte: Fehlende Angebote zur Belebung der Stadtmitte besonders im Bereich Schweinemarkt und Marktstraße
- Aufwertungsbedarf Gastronomie, z.B. Außengastronomie in der Marktstraße
- Sanierungsbedarf öffentliche Gebäude, z.B. Schule



Gewerbeleerstand



Leerstand Gastronomie in der Altstadt



Öffentlicher Raum mit Aufwertungspotenzial

Öffentlicher Raum, Stadt- und Ortsbild

- Wichtige Stadträume wie z.B. der Schweinemarkt und die Marktstraße werden nicht entsprechend genutzt
- Besonders die Gassen in der Altstadt sind nicht barrierefrei begehbar, barrierefreie Wegeverbindungen sind nicht ersichtlich bzw. ausgeschildert
- Zugang zu Gastronomie, Läden und Dienstleistern oft nicht barrierefrei möglich
- Teilweise fehlende Beschattung der Aufenthaltsbereiche in der Stadtmitte

Ruhender und fließender Verkehr

- Hohe Belastung durch Durchgangsverkehr in Arnstein und Heugrumbach (Julius - Echter - Straße)
- Besonders in Heugrumbach fehlende Stellplätze für Besucher, Parken in der Ortsmitte engt Fahrbahn und Fußgängerbereiche zusätzlich ein, behindert Müllabfuhr und ggf. Rettungsfahrzeuge
- Parken in der Marktstraße ungeordnet, verleitet zum „Wildparken“
- Fehlende Sicherheit für Fußgänger: Gehwege fehlen, zu schmal
- Verkehrswege in teilweise schlechtem Zustand, z.B. Neugasse oder Brühlstraße
- Fehlende Querungsmöglichkeiten, besonders in der Grabenstraße, der Karlstadter Straße und der Julius - Echter - Straße



Ortsdurchfahrt Heugrumbach

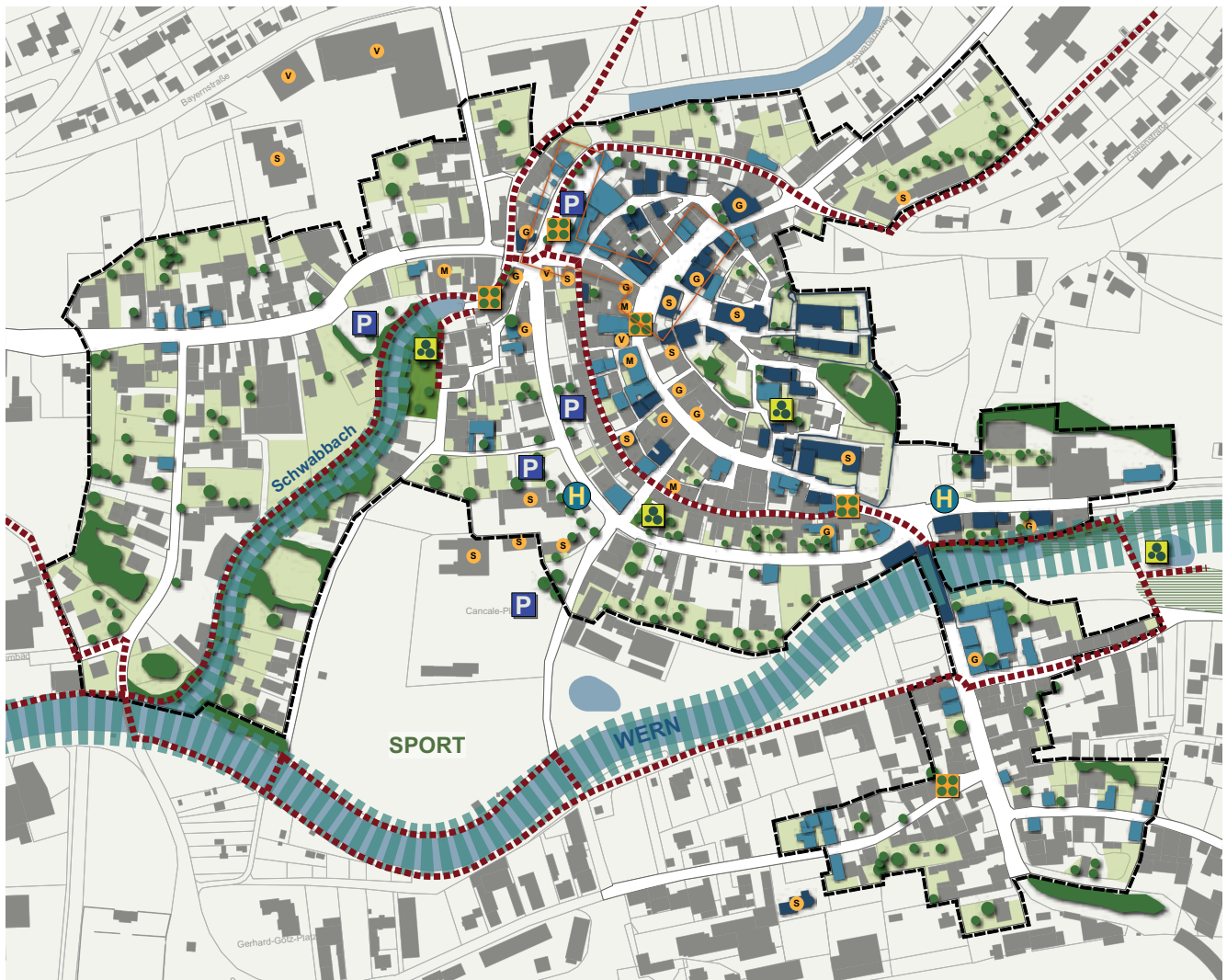
Erholung, Ökologie und Klimaschutz/ -anpassung























- Wenig Grün und Bäume in der historischen Stadtmitte sowie im öffentlichen Raum der Ortslagen
- Pflegezustand und Qualität der Bepflanzung im öffentlichen Raum mit Aufwertungsbedarf
- Hoher Versiegelungsgrad in der dicht bebauten Altstadt und in Teilbereichen bei privaten Freiflächen (Gestaltungsmängel bei privaten Freiflächen)
- Geringe Nutzung von solarer Energie bei privaten und gewerblichen Anwesen auch außerhalb des Denkmalensembles
- Energetischer Sanierungsbedarf



Private Parkfläche als Schotterplatz

8.2 STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN UND POTENZIALE



- | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|---|--|
|  | ortsbildprägende Gehölze |  | gestalteter (öffentlicher) Grünbereich |  | Haltestelle ÖPNV |
|  | private Grünfläche |  | gestaltete Platzfläche |  | Bereich mit besonderer Bedeutung für den Ort |
|  | öffentliche Grünfläche |  | örtliche Fuß- und Radwege |  | Versorgung |
|  | Gewässer |  | Grün- bzw. Naherholungsbereich mit besonderer Bedeutung für den Ort |  | Sozial / Administrativ |
|  | prägende Solitärbauten, Denkmalschutz |  | Parkplätze |  | Medizin |
|  | ortsbildprägende Gebäude |  | |  | Gastronomie |
- Infrastruktur:
-  Versorgung
 -  Sozial / Administrativ
 -  Medizin
 -  Gastronomie

Bausubstanz, Denkmalschutz, öffentlicher Raum

- Historische, teils denkmalgeschützte Bausubstanz, Denkmalensemble Altstadt Arnstein
- Prägende Stadtsilhouette von Arnstein, traditionell überliefertes Ortsbild in der Brühlstraße in Heugrumbach: Geschlossenes, historisch überliefertes Straßenbild macht die Stadtmitte bzw. den Ortskern attraktiv
- Viele Gebäude haben ortsbildprägenden Charakter
- Zahlreiche kleinere Plätze oder Aufenthaltsbereiche im gesamten Gebiet
- Schweinemarkt und Marktstraße im Bereich Rathaus als historisch überlieferte öffentliche Räume mit Bedeutung für die Stadt



Historisch überliefertes Stadtbild in der Marktstraße

Demografie, Soziales und Kultur

- In den letzten 10 Jahren stabile Einwohnerzahl
- Angebote für verschiedene Zielgruppen durch Vereine und die Kirchengemeinden sowie ehrenamtliches Engagement
- Kulturelle Angebote für Bürger und Besucher: diverse Feste und Veranstaltungen über das Jahr verteilt (z.B. in der Synagoge und der neuen Stadthalle)
- Gute soziale Infrastruktur, besonders für junge Familien (Kindergarten, Schulen) und Senioren (Spital, betreutes Wohnen)
- Zentrale Lage zwischen Karlstadt, Schweinfurt und Würzburg: gute überregionale Anbindung, gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen



Alte Synagoge als Ort für Kulturveranstaltungen



Ruhender und fließender Verkehr

- Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (A7, A70, A71)
- Gute Anbindung an den ÖPNV: Zentraler Busbahnhof in Arnstein
- Zahlreiche Parkmöglichkeiten in Arnstein für Besucher, großer Parkplatz an der Stadthalle



Busbahnhof in der Grabenstraße

Infrastruktur und private Daseinsvorsorge

- Soziale Infrastruktur und Verwaltung in Arnstein gut erreichbar
- Gastronomisches Angebot in der Marktstraße, Eis-café Grabenstraße / Karlstadter Straße
- Gute medizinische Versorgung
- Lebensmittelmarkt und Discounter an der Karlstadter Straße (Bettendorf, Nahversorgungszentrum Mitte)
- Einzelhandel in der Marktstraße, weitere Angebote am Nahversorgungszentrum Mitte, z.B. Bank, Bekleidung, Friseur



Rathaus in der Stadtmitte

Erholung, Ökologie und Grün

- Attraktive Naherholungsbereiche an der Wern und der Schwabbach mit Zugang zum Wasser und attraktiven Wegen (meist Gewässer beidseitig begehbar)
- Badesees mit angegliederten Freizeitmöglichkeiten
- Anbindung an das überörtliche Wander- und Radwegenetz



Naherholungsbereich an der Wern

8.3 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE NACH § 136 BAUGB

Ausweisung oder Neuabgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor:

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß §136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigung und Erschütterung
- die vorhandene Erschließung
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Städtebauliche Missstände / Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bauliche Missstände

Die in der Bestandsanalyse nachgewiesenen städtebaulichen Missstände konzentrieren sich in Arnstein im historischen Stadtkern (hier besonders östliche Marktstraße / Goldgasse) sowie im Übergangsbereich zur Vorstadt Bettendorf).

In Sickersdorf und Heugrumbach weisen zahlreiche Gebäude in der gesamten Ortslage bauliche Missstände auf. Einst landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude stehen teilweise leer oder werden als Lagerflächen genutzt. Besonders nicht mehr bewohnte bzw. untergenutzte Anwesen wie z.B. das alte Schulhaus in Heugrumbach oder das Gasthaus in Sickersdorf sind zum Teil in einem schlechtem Erhaltungszustand.

Viele Gebäude weisen energetische Mängel auf, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung verbesserungsbedürftig.

Im Untersuchungsbereich befinden sich keine störenden Betriebe. Lärmimmissionen sind fast ausschließlich durch den Kfz-Verkehr begründet: Die Altstadt Arnstein ist durch die Durchgangsstraßen B 26 und St 2277 beeinträchtigt. Der Schützenberg am Rand der historischen Altstadt wird besonders durch durchfahrende Lkws belastet. Besonders kritisch stellt sich die Situation in der Julius - Echter - Straße in Heugrumbach dar. Hier beeinträchtigt der Durchgangsverkehr im engen Ortsbereich durch Lärm und Erschütterungen die Wohnqualität und schädigt die Bausubstanz.

Wohnungsangebot

Der Fokus in der aktuellen Bautätigkeit in Arnstein liegt vor allem auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Familien in Form von Bauplätzen für Einfamilienhäuser am Stadtrand. Im neuen Baugebiet „Sickersdorfer Berg“ im Osten von Arnstein wird diese Nachfrage umfassend befriedigt.

Bei einer zunehmenden Alterung der Bewohnerschaft gewinnt das Angebot an barrierefreien Wohnungen an Bedeutung. In Arnstein gibt es mit dem altstadtnahen

Pfründnerspital bereits eine entsprechende Einrichtung, zudem bestehen weitere Planungen für betreutes Wohnen im Bereich Bettendorf.

Es fehlen weitere Wohnungsangebote, wie z.B. Mehrfamilienhäuser mit kleineren, attraktiven Wohnungen zur Miete oder als Eigentum, nach Möglichkeit barrierefrei. Ohne diese Angebote wandern jüngeren Menschen, die im Heimatort bleiben möchten und einen eigenen unabhängigen Haushalt gründen möchten, in andere Ort ab. Auch ältere Menschen können ohne ein Angebot an kleineren, barrierefreien Wohnungen oft nicht an ihrem Wohnort verbleiben.

Funktionale Mängel

Gemäß § 136 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf:

- den fließenden und den ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Fließender und ruhender Verkehr, Barrierefreiheit

Die gesamten Ortslagen im Untersuchungsgebiet sind vom Durchgangsverkehr der B 26, der St 2277 sowie der St 2294 stark belastet.

In den kleineren Gassen der Altstadt und auch im historischen Ortskern von Heugrumbach fehlen Stellplätze für Besucher und Anwohner. In den schmalen Gassen kann es durch parkende Fahrzeuge zu Behinderungen für die Müllentsorgung oder Rettungsdienste geben.

In der historischen Altstadt erschweren gröbere Pflasterbeläge und steile Gassen das Begehen nicht nur mit Kinderwägen oder Rollatoren, sondern bei nassem Wetter auch für alle anderen Fußgänger. Durch die

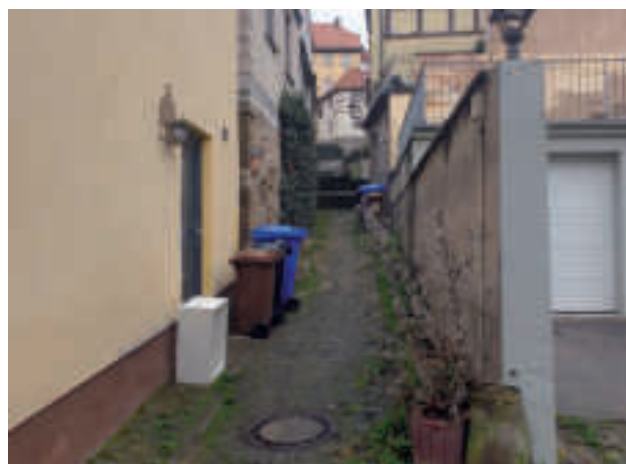
Lage am Hang benötigen die Fußwege teilweise Treppenstufen, um den Höhenunterschied zu überwinden. Ein barrierefreies Begehen der Altstadt ist somit nur sehr eingeschränkt möglich, für Ortsunkundige fehlt eine entsprechende Beschilderung. In Heugrumbach sind Friedhof und Kirche von der Ortsmitte aus nur schlecht ohne die Überwindung von Treppen zu erreichen. Barrierefreie Wege sind für die Teilhabe von mobilitätseingeschränkten Menschen unerlässlich.

Es sind insgesamt umfassende Maßnahmen notwendig, um die Verkehrslenkung zu verbessern, den ruhenden Verkehr zu organisieren, die Barrierefreiheit zu verbessern und unmotorisierte Verkehrsteilnehmer besser zu schützen.

Wirtschaftliche Situation und Versorgung

Arnstein verfügt über eine vollständige Grundversorgung. Die Läden zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs haben sich jedoch aus der Stadtmitte heraus verlagert (Einkaufszentrum Mitte mit REWE und Aldi, Nahversorgungszentrum Ost mit Netto und Bäcker) und sind durch die fehlende bzw. unzureichende Anbindung an das Fuß- und Radwegnetz auch für die Bewohner Arnsteins vorzugsweise mit dem Kfz zu erreichen.

Zahlreiche Einzelhändler, die noch bis vor wenigen Jahren die historische Altstadt von Arnstein geprägt haben, haben ihre Läden inzwischen aufgegeben. Der Bedeutungsverlust des Einzelhandels und die



Enge Gassen in der Altstadt, meist nicht barrierefrei

zunehmend leerstehenden Ladenbereiche wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Dies betrifft besonders den Eingang zur historischen Altstadt und den Weg bis zum Rathaus (Achse Schweinemarkt - Höhgasse - Marktstraße).

Leerstände

Neben den leerstehenden Ladenflächen in der Stadt Arnstein sind im gesamten Untersuchungsbereich auch zahlreiche Wohnungsleerstände zu verzeichnen.

Zwar ist in den letzten 10 Jahren eine stabile Bevölkerungszahl zu verzeichnen, die Prognose des Landesamtes für Statistik sagt jedoch einen künftigen Bevölkerungsrückgang voraus. Zudem nimmt der Anteil der älteren Bewohner (über 50 Jahre) zu. Mittel- bis langfristig ist also mit einem steigenden Leerstandsrisiko zu rechnen.

Klimafolgeanpassung

Der Anteil an privaten Grün- und Freiflächen ist im Stadtkern von Arnstein aufgrund der dichten Bebauung gering. Es fehlen größere Bäume und Begrünung in den bebauten Bereichen. Auch andere Formen der Begrünung (Dach und Fassade) werden bisher nur wenig genutzt.

Hier besteht sowohl im privaten als auch öffentlichen Raum Nachholbedarf, besonders um im Sommer die Qualität des Aufenthalts im Freien durch Beschattung und Verdunstungskühle zu verbessern. Im Hinblick auf die sich verschärfende Situation mit sehr trockenen Hitzeperioden und vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zeigt sich im Untersuchungsbereich Handlungsbedarf bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung an die klimatischen Veränderungen, z.B. Beschattung im öffentlichen Raum.

In den Vorstädten und in Heugrumbach mit ihren eher ländlichen Strukturen und den großen Dachflächen wird von der Möglichkeit der Nutzung solarer Energie noch wenig Gebrauch gemacht.

Fazit

- Bauliche Missstände / Sanierungsbedarf besonders in den historischen Siedlungskernen
- Belastung durch Durchgangsverkehr
- Funktionsverlust als Einkaufsort
- Leerstandsrisiko
- Anpassung an klimatische Veränderungen im öffentlichen Raum und an privater Bausubstanz notwendig



Ladenleerstand Marktstraße

8.4 ERFORDERNIS DER MASSNAHMENBÜNDELUNG

Zusammenspiel städtebaulicher und sozialer Mißstände im Untersuchungsbereich

Es besteht die Gefahr, dass sich die städtebaulichen und sozialen Missstände gegenseitig verstärken und zu einer Abwärtsentwicklung des gesamten Quartiers führen. Vor allem Ladenleerstände und Erhaltungsmängel der Bausubstanz haben eine negative Wirkung auf das gesamte Umfeld (Trading - Down - Effekt) und sind deutliche Hinweise auf vorhandene Probleme. Leerstände können als Hemmnis für die Investitionsbereitschaft auch für den Wohnungsbau im gesamten Quartier wirken. Die drohende Überalterung führt dazu, dass Wohnraum nicht erneuert wird und somit aus einem Leerstandsrisiko ein Leerstand wird.

Allein mit städtebaulichen oder sozialen Maßnahmen lassen sich diese Probleme nicht nachhaltig beheben. Daher ist es erforderlich, soziale und städtebauliche Maßnahmen entsprechend aufeinander abzustimmen.

Die Anforderungen an die Entwicklung der Quartiere in Arnstein und Heugrumbach umfassen somit vielfältige Funktionen, insbesondere:

- Stärkung der Altstadt von Arnstein als Mitte für Besucher und Bewohner: Weiterentwicklung der Infrastruktur, z.B. Gastronomie und touristische Angebote
- Stärkung der Ortsmitte von Heugrumbach als dörfliches Wohnquartier, Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft schaffen
- städtebauliche und soziale Vernetzung von Arnstein und Heugrumbach
- Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Ergänzung und Vernetzung der sozialen Angebote für alle Altersgruppen, generationsübergreifender Ansatz
- Die Stärkung von Image und Identität
- Die Einbeziehung der Bürger und Akteure in die Planung und Umsetzung von Maßnahmen
- Verstetigung der Beteiligung und des bürgerschaftlichen Engagements besonders in Heugrumbach

Im Rahmen der Umsetzung des ISEK sollen die öffentlichen und privaten Initiativen miteinander vernetzt werden.

Somit sind besonders die Voraussetzungen für eine Förderung im Sinne des Programmes „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ gegeben.

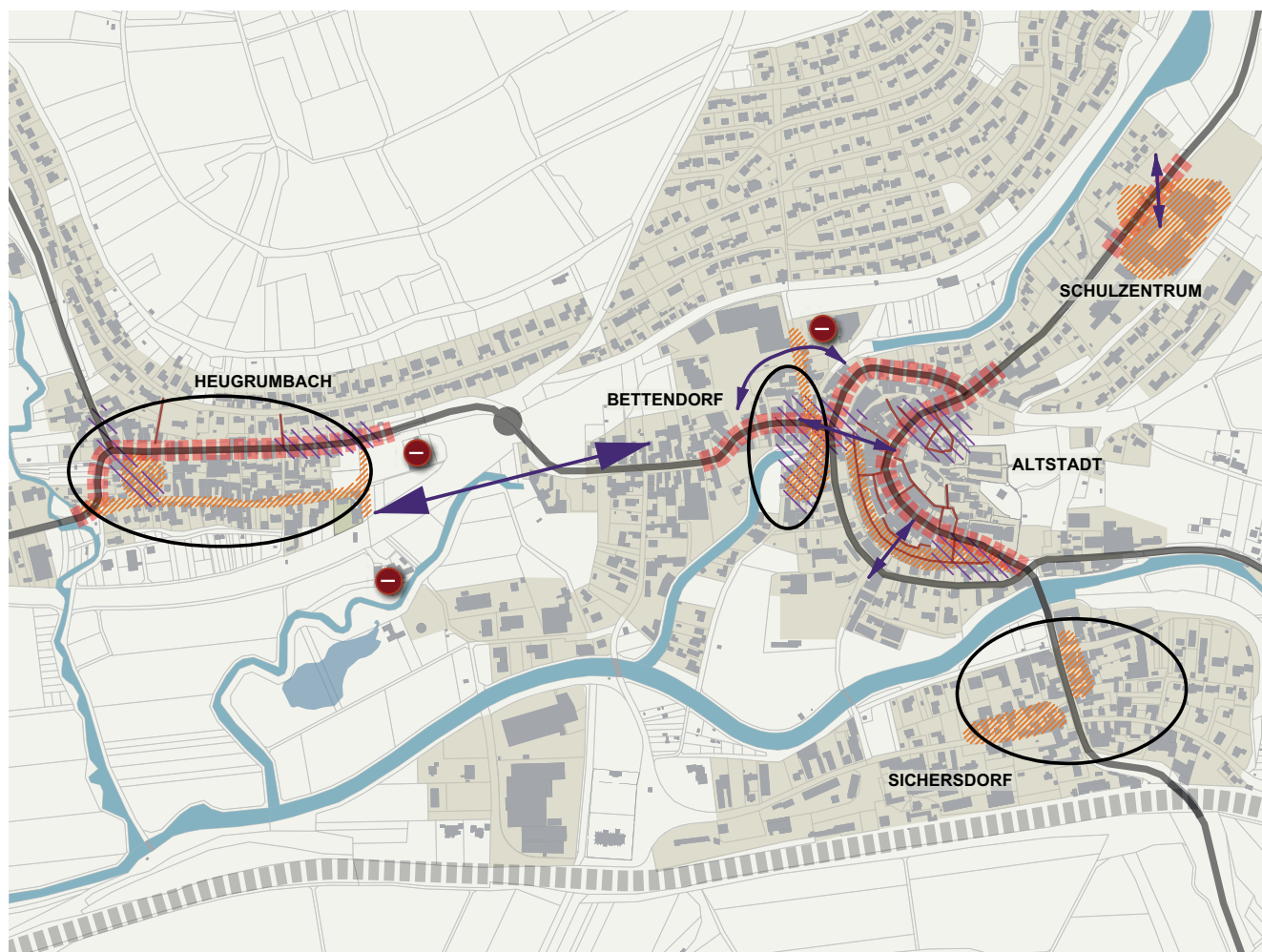
Das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“








Ziel des Programms ist es, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. Ein wichtiges Augenmerk liegt auf dem Quartiersmanagement und der Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement. So sollen vor Ort bestehende oder bereits geplante Projekte, Mittel und Akteure in die Förderung der Stadt- und Ortsteile einbezogen werden, um durch eine Abstimmung vor Ort die Kräfte zu bündeln. Zudem gilt es, Strukturen für eine langfristige Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus zu schaffen.

Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ ist vor dem Hintergrund seines komplexen Aufgabenfeldes bzw. Programmansatzes zudem darauf angelegt, neben den eigenen Programmmitteln weitere Finanzierungsmöglichkeiten aus EU-, Bundes- und Landes-Programmen bzw. kommunale Ressortmittel in die Gebiete des „Sozialen Zusammenhalts“ zu lenken, um so Maßnahmen verschiedener Fachpolitiken vor Ort miteinander zu verknüpfen.

9 ENTWICKLUNGSLEITBILD

9.1 HANDLUNGSBEDARF



-  Städtebauliche Mängel, z.B. bauliche Mängel, dichte Bebauung
-  Bereiche mit konzentrierten Leerständen
-  Dörflicher Bereich mit hohem Anteil an privatem Sanierungsbedarf
-  mangelnde Barrierefreiheit
-  hohe Verkehrsbelastung, Trennwirkung
-  "Lost Places"
-  unzureichende Fuß-/Radwegeanbindung

Städtebauliche Mängel, die sowohl die Bausubstanz als auch den öffentlichen Straßenraum betreffen, finden sich in den Siedlungskernen. Sie überlagern sich oft mit Bereichen, in denen Leerstände zu verzeichnen sind. In Heugrumbach betrifft diese meist leerstehende Wohngebäude, in Arnstein sind vielfach Ladenleerstände vorzufinden. Besonders das Leerfallen weiterer Läden muss durch neue Nutzungskonzepte verhindert werden, um eine Abwärtsspirale für den Standort Arnstein zu verhindern.

Als dörfliche Bereiche mit einem hohen Anteil an privatem Sanierungsbedarf sind die historische Ortsmitte von Heugrumbach, die Ortslage Sickersdorf sowie das Gebiet Höflein zwischen Bettendorf und der Altstadt von Arnstein zu nennen. Hier ist der Erhalt der dörflichen Baustruktur bei Umbau- und Neubaumaßnahmen zu beachten. Durch die Lage der Altstadt am Hang sind hier zahlreiche Wege nicht barrierefrei zu begehen. Wo es möglich ist, sollen Treppenstufen vermieden und vorhandene Beläge besser begehbar gemacht werden. Auch sollen barrierefrei begehbare Wege in der Altstadt gut sichtbar beschildert werden. Dies verbessert insbesondere die Erreichbarkeit der Angebote in der historischen Stadtmitte (Marktstraße / Rathausumfeld).

Die Minderung der Trennwirkung durch Verkehrswege ist eine wichtige Voraussetzung für eine positive Entwicklung der Stadt. In Arnstein hemmen der ruhenden und fließende Verkehr in der Marktstraße eine Aufwertung, in Heugrumbach ist die Wohnlage an der Julius - Echter - Straße durch den Durchgangsverkehr extrem belastet. Mehrere größere Anwesen oder Gebäude an funktional wichtigen Stellen stehen leer oder werden unter- bzw. fehlgenutzt (z.B. das alte EDEKA Gelände). So weist das Stadtbild an wichtigen Stellen deutliche Spuren der Vernachlässigung auf. Eine Nachnutzung oder Sanierung dieser Bereiche dient der Entwicklung des gesamten Umfeldes.

Handlungsbedarf hinsichtlich der Fuß- und Radwege besteht in der Verbindung zwischen Heugrumbach und Arnstein, der Anbindung des Versorgungszentrums Mitte an die Altstadt, des Busbahnhofes an die Marktstraße (über Wenzberg) und der wichtigen Verbindung zwischen Schweinemarkt und Marktstraße (über Höhgasse).

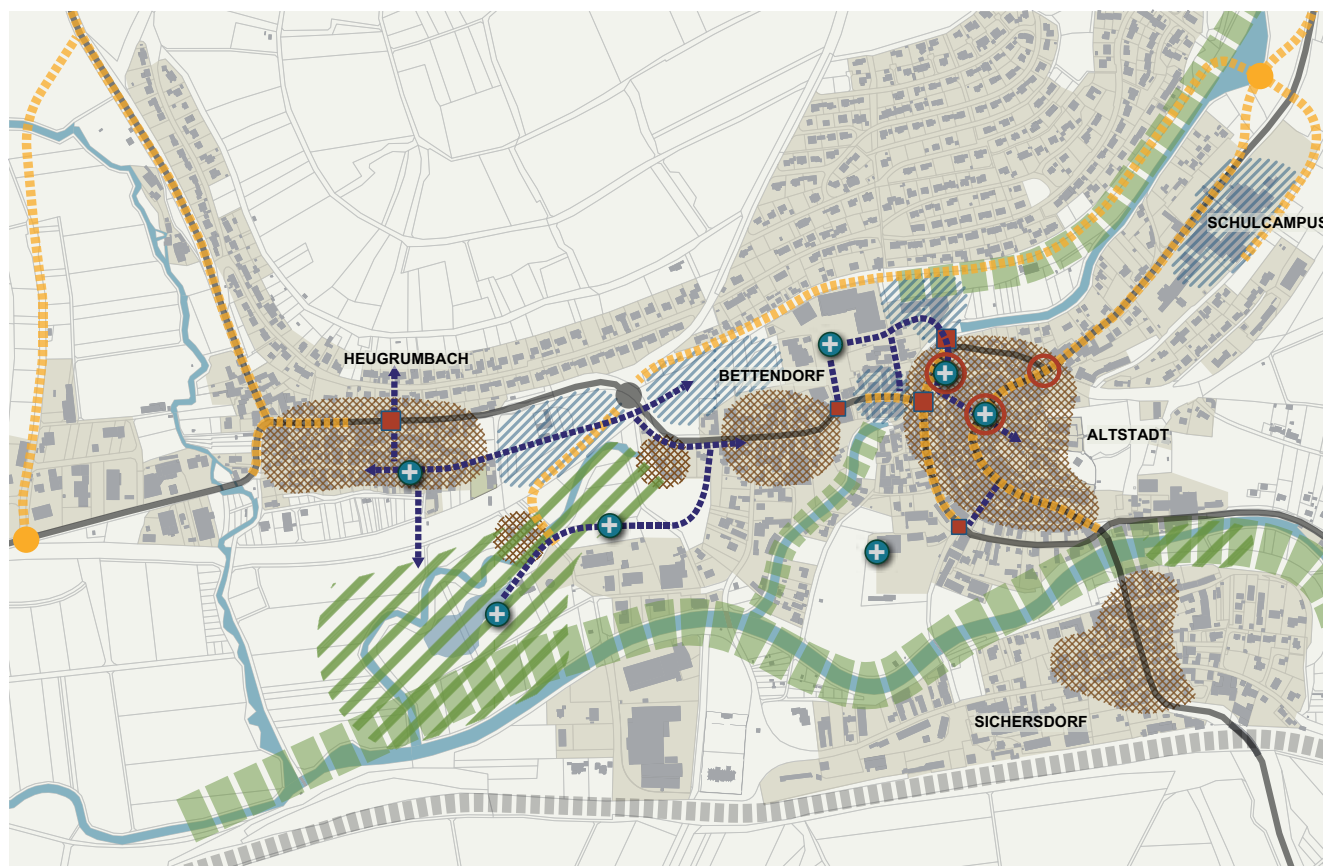










„Lost Places“: Altes EDEKA - Gelände



Sanierungsbedarf und mangelnde Barrierefreiheit in der Altstadt

9.2 POTENZIALE / SCHWERPUNKTE



-  historische Ortskerne, Mühlen
-  Attraktive Grünbereiche, Naherholung
-  Entlasten der Ortsdurchfahrten
Steigerung der Verkehrssicherheit
-  Entwicklungsbereiche
-  Fußläufige Entwicklungsachse,
Barrierefreiheit
-  Gelenkpunkte / Straßenquerung
-  Anziehungspunkte
-  Gestaltung von Stadträumen und
Ankommenspunkten

Der Landschaftsraum des Wern- und Schwabbachtals wie auch die in die Tallandschaft eingebetteten historischen Siedlungskerne und Mühlen stellen ein wesentliches Potenzial von Arnstein dar. Sowohl in den Ortskernen als auch in den übrigen Siedlungsgebieten gibt es urbane Anziehungspunkte in Form von Stadträumen (Marktstraße und Schweinemarkt), Zentren der Daseinsvorsorge (Einkaufszentrum Mitte und Stadthalle), Ortsteilmittelpunkten (Brühlstaße in Heugrumbach) oder Erholungsbereichen wie den Naturbadesee. Diese Potenziale zeichnen die Schwerpunkte der Entwicklungsstrategie vor, die eine Vernetzung dieser baulichen und strukturellen Potenziale vorsieht. Dazu bieten sich einerseits die Herstellung oder Verbesserung fußläufiger Verbindungen in Verbindung zu einem Netz mit entsprechenden Gelenkpunkten an und andererseits die stadträumliche Verbindung über neue oder aufgewertete Quartiere im Bereich der Entwicklungsflächen zwischen Heugrumbach und dem Altstadt kern von Arnstein. Entwicklungsbereiche sind nicht nur Innenentwicklungspotenziale und Brachflächen, sondern auch Bereiche mit großflächigen oder konzentrierten Leerständen.

Die Ortskerne von Arnstein und Heugrumbach können ihr Entwicklungs- und Erneuerungspotenzial dann entfalten, wenn durch die verkehrliche Entlastung der Ortsdurchfahrten die Verkehrssicherheit gesteigert und das Wohnumfeld verbessert wird. In Arnstein besteht die Möglichkeit die Stadtmitte durch eine innerörtliche Entlastungsspanne nördlich der Altstadt (Bayernstraße) zu entlasten, in Heugrumbach kann die Einmündung Julius- Echter - Straße / Bücholder Straße durch eine zusätzliche Straße über das westliche Gewerbegebiet entlastet werden.

Der Verbesserung der verkehrlichen Situation dient auch die Umgestaltung von wichtigen Gelenkpunkten im Straßennetz zu sicheren Quermöglichkeiten. Erst damit werden die Ziele und Angebote wirkungsvoll vernetzt und auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar. Gerade Radtouristen können so in die historische Altstadt geführt werden.

Wichtige Stadträumen wie z.B. der Schweinemarkt bieten auch das Potenzial für die Gestaltung als „Ankommenspunkt“, wo Besucher in Arnstein willkommen geheißen und zum Besuch der Altstadt eingeladen werden.

Zusammenhängende Grünbereiche bieten Potenziale für die Weiterentwicklung der Naherholung, aber auch zur Verbesserung des Stadtklimas. Bestehende Anziehungspunkte wie der Bereich um den Badesee können weiter aufgewertet werden.



Historische Altstadt Arnstein










Sitzbank mit Ausblick in Heugrumbach

10 RAHMENPLAN UND SANIERUNGSZIELE

10.1 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN, SANIERUNGSZIELE



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Bestehende Bebauung |  | bauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Aufwertung des öff. Raums und für mehr Sicherheit |
|  | Entwicklungsbereich Neubauten, Nachverdichtung |  | Gestaltung von Straßen- und Platzräumen |
|  | Erhalt, Pflege und Entwicklung von Grünachsen zur Gliederung und Verbesserung des Kleinklimas |  | prägende Raumkanten erhalten bzw. wiederherstellen |
|  | Erhalt, Pflege und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen |  | Fußwegeverbindungen erhalten, stärken, ergänzen |
|  | Erhalt und Pflege von Bäumen und ortsbildprägenden Grünstrukturen |  | Parkplatz (Öffentlich / Privat) |
|  | private Grünflächen erhalten und pflegen |  | Gewässer |
|  | Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Grünflächen |  | Umgriff Sanierungsgebiet |

SANIERUNGSZIELE






Klimaschutz und Klimaanpassung

- Energetische Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden
- Minimierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß bzw. Entsiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Raum, versickerungsfähige Gestaltung von privaten Stellplätzen, sparsame Erschließung
- Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Verbesserung des Regenwasserrückhalts insbesondere für Starkniederschläge (z.B. Dachbegrünungen, Regenwasserrückhalt im eigenen Grundstück, Einbau von Zisternen), nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung
- Aufwertung und Stärkung des Stadtgrüns bzw. der Ortsdurchgrünung durch die Pflanzung von Bäumen (Beschattung) und Förderung von sonstigen Begrünungsmaßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung
- Beachtung wichtiger Freiraum- und Grünstrukturen bei Nachverdichtungsmaßnahmen, Erhalt von bestehenden Grünstrukturen insbesondere Großbäumen
- Gestaltung von privaten Grünflächen: Begrünung von Hofräumen und privaten Stellplatzflächen, Erhalt von Gartenflächen
- Ausbau von regenerativen Energien, z.B. PV -anlagen auf öffentlichen und privaten Gebäuden
- Nahwärmenetze als Alternative zu klassischen Heizsystemen, z.B. im Ortskern von Heugrumbach
- Vorbeugender Hochwasserschutz durch Freihalten der wassersensiblen Bereiche



Naherholungsbereich an der Wern



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Bestehende Bebauung |  | bauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Aufwertung des öff. Raums und für mehr Sicherheit |
|  | Entwicklungsbereich Neubauten, Nachverdichtung |  | Gestaltung von Straßen- und Platzräumen |
|  | Erhalt, Pflege und Entwicklung von Grünachsen zur Gliederung und Verbesserung des Kleinklimas |  | prägende Raumkanten erhalten bzw. wiederherstellen |
|  | Erhalt, Pflege und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen |  | Fußwegeverbindungen erhalten, stärken, ergänzen |
|  | Erhalt und Pflege von Bäumen und ortsbildprägenden Grünstrukturen |  | P Parkplatz (Öffentlich / Privat) |
|  | private Grünflächen erhalten und pflegen |  | Gewässer |
|  | Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Grünflächen |  | Umgriff Sanierungsgebiet |

Naherholung, Natur und Landschaft, Artenschutz

- Erhalt und Weiterentwicklung von gliedernden Grünräumen entlang Wern und Schwabbach, der Ortsrandgärten im Süden von Heugrumbach und dem Stadtgraben von Arnstein
- Verwenden von weitgehend heimischen, klimaan-
gepassten Arten, Vermeiden von invasiven Neo-
phyten
- Berücksichtigung und Förderung der Belange
des Artenschutzes bei Gebäudesanierungs- und
-abrissmaßnahmen
- Berücksichtigung und Förderung der Belange des
Artenschutzes bei der abendlichen Beleuchtung
des öffentlichen Raumes bzw. Lichtinszenierung
von öffentlichen und privaten Gebäuden

Verkehr und Mobilität

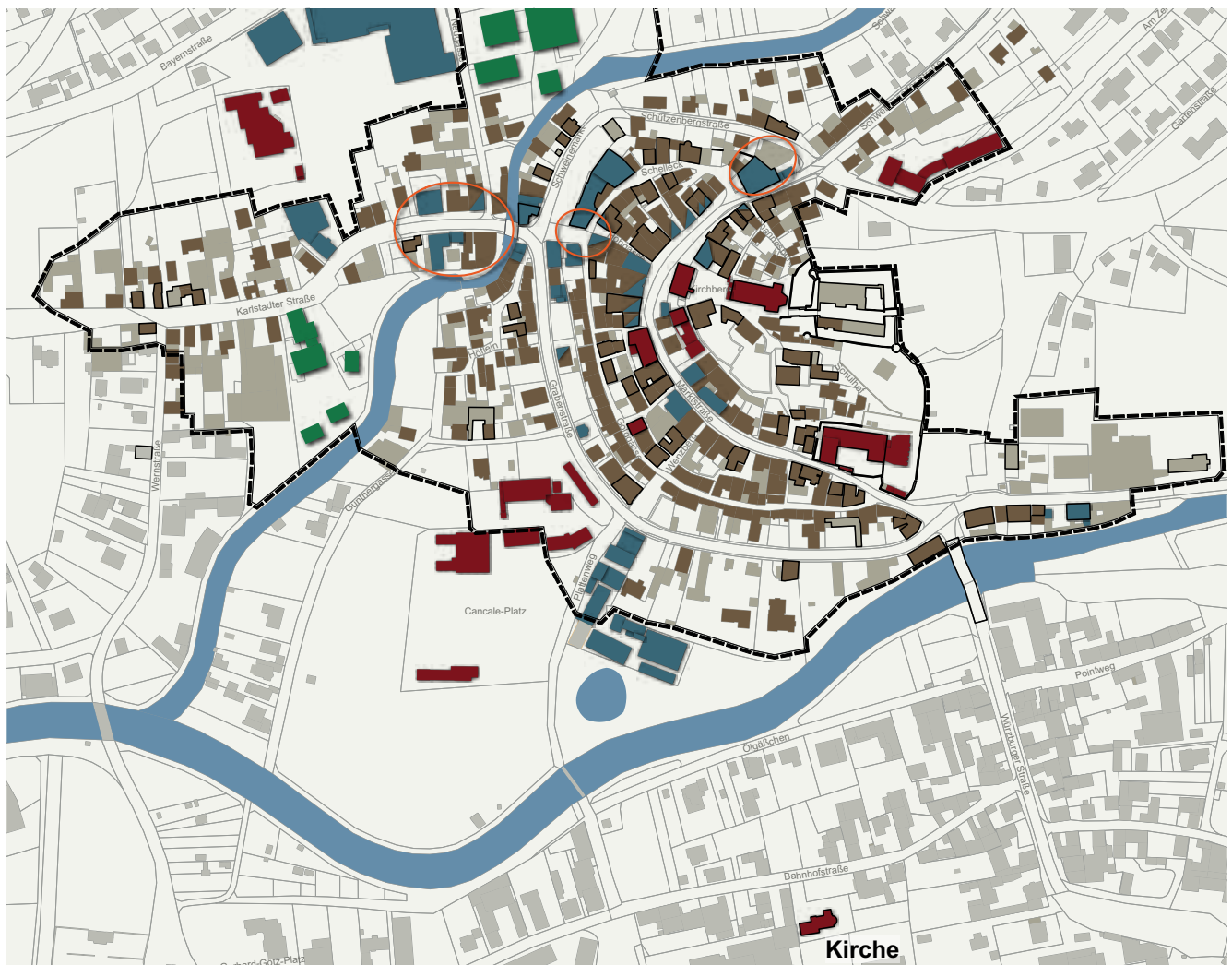
- Entlastung der Ortsdurchfahrten Arnstein und
Heugrumbach von ortsfremdem Durchgangsver-
kehr zur Steigerung der Verkehrssicherheit
- Steigerung der Verkehrssicherheit für nicht moto-
risierte Verkehrsteilnehmer, z.B. durch den Ein-
bau von Querungshilfen und Geschwindigkeitsma-
nagement
- Qualitativer Ausbau der Fuß- und Radwege, ver-
besserte Erreichbarkeit der innerörtlichen Ziele für
alle Verkehrsarten
- Verbessern der Aufenthaltsqualität und Funktional-
ität im öffentlichen Raum, z.B. Umgestaltung der
Marktstraße und des Schweinemarktes
- Verbessern der Barrierefreiheit im öffentlichen
Raum (Haltestellen, Gehwege, Beläge, Querun-
gen...)
- Verbesserung und Ordnung der Parkraumsituation
für Bewohner und Besucher in Heugrumbach
- Verbesserung der Organisation (ggf. Bewirtschaf-
tung) und Wegeführung zu den bestehenden Park-
plätzen in Arnstein (Beschilderung)












Verkehrsbelastung Heugrumbach: Julius Echter Straße



10.2 RAHMENPLAN NUTZUNG, SANIERUNGSZIELE



- | | |
|---|--|
|  Bestand |  Erhalt und Sanierung denkmalgeschützter oder ortsbildprägender Bausubstanz |
|  Erhalt , Entwicklung von Einrichtungen der soz. Infrastruktur und Daseinsvorsorge |  Reaktivierung, neue Nutzungen finden |
|  Erhalt und Entwicklung Handel, Gastronomie, Dienstleistung |  Gewässer |
|  Erhalt und Sanierung von Wohngebäuden |  Umgriff Sanierungsgebiet |
|  Nachverdichtung, Neubau | |

Ortsbild und Ortsgestalt, Denkmalschutz

- Erhalt und Stärken des attraktiven Stadtbildes: raumbildende Baukanten erhalten / wiederherstellen, Merkmale des regionaltypischen Bauens erhalten
- Sicherung, Erhalt und Reaktivierung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz, Erhalt der Denkmalqualitäten
- Beseitigung städtebaulicher Missstände in der bestehenden Bebauung
- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz, insbesondere Belegung der Erdgeschosszone von Ladenleerständen
- Energetische Gebäudesanierung unter Berücksichtigung historischer Baudetails
- Aufwertung des Stadtbildes durch eine kleinräumige Neuordnung des ruhenden Verkehrs










Wohnen und Wohnumfeld

- Stärken der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes, z.B. durch Auflockerung bzw. Neuordnung baulich stark verdichteter Bereiche
- Schaffen von zeitgemäßem und bedarfsgerechterem Wohnraum für alle Zielgruppen (u.a. Senioren, Singles, junge Familien, ältere Paare) unter Berücksichtigung der traditionellen Baustrukturen
- Aufwerten des öffentlichen Raumes, der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume und Platzflächen unter Beachtung der Barrierefreiheit
- Verbesserung des privaten Wohnumfeldes: Gestalten von Frei- und Gartenflächen



Gassen in der Stadtmitte



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Bestand |  | Reaktivierung,
neue Nutzungen finden |
|  | Erhalt , Entwicklung von Einrichtungen der
soz. Infrastruktur und Daseinsvorsorge |  | Gewässer |
|  | Erhalt und Entwicklung Handel, Gastronomie,
Dienstleistung |  | Umgriff Sanierungsgebiet |
|  | Erhalt und Sanierung von Wohn-
gebäuden | | |
|  | Nachverdichtung, Neubau | | |
|  | Erhalt und Sanierung denkmalgeschützter
oder ortsbildprägender Bausubstanz | | |

Daseinsvorsorge, Einzelhandel und Soziales

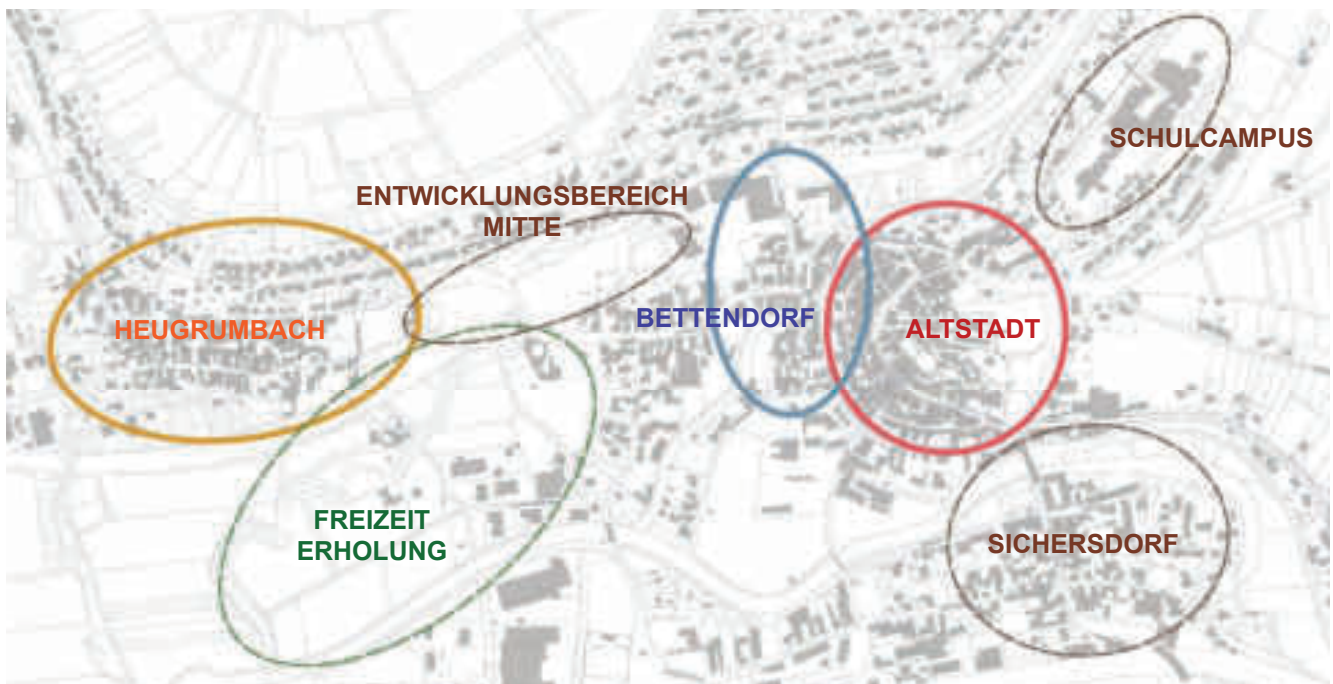
- Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur im Ort für alle Altersgruppen
- Stärkung der Angebotsvielfalt im kulturellen / sozialen Bereich und Ergänzung gemeinschaftlicher Angebote und Nutzungen, z.B. durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz, Revitalisierung von Ladenlokalen (ggf. neue Nutzung finden)
- Altstadt (bes. Schweinemarkt und Marktstraße) als wichtige Stadträume aufwerten (Funktion und Gestaltung)
- Schulen und Kindergärten als wichtige Standortfaktoren bei der Wohnortwahl für Familien stützen
- Handelsfunktion und Multifunktionalität der Altstadt stärken, unverträglichen innerörtlichen Wettbewerb vermeiden und außerhalb integrierter Lagen kein unkoordiniertes bzw. mit den o.g. Zielen unverträgliches Wachstum zulassen
- Bessere Vernetzung der bestehenden Angebote z.B. durch Verbesserung des Wegenetzes (Barrierefreiheit) und Verbesserung der Beschilderung



Stadtmarketing Arnstein in historischem Gebäude

11 MASSNAHMEN

11.1 RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE



Übersicht räumliche Handlungsschwerpunkte

Aus der Bestandanalyse und der Betrachtung des Handlungsbedarfs sowie der Potenziale ergeben sich folgende räumliche Handlungsschwerpunkte, nach denen auch die Maßnahmen gegliedert sind.

Von hoher Priorität sind hierbei die nachfolgenden Bereiche:

1. Altstadt Arnstein mit Weiterführung der bisherigen Ortskernerneuerung (Sanierungsgebiet „Altstadt“)
2. Bettendorf mit Weiterführung der Ortskernerneuerung (Sanierungsgebiet „Erweiterung Altstadt“)
3. Heugrumbach mit Aufnahme in die Ortskernerneuerung (neues Sanierungsgebiet)

Daneben gibt es zwei weitere räumliche Handlungsschwerpunkte die vor allem der Vernetzung und funktionalen Ergänzung der vorgenannten Entwicklungsbereiche dienen, in denen städtebauliche Missstände jedoch von untergeordneter Bedeutung sind:

4. Entwicklungsbereich Mitte als Bereich der städtebaulichen Entwicklung über neue Wohnquartiere und Maßnahmen der Vernetzung
5. Bereich Freizeit / Erholung als Schwerpunkt der freiraumbetonten Erholung in Ergänzung des Badesees

Weitere Schwerpunktbereiche sind

6. Sichersdorf als Bereich für Einzelmaßnahmen
7. Der Schulcampus als Gebiet mit einem eigenen Nutzungsgefüge

Diese Schwerpunktbildung erleichtert die Priorisierung von Investitionen im Sinne einer hohen Wirksamkeit im Verbund der Maßnahmen. Von besonderer Bedeutung ist der Bereich Schweinmarkt als räumlicher Überschneidungsbereich der Handlungsfelder Altstadt und Bettendorf (Maßnahmenbündel Altstadt).

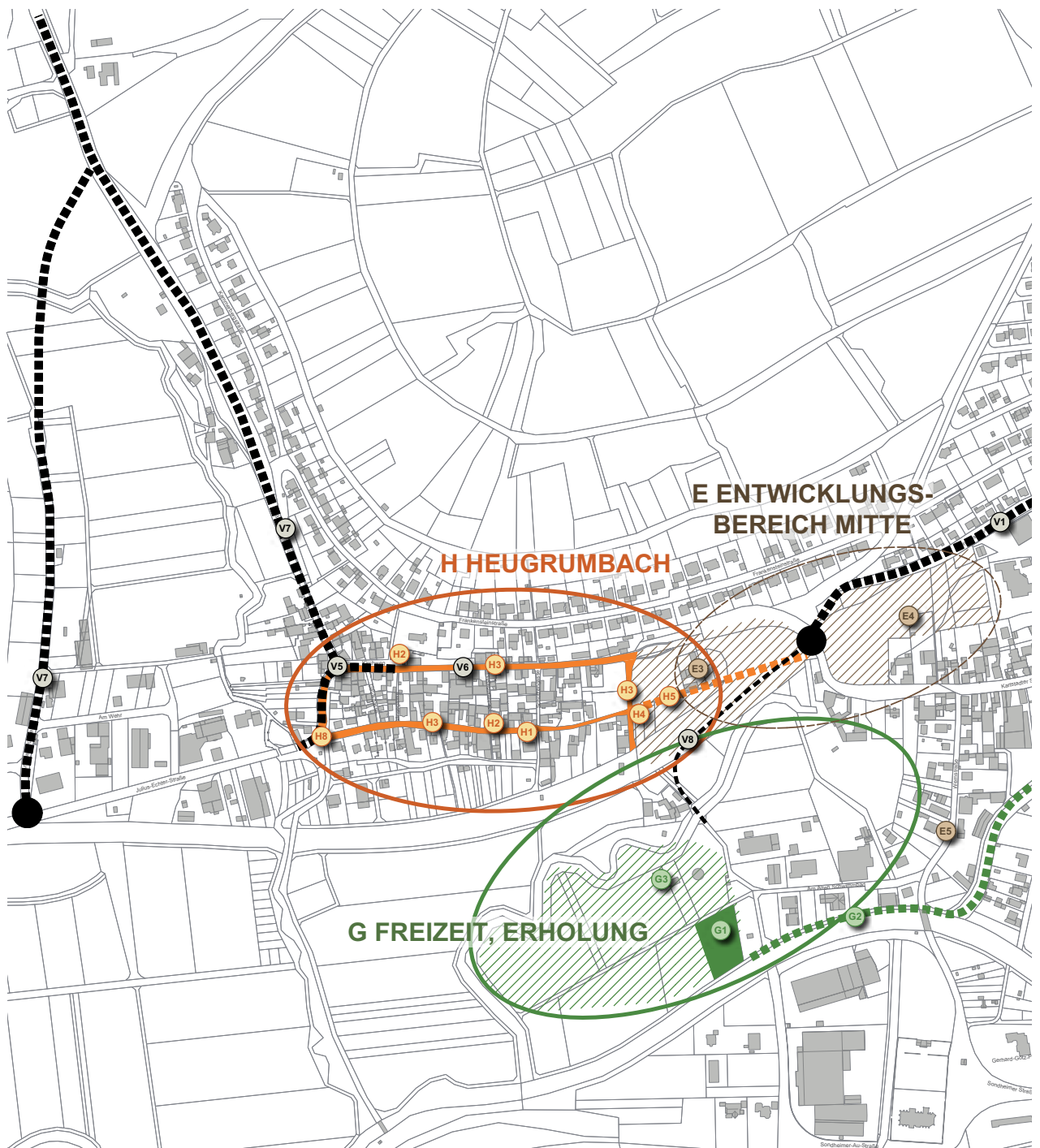


Freizeitbereich am Badesees

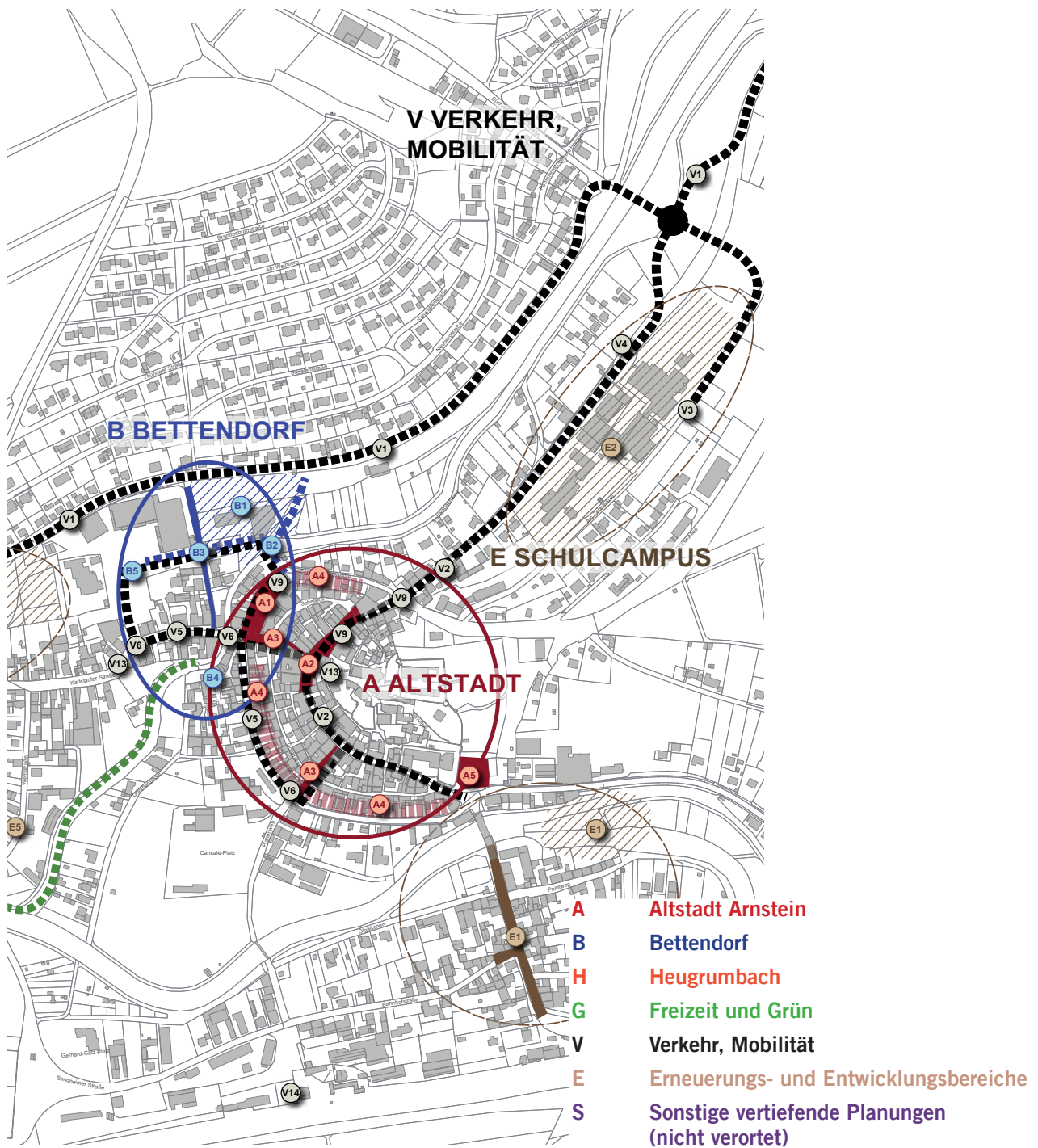


Schulcampus

11.2 MASSNAHMENÜBERSICHT



Maßnahmenübersicht mit räumlichen Handlungsschwerpunkten



11.3 MASSNAHMENLISTE

A Altstadt Arnstein

- A1 ! Stadtraum Schweinemarkt (i.V.m V 9.3)
- A2 ! Stadtraum Bereich Rathaus - Markstraße (i.V. m. V 9.2)
- A3 ! Wegeverbindungen verbessern
- A4 Verbesserung der Aufenthaltsqualität, mehr Grün
- A5 Freie Fläche am Spital aufwerten und gestalten / entwickeln

B Bettendorf

- B1 ! Ehemaliges EDEKA Areal
- B2 ! Verbesserung Fußwegeverbindungen zwischen Versorgungszentrum Mitte und Schweinemarkt
- B3 ! Aufwertung Neugasse
- B4 Städtebauliche Neuordnung, Sanierungsbedarf in der Bausubstanz
- B5 Punktuelle Verbesserung Freiraum Nahversorgungszentrum Mitte

H Heugrumbach

- H1 Treffpunkt, Dorfplatz schaffen
- H2 Nutzungskonzept für gemeindeeigene Anwesen / Nachnutzungen finden
- H3 Sanierung / Aufwertung von Straßen
- H4 Kfz - Parkplätze im Ort schaffen
- H5 Fußwegeverbindung nach Arnstein
- H6 Nahwärmenetz
- H7 Sanierung (leerstehender) privater Anwesen, Sanierungsgebiet, Kommunales Programm, Gestaltungsleitfaden, Bauberatung
- H8 Ausbau einer Pforte zur Ortslage Heugrumbach

G Freizeit und Grün

- G1 Verlegung und Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes
- G2 Anbindung Freizeitbereich verbessern
- G3 Weiterentwicklung Badeseegelände
- G4 Energiestrategie
- G5 Kleine Plätze als grüne Trittsteine

V Verkehr, Mobilität

- V1 ! Entlastungsspanne Schwebenrieder Str. - Karlstadter Str.
- V2 Umwidmung der Schwebenrieder Straße ab dem neu herzustellenden Kreisverkehr und der Marktstraße zur Gemeindestraße
- V3 Herstellung einer zweiten Zufahrt vom neu herzustellenden Kreisverkehr an der Schwebenrieder Str. zum Schulcampus
- V4 Verlegung der Schulbushaltestelle an der Schwebenrieder Str. auf die östliche Straßenseite
- V5 Streckenbezogenes Tempo 30 / Geschwindigkeitsmanagement
- V6 Einbau von Querungshilfen
- V7 Verlegung der St 2294 südl. Wiesenhof auf die Gewerbestr. Am Steinbrünlein zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Heugrumbach
- V8 Erschließung des Badesees, Wohnmobilstellplatzes, Bauhofs und Gewerbegebietes Sondheimer Au über den Kreisverkehr an der Karlstadter Straße
- V9 Gestaltung von Stadträumen und Ankommenspunkten
 - V 9.1 Knoten Schützenbergstraße / Marktstraße – Gestaltung und Sicherung des Gehwegs
 - V9.2 Marktstraße – Umgestaltung des Straßenraumes und Neuordnung des ruhenden Verkehrs (i.V.m. A 2)

V9.3 Schweinemarkt – Ankommenspunkt
und multifunktionaler Stadtplatz
(i.V.m. A 1)

- V10 Planung und Installation eines Park- und Fußgängerleitsystems
- V11 Barrierearme Wege – Konzept
Barrierefreiheit
- V12 Förderung des innerörtlichen Radverkehrs
V12.1 Radwegkonzept unter Berücksichtigung des Landkreiskonzeptes
V 12.2 Zeitgemäße Fahrradinfrastruktur
- V13 Neue Bushaltestellen in der Innenstadt
- V14 Bahnhalt Arnstein

E Erneuerungs- und Entwicklungsbereiche

- E1 Sickersdorf
- E2 Entwicklung Schulcampus
- E3 Entwicklungsfläche westlich Kreisel
- E4 Entwicklungsfläche östlich Kreisel
- E5 Entwicklungsbereich Wernstraße

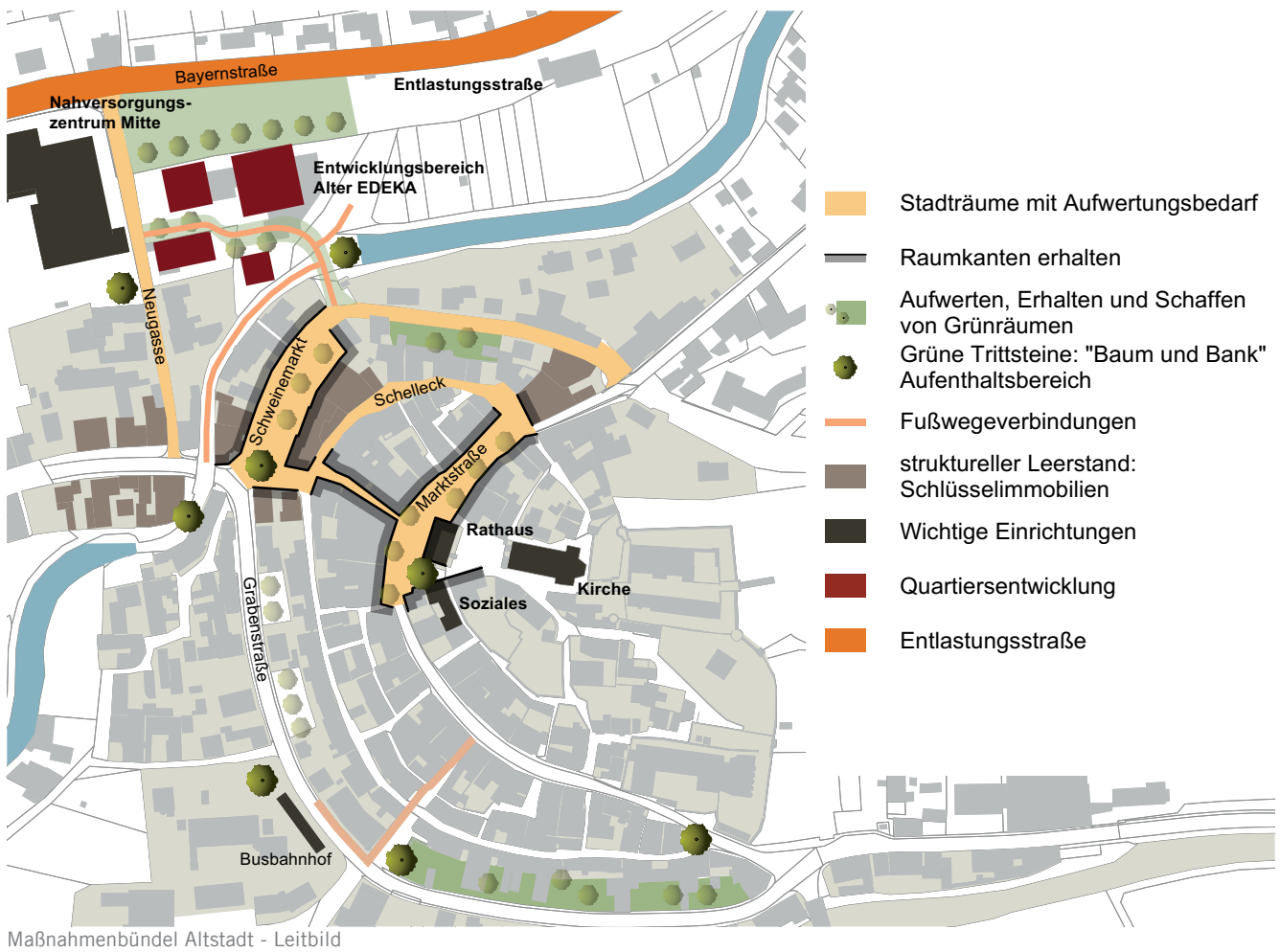
Sonstige vertiefende Planungen (nicht verortet)

- S1 Quartiersmanagement, Förderprogramm
„Sozialer Zusammenhalt“
- S2 Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen / KDK
für die Altstadt
- S3 Nach Zielgruppen differenzierte
Bedarfsanalyse Wohnen
- S4 Stadtmarketingkonzept



Zentrale Schlüsselmaßnahme
im Maßnahmenbündel Altstadt

11.4 MASSNAHMEN A ALTSTADT



Maßnahmenbündel Altstadt

Zentraler Handlungsansatz für die Stadtentwicklung ist das Maßnahmenpaket Altstadt, das die wesentlichen Schlüsselmaßnahmen umfasst, die im Verbund einen wesentlichen Entwicklungsimpuls versprechen. Dieses Maßnahmenbündel setzt bei sehr wesentlichen Missständen an und fokussiert sich auf einen sehr zentralen Bereich im Stadtgefüge, in dem eine Verstärkung der seit Jahren zu beobachtenden Abwärtsspirale zu befürchten ist.

Die zentrale Lage des Einkaufszentrums Mitte kann erst dann auch der Altstadt Impulse verschaffen, wenn eine attraktive fußläufige Verknüpfung über belebte und attraktive Stadträume geschaffen ist. Ebenso können die Stadträume Schweinemarkt und Marktstraße erst dann ihr Potenzial als Erlebnisorte entfalten, wenn diese von ihrer Funktion als Durchgangsstraßen befreit sind.

Somit eröffnet die Maßnahme **V1**, also die innerörtliche Entlastungsstraße mit der Funktion der derzeitigen Schwebenrieder Straße, überhaupt erst den notwendigen Gestaltungsspielraum für eine Umgestaltung von Schweinemarkt und Marktstraße (Maßnahmen **A1**, **A2**). Gleichzeitig werden die Kfz-Verkehrsströme auf ein Maß reduziert, das keine Trennungsfunktion mehr auslöst und einen angenehmen Aufenthalt ermöglicht. Das Erfordernis der Maßnahme V1 ist völlig unabhängig von der geplanten B 26n, da auch nach deren Realisierung auf der Achse Schwebenrieder Straße ein beachtliches Verkehrsaufkommen verbleibt (auch aufgrund örtlichen Ziel- und Quellverkehrs). Außerdem ist der Handlungsbedarf im Stadtkern von Arnstein mittlerweile derart groß, dass ein weiteres jahrelanges Abwarten nicht mehr empfohlen werden kann. Sollte die B 26n nicht realisiert werden, dann wäre diese Maßnahme umso wichtiger.

Auch die Entwicklung des EDEKA-Areals (Maßnahme **B1**) ist eine sehr grundlegende Voraussetzung für die Umsetzung des Maßnahmenbündels Altstadt, da das Areal zum einen städtebauliche Missstände mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweist und es zum anderen ein hohes Entwicklungspotenzial besitzt.

Aufbauend auf diesen beiden vorgenannten Maßnahmen ist eine nachhaltige Umgestaltung des Schweinemarktes und der Marktstraße möglich und der Gesamtbereich zwischen Marktstraße und Einkaufszentrum Mitte kann seine Funktion als zentraler und multifunktionaler Stadtraum entfalten. Ergänzende Maßnahmen sind die Ertüchtigung und Aufwertung der Verknüpfungsbereiche, insbesondere der Wegeverbindungen (Maßnahmen **A3**, **B2** und **B3**).

Dieses Maßnahmenbündel ist auch Leitbild für die Entwicklung der Innenstadt.

A1 Stadtraum Schweinemarkt (i.V. mit V9.3)



Der Schweinemarkt verfügt über eine sehr zentrale Lage am Fuß der historischen Altstadt am Schnittpunkt der Ortsdurchfahrten Schützenbergstraße, Karlstadter Straße und Grabenstraße. Wer aus Westen, Osten oder Norden nach Arnstein einfährt, kommt am Schweinemarkt vorbei. Gleichzeitig ist der Schweinemarkt der zentrale Gelenkpunkt zwischen Altstadt (Marktstraße) und Bettendorf mit dem Einkaufszentrum Mitte.

Der historisch bedeutsame Platz hat im Laufe der Zeit einen deutlichen Funktionsverlust erfahren und dient heute hauptsächlich als Parkplatz. Auch die Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden wirken nicht belebend auf den Platz (Bankfiliale, Leerstand).

Der Schweinemarkt soll zu einem zentralen Ankommenpunkt in Arnstein gestaltet werden, der die Besucher empfängt und zum Besuch der Stadt motiviert. Denkbar ist eine Funktionsteilung in Parkbereich mit bewirtschafteten Stellplätzen und einen Aufenthaltsbereich mit multifunktionaler Nutzung, z.B. Marktstände, Gastronomie. Wichtig ist die Reaktivierung der Leerstände, z.B. das Haus Nr. 8, die sich für eine gastronomische oder Einzelhandelsnutzung eignen, um den Platz zu beleben.

Zentrale Schlüsselmaßnahme im Maßnahmenbündel Altstadt!

Weiteres Vorgehen:

1. Rahmenplan für Gesamtbereich des Maßnahmenbündels Altstadt mit Einbeziehung örtlicher Akteure (Anliegern; Gewerbetreibenden, Stadtmarketing) sowie der betroffenen Behörden
2. Maßnahmenplanung und Umsetzung
(Siehe auch Maßnahme V 9.3 im Kapitel 5: Verkehr)



Parken auf dem Schweinemarkt

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 750.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

A2 Stadtraum Bereich Rathaus - Marktstraße (i.V. mit V9.2)



Die Marktstraße in ihrem zentralen Bereich um das Rathaus herum wird auf den ersten Blick geprägt vom Durchgangsverkehr (Marktstraße in der Funktion der Verbindung von 2 Bundesstraßen B26 und B26a) und von parkenden Autos. Die Gebäude mit ihren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen wirken durch die meist straßenbegleitend angeordneten öffentlichen Parkplätze wie an den Rand gedrängt. Der ruhende Verkehr blockiert somit den attraktivsten Stadtraum. Im Bereich der Einmündung der Höhegasse, dem wichtigsten und kürzesten Fußweg in die Marktstraße, wirken der Höhenversprung mit Geländer sowie der dort platzierte Stromverteilerkasten wie eine Barriere.

Um den Stadtraum aufzuwerten und die bestehenden Nutzungen zu erhalten und neue Nutzungen wie z.B. Gastronomiebetriebe zu etablieren, ist eine Neuordnung des Bereichs einschließlich Neuorganisation der Parkstände notwendig. Bei einer Neugestaltung soll schwerpunktmäßig der Bereich zwischen Marktstraße 12 und 18 die bereits erfolgte Umgestaltung des gegenüber liegenden Rathausumfeldes aufgreifen. Auch eine Anpassung der Höhenverhältnisse ist im Rahmen der Neugestaltung notwendig, um einen attraktiven Stadtraum als Platz für Aufenthalt, Kommunikation und Freiluftbewirtschaftung zu schaffen.

Die Maßnahme dient der Verbesserung des Stadtbildes und der Funktion als historische Stadtmitte in einem für die künftige Stadtentwicklung zentralen Bereich.

Zentrale Schlüsselmaßnahme im Maßnahmenbündel Altstadt!

Weiteres Vorgehen:

1. Rahmenplan für Gesamtbereich des Maßnahmenbündels Altstadt mit Einbeziehung örtlicher Akteure (Anliegern; Gewerbetreibenden, Stadtmarketing) sowie der betroffenen Behörden
2. Maßnahmenplanung und Umsetzung

Siehe auch Maßnahme V 9.2 im Kapitel 5: Verkehr



Parkende Autos als Barriere in der Marktstraße

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 750.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

A3 Wegeverbindungen verbessern



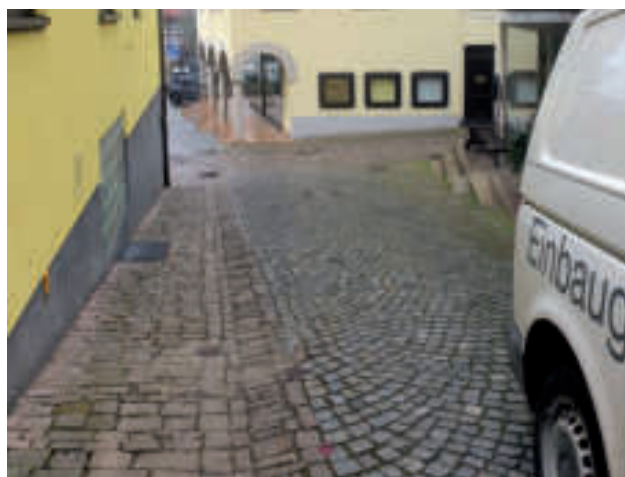
Die Höhgasse ist die wichtigste / direkte Wegeverbindung zwischen Schweinemarkt und Marktstraße. Die Gasse mit einer mittleren Steigung von 14 % ist nicht barrierefrei zu begehen und stellt auch für mobile Fußgänger eine Herausforderung dar: sie ist mit einem unebenen Pflaster belegt, welches die Verwendung von Gehhilfen erschwert und besonders bei nasser Witterung wenig Halt bietet. In Richtung Marktstraße befindet sich eine Treppenanlage.

Eine verbesserte Begehbarkeit der Höhgasse, z.B. durch Ersatz des bestehenden Pflasterbelags durch einen ebeneren, bei Nässe griffigeren Belag, dient der besseren Vernetzung von Marktstraße und Schweinemarkt / Versorgungszentrum Mitte mit den jeweiligen Angeboten.

Auch bestehende Verbindungen wie z.B. das Schell-eck können durch punktuelle Maßnahmen wie Belagsverbesserungen zu attraktiven Fußwegeverbindungen aufgewertet werden.

Die Maßnahme dient der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Verbesserung der innerstädtischen Fußwegeverbindungen (Vernetzung von Angeboten).

Siehe Maßnahme EH 2.2 im Kapitel 4: Einzelhandel)



Unebener Pflasterbelag Höhgasse



Steiler Pflasterweg Johannesberg

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 50.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

A4 Verbesserung der Aufenthaltsqualität, mehr Grün im Stadtraum

In der Altstadt gibt es bereits mehrere gestaltete Bereiche mit Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Das vorhandene Angebot soll geprüft und ergänzt werden. Bestehende Standorte können ansprechender gestaltet werden, da besonders im Hinblick auf künftige heiße Sommer mehr Augenmerk auf Beschattung und Verdunstungskühle durch Bäume gelegt werden muss. Elemente zur Gestaltung von Ruhepunkten können klimaverträgliche Bäume, Wasserspiele oder Rankgerüste zur Beschattung von Sitzbänken sein. Bestehende Bäume sollen erhalten werden. Im dicht bebauten Innenstadtbereich sollen diese Orte als Ruhepunkte und Trittsteine beim Weg durch Arnstein dienen. Der ehemalige Stadtgraben entlang der Grabenstraße im Westen und Süden und dem Schützenberg im Norden (Verlauf der Stadtmauer) ist heute noch im Stadtgrundriss als ehemalige unbebaute Fläche nachzuvollziehen. Besonders in der Grabenstraße sind teilweise ansprechend gestaltete Gärten vorhanden. Diese Gartenbereiche sollen erhalten und gestärkt werden, eine weitere Bebauung oder Versiegelung soll hier vermieden werden.



Gärten im ehemaligen Stadtgraben

Träger: Kommune, privat
 Kosten: ca. 40.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

A5 Freie Fläche am Spital aufwerten

Am östlichen Ausgang der Altstadt liegt das Pfründnerspital (Wohn- und Pflegeeinrichtung). Das historische Gebäude wurde bereits um einen Neubau erweitert, eine Brachfläche südöstlich der Bebauung dient derzeit als ungestalteter Parkplatz. Sie prägt den Eingang zur Altstadt (von Werneck kommend) und sollte aufgrund der exponierten Lage eine angemessene Gestaltung erhalten.

Die Maßnahme dient der Aufwertung des Stadtbildes im südöstlichen Eingangsbereich zur Innenstadt.



Parken am Spital

Träger: privat
 Kosten: ca. 100.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

11.5 MASSNAHMEN B BETTENDORF

B1 Ehemaliges EDEKA Areal



Das ehemalige EDEKA - Areal umfasst eine ca. 5.200 m² große zentrale innerstädtische Fläche, die zudem an einer Schnittstelle von Rad- und Gehwegen liegt und die als „wilder“ Verbindungskorridor von der Altstadt zum Einkaufszentrum Mitte genutzt wird. Der ehemalige EDEKA – Markt und das Umfeld machen inzwischen einen verwahrlosten Eindruck. Südlich angrenzend befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus in schlechtem Erhaltungszustand. Das Grundstück dieses Wohnhauses stellt eine wichtiges Gelenk zwischen altem EDEKA und dem Versorgungszentrum Mitte dar.

Das Gelände des früheren EDEKA Marktes stellt ein wichtiges Areal zur Stadtentwicklung dar, deswegen ist eine Feinuntersuchung bzw. Vorplanungen zur Qualitätssicherung unerlässlich. Eine reine Investorenplanung wird der Bedeutung des Bereichs nicht gerecht.

Ein Rahmenplan dient der Entwicklung des Gesamtareales als innerstädtischer Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort. Mögliche Nutzungen sind:

- Wohnen
- Ärztehaus, Drogerie
- Gastronomie

Dieser Entwicklungsraum für Handelsansiedlung in Kombination mit hochwertigen Wohnungsangeboten ist ein wichtiger Baustein im zentralen Versorgungsbereich.

Auch der Wegeknoten am Schwabbach (Radweg, Wanderweg, innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung) und die über das brachliegende Areal führende, spontan entstandene Gehwegeverbindung von der Schützenbergstraße zum Einkaufszentrum sollen in eine Rahmenplanung einbezogen werden.

Die Maßnahme dient der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Aktivierung einer Brachfläche) und der Ansiedlung attraktiver Nutzungen zur Belebung der Stadt.

Siehe Maßnahme EH 2.6 im Kapitel 4: Einzelhandel



Ehemaliges EDEKA Areal

Träger:	Kommune (Planung)
Kosten:	ca. 25.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

B2 Verbesserung Fußwegeverbindung zwischen Versorgungszentrum Mitte und Schweinemarkt



Der Schweinemarkt ist ein historisch bedeutsamer Stadtraum und wichtiger Ankommenspunkt, das Versorgungszentrum Mitte für die Bewohner ein wichtiger Ort zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs. Der Weg zu Fuß (oder mit dem Fahrrad) zwischen Schweinemarkt und den Einkaufsmärkten ist jedoch wenig attraktiv, zudem hat der Schützenberg eine trennende Wirkung (hier fehlen sichere Querungsmöglichkeiten), so dass das Versorgungszentrum derzeit überwiegend mit dem Auto angefahren wird.

Der Weg zum Versorgungszentrum soll für Fußgänger aus der Altstadt besser begehbar gemacht werden, ebenso soll der Weg vom Versorgungszentrum in die Altstadt attraktiver und somit „gefühlter kürzer“ werden.

Die Maßnahme dient der besseren Vernetzung der wichtigen Stadträume und somit der Aufwertung von bestehenden Angeboten. Zudem soll der Weg zum Versorgungszentrum Mitte für Fußgänger attraktiver gemacht werden.



„Schleichweg“ vom Schweinemarkt zum Versorgungszentrum über altes EDEKA - Gelände



Fehlende Querung am Schweinemarkt / Schützenberg

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 300.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

B3 Aufwertung Neugasse



Die Neugasse verbindet die Karlstadter Straße mit der Bayernstraße im Norden. Sie ist besonders für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Zuwegung zum Einkaufszentrum Mitte, sowohl von der Altstadt als auch von den Wohnsiedlungen Neuberg und im Umfeld der Karlstadter Straße aus. In ihrem nördlichen Abschnitt dient die Neugasse dem Andienungsverkehr des Rewe-Marktes. Fahrbahn und Gehwege befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Ziel ist der Ausbau der Neugasse zwischen Karlstadter Straße und dem Einkaufszentrum als niveaugleiche Fuß- und Radwegeachse, die in diesem Abschnitt nur noch dem Anliegerverkehr dient. Neben der baulichen Sanierung der Straße soll die Nutzbarkeit für Radfahrer und Fußgänger verbessert werden

Die Maßnahme dient der Aufwertung des öffentlichen Raums und der besseren Vernetzung der wichtigen Stadträume.

Siehe Maßnahme EH 2.7 im Kapitel 4: Einzelhandel



Neugasse

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 150.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

B4 Städtebauliche Neuordnung, Sanierungsbedarf in der Bausubstanz

Aufgrund der dichten Bebauung sind in einigen Bereichen des historischen Siedlungsgefüges Neuordnungsmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies betrifft besonders die kleinen Grundstücke im Bereich Höflein (Zwischen historischer Altstadt und Wern). Dieser Bereich ist geprägt von einer kleinteiligen Bebauung mit wenig Wohnfreiflächen und engen, verwinkelten Gassen.

In der östlichen Karlstadter Straße bis hin zum Schweinemarkt finden sich teilweise leerstehende Gebäude in schlechtem Erhaltungszustand. Einige der Gebäude waren in den letzten Jahren mit Einzelhandel und Dienstleistern belegt, jetzt ist hier ein struktureller Leerstand vorzufinden, der sich negativ auf das Ortsbild auswirkt und so den Eingang zur historischen Altstadt von Westen her negativ prägt. Eine Sanierung (ggf. auch Rückbau und Neuordnung) der Bausubstanz in schlechtem Zustand ist hier dringend notwendig.

Für die städtebauliche Neuordnung dieser Bereiche sollen zunächst Konzepte zur Aufwertung erstellt werden.

Die Maßnahme dient der Verbesserung des Ortsbildes und dem Erhalt der charakteristischen Baustruktur. Sie soll eine Abwärtsspirale im wichtigen Übergangsbereich zwischen Karlstadter Straße und historischer Altstadt von Arnstein verhindern.

Träger: Kommune (Konzept)
 Kosten: ca. 40.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

**B5 Punktuelle Verbesserung Freiraum
Nahversorgungszentrum Mitte**

Die Angebote des Nahversorgungszentrums Mitte gruppieren sich um einen zentralen Parkplatzbereich. An diesem Platz befinden sich neben den Stellplätzen und den Einkaufswagen für den Einzelhandel auch Lademöglichkeiten für E-Autos. Die Parkgassen sind durch Abstandsgrün mit einzelnen Bäumen voneinander abgegrenzt. Insgesamt wirkt der Bereich teilweise ungepflegt und die Bepflanzung eher lieblos. Es handelt sich derzeit um eine rein funktionale Fläche.

Durch die hohe Frequenz der Lebensmittelmärkte mit dem Bäckerei - Café sowie der angrenzenden Nutzungen wie weiterer Einzelhandel, Dienstleister und der Kindergarten hat der Bereich eine hohe Bedeutung für die Bewohner und auch für die Besucher Arnsteins und der umliegenden Ortsteile.

Die Aufwertung der Gestaltung und des Pflegezustands der Grünflächen tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei. Der Bereich soll für Besucher attraktiver gemacht werden, z.B. durch Einrichtungen für Radfahrer (Überdachte Abstellmöglichkeit für das Fahrrad, Laden von E - Bikes während des Einkaufs...). Von hier aus können Beschilderungen und Informationstafeln zu weiteren Angeboten in Arnstein und zur Wegweisung z.B. in die Marktstraße dienen. Wichtig für die Erreichbarkeit ohne Kfz ist eine Fußgängerzuewegung mit Querung von der Karlstadter Straße aus.

Die Maßnahme dient einerseits der Aufwertung des Ortsbildes (Verbesserung der Gestaltung) und andererseits der Aufwertung eines wichtigen Begegnungsbereichs (Verbesserung Ausstattung).



Zufahrt von der Karlstadter Straße



Parkplatz REWE

Träger:	privat
Kosten:	---
Finanzierung:	privat

11.6 MASSNAHMEN H HEUGRUMBACH

H1 Treffpunkt, Dorfplatz schaffen

Die historische Ortslage des Dorfes Heugrumbach liegt entlang der Brühlstraße und den Gassen zwischen Brühlstraße und Julius - Echter - Straße. Noch heute wird die Brühlstraße als Ortsmitte angesehen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung (Auftakt, Ortsrundgang, Bürgerarbeitskreis Heugrumbach) wurde ein Dorfplatz bzw. ein Treffpunkt für Bewohner in Heugrumbach gewünscht. Kernprojekt für Heugrumbach ist nun die Neugestaltung der Brühlstraße und das Schaffen einer Dorfmitte mit Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten für Kinder, öffentlichem WC und ggf. weiteren Einrichtungen wie ein Backhaus oder Grillplatz.

Das Feuerwehrhaus hat sich bereits informell als Treffpunkt etabliert (Lage in der Ortsmitte, ortsbildprägender Baum mit Sitzgelegenheit). An diese Entwicklung soll nun angeknüpft werden und die neue Ortsmitte Heugrumbachs in diesem Bereich entwickelt werden. In der Nähe der Feuerwehr befindet sich auch das gemeindeeigene Anwesen Schmiedsgasse 7. Das Wohnhaus ist dringend sanierungsbedürftig. Ein Erhalt oder Abbruch muss baulich und wirtschaftlich geprüft werden. Auf dem Grundstück könnten ein überdachter Aufenthaltsbereich und öffentliche WCs untergebracht werden.

Um einen kleinen saisonalen Festplatz und Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen, können Gartengrundstücke im Umfeld der Feuerwehr und die rückseitige Fläche des Feuerwehrgebäudes in die Planung einbezogen werden. Hierzu muss die Verfügbarkeit der Flächen geprüft werden. In räumlicher Nähe zur Ortsmitte, allerdings etwas abseits von den Wohnhäusern kann am Ortsrand ein Container als Jugendtreffpunkt aufgestellt werden.

Um den Treffpunkt in der Ortsmitte für alle Bewohner gut und sicher erreichbar zu machen, soll eine Quermöglichkeit über die B 26 geschaffen werden.



Abschluss des Ortsrundgangs an der Feuerwehr



Rückseite Feuerwehr

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 250.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

H2 Nutzungskonzept für städtische Anwesen / Nachnutzungen finden

Am nördlichen Rand des historischen Ortskerns befinden sich mit Kirche, Friedhof und der alten Schule die historischen Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortes. Das alte Schulhaus steht unter Denkmalschutz, befindet sich allerdings in einem schlechten baulichen Zustand. Es wurde in den letzten Jahren nur noch in Teilbereichen genutzt. Auch das Gebäude Kirchweg 4 gehört der Stadt, einige Räume werden als Jugendtreffpunkt genutzt. Das Anwesen Schmiedsgasse 7 steht leer.

Für die gemeindeeigenen Anwesen in Heugrumbach sollen mögliche Nutzungskonzepte erarbeitet werden, die Umsetzbarkeit dieser Nutzungen müssen hinsichtlich Bausubstanz und Wirtschaftlichkeit überprüft werden.



Leerstehende / untergenutzte gemeindeeigene Gebäude am Kirchberg

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 25.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

H3 Sanierung / Aufwertung von Straßen

In Heugrumbach weisen einige Straße und Gassen einen dringenden Sanierungsbedarf auf. In der Brühlstraße soll eine Dorfmitte mit Treffpunkt geschaffen werden, für die Julius - Echter - Straße soll langfristig eine Entlastung vom Durchgangsverkehr erreicht werden, für den Weihermühlweg ist eine Verbesserung der Befahrbarkeit geplant. Einzelne Gassen zwischen Brühlstraße und Julius - Echter - Straße müssen grundsätzlich saniert werden.

Um diese Anforderungen aufeinander abzustimmen, soll zunächst ein gesamtörtliches Gestaltungskonzept mit Gestaltungsgrundsätzen und Angaben zur Materialität als Fahrplan für spätere Umsetzung der einzelnen Maßnahmen aufgestellt werden.



Gasse mit Sanierungsbedarf

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 750.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

H4 Kfz - Parkplätze im Ort schaffen

In der dicht bebauten Ortslage von Heugrumbach, besonders im Bereich zwischen Brühlstraße und Julius - Echter - Straße, verfügen nicht alle Grundstücke über ausreichend eigene Stellplätze für private Kfz oder die älteren Garagen und Stellplätze auf den Privatgrundstücken entsprechen nicht mehr den Anforderungen an die immer größer werdenden heutigen Fahrzeuge. Auch Besucher finden im beengten öffentlichen Straßenraum des historischen Ortskerns nur wenige Parkplätze. In der Ortsmitte sollen also Parkplätze für Bewohner und Besucher geschaffen werden. Hierzu bietet sich beispielsweise die Fläche am östlichen Ortsrand (Weihermühlweg) an.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 80.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

H6 Nahwärmenetz

Der historische Ortskern von Heugrumbach ist nicht an das Gasnetz angeschlossen. Es bietet sich also an, in Verbindung mit der anstehenden Sanierung der Brühlstraße (Erneuerung Versorgungsleitungen) ein Nahwärmenetz für den Ortskern von Heugrumbach zu installieren.

Zunächst sollen ein Nahwärmekonzept aufgestellt und ein Standort für eine Energiezentrale gefunden werden.

Träger: Kommune, privat
 Kosten: ---
 Finanzierung: sonstiges

H5 Fußwegeverbindung nach Arnstein

Derzeit gibt es einen teilweise befestigten Fußweg von Heugrumbach (ab Weihermühlweg in Verlängerung der Brühlstraße) Richtung Arnstein. Der befestigte Weg endet jedoch am Kreisverkehr (Wasserwerk) und mündet in einen informellen „Schleichweg“ am Kreisverkehr vorbei. Die fußläufige Wegeverbindung hat für die Bewohner des Ortskerns von Heugrumbach eine besondere Bedeutung, da von hier aus auf relativ direktem Weg das Versorgungszentrum Mitte erreicht werden kann.

In Verbindung mit der Flächenentwicklung westlich des Kreisels soll eine attraktive Wegeverbindung zwischen Heugrumbach und Arnstein geschaffen werden, die den Fußgänger sicher über den Kreuzungsbereich / am Kreisverkehr vorbei nach Arnstein leitet.



Fußweg nach Arnstein

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 100.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

H7 Sanierung leerstehender privater Anwesen, Sanierungsgebiet, kommunales Programm, Gestaltungsleitfaden

In Heugrumbach sind zahlreiche, auch ortsbildprägende Gebäude sanierungsbedürftig. Um im Falle einer Sanierung das charakteristische Ortsbild und die traditionelle Baustruktur zu bewahren, soll ein Gestaltungsleitfaden aufgestellt werden. Dieser soll einerseits dem Bauherren als Orientierungshilfe und andererseits als Vorgaben für eine mögliche Förderung aus dem kommunalen Programm dienen. Zur Zeit gibt es ein kommunales Programm der Stadt Arnstein für die Arnsteiner Ortsteile, welches auch für Heugrumbach in Anspruch genommen werden kann. Im Leitfaden werden eine regionaltypische, ortsangepasste Bauweise von Gebäuden und die ortstypische Bebauung von Grundstücken dargestellt. Er gibt außerdem allgemeine Hinweise zur Gestaltung von Gebäuden, zur Farb- und Materialwahl und zeigt positive Beispiele auf.

Um die Sanierung privater Anwesen weiter zu fördern und den bestehenden städtebaulichen Missständen angemessen begegnen zu können, soll für den historischen Ortskern von Heugrumbach ein Sanierungsgebiet festgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen können eine erfolgreiche Ortskernsanierung begleiten:

- Sanierungsberatung: Für den Bauherren kostenlose Erstberatung, um bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand sowie bei An- und Umbaumaßnahmen Hilfestellung im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes geben zu können.
- kommunales Programm für Heugrumbach
- Maßnahmen zur Stärkung des Bewusstseins der Bürger und Bauwilligen für typische regionale Baukultur und die Einhaltung der ortstypischen Gestaltung, z.B. durch ein Gestaltungsseminar oder einen Ortsrundgang zur Motivation und Sensibilisierung der Eigentümer, individuelle Eigentümerberatung; Best-Practice-Beispiele, Bewerbung der Vorteile des zentralen Wohnens, Auslobung Ortskernpreis

Hinweise auf Fördermöglichkeiten können im Rahmen eines Gestaltungsleitfadens sowie z.B. durch einen Förderflyer gegeben werden

- Informationsabend für die Anwohner des Sanierungsgebietes zur Erläuterung des Förderprogramms und der Möglichkeiten, die sich für die Eigentümer durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes bieten
- Auszeichnung und Veröffentlichung von gelungenen Sanierungsbeispielen



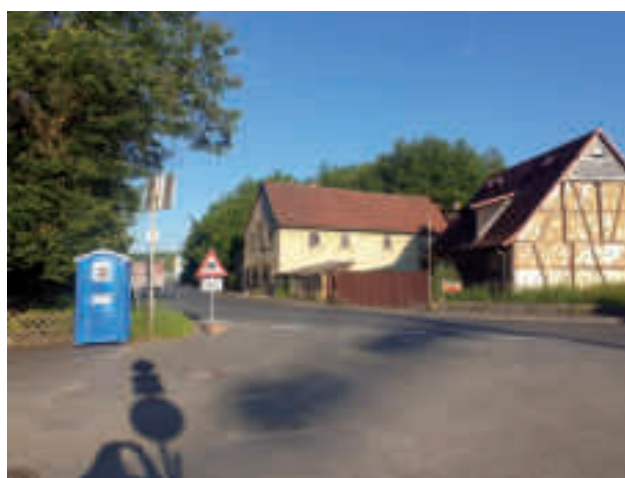
Sanierungsbedürftiges Anwesen in Heugrumbach

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 200.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

H8 Ausbau einer Pforte zur Ortslage Heugrumbach

Der Westliche Ortseingang von Heugrumbach wird zunächst durch das Gewerbegebiet Am Steinbrünnlein bestimmt. Der historische Ortskern beginnt im Bereich der Einmündung der Brühlstraße in die Julius - Echter - Straße und ist durch die aktuelle Vorfahrtssituation der Julius - Echter - Straße kaum noch wahrzunehmen. Zudem ist der Ortseingang durch den Durchgangsverkehr (B 26) stark belastet. Südlich des Einmündungsbereichs befindet sich bereits eine kleine gestaltete Fläche mit altem Baumbestand, einer Bank und einem öffentlichen Bücherschrank („Alte Waage“).

Durch die Weiterführung dieser Platzgestaltung unter Einbeziehung des öffentlichen Straßenraums kann ein attraktiver Ortseingang als Pforte in den Ort geschaffen werden. Hier können verkehrliche Maßnahmen (z.B. bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion) und die Gestaltung eines Aufenthaltsbereiches für Bewohner und Besucher zur Aufwertung des Ortseingangs zusammenwirken.



Ortseingang Heugrumbach West



Ortseingang Heugrumbach West

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

11.7 MASSNAHMEN G FREIZEIT UND GRÜN

G1 Verlegung und Erweiterung Wohnmobilstellplatz

Derzeit befindet sich der Wohnmobilstellplatz im direkten Anschluss an den Parkplatz des Badesees.

Die attraktive Lage bietet jedoch nur begrenztes Flächenangebot, so dass die Stadt Arnstein eine Verlegung des Wohnmobilstellplatzes mit größerem Flächenangebot und einer verbesserten Infrastruktur für die Nutzer anstrebt.

In Verbindung mit Maßnahme V 8: verbesserte Anbindung der Freizeitbereiches über den Kreisel Karlstadter Straße.

G2 Anbindung Freizeitbereich verbessern

Das Badesees - Areal zwischen Arnstein und Heugrumbach zählt zu den wichtigsten Naherholungsbereichen für die Bewohner und wird sehr geschätzt und gut besucht. Derzeit ist das Gelände über die Wernstraße (Bettendorf) oder den minimal ausgebauten Weihermühlweg (Heugrumbach) zu erreichen.

Es soll nun eine Anbindung geschaffen werden, die den Freizeitbereich auch für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt und nach Heugrumbach anbindet. Besonders für Besucher z.B. auf dem Wohnmobilstellplatz, soll ein attraktiver, gut beschilderter Weg zu den Einkaufsmöglichkeiten und in die Altstadt von Arnstein gestaltet werden. Auch die Anbindung für den motorisierten Verkehr soll verbessert werden.



Wohnmobilstellplatz am Badesees

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 250.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung



Kleine Gartenschau

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 35.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

G3 Weiterentwicklung Badeseegelände

Der Naturbadensee Arnstein entstand im Jahr 1997 im Rahmen der sog. kleinen Landesgartenschau. Er bietet großzügige Liegewiesen mit wertvollem Baumbestand, Spielflächen für Kinder, ein Beachvolleyballfeld und einen Kiosk („Seeterrasse“, Bewirtung in den Sommermonaten). Der Werntal - Radweg führt direkt am Badensee vorbei.

Um den Badensee auch langfristig für Bewohner und Besucher attraktiv zu halten, sollen nun die bestehenden Nutzungen gestärkt und ergänzt werden, z.B. durch Aufwertung des gastronomischen Angebotes auch über die Badesaison im Sommer hinaus.

Für das Badeseegelände und das frei zugängliche Umfeld soll ein Gestaltungs- und Grünkonzept aufgestellt werden.

In Verbindung mit den Maßnahmen G1 und G2.



Eingang Gelände Badensee

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 15.000 € (Konzept)
 Finanzierung: Städtebauförderung

G4 Energiestrategie

In Arnstein gibt es seit vielen Jahren unterschiedliche Einzelmaßnahmen der Erzeugung von elektrischer Energie aus regenerativen Energiequellen (Photovoltaik und Wind) wie auch der dezentralen Wärmeversorgung. Die Stadt Arnstein möchte diese Einzelbausteine zu einem Gesamtkonzept einer möglichst autarken Energieversorgung aus regenerativen Quellen verknüpfen. Im Rahmen eines Konzeptes für Energieerzeugung und Energienutzung soll die Erschließung weiterer regenerativer Energiequellen wie z.B. die Nutzung von Erdwärme des Grundwassers oder Biogas aufgezeigt werden und es soll eine geeignete Trägerstruktur geschaffen werden. Mit der Kombination verschiedener Energieträger soll das Ziel einer Energieautarkie mittels eigener Stromerzeugung verfolgt werden. Hierfür ist eine Ergänzung der Wind- und Solarenergie für die Zeiträume, in denen diese keine oder wenig Leistung erbringen, erforderlich, z.B. durch moduliert steuerbare Biogasanlagen.

Für die Bündelung der Aktivitäten kann die Einrichtung von kommunalen „Stadtwerken“ dienen. Ein weiteres Handlungsfeld ist die Bereitstellung von Wärme über Nahwärmenetze. Ein Ausbaupotenzial hierfür besteht vor allem in den Ortskernen von Heugrumbach und Sickersdorf, da diese nicht an das Gasnetz angeschlossen sind.

Für die Umsetzung der Energiestrategie gibt es bereit organisatorische Strukturen, die ihren Wirkungsbereich ggf. erweitern können, wie die Arnsteiner Bürgerenergie-Genossenschaft, die bisher auf Stromerzeugung fokussiert ist oder die Gesellschaften der örtlichen Nahwärmenetze.

Träger: Kommune
 Kosten: ---
 Finanzierung: sonstiges

G5 Kleine Plätze als grüne Trittsteine

Das weitere Umfeld um die Altstadt von Arnstein, herum, die Ortschaft Heugrumbach sowie die Freizeitbereiche südlich der Ortslagen sind durch Fuß- und Radwege verbunden. Diese weisen eine sehr unterschiedliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf.

Es sollen nun entlang dieser Wege, aber auch in den bebauten Ortslagen selbst kleine Aufenthaltsbereiche, z.B. mit einer beschatteten Sitzmöglichkeit („Bank und Baum“) als grüne Trittsteine für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Gerade ältere oder weniger mobile Menschen schätzen regelmäßige Rastmöglichkeiten auf den wohnungsnahen Spazierwegen.

Diese Maßnahme hat auch eine soziale Funktion, attraktive Ruheplätze laden zum Verweilen und Treffen ein.



Sitzgelegenheit in Heugrumbach am derzeitigen Jugendtreffpunkt

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 50.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

11.8 MASSNAHMEN V VERKEHR UND MOBILITÄT

V1 Entlastungsspanne Schwebenrieder Str. Karlstadter Str.



Die innerstädtischen Lagen zwischen Schul-Campus, Oberer Stadt und Schweinemarkt sollen von ortsfremdem Verkehr weitestmöglich entlastet werden, um so mehr Verkehrssicherheit für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer und Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt zu schaffen.

Hierzu soll eine Entlastungsspanne konzipiert werden, die nördlich des Schul-Campus an die St 2277 anknüpft und über das Schwabbachtal zur Schlesierstraße führt. Über die Schlesier Straße und die Bayernstraße kann der überörtliche Verkehr beim Kreisverkehr wieder auf die Karlstadter Straße geleitet werden.

Die Maßnahme V1 ist in Kapitel 5.5.1 (Entlastung der Ortsdurchfahrten und Steigerung der Verkehrssicherheit) umfassend beschrieben.



Bayernstraße: mögliche Entlastungsstraße

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ----
 Finanzierung: GVFG

V2 Umwidmung der Schwebenrieder Str. und der Marktstr. zur Gemeindestraße

Die Umwidmung zur Gemeindestraße würde der Stadt Arnstein die Möglichkeit geben, die Straßenräume entsprechend den tatsächlichen Nutzungen und den Zielen der Innenstadtentwicklung umzugestalten. Durch den Einbau von Fahrwiderständen sollte angestrebt werden, die Durchfahrtschwindigkeiten zu reduzieren und verträglicher zu machen. Voraussetzung für eine Umwidmung ist die Umsetzung der Maßnahme V1.

Die Maßnahme V2 ist in Kapitel 5.5.1 (Entlastung der Ortsdurchfahrten und Steigerung der Verkehrssicherheit) umfassend beschrieben.

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ----
 Finanzierung: GVFG

V3 Herstellung einer zweiten Zufahrt an der Schwebenrieder Str. zum Schulcampus

Vom neu herzustellenden Verkehrsverteiler an der St 2277 abgehend kann eine zweite Erschließung zum Schul-Campus hergestellt werden, die im Weiteren an die Straße Am Zehnthäusl anbindet. Dies wird zu einer weiteren Entlastung der Schwebenrieder- und der Schützenbergstraße beitragen und zudem eine zweite Rettungszufahrt für den Schul-Campus herstellen.

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ----
 Finanzierung: GVFG

V4 Verlegung der Schulbushaltestelle auf die östliche Straßenseite

An der Schwebenrieder Straße besteht eine Bushaltestelle, die vorwiegend dem Schulbusverkehr des Schul-Campus dient. Diese Haltstelle liegt auf der westlichen Straßenseite, so dass der Schulweg die Querung der Schwebenrieder Straße erfordert. Eine Verswenkung der Fahrbahn der Schwebenrieder Straße könnte die Möglichkeit schaffen, die Bushaltestelle an die „Schulseite“ zu verlegen und somit den Zwang vermeiden, die Fahrbahn queren zu müssen. Der Stadt wird die Beauftragung einer Machbarkeitsprüfung angeraten. Die Realisierung kann erst nach einer Abstufung der Schwebenrieder Straße zur Gemeindestraße erfolgen.

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ca. 50.000 €
 Finanzierung: ÖPNV

V5 Geschwindigkeitsmanagement Ortsdurchfahrten Arnstein und Heugrumbach

Grundsätzliches Ziel der Stadt sollte eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs auf der B 26 in den zentralen innerörtlichen Lagen Arnsteins und Heugrumbachs sein. Diese sind von einem erheblichen Verkehrsaufkommen betroffen. Die Maßnahme V5 ist in Kapitel 5.5.1 (Entlastung der Ortsdurchfahrten und Steigerung der Verkehrssicherheit) umfassend beschrieben.

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ----
 Finanzierung: ----

V6 Einbau von Querungshilfen

In Arnstein und Heugrumbach bestehen wichtigen Querungsbeziehungen des nichtmotorisierten Verkehrs über Hauptverkehrsstraßen, jedoch ohne geeignete, ortsnahe Schutzeinrichtungen. Soweit es nicht gelingt, innerhalb eines absehbaren Zeitraumes auf der B 26 in der beidseitig angebauten Ortslage ein streckenbezogenes Tempo 30 einzurichten, sollen entsprechende Querungshilfen hergestellt werden. Die Maßnahme V6 ist in Kapitel 5.5.1 (Entlastung der Ortsdurchfahrten und Steigerung der Verkehrssicherheit) umfassend beschrieben.



Fehlende Querung Wenzberg

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ca. 250.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

V7 Verlegung der St 2294 zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Heugrumbach

Mit der Herstellung der B 26n geht das Staatliche Bauamt von einer erheblichen Mehrbelastung der Bücholder Straße (St 2294) zwischen der B 26n und der B26 in Heugrumbach aus. Der Bau der B 26n hat für den Stadtteil Heugrumbach somit kaum entlastende, sondern auf Teilstrecken sogar eine zusätzlich belastende Wirkung.

Es soll nun die Herstellung einer Entlastungsspanne geprüft werden, die nördlich von Heugrumbach an die St 2294 anbindet und den Verkehr westlich der Ortslage wieder auf die B 26 leitet. Eine Umwidmung der St 2294 zur Gemeindestraße bietet sich ab dem Abzweig der Entlastungsspanne an.

Die Maßnahme V7 ist in Kapitel 5.5.1 (Entlastung der Ortsdurchfahrten und Steigerung der Verkehrssicherheit) umfassend beschrieben.



Am Steinbrünnlein

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ----
 Finanzierung: GVFG

V8 Neue Erschließung Bereich Badese, Wohnmobilstellplatz, Gewerbe vom Kreisel

Über den vierten, derzeit „blinden“ Ast des Kreisverkehrs an der Karlstadter Straße sollte eine Erschließung des Freizeitgeländes am Freibad sowie des Bauhofes und in Anbindung an die Wernstraße auch des Gewerbegebietes Sondheimer Au hergestellt werden. Dies würde zu einer Entlastung des Weihermühlwegs führen, der dann vorrangig der Erschließung Heugrumbacher Wohngebiete um die Brühlstraße dienen würde. Zudem könnte über die Straße Am Alten Schwimmbad und die Wernstraße eine „Ringerschließung“ des Gewerbegebietes Sondheimer Au geschaffen werden.



Nicht ausgebauter Weihermühlweg

Träger: Kommune (Planung)
 Kosten: ----
 Finanzierung: GVFG

V9 Gestaltung von Stadträumen und Ankommenspunkten

Arnstein ist durch das überörtliche Straßennetz gut mit dem Individualverkehr erreichbar. Die Autofahrer werden jedoch nicht „in Empfang genommen“, Chancen auf die Stadt aufmerksam zu machen und zum Besuch zu motivieren, werden nicht wahrgenommen.

Durch die Gestaltung von Stadträumen und „Ankommenspunkten“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Qualitativer Ausbau der Fuß- und Radwege
- verbesserte Erreichbarkeit der innerörtlichen Ziele für alle Verkehrsarten
- Aufwertung des Stadtbildes durch eine kleinräumige Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung von „Ankommenspunkten“, die zu Besuch der Stadt motivieren
- Lenkung des Parksuchverkehrs (v.a. für Ortsfremde) auf leistungsfähige Parkplatzanlagen

V9.1 Knoten Schützenbergstr. / Marktstr. Gestaltung und Sicherung des Gehwegs

Hier wird, von der Schwebenrieder Straße kommend, die Innenstadt erreicht. Als dauerhaftes Provisorium schützt eine „mobile“ Barriere, ergänzt durch Absperrbaken, den Gehweg vor der Befahrung durch abbiegende Fahrzeuge. Die Möblierung des Platzes bietet Aufwertungschancen. Anzuraten ist eine bauliche Umgestaltung, die v.a. die mobile Barriere durch eine dauerhafte und ansprechender gestaltete ersetzt.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 150.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

V9.2 Marktstraße - Umgestaltung des Straßenraums und Neuordnung ruhender Verkehr

Empfohlen wird, die Marktstraße zwischen den Anwesen 12 bis 18 zu einem ansprechend gestalteten Stadtplatz umzubauen, der die Neugestaltung des Rathausumfeldes aufgreift. Z.B. durch eine Abtrepung des Höhensprunges gegenüber dem Rathaus, eine Neugestaltung des Stadtgrundes und eine Neuordnung der ausgewiesenen Parkplätze könnte ein Raum für Aufenthalt, Kommunikation und Freiluftbewirtschaftung entstehen. Der Stadt wird die Erstellung einer entsprechenden Gestaltungsplanung angeraten.

In Verbindung mit Maßnahme A2: Stadtraum Bereich Rathaus - Marktstraße.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 750.000 € (in A2)
 Finanzierung: Städtebauförderung

V9.3 Schweinemarkt - Ankommenspunkt und multifunktionaler Stadtplatz

Der Schweinemarkt liegt in der Sichtachse aller nach Arnstein einfahrenden Kfz. Er dient nahezu ausschließlich als Parkplatz ohne weitere gestalterische und funktionale Qualitäten. Empfohlen wird, den Schweinemarkt zu dem zentralen Ankommenspunkt in Arnstein zu gestalten, der geeignet ist, positives Augenmerk auf sich zu lenken und zum Besuch der Stadt zu motivieren. Er sollte in seinem südlichen Teil (etwa vor dem Anwesen 8) zu einem multifunktional nutzbaren Stadtplatz umgebaut werden. Zu begrüßen wäre eine gastronomische Nutzung des Anwesens 8, das durch seinen Arkadengang und die vorhandenen Geschäftsflächen hierfür eine sehr gute Eignung besitzt

In Verbindung mit Maßnahme A1: Stadtraum Schweinemarkt.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 750.000 € (in A1)
 Finanzierung: Städtebauförderung

V10 Planung und Installation eines Stadtinformations- und Leitsystems

In Arnstein besteht keine zielführende und informierende Ausweisung der innerstädtischen Parkplätze. Empfohlen wird der Einbau eines Parkleitsystems, das an den Pforten der Innenstadt ansetzt und zu den leistungsfähigen innerstädtischen Parkplätzen führt. Solche Systeme richten sich zwar hauptsächlich an den ortsfremden Parksuchverkehr, sind dadurch aber geeignet, zur Entlastung anderer Parkmöglichkeiten beizutragen. U.a. an diesen Parkplätzen anknüpfen sollte ein Fußgängerleitsystem über Ziele der Stadt und Wege dorthin informieren. Ein derartiges Informations- und Leitsystem ist zudem ein Baustein einer Willkommenskultur, die zum Besuch der Stadt motiviert.



Beschilderung des großen Parkplatzes an der Stadthalle

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 75.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

V11 Barrierearme Wege - Konzept Barrierefreiheit

Besonders in der Altstadt weisen die Wege teils beträchtliche Neigungen auf, die Oberflächen sind gepflastert und bieten bei Nässe mitunter wenig Halt. An etlichen Stellen sind auf den Wegen Treppenanlagen zu überwinden, die sich als Barrieren auswirken. Auch in Heugrumbach ist der Weg von den neueren Siedlungsgebieten im Norden in die Ortsmitte schlecht barrierefrei zu begehen. Es soll ein Konzept für barrierefreie Wegeverbindungen aufgestellt werden, bestehende Wege sollen hinsichtlich der Barrierefreiheit neu gestaltet werden. Die Maßnahme V11 ist in Kapitel 5.5.2 (Innerörtliche Verkehrsgestaltung Arnstein) umfassend beschrieben.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 20.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

V12.1 Radwegekonzept

Der Stadt Arnstein wird empfohlen, ein innerörtliches Radwegekonzept zu erstellen. Dessen Zielsetzung sollte eine durchgängige Radwegverbindung zwischen Heugrumbach, der Arnsteiner Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Ost an der Schweinfurter Straße sein. Dazu bedarf es einer schlüssigen Wegeführung bzw. Beschilderung sowie im Einzelfall ergänzender baulicher Maßnahmen. Durch den Landkreis wird derzeit die Beschilderung des im Jahr 2023 erarbeiteten kreisweiten Alltagsradwegenetzes geplant und umgesetzt. Über eine Anpassung der Beschilderung im Stadtgebiet Arnstein könnte die Altstadt an das Radwegenetz angebunden werden.

Die Maßnahme V12.1 ist in Kapitel 5.5.2 (Innerörtliche Verkehrsgestaltung Arnstein) umfassend beschrieben.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 30.000 € (V12.1 und V12.2)
 Finanzierung: Städtebauförderung

V12.2 Zeitgemäße Fahrradinfrastruktur

Angeregt wird, die Radservicestation vom Parkplatz Bettendorf an eine zentrale innerstädtische Lage zu verlegen (z.B. Schweinemarkt). Es ist nicht davon auszugehen, dass Radfahrer ihre wertvollen Bikes am Bettendorf-Parkplatz abstellen und von dort zu Fuß in die Innenstadt gehen. Vielmehr bietet ja gerade das Rad die Möglichkeit, das angestrebte Ziel nahezu unmittelbar anfahren zu können. Insofern sollte für eine Servicestation auch ein entsprechend zentral gelegener Standort gefunden werden.

Grundsätzlich sollten an frequentierten Stadtlagen sichere, gut nutzbare und zeitgemäße Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Zahl angeboten werden. Das betrifft z.B. den Schweinemarkt, den ZOB, die Stadthalle, das Einkaufszentrum Mitte und die Marktstraße

Die innerörtlichen Radwegeverbindungen sollten gut lesbar und kontinuierlich ausgeschildert werden. Es muss ein einheitliches kommunales Wegweisungssystem geplant und umgesetzt werden, welches mit dem kreisweiten Wegweisungssystem verknüpft ist. Im kreisweiten Radverkehrskonzept ist eine Anbindung an die Radservicestation am Bettendorfplatz vorgesehen.



Ladestation e Bikes Bettendorfplatz

V13 Neue Bushaltestellen in der Innenstadt

Der ZOB liegt in der Grabenstraße am Rande der Innenstadt und wird von fünf Linienverkehren angefahren. Diese Linien führen u.a. über die Karlstadter Straße und die Marktstraße. Dennoch bestehen weder am Einkaufszentrum Mitte, noch in der Marktstraße (Rathaus) Haltestellen. Der Stadt Arnstein wird dringlich angeraten, Möglichkeiten zur besseren ÖPNV-Erreichbarkeit ihrer Innenstadt und deren zentraler Zielpunkte zur prüfen. Ohne Linienänderung wären Haltestellen sowohl am Einkaufszentrum als auch in der Marktstraße möglich.

Träger:	Kommune (Planung)
Kosten:	---
Finanzierung:	ÖPNV

V14 Bahnhof Arnstein

Arnstein liegt an der Bahnstrecke Waigolshausen-Gemünden (Werntalbahn). Diese Bahnstrecke wird aktuell für den Güterverkehr genutzt. Aufgrund beständig rückläufiger Fahrgastzahlen wurde der Personenverkehr am 30.05.1976 eingestellt. In der öffentlichen Diskussion in Arnstein ist das Bemühen um eine Wiederaufnahme des Personenverkehrs. In Arnstein besteht kein Bahnhaltepunkt für Personenverkehr mehr, der ehemalige Bahnhof ist aufgelöst. Aus dem Stadtrat kam daher die Anregung, einen geeigneten Standort für einen Bahnhaltepunkt zu finden, um so einen Beitrag zur Wiederaufnahme des Personenverkehrs zu leisten.

Träger:	Kommune (Planung)
Kosten:	---
Finanzierung:	sonstige

11.9 MASSNAHMEN S - SONSTIGE VERTIEFENDE PLANUNGEN

S1 Quartiersmanagement, Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr definiert das Ziel des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ als Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile.

Das Programm bündelt die Aktivitäten einer sozialen Stadtentwicklung und zeichnet sich vor allem durch seinen interdisziplinären Ansatz aus. Dabei werden bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Fördergebiet verknüpft.

Für die Stadt Arnstein soll zunächst z.B. durch eine Sozialraumanalyse der Handlungsbedarf für bestimmte Bevölkerungsgruppen oder Themen ermittelt werden und so Handlungsbedarf und mögliche Anknüpfungspunkte an bestehende Einrichtungen oder Institutionen definiert werden.

Nächster Schritt ist die Installation eines Quartiersmanagements.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 20.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

S2 Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen, KDK für die Altstadt

Aufgrund der hohen Denkmaldichte und dem großen Anteil ortsbildprägenden, regionaltypischer Bausubstanz kann für die Altstadt von Arnstein ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen oder ein Kommunales Denkmalkonzept hilfreich sein. Das kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist eine denkmalpflegerische Fachplanung mit dem Ziel, Ideen und Hilfestellungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des denkmalwerten Bestandes zu geben.

Zielsetzung ist es, der Kommune eine individuell auf sie zugeschnittene Planungs-, Förderungs- und Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, mit der sie ihre Identität und Geschichte zu einem förderlichen Teil ihrer Zukunft machen kann. Nach der Ausarbeitung der historischen Qualitäten Arnsteins und der denkmalpflegerischen Interessen folgen im KDK auch die Ermittlung des Handlungsbedarfes, die Formulierung von Leitlinien und Handlungsempfehlungen und die Auflistung von möglichen Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege.



Baudenkmal und ortsbildprägende Gebäude in Arnstein

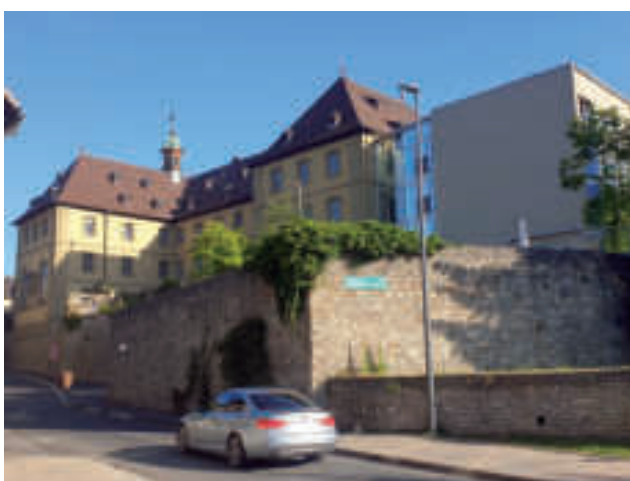
Träger: Kommune
 Kosten: ca. 40.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

S3 Nach Zielgruppen differenzierte Bedarfsanalyse Wohnen

Die demografische Entwicklung stellt eine Herausforderung an den Wohnungsmarkt in Arnstein dar. Welche Wohnungsangebote benötigen die Bürgerinnen und Bürger? Welche Angebote bestehen? In welchem Umfang muss Wohnraum geschaffen werden? Welche Wohnungsgrößen und Wohnformen werden benötigt?

Über eine zielgruppenspezifische Abschätzung des Wohnraumbedarfs sollen Antworten auf diese Fragen gefunden werden.

Die Bedarfsanalyse dient auch als Grundlage für die Konzepte für die Entwicklungsflächen östlich und westlich des Kreisverkehrs zwischen Arnstein und Heugrumbach (Siehe Maßnahmen E3 und E4).



Angebote für Senioren in Arnstein - Pfründnerstift

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 12.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

S4 Stadtmarketingkonzept

Das Büro für Stadtmarketing der Stadt Arnstein befindet sich in der Marktstraße 20 direkt in der historischen Stadtmitte. In den gleichen Räumen ist auch das Büro der ILE MainWerntal beheimatet.

Das bestehende Marketing soll gestärkt werden und noch besser mit den bestehenden Strukturen der ILE (Integrierte Ländliche Entwicklung) vernetzt werden. Kooperationen sind z.B. in den Themenfeldern Direktvermarktung regionaler Produkte, Veranstaltungen wie Messen oder Digitalisierung (Pilotprojekt „smarte gemeinde“).



Kulturelle Angebote in Arnstein

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 25.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

11.10 MASSNAHMEN E - ERNEUERUNGS- UND ENTWICKLUNGSBEREICHE

E1 Sickersdorf

Der historische Ortskern von Sickersdorf ist in seiner Struktur noch gut erhalten, jedoch sind zahlreiche Gebäude und auch der öffentliche Straßenraum, z.B. die Würzburger Straße als Durchgangsstraße, sanierungsbedürftig. Die Sanierung und ggf. Reaktivierung von privaten Anwesen kann durch die Aufstellung eines Gestaltungsleitfadens unterstützt werden. Fördermöglichkeiten bestehen derzeit über das ILE Programm und das kommunale Programm der Stadt Arnstein (Bauberatung).

Die attraktive Naherholungsfläche an der Wern nordöstlich der Ortslage soll erhalten und ggf. durch weitere Nutzungen aufgewertet werden.

Sickersdorf ist, wie Heugrumbach nicht an das überregionale Gasnetz angeschlossen. Es bietet sich also an, ein Nahwärmenetz für den Ort zu installieren. Zunächst soll ein Nahwärmekonzept aufgestellt und ein Standort für die Energiezentrale gefunden werden.



Sanierungsbedarf Sickersdorf

Träger:	Kommune
Kosten:	---
Finanzierung:	Städtebauförderung

E2 Entwicklung Schulcampus

Das bestehende Schulzentrum im Norden von Arnstein soll zu einem Bildungs- und Generationenzentrum (BiG) weiterentwickelt werden. Hierzu wurde bereits im Jahr 2017 eine Lenkungsgruppe installiert.

Neben der Sanierung der bestehenden Bausubstanz und einer energetischen Verbesserung der Schulgebäude und des Hallenbads sollen neue Nutzungen wie eine öffentlich zugängliche Bibliothek und die Einbindung der VHS den Campus für alle Bürger öffnen („lebenslanges Lernen“). Ziel ist das schrittweise Erreichen einer Neuausrichtung des Schulstandorts unter Berücksichtigung neuer pädagogischer Konzepte und Barrierefreiheit, also ein moderner „Bildungscampus“ für die Schüler und Bürger der Stadt Arnstein.

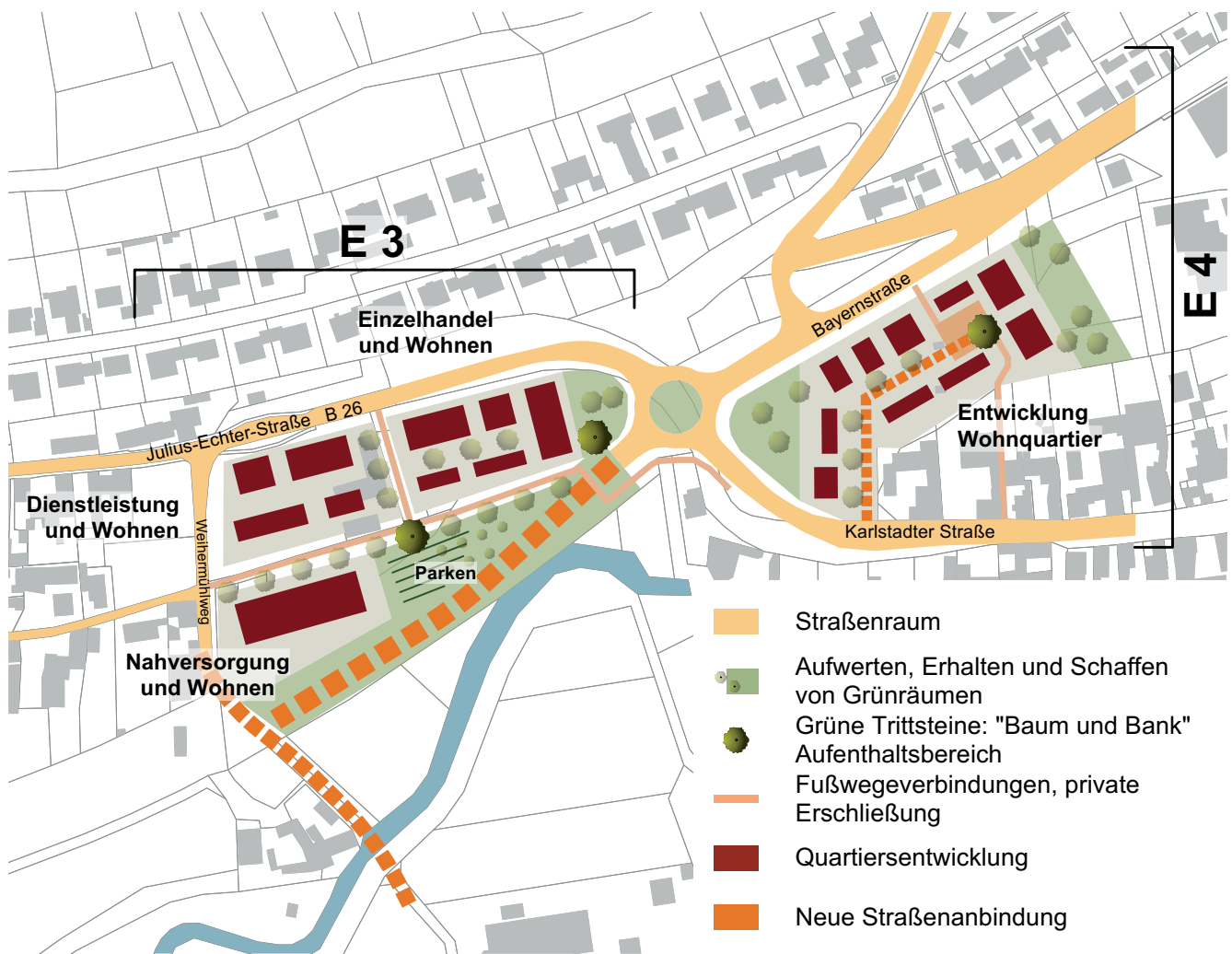
Auch soll die Erreichbarkeit des Areals verbessert werden (Siehe Maßnahmen V2, V3 und V4)



Schulhof

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 250.000 €
Finanzierung:	sonstige

E3 + E4 Entwicklungsflächen zwischen Heugrumbach und Arnstein



Entwicklungsbereiche E3 und E4

E3 Entwicklungsfläche westlich Kreisel

Das Areal zwischen Heugrumbach und Arnstein westlich des Kreisverkehrs stellt eine wertvolle Potenzialfläche für die Stadtentwicklung dar. Ein großer Anteil der Fläche liegt im Eigentum der Stadt Arnstein. Aufgrund der zentralen und integrierten Lage und der Nähe zur Infrastruktur in Arnstein hat die Fläche eine hohe Lagegunst und eignet sich sehr gut für einen verdichteten Wohnungsbau mit Angeboten für alle Generationen. Die zentrale Lage in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und Kindergarten (ca. 500 m) oder der Marktstraße (ca. 750 m) macht den Standort sehr attraktiv, trägt zur Vermeidung von Kfz-Verkehr bei und unterstützt die Tragfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Außerdem besteht die Chance, Heugrumbach und Arnstein über attraktive Stadträume miteinander zu verbinden.

Neben dem Schwerpunkt einer Wohnnutzung mit einem differenzierten Angebot für unterschiedliche Altersgruppen können hier auch Nahversorgungsangebote (Einzelhandel und Dienstleistung), die dem Versorgungszentrum Mitte keine Konkurrenz machen, oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf angesiedelt werden. Die noch private Bebauung im Norden des Areals kann im Rahmen von Entwicklungsabschnitten eines langfristig angelegten Rahmenplans berücksichtigt werden.

Zur Sicherung von Zielerfüllung und Qualitätssicherung soll zunächst im Rahmen einer städtebaulichen Feinuntersuchung ein Bebauungs- und Nutzungskonzept – auch mit Aussagen zur Erschließung und dem Wohnungsangebot - erstellt werden, das dann als Grundlage für eine abschnittsweise Umsetzung der Quartiersentwicklung durch private Investoren dient. Eine reine Investorenplanung wird dieser komplexen Aufgabe der Quartiersentwicklung nicht gerecht. Grundlage für die Quartiersentwicklung ist auch die Maßnahme S 3: Bedarfsanalyse Wohnen.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 15.000 € (Konzept)
 Finanzierung: Städtebauförderung

E4 Entwicklungsfläche östlich Kreisel

Im Bereich zwischen Kreisverkehr, Bayernstraße und Karlstadter Straße befinden sich freie Flächen, die im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbauland aktiviert, werden können und somit wertvolle Potenzialflächen für die Stadtentwicklung darstellen. Ein großer Anteil der Fläche liegt im Eigentum der Stadt Arnstein. Aufgrund der zentralen und integrierten Lage und der Nähe zur Infrastruktur in Arnstein hat die Fläche eine hohe Lagegunst und eignet sich sehr gut für einen verdichteten Wohnungsbau mit Angeboten für alle Generationen. Die zentrale Lage in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und Kindergarten (ca. 250 m) oder der Marktstraße (ca. 500 m) macht den Standort sehr attraktiv, trägt zur Vermeidung von Kfz-Verkehr bei und unterstützt die Tragfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Die Fläche eignet sich für eine Wohnnutzung mit einem differenzierten Angebot für unterschiedliche Zielgruppen. Die Fläche ist auch für ergänzende Einzelhandelsangebote (in Kombination mit einer Wohnnutzung) grundsätzlich geeignet.

Zur Sicherung von Zielerfüllung und Qualitätssicherung soll zunächst im Rahmen einer städtebaulichen Feinuntersuchung ein Bebauungs- und Nutzungskonzept – auch mit Aussagen zur Erschließung und dem Wohnungsangebot - erstellt werden, das dann als Grundlage für eine abschnittsweise Umsetzung der Quartiersentwicklung durch private Investoren dient. Eine reine Investorenplanung wird dieser komplexen Aufgabe der Quartiersentwicklung nicht gerecht.

Grundlage für die Quartiersentwicklung ist auch die Maßnahme S 3: Bedarfsanalyse Wohnen.

Träger: Kommune
 Kosten: ca. 15.000 € (Konzept)
 Finanzierung: Städtebauförderung

E5 Entwicklungsbereich Wernstraße

Die Wernstraße ist geprägt von einer Mischung aus dörflicher Bebauung im Norden / Einmündungsbereich Karlstadter Straße (Wohnhäuser mit Nebengebäuden), Hofstellen und Gewerbebetrieben im weiteren Verlauf bis zur Wern. Entlang der Straße liegen noch freie Grundstücke und Brachflächen. Auch haben einige Gewerbe ihren Betrieb inzwischen aufgegeben, wie z.B. die in den 1960er Jahre errichtete Zimmerei.

Der Bereich südliche Wernstraße bietet sich somit für eine grundstücksbezogene Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen zur Nachverdichtung und Ansiedlung neuer Nutzungen an.

Für das Zimmereigelände gibt es Planungen für eine Seniorenwohnanlage mit Tagespflege und Sozialstation. Das weiträumige Gelände der ehemaligen Zimmerei wurde von zwischenzeitlich von einem Unternehmen für Bautenschutz genutzt, so dass der Boden verunreinigt wurde. Zur Umsetzung der Seniorenwohnanlage ist ein umfassendes Flächenrecycling mit Bodenaustausch notwendig.

Die Entwicklung des Geländes bietet die Möglichkeit, in ruhiger Lage aber dennoch in räumlicher Nähe zu den Naherholungsbereichen an der Wern und den Einkaufsmöglichkeiten an der Karlstadter Straße, ein seniorengerechtes Wohnprojekt zu realisieren.



Entwicklungsbereich E5

Träger:	Kommune
Kosten:	---
Finanzierung:	Städtebauförderung

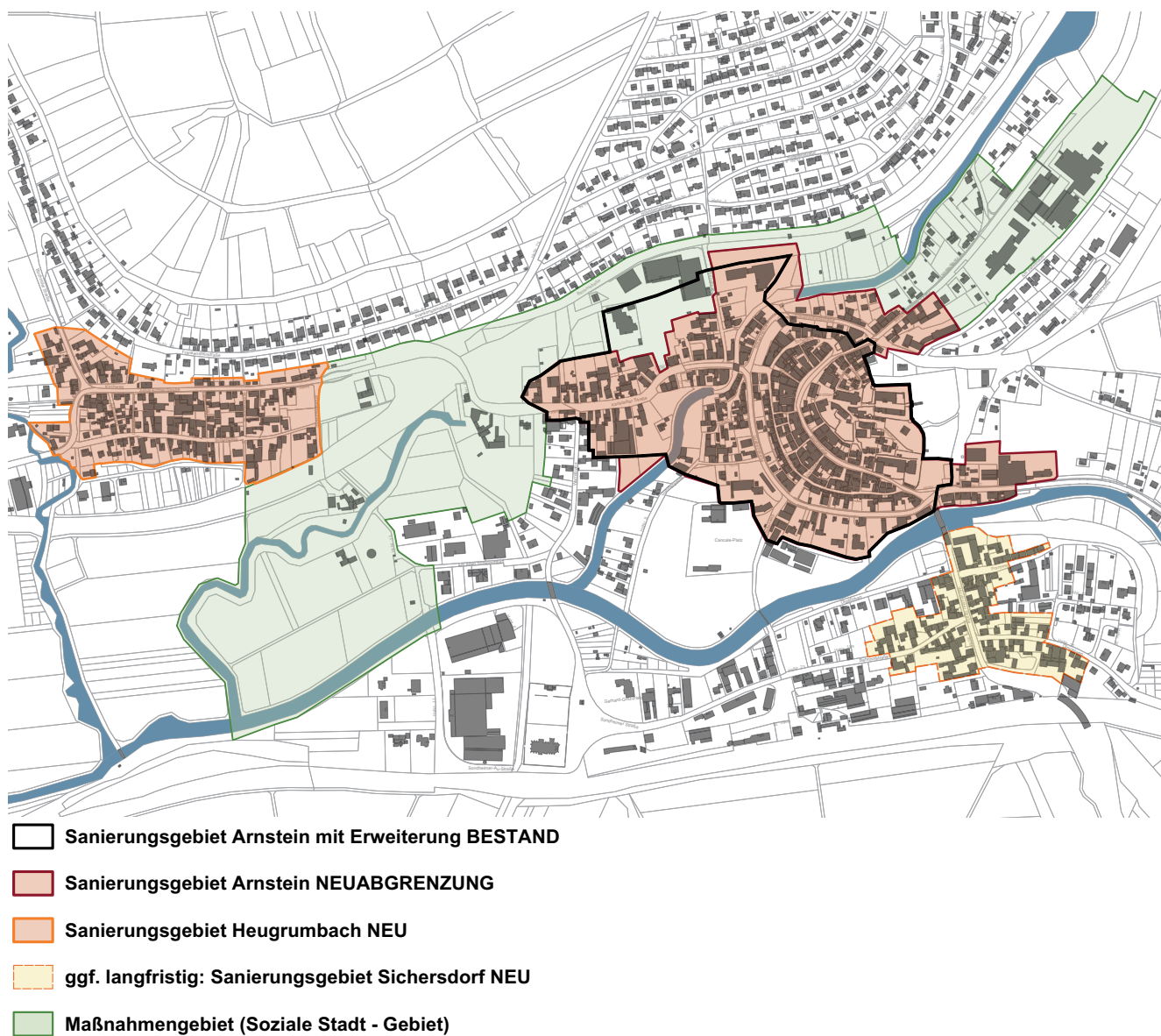
11.11 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Maßnahme	Förderprogramm	Förderfähige Kosten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			(TEur)								
1. Vorbereitende Maßnahmen											
B1	Ehemaliges EDEKA Areal: Projektvorentwicklung Bebauungsstudie	Städtebauförderung	25,0	25,0							
B4	Erneuerungs- und Neuordnungskonzept	Städtebauförderung	40,0	20,0	20,0						
H2	Nutzungskonzept städtische Anwesen	Städtebauförderung	25,0			25,0					
V10	Park- und Fußgängerleitsystem	Städtebauförderung	75,0	75,0							
V11	Konzept barrierearme Wege, Barrierefreiheit (innerörtlich)	Städtebauförderung	50,0		20,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
V12	Radwegkonzept, Fahrradinfrastruktur	Städtebauförderung	30,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0		
S1	Konzept Quartiersmanagement, Sozialraumanalyse	Städtebauförderung	20,0	20,0							
S2	Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen, KDK für die Altstadt	Städtebauf./Denkmalpflege	40,0		40,0						
S3	Bedarfsanalyse Wohnen	Städtebauförderung	12,0	12,0							
S4	Stadtmarketingkonzept	Städtebauförderung	25,0			25,0					
E3	Entwicklungsfläche westlich Kreisel (Konzept)	Städtebauförderung	15,0			15,0					
E4	Entwicklungsfläche östlich Kreisel (Konzept)	Städtebauförderung	15,0					15,0			
Summe			372,0	157,0	85,0	75,0	10,0	25,0	10,0	5,0	5,0
2. Ordnungsmaßnahmen											
A1/V9.3	Stadtraum Schweinemarkt	Städtebauförderung	750,0		500,0	250,0					
A2/V9.2	Stadtraum Bereich Rathaus - Marktstraße	Städtebauförderung	750,0				500,0	250,0			
A3	Wegeverbindungen verbessern	Städtebauförderung	50,0			50,0					
A4	Verbesserung der Aufenthaltsqualität, mehr grün	Städtebauförderung	40,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
A5	Freie Fläche am Spital aufwerten und gestalten	Städtebauförderung	100,0							50,0	50,0
B2	Verbesserung Fußwege zw. VZ Mitte u. Schweinern.	Städtebauförderung	300,0				150,0	150,0			
B3	Aufwertung Neugasse	Städtebauförderung	150,0	150,0							
B5	Punktueller Verbesserung Freiraum VZ Mitte	privat	---								
H1	Treffpunkt, Dorfplatz schaffen	Städtebauförderung	250,0		250,0						
H3	Sanierung / Aufwertung von Straßen	Städtebauförderung	750,0							750,0	
H4	Kfz Parkplätze im Ort schaffen	Städtebauförderung	80,0							80,0	
H5	Fußwegeverbindung nach Arnstein	Städtebauförderung	100,0				50,0	50,0			
H8	Ausbau einer Pforte zur Ortslage Heugrumbach	Städtebauförderung	150,0							75,0	75,0
G1	Verlegung und Erweiterung Wohnmobilstellplatz	Städtebauförderung	250,0			250,0					
G2	Anbindung Freizeitbereich verbessern	Städtebauförderung	35,0				35,0				
G3	Weiterentwicklung Badeseegelände (Konzept)	Städtebauförderung	15,0		15,0						

	Maßnahme	Förderprogramm	Förderfähige Kosten (TEur)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
G5	Kleine Plätze als grüne Trittsteine	Städtebauförderung	50,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0
V13	Neue Bushaltestellen	ÖPNV	---								
Summe			3.820,0	160,0	775,0	560,0	745,0	460,0	10,0	970,0	140,0
3. Baumaßnahmen											
H7	Sanierung privater Anwesen. Sanierungsgebiet, komm. Programm	Städtebauförderung	200,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
E2	Entwicklung Schulcampus: Aufwertung der Freiflächen	sonstige	250,0		250,0						
Summe			450,0	25,0	275,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
4. Sonstige Maßnahmen											
H6	Nahwärmenetz (Konzept)	sonstige	---								
G4	Energiestrategie	sonstige	---								
E1	Sichersdorf	Städtebauförderung	---								
E5	Entwicklungsbereich Wernstraße	Städtebauförderung	---								
V1	Entlastungsspanne Schwebenrieder Str. - Karlstadter Str.	GVFG	---								
V2	Umwidmung der Schwebenrieder St. und der Marktstraße zur Gemeindestraße	GVFG	---								
V3	Herstellung einer zweiten Zufahrt zum Schulcampus	GVFG	---								
V4	Verlegung Schulbushaltestelle an der Schwebenrieder Str.	ÖPNV	50,0							50,0	
V5	Streckenbezogenes Tempo 30 / Geschwindigkeitsmanagement	---	---								
V6	Einbau von Querungshilfen	Städtebauförderung	250,0		50,0	50,0	50,0	50,0	50,0		
V7	Verlegung der St 2294 zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Heugrumbach	GVFG	---								
V8	Erschließung des Badesees über den Kreisverkehr an der Karlstadter Straße	GVFG	---								
V9.1	Knoten Schützenbergstraße / Marktstr.	Städtebauförderung	150,0	150,0							
V14	Bahnhalt Arnstein	sonstige	---								
Summe			450,0	150,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	0,0
Gesamtsumme			5.092,0	492,0	1.185,0	710,0	830,0	560,0	95,0	1.050,0	170,0

- x Umsetzung kurzfristig
- x Umsetzung mittelfristig
- x Umsetzung langfristig

11.12 ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET UND MASSNAHMENGEBIET



Sanierungsgebiet

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erleichtert der Kommune die Durchsetzung der Sanierungsziele. Sie kann diese durch das gemeindliche Vorkaufsrecht und die Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB im Sanierungsgebiet einfacher umsetzen. Für private Maßnahmen bietet das Sanierungsgebiet den Vorteil, Sanierungsmaßnahmen durch Mittel des kommunalen Programms zu fördern und die privaten Investoren können zusätzlich von Steuererleichterungen gem. § 10f EStG (Einkommensteuergesetz) profitieren. Das Sanierungsgebiet ist außerdem die räumliche Förderkulisse für Maßnahmen der Städtebauförderung.

Das bisherige Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Arnstein umfasst die historische Altstadt, die Bebauung südwestlich der Grabenstraße sowie die Vorstadt Bettendorf entlang der Karlstadter Straße („Erweiterung Altstadt“).

Teilweise sind auch außerhalb dieser Abgrenzung bauliche und funktionale Missstände zu finden. Der nördliche Bereich des Sanierungsgebietes hat durch den Bau des Versorgungszentrums Mitte eine wesentliche Änderung erfahren.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen soll das Sanierungsgebiet nun wie folgt neu abgegrenzt werden:

- Einbeziehung der Bebauung an der Schweinfurter Straße (östlicher Ortsausgang)
- Einbeziehung der Bebauung an der Schützenbergstraße und der südlichen Schwebenrieder Straße
- Anpassung der Abgrenzung im Bereich des ehemaligen EDEKA - Geländes sowie des Versorgungszentrums Mitte

Für Heugrumbach soll nun erstmals ein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB festgesetzt werden. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst den historischen Ortskern von Heugrumbach. Innerhalb dieser Abgrenzung befinden sich die Bereiche, die besonders von baulichen und funktionalen Missständen betroffen sind bzw. von hoher Bedeutung für den Ort sind.

Auch für den historische Siedlungskern von Sichersdorf sind in den Vorbereitenden Untersuchungen städ-

tebauliche Missstände, insbesondere in der privaten Bausubstanz, festgestellt worden. Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für Sichersdorf zunächst zurückgestellt. Im Zuge der Evaluierung soll jedoch die Erfordernis und Umsetzbarkeit eines Sanierungsgebietes zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Maßnahmengebiet

Der Bereich zwischen Heugrumbach und Arnstein sowie das Freizeitgelände um den Badensee herum weisen keine gravierenden städtebaulichen Missstände gem. § 139 BauGB auf. Es gibt auch keine Erfordernis für die flächendeckende Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB oder des allgemeinen Vorkaufsrechts, somit ist die Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet nicht angezeigt.

Um Fördermöglichkeiten für den dennoch bestehenden Handlungsbedarf zu schaffen, wird für diesen Bereich ein Gebiet für Maßnahmen der sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB festgelegt.

Ziel ist die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne des § 171. Im Umfeld des Badesees soll der Naherholungsbereich aufgewertet werden und besser erreichbar gemacht werden (Maßnahmen G1, G2, G3). Die Maßnahme E2 (Entwicklung Schulcampus) dient der Aufwertung und besseren Nutzung von bestehenden baulichen Anlagen, durch die Maßnahmen E3 und E4 werden freie Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

12 MONITORING UND EVALUIERUNG

In der Städtebauförderung ist vorgesehen, regelmäßige Evaluierungen durchzuführen. Im Rahmen der Evaluierung soll nachgewiesen werden, dass durch die bisher umgesetzten Maßnahmen sowie durch die Mitwirkung der örtlichen Akteure eine Stärkung des Maßnahmensgebietes in Gang gesetzt werden konnte.

Ein wichtiges Instrument der Evaluierung ist ein aussagekräftiges städtebauliches Monitoring für die Programmgebiete der Städtebauförderung. Das Monitoring umfasst u.a. In- und Outputdaten sowie Indikatoren und Kontextinformationen zur kommunalen Entwicklung. Dafür werden Daten erhoben, die darstellen, was konkret durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln erreicht wurde und welche Veränderungen für den Stadtraum bzw. das Quartier beobachtet wurden. Die Erhebung der Daten erfolgt jeweils für das zurückliegende Umsetzungsjahr.

Indikatoren:

- Flächenumfang und Anzahl des Rückbaus von Gebäuden, Grundstücken und Infrastruktur (technische, soziale, kulturelle bzw. öffentliche Infrastruktur)
- Flächenumfang und Anzahl der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbegebäuden, darunter denkmalgeschützter Gebäude, geförderte private Wohnumfeldmaßnahmen, Einzelmaßnahmen
- Flächenumfang und Qualität der Aufwertung und Neuschaffung von öffentlichem Raum: Straßen, Wege, Plätze; Grün- und Freiflächen sowie Spiel- und Sportflächen; Reaktivierung von Brachflächen, Einzelmaßnahmen
- Flächenumfang und Qualität der Aufwertung bzw. Neuerrichtung von sozialer Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie dafür reaktivierte Leerstände und Brachflächen, Einzelmaßnahmen
- Beteiligung von und Kooperation mit verschiedenen Aufgabenträgern (überörtliche Managements und Netzwerke, Vereine, Stiftungen, Stadtmarketing, religiöse Einrichtungen / Wohlfahrtsverbände, Beiräte, Kreditinstitute u.a.)

Kontextinformationen:

- Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet (Alter, Zu- und Abwanderung)
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt im Fördergebiet (Dynamik, Arbeitslosigkeit, Empfänger von SGB-II-Leistungen, Ladenleerstände)
- Wohnen im Fördergebiet (Anzahl Wohngebäude und Wohneinheiten, Leerstände)
- Zwischengenutzte Brach-, Frei- und Gebäudeflächen
- Städtebauliche Eckdaten (Flächennutzungen, verbleibender Sanierungsbedarf öffentlicher und privater Gebäude sowie öffentlichen Raums, Bodenrichtwerte)
- Einschätzung zur Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Lage
- Einschätzung der Zielerreichung der Gesamtmaßnahme

Es wird empfohlen, jede umgesetzte Maßnahme entsprechend zu dokumentieren, so dass die Daten für die Evaluierung mitgeführt werden können.

Eine Fotodokumentation mit „vorher – nachher“-Bildern dient der Visualisierung der Erfolge und sollte auch erstellt werden.

Reflexionstermin

Die Abfrage der Einschätzungen soll im Rahmen von Reflexionsterminen erfolgen. Diese dienen der Vernetzung und dem Austausch der an den Maßnahmen Beteiligten. Die Kommune organisiert den regelmäßigen stattfindenden Reflexionstermin. An diesem sollten alle verantwortlichen Akteure der Gesamtmaßnahme (ggf. auch Vertreter der Bewilligungsbehörde) beteiligt werden. Der Termin steht auch der Öffentlichkeit offen. Zum Termin ist jeweils ein Protokoll anzufertigen, das ausgewählte wesentliche Aspekte des Termins wiedergibt und als Anlage der jährlichen Begleitinformation beigelegt wird.

(Quelle BMVBS: Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe 2011)

13 BETEILIGUNG

13.1 BETEILIGUNG DER AUFGABENTRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 1-4 und Abs. 6 sowie § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.07.2024 beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Frist (30.08.2024) zu den Vorbereitenden Untersuchungen Anregungen oder Hinweise zur Ortskernsanie- rung geäußert:

Seniorenbeauftragte der Stadt Arnstein

- Die Installation eines Quartiersmanagements wird begrüßt. Es sollten auch die anderen Ortsteile mit einbezogen werden.
- Es wird um eine Einbeziehung der Seniorenbeauf- tragten im Rahmen der Sozialraumanalyse ge- beten.
- Bei der Neugestaltung der Marktstraße sollte ein zumindest einseitiger Fußweg (geeignet für Roll- stuhlfahrer und Rollatoren) eingeplant werden.
- An den Friedhöfen sollen öffentliche Toiletten ein- geplant werden.
- Barrierefreiheit: Ärztehaus realisieren
- Tagespflege in Arnstein umsetzen
- Weite Fußwege von den Bushaltestellen in die Siedlungsgebiete. Lösung: Bushaltestellen in der Marktstraße
- Begegnungsstätten für Senioren: Mittagstisch in Heugrumbach etablieren

Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen werden die Anregungen der Seniorenbeauftragten berücksich- tigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Behindertenbeauftragter der Stadt Arnstein

Es wird auf die notwendigen sicheren und barriere- freien Übergänge (Straßenquerungen) hingewiesen. Als sinnvoll wird zudem eine barrierefreie Verbindung zwischen Marktstraße und der Neuen Mitte erachtet. Der Schulweg vom Zehnthäusel über den Schützen- berg ist durch den Autoverkehr starker Gefährdung ausgesetzt.

Es fehlen öffentliche Toilettenanlagen mit Behinder-

tentoilette in Arnstein am ZOB und in Heugrumbach in der westlichen Brühlstraße / Julius-Echter-Straße.

Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen werden die Anregungen des Behindertenbeauftragten berück- sichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene wei- tere Abstimmung.

Bundesnetzagentur, Team Richtfunk, Berlin

Eine Betroffenheit des Richtfunks ist durch die Pla- nung unwahrscheinlich. In nachgelagerten Verfahren bzw. bei konkreten Baumaßnahmen sollte eine erneute Anfrage erfolgen.

Im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstim- mung.

Amt für ländliche Entwicklung, Unterfranken

Es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen. Ab September 2024 wird das ILEK der ILE MainWerntal fortgeschrieben (aktualisiert).

Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 1.2: Bestehende Konzepte und Planungen ergänzt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus ver- karstungsfähigen Karbonat- und Sulfatgesteinen des Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr ist nicht auszuschließen. Dies sollte bei der Durchführung entsprechender Baumaßnahmen beachtet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezo- gene weitere Abstimmung.

Deutsche Bahn AG Immobilien, München

Betroffen ist die Strecke 5230 Waigolshausen - Gemünden / rechts der Bahn; DB Energie Leitung 522 Abzw. - Uw Waigolshausen / abseits. Es werden all- gemeine Hinweise zum immobilienrelevanten und inf- rastrukturellen Belangen sowie Hinweise bei Bauten nahe der Bahn gegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Allianz MainWertal

Es wird auf das aktuelle Logo der Allianz, die aktuelle Fortschreibung des ILEK sowie Gemeinschaftsprojekte wie das Konzept Wasser erLeben, ein Netzwerk für Direktvermarkter mit jährlichem Regionalmarkt und weitere hingewiesen.

Die Hinweise werden im Kap 1.2: Bestehende Konzepte und Frühere Planungen eingearbeitet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt

- Es wird auf die im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe unterschiedlicher Größe hingewiesen.
- Emissionen aus Stallungen sowie das Verkehrsaufkommen aus der Landwirtschaft (Zufahrt zu den Hofstellen mit der üblichen Maschinen- und Gerätetechnik) soll berücksichtigt werden, z.B. bei der Breite von Durchfahrtsstraßen.
- Die Bemühungen um die Reaktivierung von Leerständen sind zu begrüßen, z.B. ehemaliges EDEKA Areal

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung z.B. bezüglich der Bedürfnisse der Landwirtschaft bei der Sanierung und Neugestaltung von Straße und Gassen.

Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt

Bodenschutz und Abfallrecht: Es wird auf den Umgang mit bekannten Altlasten hingewiesen bzw. es ist ein Sanierungskonzept vorzulegen. In Sickersdorf befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche außerhalb des möglichen Sanierungsgebietes.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Naturschutz: Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst bei der konkreten Planung einzelner Maßnahmen erfolgen.

Im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Bauleitplanung: Die Nutzbarmachung von Leerständen und Baubrachen, die der Revitalisierung und Reaktivierung dienen, wird sehr begrüßt. Im Einzelfall müssen bei Umnutzungen, Änderungen und Neuerichtung baulicher Anlagen vor Durchführung jeweils etwaige Genehmigungserfordernisse geprüft werden (z. B. Baurecht, Denkmalschutzrecht).

Anmerkungen zu Einzelmaßnahmen:

- B1 EDEKA Areal: ggf Bauleitplanung erforderlich, Wohnnutzung in Abstimmung auf Bedarfsanalyse Wohnen (S3)
- G1 Verlegung Wohnmobilstellplatz und G3 Weiterentwicklung Badesees: Hinweis auf WHG / Überschwemmungsgebiet Wern
- E1 Sickersdorf: Eine mögliche Nutzungsintensivierung der Naherholungsfläche an der Wern ist vor Durchführung auf baurechtlich/bauleitplanerisch relevante Nutzungen zu prüfen (ggf. Verdichtung der baulichen Nutzung)
- E3 und E4: Entwicklungsflächen zwischen Heugrumbach und Arnstein: Die Ausweisung neuer Baugebiete für Wohnen wird grundsätzlich sehr kritisch gesehen. Wohnnutzung in Abstimmung auf Bedarfsanalyse Wohnen (S3) bzw. Bedarfsnachweis, Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde / Regierung von Unterfranken, außerdem Bauleitplanung notwendig.

Die Hinweise zu den Einzelmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der jeweiligen Umsetzung bzw. bei der Bauleitplanung und Konzepterstellung berücksichtigt.

Immissionsschutz: Eine abschließende Beurteilung der immissionsschutztechnischen Belange der einzelnen Maßnahmen erfolgt in den auf das ISEK folgenden bzw. aufbauenden baurechtlichen oder bauleitplanerischen Verfahren

Im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen bzw. Bauleitplanung erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Radverkehr:

- 5.4 ÖPNV (Seite 103) und 10.1 Städtebaulicher Rahmenplan, Sanierungsziele (Seite 161): An den ÖPNV-Haltestellen sollten Mobilitätsknotenpunkte entstehen, die verschiedene Mobilitätsangebote im Sinne der Intermodalität effizient miteinander verknüpfen, um die Mobilitätswende im ländlichen Raum voranzutreiben (z.B. Servicepunkte Radverkehr, Radabstellanlagen, Car- und Ridesharing, etc.).
- V 12.1 Radwegekonzept (Seite 111) und Fuß- und Radwegenetz (Seite 131): Das im Jahr 2023 erarbeitete kreisweite Radverkehrskonzept sieht Radwegeverbindungen (Radhauptverbindung Kategorie 2) im Altstadtgebiet vor. Diese sollen bspw. durch die Marktstraße und die Grabenstraße verlaufen. Ab November 2024 wird seitens eines vom Landkreis beauftragten Planungsbüros die Beschilderung des im Jahr 2023 erarbeiteten kreisweiten Alltagsradwegenetzes geplant und anschließend umgesetzt. In diesem Zuge werden Abstimmungsgespräche zu den Radwegeverbindungen mit den Kommunen geführt. Über eine Anpassung der Beschilderung im Stadtgebiet Arnstein könnte die Altstadt somit an das Radwegenetz angebunden werden.
- V 12.1 Radwegekonzept (Seite 111) und Seite 151: Mit dem kreisweiten Radverkehrskonzept wird die Vernetzung aller Städte und Gemeinden sowie deren Stadt- und Ortsteilen angestrebt. Bei der Planung wurden alle schienengebundenen Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs und weiterführende Schulen angebunden. Die Kommunen müssen dieses kreisweite Radwegenetz durch kommunale Basisnetze verdichten, über welche bspw. auch Orte der Grundversorgung angebunden werden.
- V 12.2 Zeitgemäße Fahrradinfrastruktur (Seite 114): Die im kreisweiten Radverkehrskonzept vorgeschlagenen Radwegeverbindungen sehen eine Anbindung der Radservicestation am Bettendorf-

platz vor. Sichere, gut nutzbare und zeitgemäße Fahrradabstellmöglichkeiten umfassen neben einfachen Anlehnbügeln auch überdachte und ggf. beleuchtete Anlagen. Der Diebstahlschutz kann z.B. durch Sammelschließsysteme oder Fahrradboxen erhöht werden.

- Es muss ein einheitliches kommunales Wegweisungssystem geplant und umgesetzt werden, das den aktuellen FGSV-Standards entspricht und mit dem kreisweiten Wegweisungssystem verknüpft ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung der genannten Maßnahmen (insbesondere V 10 und V12) berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung. Hinweise auf das landkreisweite Radwegenetz werden in die Beschreibung der Maßnahmen V12.1 und V12.2 aufgenommen.

Wasserrecht: Festgesetzte Wasserschutzgebiete sind vom Konzept nicht betroffen. Allerdings liegen Bereiche der Sanierungs- und Maßnahmenggebiete teilweise im 60-m-Bereich der Gewässer Wern (Gewässer II. Ordnung) und des Schwabbaches (Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht) sowie teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wern. Im Rahmen der Planungen sind ggf. erforderliche wasserrechtliche Gestattungen rechtzeitig vorher beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen. Auf das restriktive Bauverbot innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird besonders hingewiesen. Das geplante Rückhalten und Nutzen von Niederschlagswasser nach der Ortssanierung mit den vorgeschlagenen Handlungsansätzen ist grundsätzlich zu befürworten. Dabei ist jedoch die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Regionalmanagement: In Kap. 1-.2 wird das Regionalmanagement des Landkreises Main-Spessart nicht genannt. Es wird angeregt, auf die Aufgabenbereiche des Regionalmanagements hinzuweisen.

Dem Hinweis wird entsprochen und das Kapitel 1.2: Bestehende Konzepte und frühere Planungen entsprechend ergänzt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Es wird auf die Bodendenkmäler im Ortskern Heugrumbach und der Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes Arnstein hingewiesen. Die Denkmal sowie die Rechtlichen Grundlagen gem. BayDSchG sind in den Bericht des ISEK aufzunehmen.

Die Bodendenkmale sind in Kap. 6.3: „Bausubstanz, Denkmalschutz“ dargestellt und beschrieben. Die Hinweise zum Umgang mit Baudenkmalen gem. BayDSchG werden ergänzt. Der Anregung wird somit entsprochen.

ÜZ Mainfranken, Lülsfeld

Es wird auf die im Bereich des ISEK befindlichen Versorgungsanlagen der ÜZ Mainfranken und den Umgang mit unterirdischen Versorgungsleitungen hingewiesen. Um weitere Beteiligung wird gebeten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg

In den Geltungsbereichen des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes befinden sich Erdgasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich dieser Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Es werden Hinweise zum Umgang mit bestehenden Leitungen gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Im Konzept hat nur das Sanierungsziel „Klimaschutz und Klimaanpassung“ direkten wasserwirtschaftlichen Bezug. Die hier genannten Maßnahmen (Begrenzung der Verdichtung und Versiegelung, Verbesserung Regenwasserrückhalt, vorbeugender Hochwasser-

schutz etc.) werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels für dringend erforderlich gehalten.

Es wird auf weitere Maßnahmenvorschläge in der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ und weitere Informationen des StMUV hingewiesen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Regierung von Unterfranken, Würzburg

Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen: Wohnnutzungen sind zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Gemäß B II 5.3 RP2 sollen in den Zentralen Orten in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden.

Im Rahmenplan des ISEK bzw. den dazu formulierten Sanierungszielen (Kap. 10.2) ist der Erhalt der Wohnfunktion sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes festgeschrieben. Dem Hinweis wurde somit bereits entsprochen.

Es wird auf den Schutz und die Pflege der heimischen Bau- und Kulturdenkmälern hingewiesen. Besonders die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sind in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten (Grundsatz B II 6.3 RP2).

Im Rahmenplan des ISEK bzw. den dazu formulierten Sanierungszielen (Kap. 10.2) ist die denkmalgeschützte Bausubstanz dargestellt und deren Erhalt und Sanierung als Sanierungsziel formuliert. Dem Hinweis wurde somit bereits entsprochen.

Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt

Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen: Wohnnutzungen sind zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Gemäß B II 5.3 RP2 sollen in den Zentralen Orten in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden.

Im Rahmenplan des ISEK bzw. den dazu formulierten

Sanierungszielen (Kap. 10.2) ist der Erhalt der Wohnfunktion sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes festgeschrieben. Dem Hinweis wurde somit bereits entsprochen.

Es wird auf den Schutz und die Pflege der heimischen Bau- und Kulturdenkmälern hingewiesen. Besonders die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sind in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten (Grundsatz B II 6.3 RP2).

Im Rahmenplan des ISEK bzw. den dazu formulierten Sanierungszielen (Kap. 10.2) ist die denkmalgeschützte Bausubstanz dargestellt und deren Erhalt und Sanierung als Sanierungsziel formuliert. Dem Hinweis wurde somit bereits entsprochen.

Landratsamt Main-Spessart / Gesundheitsamt, Karlstadt

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten ist dafür Sorge zu tragen, dass qualitativ einwandfreies und quantitativ ausreichend Trinkwasser zur Verfügung steht.

Sollten bei Bauarbeiten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Verunreinigungen zu Tage treten, so sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit den zuständigen Fachbehörden auf Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt

Zum Gewerblichen Leerstandsmanagement wird auf das IHK-Standortportal Bayern verwiesen. Dieses kann zur internen Erfassung und Übersicht freier gewerblicher Immobilien dienen, andererseits besteht die Möglichkeit, die freien Gewerbeimmobilien direkt auf der Website des Standortportals zum Verkauf bzw. zur Vermietung anzubieten.

Die IHK spricht sich für den Bau der B 26n aus, der Neubau ist aus Sicht der regionalen Wirtschaft zwingend nötig.

Die IHK Würzburg-Schweinfurt begrüßt den Ausbau des ÖPNV, sei es auf der Straße oder Schiene. Diese

Forderung wird u.a. gestützt durch den 2018 gefassten Beschluss des IHK-Bezirksausschusses Schweinfurt zur Ertüchtigung der Schienenpersonenverkehrsverbindungen auf der Entwicklungsachse Fulda - Bad Kissingen / Bad Neustadt - Schweinfurt - Würzburg.

Darüber hinaus bewertet die IHK Würzburg-Schweinfurt Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität von Innenstädten und Handelsstandorten positiv.

Die Informationen der IHK werden zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg

Es wird auf die Bedeutung des konsumnahen Handwerks für die Innenstadt hingewiesen. Die in Arnstein erfolgte Verlagerung der Grundversorgung aus der Stadtmitte heraus wird kritisch bewertet. Die vorgestellten Sanierungsmaßnahmen werden begrüßt, insbesondere die Verbesserung der fußläufigen Anbindung zwischen „Innen und Außen“. Es wird gebeten, die Belange des Handwerks im Blick zu behalten.

Die Informationen und Hinweise das Handwerk betreffend werden zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Würzburg

Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Würzburg bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das ISEK. Es werden für die Stadt Arnstein und den Ortsteil Heugrumbach u. a. Sanierungsziele und Maßnahmen definiert, die Bundesstraßen und Staatsstraßen aus der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes Würzburg mit einbeziehen. Bei einer zukünftigen Detaillierung dieser Maßnahmen soll das Staatliche Bauamt jeweils eng und frühzeitig in die weiteren Schritte einbezogen werden.

Bezüglich der Maßnahme „V7 – Verlegung der St 2294 zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Heugrumbach“ sind folgende, wesentliche Aspekte zu prüfen und zu klären:

- Widmungsverhältnisse
- Baulastträgerschaft
- Kostenträgerschaft
- Angestrebte Entwurfs- und Betriebsmerkmale

Wie im ISEK dargestellt, sieht auch das Staatliche

Bauamt Würzburg einen direkten Zusammenhang zwischen den Maßnahmen „V1 – Entlastungssperre Schwebenrieder Straße – Karlstadter Straße“ und der Maßnahme „V2 – Umwidmung der Schwebenrieder Straße und der Marktstraße zur Gemeindestraße“, der Maßnahme „V3 – Herstellung einer zweiten Zufahrt an der Schwebenrieder Straße zum Schulcampus“ sowie der Maßnahme „V4 – Verlegung der Schulbushaltestelle auf die östliche Straßenseite“. Für das Staatliche Bauamt Würzburg wäre die Umsetzung der Maßnahme V1 die Grundlage für eine darauf aufbauende Realisierung der Maßnahme V2. Diese wäre wiederum Grundlage für die anknüpfenden Maßnahmen V3 und V4.

Darüber hinaus sind derzeit vom Staatlichen Bauamt Würzburg keine weiteren Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet worden, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Relevanz sind. Die Planungen zum Neubau der Bundesstraße B 26n sind mit dem aktuellen Sachstand dieses Projekts bereits in das vorgelegte ISEK eingeflossen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände gegen das ISEK bestehen. Im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.

13.2 BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch eine öffentliche Auslegung vom 26.07.2024 bis 30.08.2024 statt.

Im Rahmen der Frist wurden keine Anregungen geäußert: