



# ISEK

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT UND  
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

FÜR DIE STADT ARNSTEIN UND DEN ORTSTEIL HEUGRUMBACH



**Auftraggeber:**

Stadt Arnstein  
Marktstraße 37  
97450 Arnstein

30.09.2024

Bearbeitung:

**WEGNER  
STADTPLANUNG**

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
Tel. 0931 99 13 870  
e-mail [info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

**GEO-PLAN** Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung  
Hutzelmann und Hacke GbR, Dipl.-Geogr.

Am Mühlgraben 10  
95445 Bayreuth  
Fon: (0921) 24365  
E-Mail: [info@geoplan-bayreuth.de](mailto:info@geoplan-bayreuth.de)  
[www.geoplan-bayreuth.de](http://www.geoplan-bayreuth.de)

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien, wenn nicht anders angegeben:  
Büro Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenommenen Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

**Förderhinweis:**

Dieses Projekt wird gefördert durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

**Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr**



## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |            |           |  |            |
|----------|--|------------|-----------|--|------------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkung</b>  | <b>4</b>   | 6.4       | Nutzungsstruktur                                     | 124        |
| 1.1      | Anlass und Ziel der Untersuchung                           | 4          | 6.5       | Verkehr und Öffentlicher Raum                        | 128        |
| 1.2      | Bestehende Konzepte und Frühere Planungen                  | 6          | 6.6       | Grün- und Freiflächen, Freizeit                      | 134        |
| 1.3      | Bauleitplanung   | 8          | <b>7</b>  | <b>Evaluierung SEK 2011</b>                          | <b>138</b> |
| <b>2</b> | <b>Beteiligung</b>   | <b>10</b>  | 7.1       | Evaluierung Sanierungsziele                          | 138        |
| 2.1      | Organisationsstruktur, Termine                             | 10         | 7.2       | Evaluierung Massnahmenumsetzung                      | 140        |
| 2.2      | Beteiligung der Aufgabenträger                             | 11         | <b>8</b>  | <b>Bewertung</b>                                     | <b>142</b> |
| 2.3      | Beteiligung der Bürger                                     | 12         | 8.1       | Städtebauliche Mängel und Restriktionen              | 142        |
| <b>3</b> | <b>Raum- und Strukturanalyse</b>                           | <b>18</b>  | 8.2       | Städtebauliche Qualitäten und Potenziale             | 146        |
| 3.1      | Lage im Raum und Landesplanerische Einstufung              | 18         | 8.3       | Städtebauliche Defizite Nach § 136 BauGB             | 150        |
| 3.2      | Demografie   | 20         | 8.4       | Erfordernis der Massnahmenbündelung                  | 153        |
| 3.3      | Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur                     | 22         | <b>9</b>  | <b>Entwicklungsleitbild</b>                          | <b>154</b> |
| 3.4      | Tourismus  | 23         | 9.1       | Handlungsbedarf                                      | 154        |
| 3.5      | Wohnen und Leben in Arnstein                               | 25         | 9.2       | Potenziale / Schwerpunkte                            | 156        |
| 3.6      | Siedlungsstruktur, Daseinsfürsorge                         | 28         | <b>10</b> | <b>Rahmenplan und Sanierungsziele</b>                | <b>158</b> |
| 3.7      | Demografie und Wohnungsbedarf                              | 34         | 10.1      | Städtebaulicher Rahmenplan, Sanierungsziele          | 158        |
| 3.8      | Klimaanpassung, Grün und Freizeit                          | 36         | 10.2      | Rahmenplan Nutzung, Sanierungsziele                  | 162        |
| 3.9      | Wasser und Energie   | 38         | <b>11</b> | <b>Massnahmen</b>                                    | <b>166</b> |
| <b>4</b> | <b>Einzelhandel</b>  | <b>42</b>  | 11.1      | Räumliche Handlungsschwerpunkte                      | 166        |
| 4.1      | Datenquellen und Systematik der Einzelhandelsdarstellungen | 42         | 11.2      | Massnahmenübersicht                                  | 168        |
| 4.2      | Der Einzelhandel in Arnstein                               | 44         | 11.3      | Massnahmenliste                                      | 170        |
| 4.3      | Gastronomie und Dienstleistung                             | 53         | 11.4      | Massnahmen A Altstadt                                | 172        |
| 4.4      | Leerstände   | 54         | 11.5      | Massnahmen B Bettendorf                              | 178        |
| 4.5      | Marktsituation und Marktgebiet                             | 60         | 11.6      | Massnahmen H Heugrumbach                             | 182        |
| 4.6      | Bewertung der Sortimentsausstattung in Arnstein            | 66         | 11.7      | Massnahmen G Freizeit Und Grün                       | 187        |
| 4.7      | Entwicklungsempfehlungen                                   | 70         | 11.8      | Massnahmen V Verkehr und Mobilität                   | 190        |
| <b>5</b> | <b>Verkehr</b>   | <b>86</b>  | 11.9      | Massnahmen S - Sonstige Vertiefende Planungen        | 196        |
| 5.1      | Fliessender Verkehr  | 86         | 11.10     | Massnahmen E - Erneuerungs- und Entwicklungsbereiche | 198        |
| 5.2      | Ruhender Verkehr   | 96         | 11.11     | Kosten- und Finanzierungsübersicht                   | 202        |
| 5.3      | Radverkehr   | 100        | 11.12     | Abgrenzung Sanierungsgebiet und Maßnahmengebiet      | 204        |
| 5.4      | ÖPNV   | 102        | <b>12</b> | <b>Monitoring und Evaluierung</b>                    | <b>206</b> |
| 5.5      | Ziele und Projekte der Verkehrsentwicklung                 | 104        | <b>13</b> | <b>Beteiligung</b>                                   | <b>208</b> |
| <b>6</b> | <b>Vorbereitende Untersuchungen</b>                        | <b>116</b> | 13.1      | Beteiligung der Träger öffentl. Belange              | 208        |
| 6.1      | Abgrenzung des Untersuchungsbereichs                       | 116        | 13.2      | Beteiligung der Öffentlichkeit                       | 213        |
| 6.2      | Städtebauliche Struktur                                    | 117        |           |  |            |
| 6.3      | Bausubstanz, Denkmalschutz                                 | 120        |           |  |            |

# 1 VORBEMERKUNG

## 1.1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

### Anlass und Zielsetzung

Für die Entwicklung der Städte und Gemeinde gewinnen die aktuellen Themenfelder der Ortskernerneuerung wie der demografische Wandel, Leerstandsrisiken und Chancen der Innenentwicklung, die Sicherung der Daseinsvorsorge sowie die Anforderungen der Barrierefreiheit an den öffentlichen Raum und die Klimaanpassung zunehmend an Bedeutung. Bereiche mit verstärktem Handlungsbedarf sollen räumlich erfasst werden und die Bürger durch unterschiedliche Formen der Beteiligung für den Planungsprozess sowie für die Entwicklung ihres Ortes gewonnen werden.

### Arnstein

In den Jahren 1988/89 wurden erstmals ein Altstadtsanierungskonzept für den Stadtkern von Arnstein aufgestellt.

Im Jahr 2011 wurde durch die Büros Wegner Stadtplanung (Veitshöchheim), Geoplan (Bayreuth) und dem Ingenieurbüro Werb (Schweinfurt) ein aktualisiertes Stadtentwicklungskonzept (SEK) mit den Fachteilen Städtebau, Einzelhandel und Verkehr erarbeitet.

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Jahr 1989 ein Sanierungsgebiet festgesetzt, als Ergebnis des SEK von 2011 wurde dieses um den Bereich „Erweiterte Altstadt“ erweitert. Im Jahr 2019 fand eine Stadtratsklausur zur Zwischenevaluation des SEK aus dem Jahr 2011 statt, in der die Ziele und Maßnahmen zur Stadtentwicklung aktualisiert wurden

Mit Mitteln der Städtebauförderung wurden bereits einige öffentliche Vorhaben umgesetzt wie z.B. die Umgestaltung der Karlstadter Straße, Erschließung und Bau des Einkaufszentrums Mitte (Ausbau der Wasserwerkskurve zum Kreisverkehr), sowie zahlreiche Sanierungsmaßnahmen an privaten Anwesen in Verbindung mit einem Gestaltungsleitfaden, Bauberatung und Kommunalem Programm.

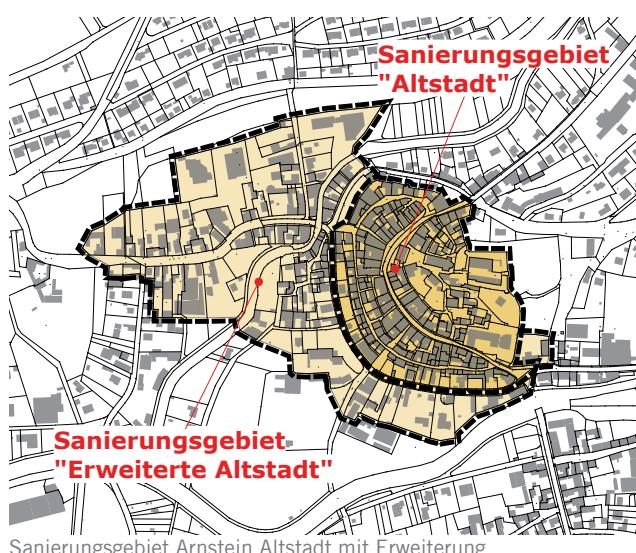
Die Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2011 bzw. der Zwischenevaluation aus dem Jahr 2019 sollen nun auf ihre erfolgte Umsetzung bzw. ihre Aktualität hin überprüft werden.

Ziel der Untersuchungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist es auch, die Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes zu überprüfen und ggf. anzupassen.

### Heugrumbach

Es gibt in Heugrumbach bislang kein Sanierungsgebiet. Im Ortskern von Heugrumbach bestehen teilweise erhebliche städtebauliche Missstände.

Die Untersuchungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sollen die Erfordernis und die mögliche Abgrenzung eines Sanierungsgebietes aufzeigen.



## Das ISEK

*„Ein ISEK schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Ein ISEK zeigt diese Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.“*

Aus: „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, eine Arbeitshilfe für Kommunen“ (2016) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Die Stadt Arnstein beabsichtigt, städtebaulichen Missständen in der erweiterten Stadtmitte von Arnstein und der historischen Ortsmitte von Heugrumbach durch städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Der zunehmende Bedarf der gestalterischen und funktionellen Aufwertung und städtebaulichen Neuordnung soll mit einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) in ein Gesamtkonzept eingebettet und inhaltlich konkretisiert werden.

Die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. Es ist damit ein zentrales Element der Städtebauförderung.

Im Zeichen neuer globaler Entwicklungen stehen die Kommunen nun vor vielschichtigen Aufgaben, die in eine zeitgemäße und zukunftsfähige Stadtentwicklung einfließen müssen. Zu nennen sind hier vor allem die Globalisierung der Märkte und Internationalisierung der Wirtschaft, wirtschaftlicher Strukturwandel, Geburtenrückgang und Alterung der Gesellschaft, Zuwanderung, veränderte Sozialstrukturen („Singularisierung“), soziale Polarisierung, belastete städtebauliche Strukturen mit Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum, veränderte Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel und weiterer Infrastrukturen („Daseinsvorsorge“), Klimawandel („Klimaschutz und -anpassung“), energetische Stadtanierung und die Konsolidierung öffentlicher Ausgaben.

Mit dem ISEK, das neben dem erweiterten Stadt kern Arnsteins und der historischen Ortsmitte von Heu-

grumbach auch den Gesamtraum Arnstein - Heugrumbach und die gegenseitigen Verflechtungen betrachtet und einen handlungsfeldübergreifenden Ansatz verfolgt, werden Potenziale und Defizite der Orte im Dialog mit der Bürgerschaft herausgearbeitet und in verschiedenen Veranstaltungen Entwicklungsziele und Projektideen diskutiert und verdichtet. Die aktive Einbindung der Bürgerschaft ist dabei ein wesentlicher Aspekt.

Aufgabe des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es:

- Vorhandene Gutachten, Konzepte und Planungen in einem Rahmenplan zu bündeln
- Die Innenentwicklung zu stärken
- Die Bürger in den Planungsprozess mit einzubeziehen
- Städtebauliche Maßnahmen herauszuarbeiten, die für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geeignet sind
- Die Ziele und Maßnahmen der bisherigen Städtebauförderung zu evaluieren und eine Weiterführung zu begründen
- Die Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes in Arnstein zu überprüfen
- Im Rahmen der Analyse den städtebaulichen Erneuerungsbedarf für den Ortsteil Heugrumbach herauszuarbeiten und die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zu begründen

Als Vertiefung des ISEK werden auch Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern von Heugrumbach durchgeführt.

## 1.2 BESTEHENDE KONZEPTE UND FRÜHERE PLANUNGEN

### Allianz MainWerntal

Die Stadt Arnstein, der Markt Thüngen, die Gemeinde Eußenheim, die Gemeinde Gössenheim und die Stadt Karlstadt haben sich zur Allianz MainWerntal zusammengeschlossen. Das Interkommunale Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) wurde im August 2016 durch die BBV LandSiedlung GmbH, Würzburg, erstellt und aktuell fortgeschrieben.

Themenfelder des ILEK:

- Dorf und Siedlung
- Verkehr und Infrastruktur
- Erholung und Tourismus
- Wirtschaft und Gewerbe
- sowie Landschaft, Landwirtschaft und Landnutzung

Eine breite Bürgermitwirkung, z.B. lokale Expertenrunden dienten als Grundlage für weitere Projekte und Arbeitskreise.

Aus dem ILEK haben sich zahlreiche strategische Gemeinschaftsprojekte, wie das Konzept Wasser erLeben, ein Netzwerk für Direktvermarkter mit jährlichem Regionalmarkt und weitere Projekte entwickelt. Für die Stadt Arnstein soll die Wiederbelebung der Wernatalbahn angestrebt werden.

In allen Ortskernen der Allianz gibt es ein Beratungsangebote und Programme zur Förderung der Innenentwicklung.

Ab September 2024 wird das ILEK der ILE MainWerntal fortgeschrieben (aktualisiert).



### Regionalmanagement des Landkreises Main-Spessart

Das vom bayerischen Wirtschaftsministerium geförderte Regionalmanagement macht Projekt- und Netzwerkarbeit in den Handlungsfeldern Demographischer Wandel, Siedlungsentwicklung und Klimawandel. Bisherige Projekte sind z.B. das Innenentwicklungsportal mit landkreisweiter Immobilienbörse, zahlreiche Veranstaltungen zum Thema Innenentwicklung sowohl für Kommunen als auch Bürgerinnen und Bürger (Vorträge, Dorfspaziergänge etc.) sowie Beratungen und Broschüren zur Klimaanpassung. Auch in der kommenden Förderphase sollen die genannten Handlungsfelder weiter bearbeitet werden.

### LAG Wein, Wald, Wasser

Die LAG Wein, Wald, Wasser ist eine regionale Initiative, die über das sogenannte Leader-Programm gefördert wird. Sie hat die umfassende regionale Entwicklung größerer Gebiete (hier: 11 Gemeinden des Landkreises Main-Spessart sowie 17 Gemeinden des Lkr. Würzburg) zum Ziel.

Die LAG ist als eingetragener Verein organisiert, dessen Vorstand gemeinsam mit den Mitgliedern aktiv an der Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategie arbeitet. Über einen Lenkungsausschuss werden hier Vertreter von örtlichen Institutionen, Gemeinden und Bürger in die Arbeit des Vereins eingebunden.

### Städtebauförderung seit 1988 / SEK 2011

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden bereits seit den Jahren 1988/89 mit Mitteln der Städtebauförderung besonders denkmalgeschützte und stadtbildprägende Einzelgebäude erneuert und saniert. Zur Weiterführung der Städtebauförderungsmaßnahmen wurde im Jahr 2011 durch die Büros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, GEO-PLAN, Bayreuth und dem Ingenieurbüro Werb, Schweinfurt, ein SEK erstellt.

Es wurde ein Maßnahmenkatalog zu den Themenfeldern Verkehr, Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe, Ökologie, Tourismus, Kultur und Bildung sowie themenübergreifende Maßnahmen aufgestellt und Sofortmaßnahmen und Schlüsselprojekte definiert.

## Schlüsselprojekte

- Verlegung St 2277 - Ostumgehung
- Umgestaltung Marktstraße
- Entwicklungsbereich Karlstadter Straße mit Einkaufszentrum Mitte
- Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum West / Einzelhandel Heugrumbach
- Kommunales Programm, Gestaltungsleitfaden, Bauberatung Innenstadt
- Standortkonzept Gewerbe
- Erweiterung Sanierungsgebiet
- Projektbüro / Projektmanagement / Stadtmarketing

Aus dem Maßnahmenkatalog wurden bereits einige Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, z.B. der Gestaltungsleitfaden mit Bauberatung und kommunalem Programm und das Einkaufszentrum Mitte an der Karlstadter Straße.

## Städtebauliche Rahmenplanung für den Kernort der Stadt Arnstein

Durch das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg, wurde im Jahr 2015 eine städtebauliche Rahmenplanung für den Kernort der Stadt Arnstein aufgestellt. Ziel war eine Aktualisierung und Konkretisierung der Rahmenplanungen des SEK.

Für bestimmte Teilbereiche der Stadt wurden beispielhafte Konzepte als Umsetzungsgrundlage erarbeitet.

## Workshop des Stadtrates zur Stadtentwicklung 2019

Am 25.07.2019 traf sich der Stadtrat der Stadt Arnstein unter Moderation der Büros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, und GEO-PLAN, Bayreuth zu einem Workshop, der die Diskussion der künftigen Stadtentwicklung von Arnstein zum Ziel hatte.

Im Rahmen des Workshops wurden die Handlungsfelder des ISEK 2011 auf Aktualität überprüft. Insgesamt kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Themen- bzw. Handlungsfelder, die sich aus den Beteiligungsschritten des ISEK 2011 ergaben, für die Stadt Arnstein weiterhin relevant und aktuell sind. Sie bedürfen jedoch inhaltlich der Aktualisierung, Präzi-

sierung und teilweise auch einer räumlichen Zuordnung.

Es erfolgte eine räumliche Zuordnung von Entwicklungsschwerpunkten oder -zielsetzungen und die Diskussion neuer Handlungsfelder (Flächen sparen, Innenentwicklung, neue Wohnformen z.B. für Senioren).

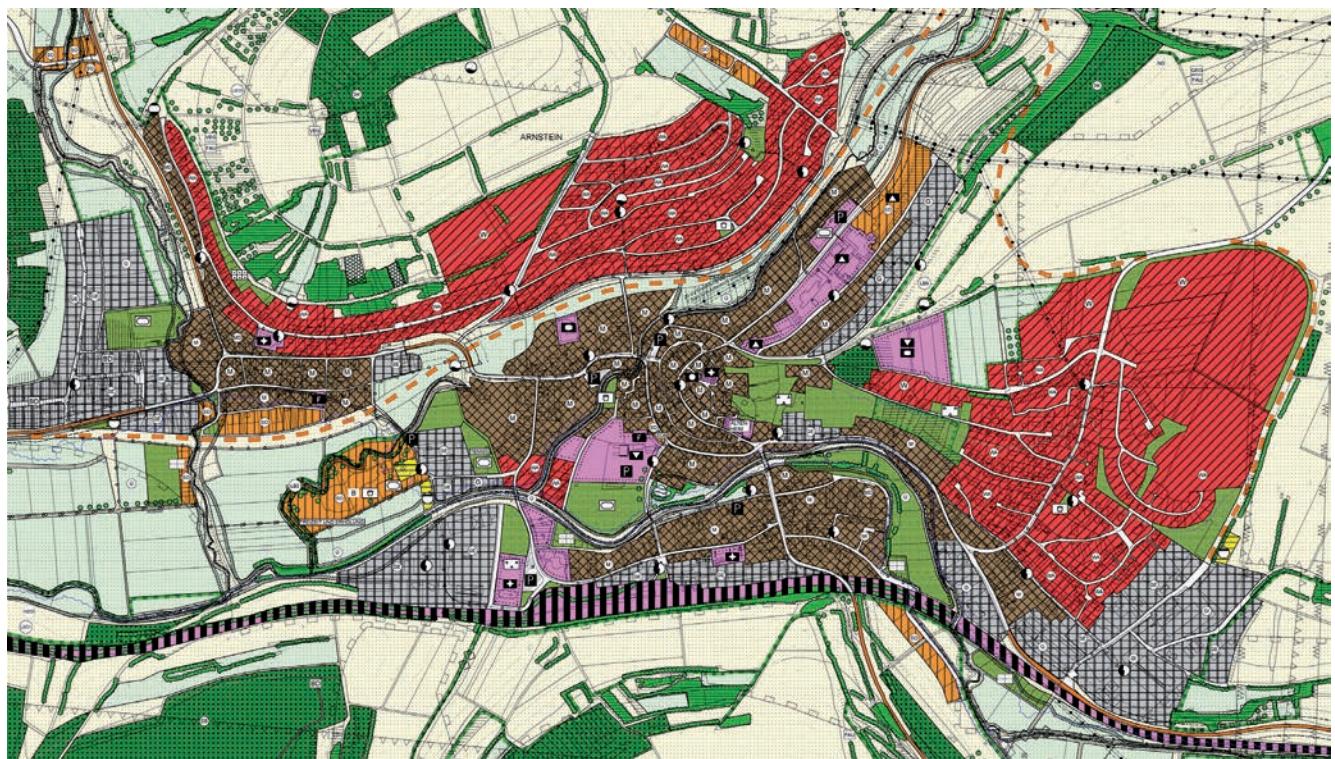


Konzept Einkaufszentrum Mitte, Büro HWP, 2015



Ergebnisplan Workshop Stadtrat Arnstein vom 25.07.2019

### 1.3 BAULEITPLANUNG



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein, 2006 (Quelle: Stadt Arnstein).

## Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein aus dem Jahr 2006 ist der Siedlungsbereich der Stadt Arnstein im zentralen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden und Osten lagern sich die neueren Siedlungsgebiete (überwiegend Allgemeines Wohngebiet WA) an. Gewerbliche Bauflächen finden sich im Südwesten und Südosten. In der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde westlich des historischen Stadtkerns von Arnstein ein größeres Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen.

Der Ortskern von Heugrumbach ist als gemischte Baufläche dargestellt, im Westen schließt sich ein größeres Gewerbegebiet an.

Im Siedlungsgefüge ist eine von Westen nach Osten verlaufende Zäsur erkennbar, hier wurde eine Fläche für eine Straßentrasse freigehalten.

## Bebauungspläne

Für den historischen Stadtkern von Arnstein gibt es keine Bebauungspläne.

Für die beiden Siedlungsgebiete im Norden und Osten wurden Bebauungspläne aufgestellt. Das Baugebiet Am Sichersdorfer Berg bieten noch Flächenpotenzial. Zum Bearbeitungszeitraum des ISEK wird dieser Bereich erschlossen.

In Heugrumbach sind überwiegend die Gewerbe- und Sonderbauflächen wie z.B. für Sport oder Gartengebiete am Rand der Siedlung durch Bebauungspläne geregelt. Lediglich im Norden wurde ein kleineres Wohngebiet (Am Erlaseer Weg) ausgewiesen. Dieses ist seit längerem nahezu vollständig bebaut.

## 2 BETEILIGUNG

### 2.1 ORGANISATIONSSTRUKTUR, TERMINE

#### Organisationsstruktur

Das vorliegende Konzept wurde in verschiedenen Formen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Dialog mit der Bürgerschaft entwickelt.

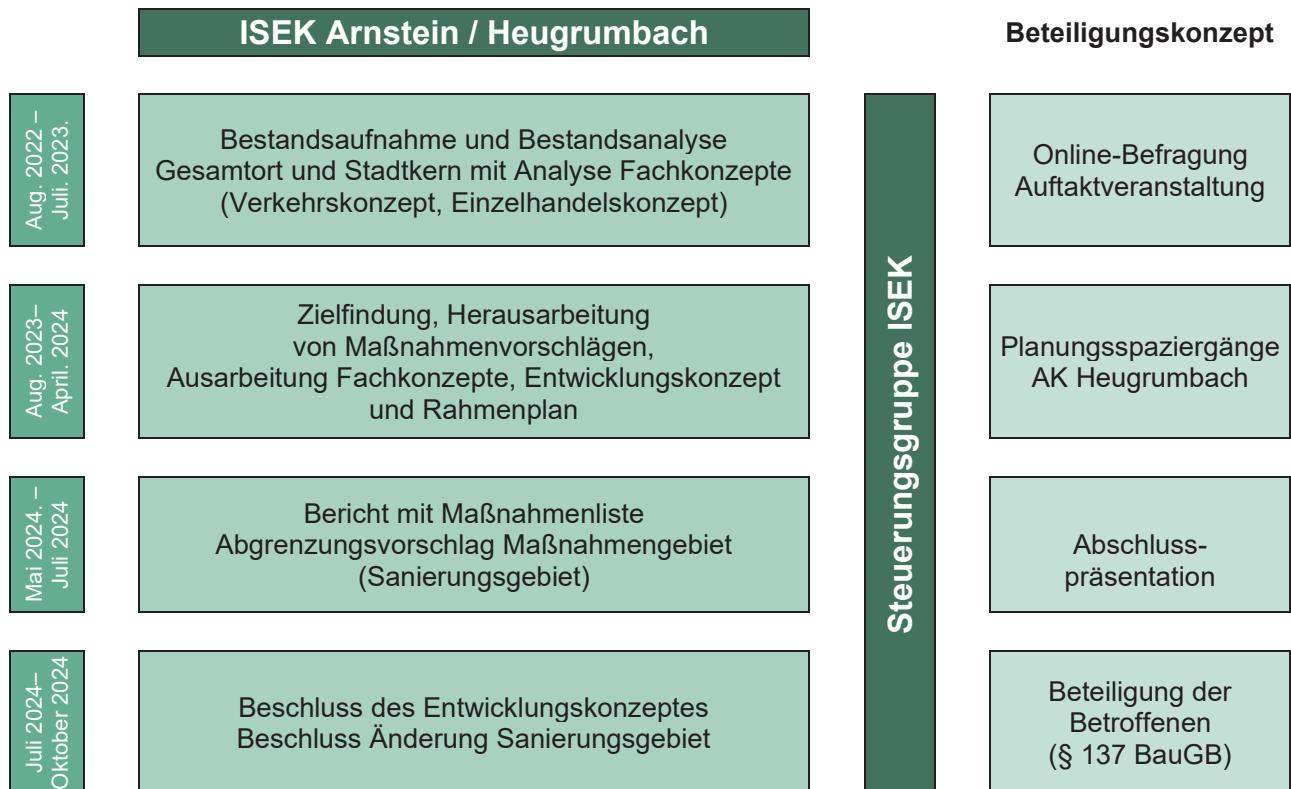
Die Ausarbeitung des ISEK beruht auf einem Zusammenspiel der fachlichen Arbeit der Planer und auf dem Engagement der Bürgerinnen und Bürger und der lokalen Akteure. Es sieht daher eine breite und intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vor.

#### Termine

Folgende öffentlichen Termine und Veranstaltungen fanden statt:

- Schriftliche Bürgerbefragung vom 13.09. bis 11.10.2022
- Auftaktveranstaltung am 25.10.2022 in der Stadthalle Arnstein

- Ortsrundgang am 02.06.2023 um 13:00 in Heugrumbach
- Ortsrundgang am 02.06.2023 um 15:30 in Arnstein
- Arbeitskreis Heugrumbach: 3 Termine von September bis November 2024
- Abschlusspräsentation der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes am 11.07.2024 in der Stadthalle Arnstein



Schema Beteiligungskonzept

## 2.2 BETEILIGUNG DER AUFGABENTRÄGER

### Steuerungsgruppe

Zur Projektsteuerung wurde unter Federführung des ersten Bürgermeisters eine Steuerungsgruppe mit einem ständigen Teilnehmerkreis eingerichtet. Diese Steuerungsgruppe setzt sich aus Vertretern der Fraktionen des Stadtrates, der kommunalen Verwaltung, den Planern und einem Vertreter der Regierung von Unterfranken zusammen.

Die Aufgaben der Steuerungsgruppe sind:

- Vernetzung der Akteure
- Konzeptentwicklung und Prioritätensetzung
- Koordination der Umsetzung des Handlungskonzeptes
- Koordination der Öffentlichkeitsarbeit

Die Steuerungsgruppe unter der Leitung des ersten Bürgermeisters hatte ihre erste Sitzung am 02.05.2023 im Rathaus Arnstein. Themen der Sitzung waren ein erster Überblick über die fachliche Analyse (Einzelhandel, Tourismus, Verkehr), Beispiele für Innenentwicklung und Quartiersentwicklung sowie die Handlungsschwerpunkte für Arnstein.

Die zweite Sitzung der Steuerungsgruppe fand am 16.10.2023 statt. Schwerpunkt dieser Sitzung waren Stärken, Schwächen und Handlungsfelder des ISEK. Zudem wurden mögliche Abgrenzung von Sanierungs- und Maßnahmengebieten diskutiert.

In der dritten Sitzung der Steuerungsgruppe am 04.03.2024 wurde das Leitbild für die künftige Entwicklung und die bisher erarbeiteten Maßnahmen vorgestellt und diskutiert. Die Liste sowie die einzelnen Maßnahmenschwerpunkte wurden ergänzt.

### Sondersitzung des Stadtrates am 15.04.2024

In einer Sondersitzung des Stadtrates zum ISEK am 15.04.2024 in der Stadthalle Arnstein gaben die Planungsbüros Wegner und GEOPLAN eine Übersicht über die bisherige Beteiligung der Bürger am Planungsprozess und die fachlichen Analyse zu den Themen Einzelhandel, Verkehr und Städtebau. Die Stadträte hatten anschließend die Möglichkeit für Rückfragen und Diskussionen.

Anschließend wurden die bisher erarbeiteten Maßnah-

men vorgestellt und gemeinsam nach kurz-, mittel- und langfristigem Umsetzungshorizont (spiegelt die Bedeutung für die Stadtentwicklung wider) priorisiert. Die Ergebnisse dieser Priorisierung werden in die Kosten- und Finanzierungsübersicht des ISEK übernommen.

### Expertengespräch Städtebau - Wohnen - Energie

Am 13.03.2023 fand im Rathaus von Arnstein ein Expertengespräch zu den Themen Städtebau, Wohnen und Energie statt. Neben dem ersten Bürgermeister und der Leitung des Arnsteiner Bauamtes nahmen die Planungsbüros, ein Vertreter der Regierung von Unterfranken und der Allianz MainWerntal am Gespräch teil.

Mit den Teilnehmern wurden die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbau der Stadt Arnstein, die aktuelle Lage und Planungen im Bereich Energie- und Wärmeversorgung sowie Anknüpfungspunkte an andere Programme, z.B. die MainWerntalAllianz erörtert.

### Fachgespräch Verkehr

Am 07.04.2024 fand in der Regierung von Unterfranken ein Termin zur Erörterung der verkehrlichen Situation in Arnstein und der geplanten Maßnahmen im Rahmen des ISEK statt.

Am Fachgespräch nahmen neben dem ersten Bürgermeister und der Leitung des Arnsteiner Bauamtes die Planungsbüros sowie Vertreter der Regierung von Unterfranken, der Polizei, des Staatlichen Bauamtes Würzburg und des Landratsamtes Main-Spessart (Verkehrsbehörde) teil.

Wichtiges Thema war die B 26n, die zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs beitragen soll. Eine Abschätzung, wann mit dem Bau der B 26n begonnen wird, kann jedoch nicht getroffen werden.

Die Maßnahmen des ISEK zur Entlastung der Ortsdurchfahrt und Steigerung der Verkehrssicherheit sowie Projekte zur innerörtlichen Verkehrsgestaltung wurden vorgestellt und diskutiert. Der Bedarf bzw. die Schlüssigkeit der Projekte wurden allgemein anerkannt und sind ggf. im Rahmen der Umsetzung fachlich zu prüfen.

## 2.3 BETEILIGUNG DER BÜRGER



Einladung zur Auftaktveranstaltung

### Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung fand am 25.10.2022 in der Stadthalle Arnstein statt. Etwa 30 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Auftaktveranstaltung teil.

#### Einführung

Nach der Begrüßung durch Herrn 1. Bürgermeister Sauer erläutert Herr Wegner vom Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, einführend die Begriffe „ISEK“, Vorbereitende Untersuchung (VU) und die Bedeutung und Aufgaben eines Sanierungsgebietes sowie die Ziele des zu erarbeitenden Entwicklungskonzeptes.

#### Bürgerbefragung

Herr Hutzelmann vom Büro GEO - PLAN, Bayreuth stellt die Ergebnisse der Online - Befragung der Bürger vor, die vom 13.09.2022 – 11.10.2022 stattfand. Es sind insgesamt 763 Rückantworten aus allen Stadtteilen eingegangen.

#### Stärken, Schwächen und Ideen

Anhand einer Bildersammlung stellte Frau Klose vom Büro Wegner die Themenfelder, die u.a. Inhalt der städtebaulichen Analyse sind, vor.

#### Themenfelder:

- Bauen / Wohnen / Bausubstanz / Denkmalschutz
- Nahversorgung / Gewerbe / Soziales / Kultur
- Freizeit / Grün / Natur / Klimaschutz
- Mobilität / Verkehr / Barrierefreiheit / Straßen und Plätze

Die Bürger wurden dann aufgefordert, aus ihrer Sicht Stärken und Schwächen von Arnstein und Heugrumbach sowie erste Ideen für eine Weiterentwicklung der Orte zu sammeln. Dafür waren Stellwände zu den vier Themenfeldern aufgebaut, wo die Äußerungen der Teilnehmer jeweils angebracht werden konnten. Frau Klose erklärte die Fragestellungen und den Ablauf für die Bürgerinnen und Bürger.

#### Fazit

Abschließend zog Herr Wegner für die im weiteren Verlauf des ISEK zu bearbeitenden Themenfelder ein erstes Resümee aus den Beiträgen der Teilnehmer:

## Schwerpunkte Mobilität

- ÖPNV, CarSharing, Bürgerbus
- Fahrradinfrastruktur
- Öffentlicher Raum: Gehwege, Oberflächen, Zustand
- Schelleck
- Zufahrt B 26n Heugrumbach: unnötige Verkehrsbelastung

## Schwerpunkte Daseinsvorsorge

- Freizeit, Kultur, Treffpunkte
- Einzelhandel: Drogeriemarkt
- Märkte, Markthalle
- „Baustellen“: Umsetzung von Entscheidungen durch die Verwaltung
- Stärken: Vereine, vorhandene Versorgung über Lebensmittel hinaus

## Schwerpunkte Freizeit / Grün

- Weiterentwicklung bestehender Angebote, Badesee
- Regenerative Energien fördern (Beratung)
- Wunsch: mehr Außengastronomie

## Schwerpunkte Wohnen

- Hochwertige Altstadt mit Besonderheiten
- Leerstände
- Sanierungsbedarf

Das Protokoll der Auftaktveranstaltung mit der Erfassung aller abgegebenen Antworten der Teilnehmenden ist als Anlage dem ISEK - Bericht beigefügt.



Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung



Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung



Stärken, Schwächen und Ideen aus der Sicht der Bürger



Ortsrundgang Arnstein

### Ortsrundgang Arnstein

Zum Ortsrundgang in Arnstein trafen sich am 02.06.2023 um 15:30 h ca. 12 Bürgerinnen und Bürger am Rathaus Arnstein.

- Grundlegende Diskussion zum Stadtbild: Pflege des öffentlichen Raums, besonders der Grünflächen, Art und Zeitpunkt der strassenbegleitenden Bepflanzung
- Marktstraße: erforderliche Sanierung der Marktstraße soll unabhängig von der B 26 erfolgen, Marktstraße als zentraler Bereich der Stadt muss sich neu erfinden, Passanten sollen sich sicher und idealerweise barrierefrei bewegen können
- Einmündung Schützenbergstraße / Marktstraße: Wird als dauerhaftes Provisorium empfunden, Aufwertung dieses Bereichs notwendig. Die Schützenbergstraße hat als ehemalige Stadtmauer Aufwertungspotenzial
- Schweinemarkt: Historisch wichtiger Platz im Stadtgefüge, heute vorwiegende Nutzung Parken und temporäre Angebote (Teilnutzung). Soll aufgewertet werden und als attraktiver Ankommenspunkt in Arnstein und „Auftakt“ in die Altstadt dienen
- Neugasse: Schlechter Bauzustand
- Altes EDEKA Gelände: Aufgrund der Lage attraktiver Standort für Wohn- oder Einkaufsnutzung bzw. kombinierte Nutzungen.
- Bayernstraße: die Begrünung, besonders die Bäume, werden noch ergänzt.

## Ortsrundgang Heugrumbach

Zum Ortsrundgang in Arnstein trafen sich am 02.06.2023 um 13:00 h ca. 40 Bürgerinnen und Bürger am Feuerwehrhaus Heugrumbach

- Grundlegende Diskussionen zum Sanierungsbedarf in Heugrumbach, z.B. Wasser und Stromleitungen, Kanalnetz, Oberfläche der Brühlstraße
- Barrierefreiheit, Fußwege
- Gassen von Brühlstraße zu Julius - Echter - Straße: Oberflächenbelag, Begehbarkeit, Sicherheit bei der Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsaufkommen in der Julius-Echter-Straße, Bushaltestelle besonders für Schüler unsicher (Schülerlotsen notwendig)
- Bushaltestelle Richtung Arnstein ohne Überdachung (Fehlender Wetterschutz und Beschattung)
- Kirchweg: Umgang mit leerstehenden / untergenutzten öffentlichen Gebäuden, Barrierefreiheit, Freihalten der Straße (z.B. Treppe zu Privatgrundstück auf öffentlichem Weg)
- Treffpunkt: Wo ist die soziale Ortsmitte Heugrumbachs?  
Platz am Feuerwehrhaus (zentral im Ort)  
Kurve Julius-Echter-Straße beim Waghäus / Bücherschrank  
Grillplatz (Privates Grundstück, wird durch Vereine unterhalten)



Ortsrundgang Heugrumbach



Erster Arbeitskreis Heugrumbach am 21.09.2023



Arbeitskreis Heugrumbach: Themenspeicher

### Arbeitskreis Heugrumbach

Neben der Darstellung der städtebaulichen Mängel im Rahmen des ISEK ist auch das bürgerschaftliche Engagement und die Mitwirkungsbereitschaft am Sanierungsprozess von hoher Bedeutung. Hierzu wird für den Ortsteil Heugrumbach ein Arbeitskreis eingerichtet, in dem herausgearbeitet werden soll, welche Themen und Maßnahmen den Heugrumbacher Bürgern besonders wichtig sind. Eine (öffentliche) Schlüsselmaßnahme soll den Prozess der Ortskernsanierung anstoßen und sich durch das Engagement der Dorfgemeinschaft verstetigen.

Als Auftakt in die Arbeitskreisarbeit stellte das Büro Wegner Stadtplanung am 21.09.2023 die bisherigen für Heugrumbach gesammelten Ideen aus der Auftaktveranstaltung und dem Ortsrundgang vor. Einzelnen Ideen wurden diskutiert und der Themenspeicher ergänzt. In 2 weiteren Sitzungen im Oktober und November 2023 wurden durch interessierte Bürger die Maßnahmenvorschläge konkretisiert und Schlüsselmaßnahmen für Heugrumbach vertieft.

Als wichtigste Maßnahme für Heugrumbach wurde das Schaffen einer Dorfmitte in der Brühlstraße mit Sitzgelegenheiten, Spielplatz, überdachtem Treffpunkt, und öffentlichem WC herausgearbeitet. Die Bürger verorten diesen Treffpunkt im Bereich des Feuerwehr in Verbindung mit dem gemeindeeigenen Grundstück Schmiedsgasse 7). Dieser Treffpunkt soll auch von den Wohnbereichen im Norden fußläufig sicher angebunden werden, so dass eine Querung der Julius - Echter - Straße (B 26) geschaffen werden soll, von der auch die Schulkinder auf dem Weg zum Schulbus profitieren sollen. Notwendig sei hier z.B. eine Fußgängerampel.

Thematisiert wurde außerdem die barrierefreie Gestaltung und bauliche Verbesserung von wichtigen Fußwegeverbindungen, z.B. zum Friedhof oder zum Sportheim. Das Kirchenumfeld soll besser zugänglich gemacht werden und zusätzliche Parkplätze im Bereich des Friedhofszugangs geschaffen werden. Für das Jugendzentrum soll ein neuer Standort gefunden werden.

## Abschlussveranstaltung am 11.07.2024

Am Donnerstag, den 11.07.2024 stellen die Planungsbüros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, und GEOPLAN, Bayreuth, die Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Arnstein und Heugrumbach vor. Neben dem 1. Bürgermeister Herrn Sauer, dem 2. Bürgermeister Herrn Wolf, Mitgliedern des Stadtrates und der Verwaltung nehmen ca. 25 Bürger an der Veranstaltung teil.

Frau Klose vom Büro Wegner gibt zunächst einen Rückblick auf den Projektverlauf seit Herbst 2022 und die verschiedenen Formen der Bürgerbeteiligung wie Befragung, Rundgänge und Arbeitskreise.

Herr Hutzelmann vom Büro GEOPLAN erläutert die Analyse zum Thema Einzelhandel und stellt die Handlungsempfehlungen (Zentrenkonzept, Stärkung durch Vernetzung) für Arnstein vor. Bei der Betrachtung des Themas Verkehr prägt vor allem die Bundesstraße den Verkehr in Arnstein. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, um den Stadtverkehr grundsätzlich verträglicher zu gestalten und Entwicklungsspielräume zu eröffnen. Vordringlich ist hier eine Entlastung der Markstraße und Schützenbergstraße sowie die Steigerung der Verkehrssicherheit auf den Ortsdurchfahrten. Auch zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsgestaltung werden verschiedene Maßnahmen vorgestellt.

Die Städtebauliche Analyse mit den Kernthemen wie Siedlung und Infrastruktur, Demografie, Wohnbauentwicklung, Grün und Klima, Wasser und Energie wird von Herrn Wegner vom Büro Wegner Stadtplanung vorgestellt. Aus der Rahmenplanung ergeben sich die Abgrenzung für ein mögliches Sanierungsgebiet Heugrumbach und der Vorschlag der Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt Arnstein. Herr Wegner stellt die räumlichen Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen des ISEK anhand von ausgewählten, wichtigen Einzelmaßnahmen vor und erläutert die Auswirkungen eines Sanierungsgebietes auf Stadt, Bürgerinnen und Bürger sowie die Eigentümer im Sanierungsgebiet,

Nach kurzer Diskussion und einigen Rückfragen zu meist organisatorischen Sachverhalten endet die Veranstaltung um ca. 18:30 h.



Abschlusspräsentation  
Foto: GEOPLAN

# 3 RAUM- UND STRUKTURANALYSE

## 3.1 LAGE IM RAUM UND LANDESPLANERISCHE EINSTUFUNG

Den folgenden Aussagen liegen u.a. Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik, der Bundesagentur für Arbeit sowie das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Region Würzburg zugrunde. Soweit an den Abbildungen keine anderen Hinweise erfolgen, gründen sie auf den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Die Stadt Arnstein liegt im Osten des Landkreises Main-Spessart. Das Gemeindegebiet umfasst 112,10 qkm. Die überörtliche Verkehrerschließung erfolgt durch die B 26 und die B 26A, die im Osten bei Werneck sowie am Kreuz Schweinfurt-Werneck an die A 70 und in Karlstadt an die B 27 anbindet. Geplant ist der Neubau der B 26n (Autobahndreieck Würzburg West – Karlstadt – Autobahnkreuz Schweinfurt / Werneck). Das Raumordnungsverfahren wurde im Dezember 2011 landesplanerisch positiv abgeschlossen. Die St 2294 stellt nach Süden eine zur B 7 annähernd parallel führende Anbindung an die Stadt Würzburg und nach Norden eine Anbindung an die Stadt Hammelburg bzw. an die B 27 und B 287 her. Hinsichtlich der Kfz-Fahrzeiten bzw. Distanzen liegt die Stadt Arnstein etwa in der Mitte zwischen den Oberzentren Würzburg und Schweinfurt, die mit dem Pkw beide nach etwa 23 Minuten erreicht werden.

| von Arnstein nach: | Pkw-Fahrzeit in Minuten | Kilometer |
|--------------------|-------------------------|-----------|
| Würzburg           | 23                      | 26        |
| Schweinfurt        | 23                      | 26        |
| Hammelburg         | 24                      | 21        |
| Karlstadt          | 21                      | 19        |
| Werneck            | 21                      | 12        |

Arnstein liegt zwar an der Werntalbahnstrecke, eine eigene Bahnanbindung besteht jedoch nicht. Von der zentralen Omnibushaltestelle (ZOB) in Arnstein bestehen Busverbindungen nach Werneck und Schweinfurt (8134), Würzburg (452, 671) und Karlstadt (672).

Die Stadt Arnstein ist als Grundzentrum ausgewiesen und liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Regionalplan Region Würzburg (2)). Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten (LEP 2.1.3 (G)). Weiter trifft das LEP folgende Festsetzungen: (2.1.6; Z) „Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. (2.1.6; G) Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“ Der landesplanerische Nahbereich der Stadt Arnstein erstreckt sich ausschließlich auf das eigene Gemeindegebiet.

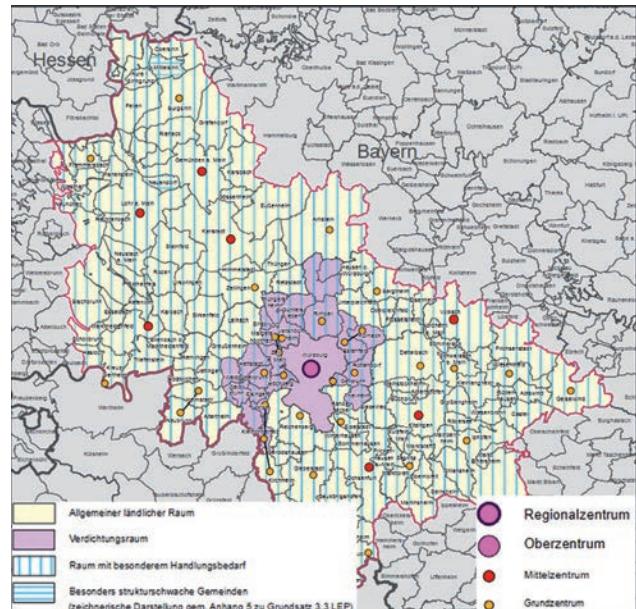


Abb. 3.1: Regionalplan. Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2), Tekturkarte 3 zu Karte 1 „Raumstruktur“

Arnstein liegt nahezu in einer Äquidistanz zu Würzburg und Schweinfurt (Oberzentren) sowie zu Hammelburg und Karlstadt (Mittelzentren). Zudem wird Arnstein von einem „Kranz“ von Grundzentren umgeben (Zellingen, Rimpar, Bergtheim, Werneck), die über eigene Versorgungsstrukturen verfügen. Auffallend ist, dass das Grundzentrum Wasserlosen im Norden Arnsteins über keine nennenswerten eigenen Versorgungsangebote verfügt.

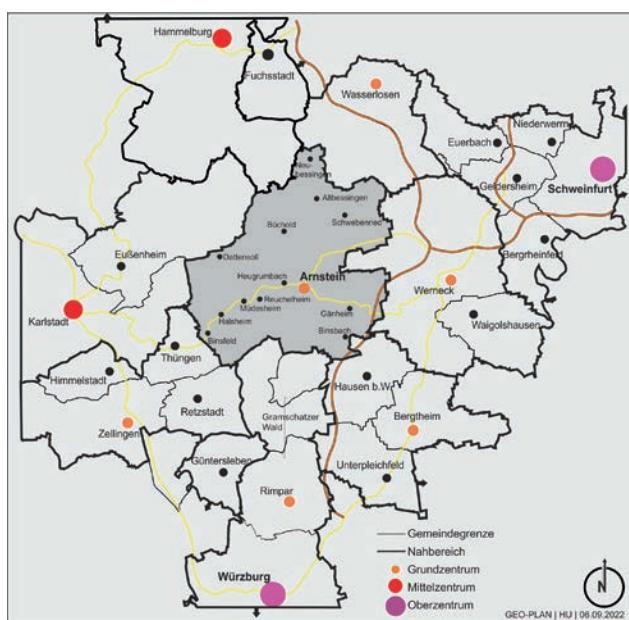


Abb. 3.2: Zentrale Orte

## 3.2 DEMOGRAFIE

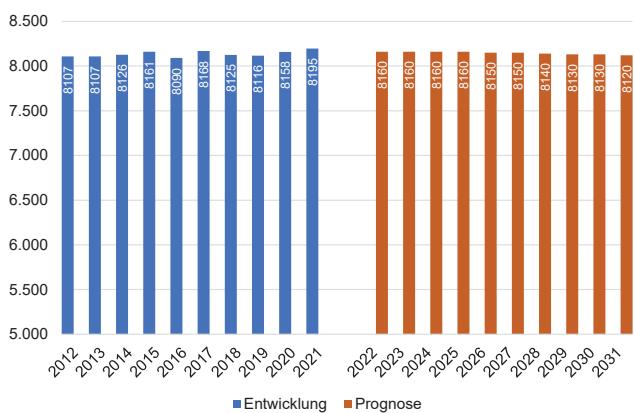


Abb. 3.3 Arnstein - Einwohnerentwicklung und Prognose

Die folgenden Daten zitieren die Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Am 31.12.2021 hatte Arnstein 8.195 Einwohner. Die Entwicklung der vergangenen 10 Jahre verlief leicht positiv (88 bzw. 1,1%). Die Vorausberechnungen des Landesamtes gehen für die Folgejahre jedoch von einer Schrumpfung aus. Derartige Prognosen unterliegen naturgemäß statistischen Unsicherheiten und sollten daher nur zur groben Trendabschätzung dienen.

Arnsteins Einwohner verteilen sich auf den Hauptort Arnstein (3.088) und auf weitere elf Stadtteile zwischen 128 (Neubessingen) und 788 Einwohnern (Schwebenried).

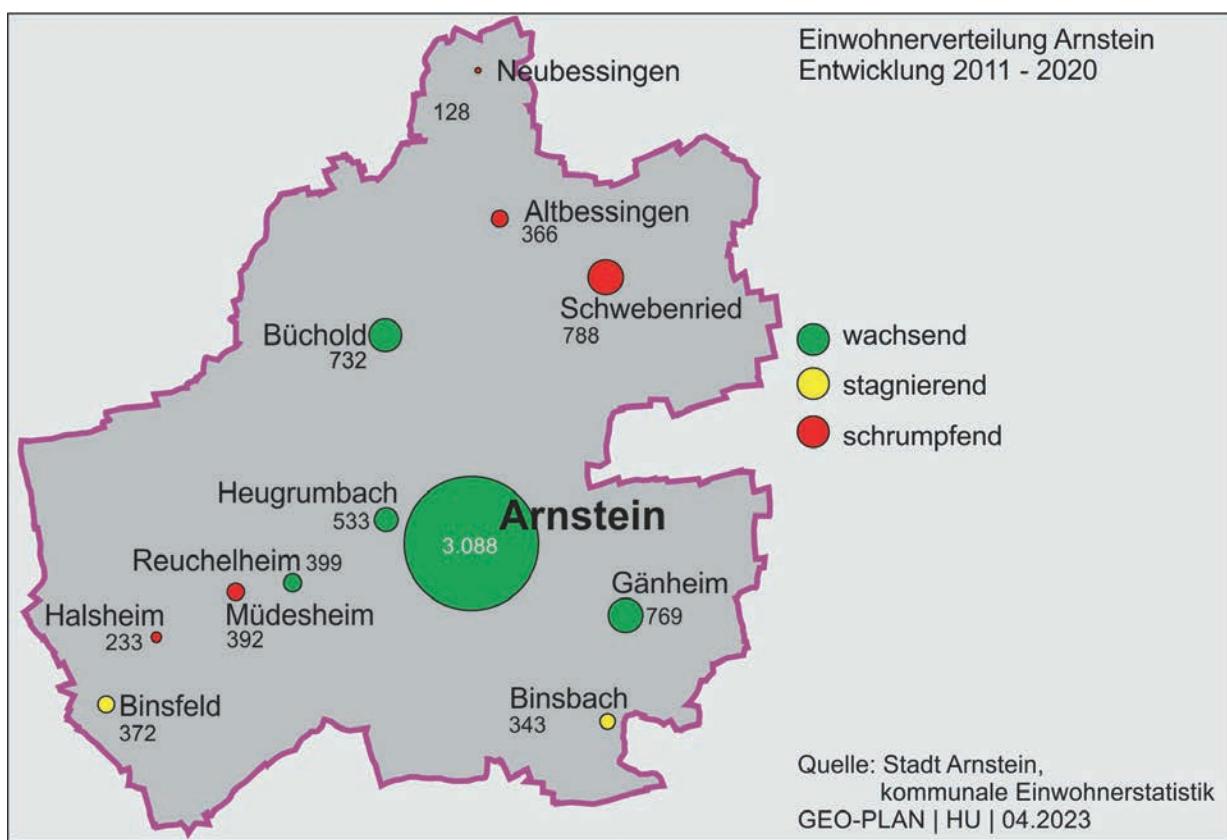


Abb. 3.4 Einwohnerverteilung Arnstein

Die Einwohnerentwicklung wird getragen von der Bilanz der Lebendgeburten und Sterbefälle (natürliche Bilanz) sowie der Zu- und Fortzüge. Diese Bilanz zeigt, dass die stabilen Einwohnerzahlen in Arnstein auf einer positiven Wanderungsbilanz beruhen, die die stets negative natürliche Entwicklung regelmäßig und teils erheblich übertreffen.

Dem allgemeinen Trend folgend schrumpfen auch in Arnstein die Anteile der jungen Bevölkerungsgruppen (bis unter 25 Jahre) und die der älteren (50 Jahre und älter) nehmen zu. Das Durchschnittsalter der Arnsteiner Bevölkerung lag 2021 bei 45,4 Jahren und damit leicht unter dem des Landkreises (46,4). Bis zum Jahr 2030 geht das Landesamt für Arnstein von einem Anstieg des Durchschnittsalters auf dann 46,9 Jahre aus.

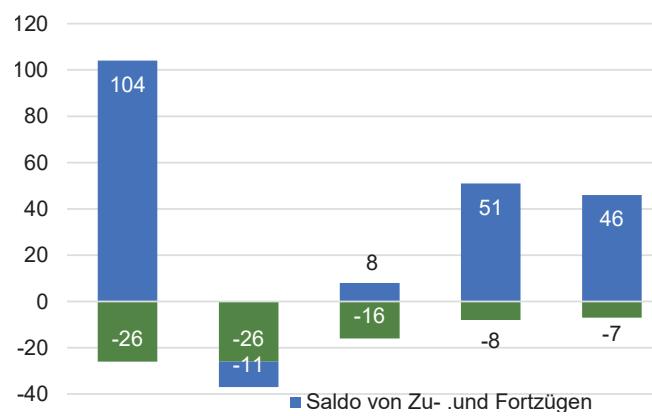


Abb. 3.5 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

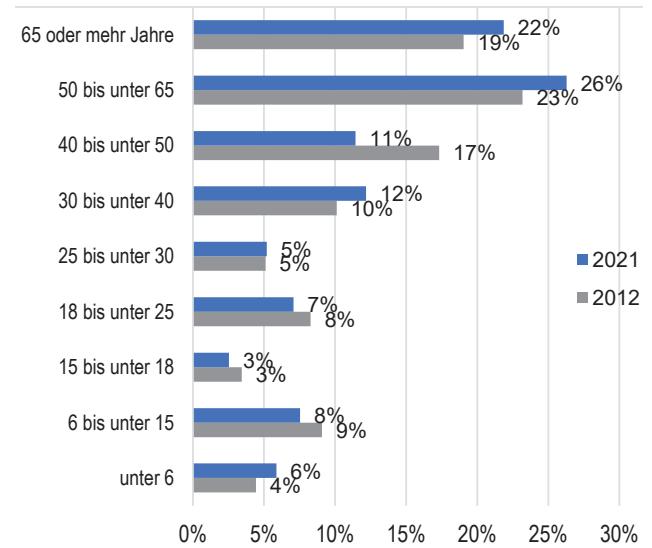


Abb. 3.6 Entwicklung der Altersstruktur

### 3.3 WIRTSCHAFTS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

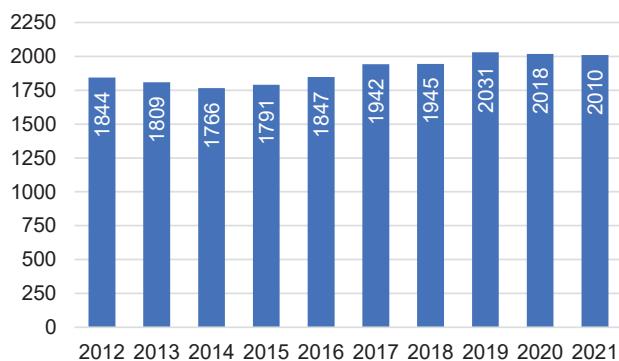


Abb. 3.7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

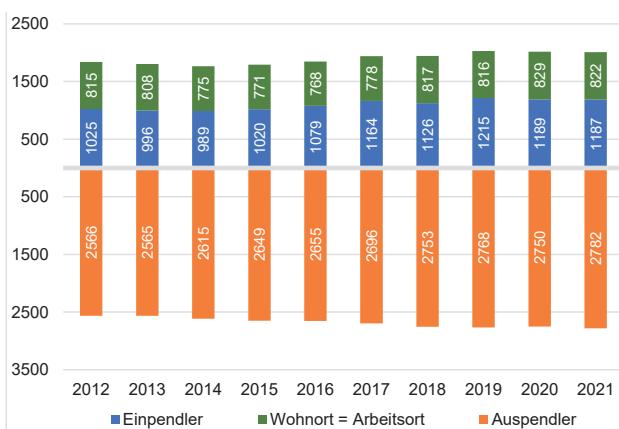


Abb. 3.8 Entwicklung der Pendlerzahlen

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnisse (am Arbeitsort) verlief zwischen 2012 und 2021 in der Summe positiv (166, bzw. 9%). Die Entwicklung hatte im Jahr 2019 ihren Höhepunkt (2.031) und stagniert seitdem.

Entsprechend der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wuchs auch die Anzahl der nach Arnstein Einpendelnden zw. 2012 und 2021 (162 bzw. 15,8%). 2021 pendelten insgesamt 1.187 Arbeitnehmer ein, für 822 war der Arbeitsort gleichzeitig auch der Wohnort. In der Summe besteht jedoch ein Auspendlerüberschuss (1.595), wobei die Anzahl der Auspendler kontinuierlich zunimmt und die der Einpendler seit 2017 annähernd stagniert.

Die intensivsten Pendlerverflechtungen beschränken sich laut der Statistik der Bundesagentur für Arbeit auf ein enges regionales Umfeld und da im Wesentlichen auf die Oberzentren Würzburg und Schweinfurt.

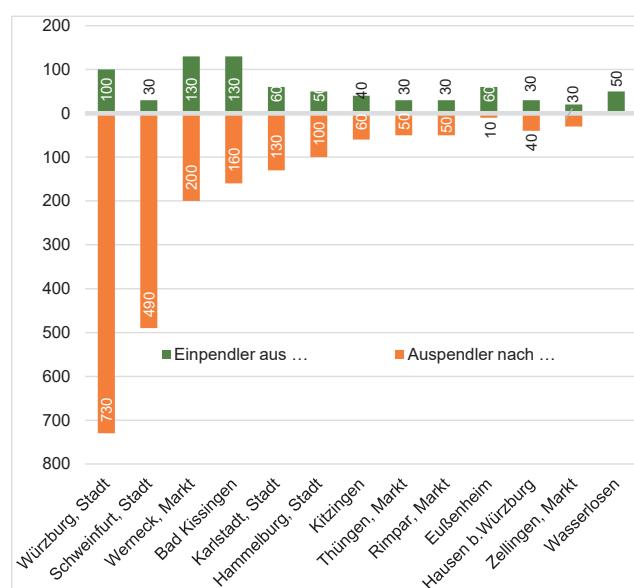


Abb. 3.9 Pendlerverflechtungen (ab 50 Pendlern, Stand 30.06.2023)

### 3.4 TOURISMUS

Die Stadt Arnstein liegt im Fränkischen Weinland an den Fernwanderwegen „Fränkischer Marienweg“ und „Würzburger-Haus-Weg“ sowie am Wern-Radweg. Regionale Radwege vernetzen Arnstein mit seinen Umlandgemeinden.

Insgesamt 14 Betriebe bieten Übernachtungsmöglichkeiten, sieben davon Ferienwohnungen an. Im Jahr 2021 wurden in Arnstein 5.856 Gästeübernachtungen erfasst. Das entspricht im Bezug zum Jahr 2012 einem Rückgang von 8.250 Übernachtungen. Diese Schrumpfung ist sehr wahrscheinlich eine Folge der Coronapandemie. In den Jahren von 2012 bis einschließlich 2019 wurden im Mittel rd. 13.240 Gästeübernachtungen gezählt, wobei im Vergleich der Jahre deutliche Schwankungen festzustellen sind. Die Aufenthaltsdauer hat sich im Trend positiv entwickelt und lag 2021 bei 4,3 Tagen.

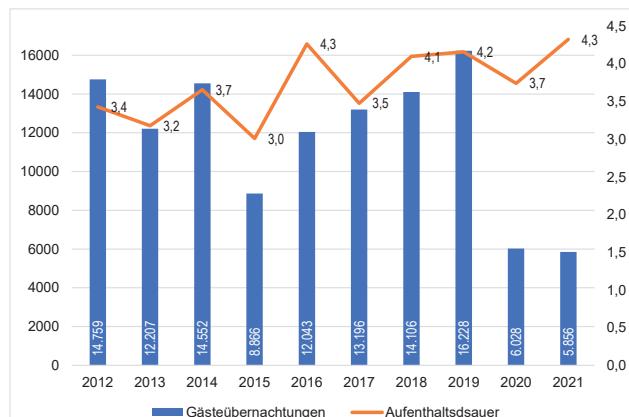


Abb. 3.10 Gästeübernachtungen und Aufenthaltsdauer in Arnstein

Auch das regionale Umfeld der Stadt Arnstein insgesamt hatte in Folge der Pandemie teils massive Rückgänge bei den Gästeübernachtungen zu verzeichnen. Erfasste das Bayerische Landesamt für Statistik im Jahr 2018 in Arnstein und seinen Nachbarkommunen (ohne die Städte Würzburg und Schweinfurt) 187.318 Gästeübernachtungen, so waren es im Jahr 2021 noch 131.931. Das entspricht einem Rückgang um 29,6% ( 55.397). Mit einem anteiligen Rückgang um 58,8% war die Stadt Karlstadt am stärksten betroffen.

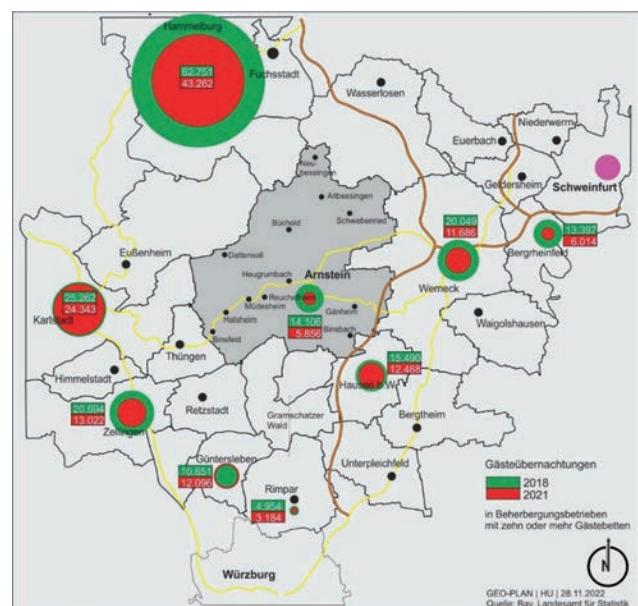


Abb. 3.11 Gästeübernachtungen 2018 und 2021

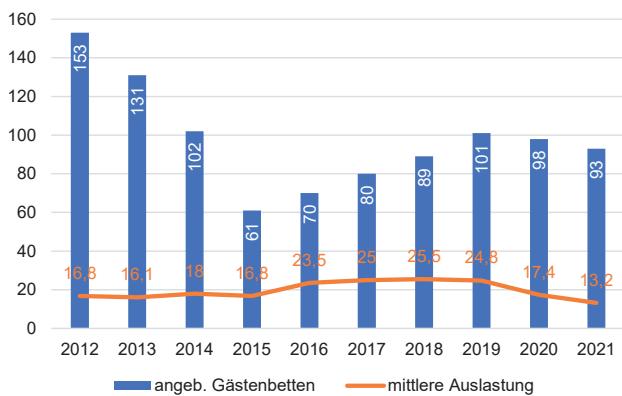


Abb. 3.12 Gästebetten und Auslastung in Arnstein

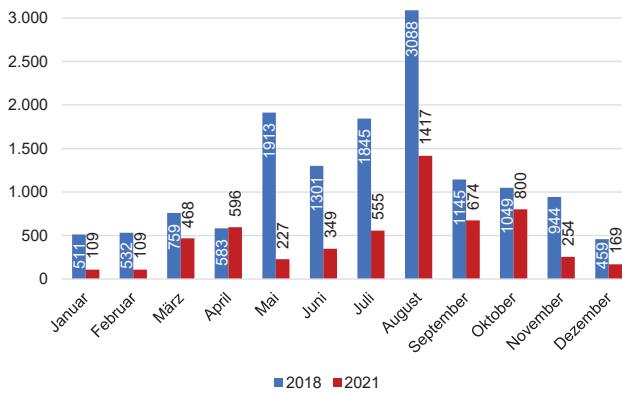


Abb. 3.13 Gästeübernachtungen im Jahresverlauf 2018 und 2021

Nahezu unabhängig von der Zahl der angebotenen Gästebetten war deren Auslastung stets gering. Die Auslastungsquoten streuen zwischen den Jahren 2012 und 2021 zwischen 13,2% und 25,5%.

Der Jahresverlauf der Gästeübernachtungen zeigt den Saisonbeginn im Mai und eine deutliche Nachfragepitze im August. In den Monaten von Mai bis September wurden vor Corona (2018) rd. zwei Drittel aller Gästeübernachtungen realisiert. D.h., die Kernnachfragezeit beschränkt sich auf fünf Monate, auf die sieben Monate zwischen Oktober und April verteilen sich insgesamt rd. 34% der touristischen Nachfrage.

Gemessen an der touristischen Nachfrage liegt die Stadt Arnstein in einer Region mit insgesamt geringen Übernachtungszahlen. Die Standorte mit höheren Übernachtungszahlen liegen im näheren Umfeld der BAB 7 oder der B 27 und profitieren so in stärkerem Maße vom überregionalen Reiseverkehr. Die B 26 bleibt weitgehend ohne diese zuführende Wirkung. In der Folge sind die Stadt Arnstein bzw. dort bestehende Beherbergungsbetriebe in erheblichem Umfang darauf angewiesen, ihre Nachfrage aus eigener Kraft bzw. Attraktivität zu generieren.

## 3.5 WOHNEN UND LEBEN IN ARNSTEIN

### Wohnen

In Arnstein bestanden 2021 insgesamt 2.629 Wohngebäude mit zusammen 3.811 Wohnungen. Zwischen 2012 und 2021 hat sich bei einem Einwohnerwachstum von 88 Personen der Wohngebäudebestand um 115 und der Wohnungen um 167 erhöht. D.h. rd. ein Viertel der Neubauten dient der innerörtlichen Wohnortverlagerung. Es herrscht der Einfamilienhausbau vor (84). Die Zahl der Wohngebäude mit mehreren Wohnungen stagniert hingegen. Entsprechend wächst die Wohnfläche beständig an: von 51,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner auf 54,3 im Jahr 2021.

Im Hinblick auf den Flächen- und Ressourcenverbrauch sollten bei der künftigen Wohnbaulandentwicklung künftig auch verdichtetere Wohnformen ernsthaft geprüft werden.

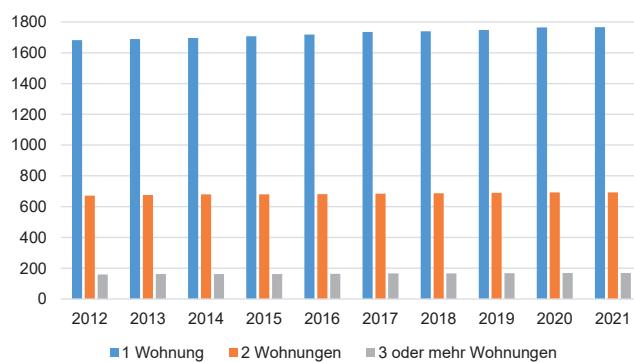


Abb. 3.14 Wohnen in Arnstein

### Zufriedenheit mit der Wohnumgebung

Um die Wohnzufriedenheit in Arnstein bewerten zu können, wurden für Arnstein und Heugrumbach im Rahmen der online-Befragung im Herbst 2022 dafür maßgebliche Kriterien, differenziert nach Wohngebieten, abgefragt.

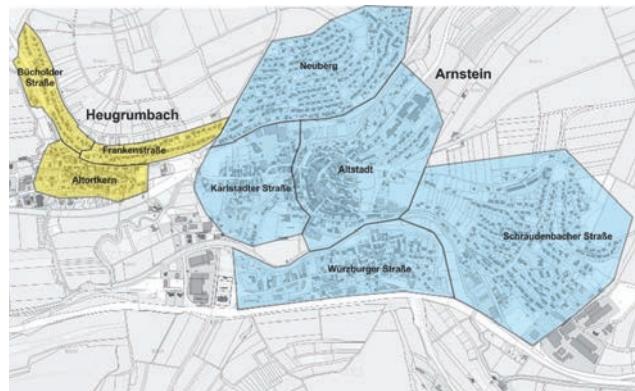


Abb. 3.15 Wohngebiete in Arnstein und Heugrumbach

Als nahezu flächendeckender Kritikpunkt ergibt sich aus den Befragungsergebnissen der bauliche Zustand von Straßen und Wegen. Verbesserungsansätze bieten zudem die Stadtmöblierung (Sitzgelegenheiten) und die Barrierefreiheit von Gehwegen. Insbesondere von den Bewohnern der Stadtteile wird die Anbindung an Radwege an den Hauptort Arnstein bemängelt. Stadtgebiete mit den insgesamt größten „Unzufriedenheiten“ sind die Wohngebiete im Umfeld der Karlstadter Straße, die Altstadt sowie der Altortkern von Heugrumbach. Mit Ausnahme der Wohnruhe und der Anbindung an das überörtliche Radwegenetz in der Altstadt werden dort alle anderen abgefragten Kriterien als bestenfalls zufriedenstellend bewertet.

|  | Altstadt | Karlstadter Straße | Neuberg | Schraudenbacher Straße | Würzburger Straße | Bücholder Straße | Frankenstraße | Altortkern | Andere Stadtteile |
|--|----------|--------------------|---------|------------------------|-------------------|------------------|---------------|------------|-------------------|
| Wohnruhe im direkten Wohnumfeld                    | 2,4      | 3,2                | 1,9     | 2,0                    | 2,3               | 2,5              | 2,0           | 2,7        | 1,9               |
| Aufenthaltsqualität (Straßen, Plätze, Grünflächen) | 2,6      | 2,9                | 2,4     | 2,4                    | 2,3               | 2,6              | 2,0           | 3,2        | 2,4               |
| Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum             | 2,5      | 3,0                | 2,7     | 2,7                    | 2,6               | 3,0              | 2,3           | 3,0        | 2,6               |
| Sauberkeit von Straßen, Plätzen, Grünflächen       | 2,7      | 3,4                | 2,8     | 2,5                    | 2,8               | 2,4              | 2,2           | 2,7        | 2,4               |
| baulicher Zustand von Straßen und Wegen            | 3,2      | 3,6                | 3,5     | 3,2                    | 3,5               | 3,5              | 3,1           | 3,8        | 3,5               |
| Barrierefreiheit von Gehwegen                      | 3,1      | 2,9                | 3,0     | 2,6                    | 2,9               | 3,1              | 3,2           | 3,2        | 3,4               |
| Fußwegeverbindungen in die Innenstadt              | 2,5      | 2,7                | 2,4     | 2,5                    | 2,1               | 2,3              | 3,0           | 2,7        | 3,0               |
| Radwegeverbindungen in die Innenstadt              | 2,5      | 2,6                | 2,5     | 2,6                    | 2,2               | 2,4              | 3,0           | 2,5        | 3,4               |
| Anbindung an das überörtliche Radwegenetz          | 2,3      | 2,8                | 2,3     | 2,2                    | 2,4               | 2,2              | 2,6           | 2,4        | 3,4               |

Abb. 3.16 Zufriedenheit mit der eigenen Wohnumgebung / Quelle: Online- Befragung

### Zufriedenheit mit Versorgungs- und Betreuungsangeboten

Angebotsdefizite bestehen nach Meinung der befragten Bürger\*innen vor allem bei Wohnangeboten und Treffmöglichkeiten für ältere Menschen sowie bei der Versorgung mit Fachärzten.

### Zufriedenheit mit Freizeitangeboten

Positiv wird das Angebot der Arnsteiner Vereine, die Ausstattung mit Spielplätzen und Grünanlagen gewertet. Wenig Zustimmung erfahren vor allem Freizeitangebote und Treffmöglichkeiten für junge Menschen, das Angebot an Veranstaltungen sowie die Naherholungsmöglichkeiten im direkten Umfeld der Stadt.

Die Befragungsergebnisse weisen auf drei Schwerpunktzbereiche hin, die Verbesserungspotenzial bergen:

- Straßen, Wege und Plätze: Gestaltung, baulicher Zustand, Barrierefreiheit, Stadtmöblierung
- Angebote für junge Menschen und Senioren: Wohn- und Freizeitangebote, Treffmöglichkeiten
- Fachärztliche Versorgung

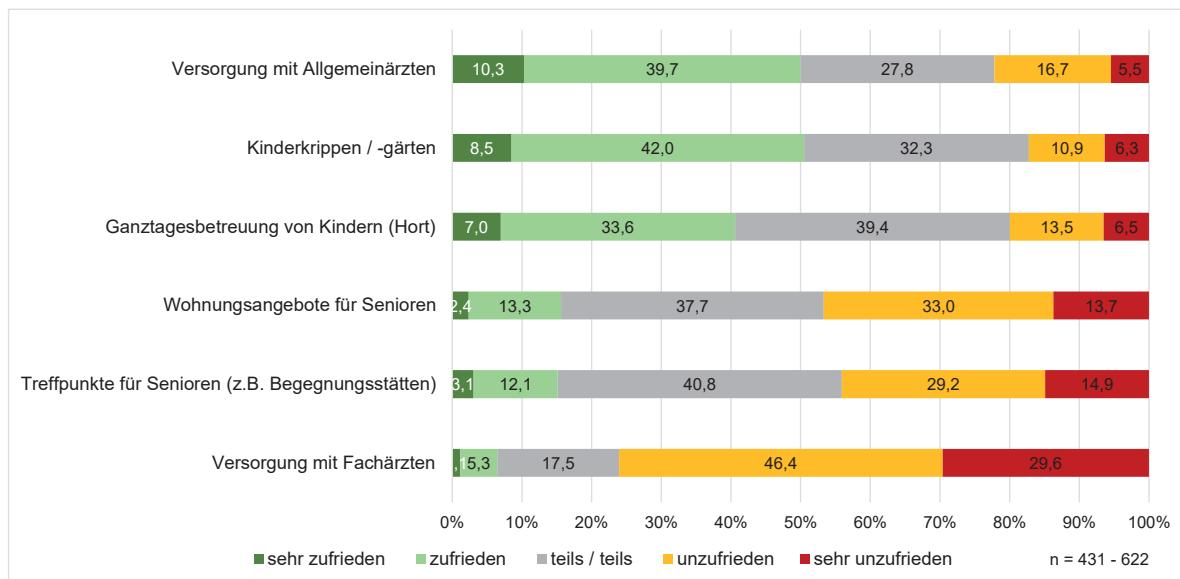


Abb. 3.17 Zufriedenheit mit Versorgungs- und Betreuungsangeboten / Quelle: Online- Befragung

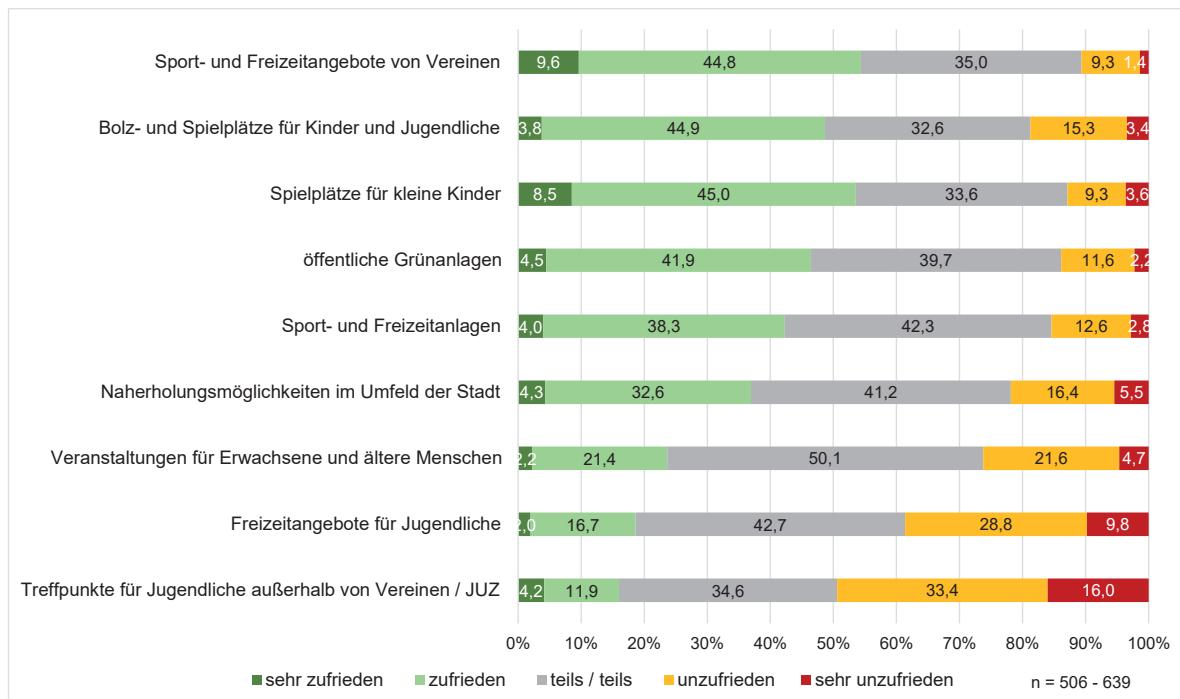


Abb. 3.18 Zufriedenheit mit Freizeitangeboten / Quelle: Online- Befragung

### 3.6 SIEDLUNGSSTRUKTUR, DASEINSFÜRSORGE

Urkataster 1839



Ortskern Heugrumbach



Stadt Arnstein

## Geschichte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Arnstein ist seit dem Mittelalter als Siedlung auf dem Hügel um Schloss und Kirche herum gruppiert, sie wird durch die Stadtmauer mit Graben abgeschlossen. Die Vorstädte Bettendorf im Westen und Sichersdorf im Süden sind klar als eigene Siedlungen außerhalb der Stadtmauern abgegrenzt. Heugrumbach im Westen ist als eigenständiges Dorf zu erkennen.

Mit dem Bau der Bahnlinie bzw. des Bahnhofes Arnstein am Ende des 19. Jahrhunderts erweiterte sich die Bebauung der Stadt Arnstein Richtung Süden (Sichersdorf).

Nach dem Zweiten Weltkrieg begann eine regen Siedlungstätigkeit im Anschluss an die historische Bebauung. Im Südosten der Stadt Arnstein entstanden Wohngebiete entlang der Schweinfurter Straße. Im Norden der Altstadt wurde der Bereich um die Schwebenrieder Straße bebaut, hier entstand ab den 1970er Jahren auch das Schulzentrum Arnstein mit Sportanlagen.

Zwischen der Vorstadt Bettendorf im Norden, Sichersdorf im Osten und der Bahnlinie im Süden entwickelte sich ab den 1960er Jahren ein gemischtes Quartier, welches im Westen bis hin zum Naturbadesee reicht. Dieser entstand im Jahr 1997 im Zuge der in Arnstein stattfindenden kleinen Landesgartenschau.

In Heugrumbach erweiterte sich die Siedlungsfläche hauptsächlich Richtung Norden entlang der Bücholder Straße. Ab den 1980er Jahren bis heute sind der Ort Heugrumbach und die Stadt Arnstein durch die Wohnbebauung an der Frankenstraße zusammengewachsen,

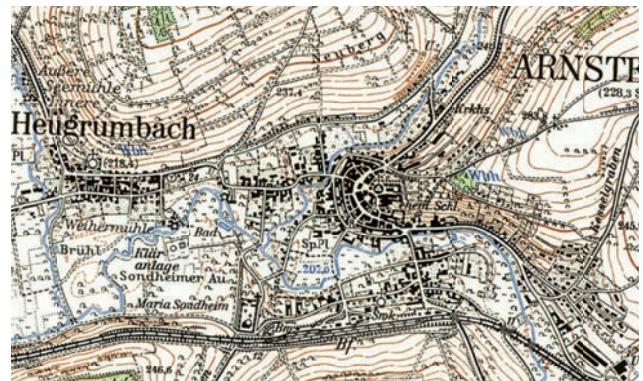
Auch die Siedlungsgebiete Sichersdorfer Berg und am Neuberg wurden immer wieder erweitert.

## BodenDenkmale

Im Bereich der historischen Siedlungskerne von Arnstein und Sichersdorf liegen kartierte Bodendenkmale, die bei Bautätigkeiten berücksichtigt werden müssen.



Bebauung 1887

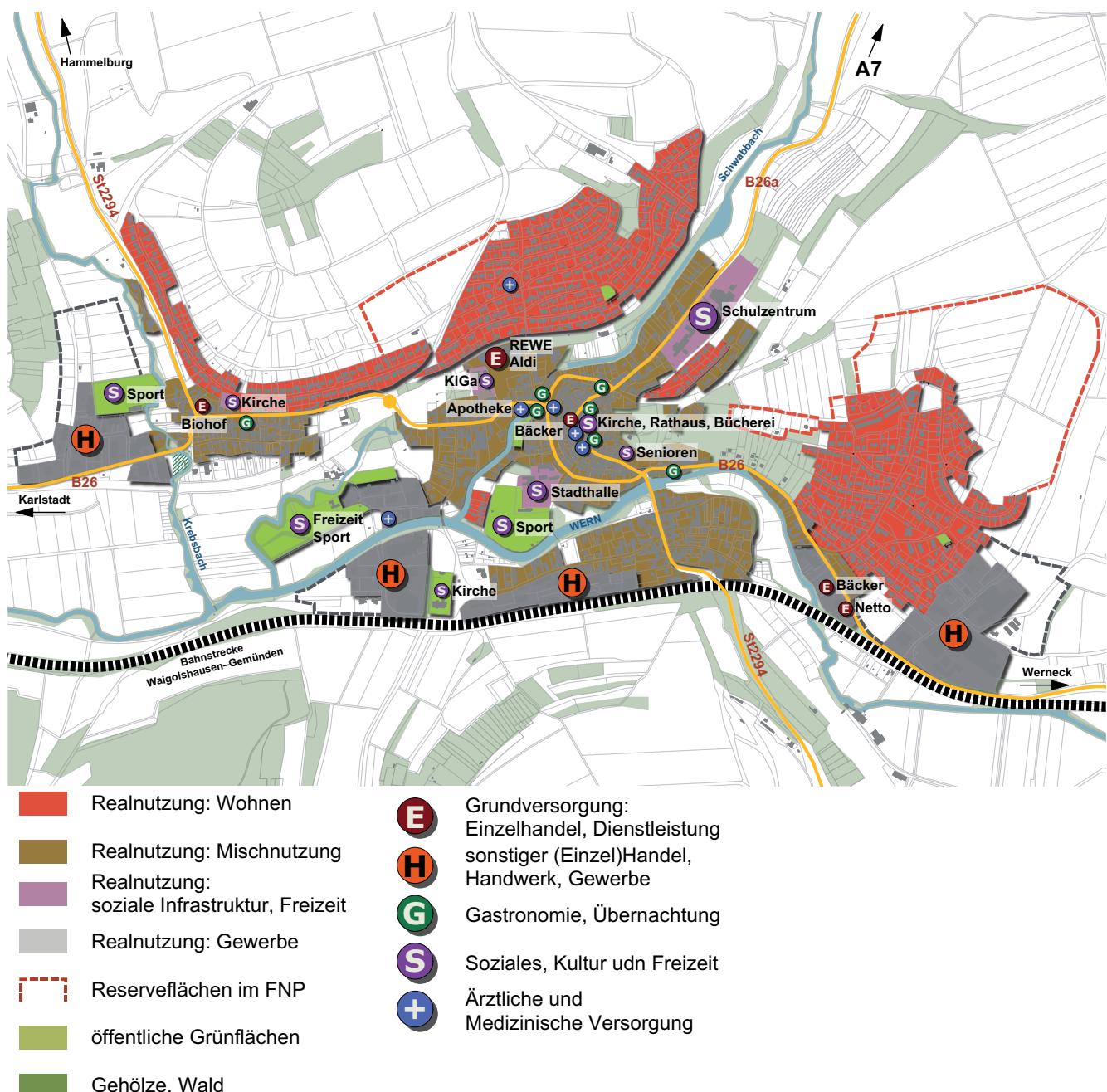


Bebauung 1968



Bebauung 2023

## STADT ARNSTEIN UND ORTSTEIL HEUGRUMBACH



## Siedlungsstruktur

Die historischen Ortslagen von Arnstein, Heugrumbach und Sichersdorf sind inzwischen durch neuere Wohngebiete zusammengewachsen. Besonders im Norden und Osten der historischen Siedlungskerne haben sich Wohngebiete angelagert, die seit den 1960er Jahren stetig erweitert wurden.

Hauptsächlich südlich der Ortslagen Arnstein und Heugrumbach sowie im Osten Richtung Werneck haben sich Gewerbestandorte entwickelt

Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Siedlungskerne Arnstein und Heugrumbach zueinander profitiert besonders Heugrumbach von den Angeboten im Westen von Arnstein, z.B. dem Versorgungszentrum Mitte.

## Reserven

Die historischen Siedlungskerne sind noch immer als klassische Mischgebiete einzustufen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein sieht Wohnbaureserven zwischen Arnstein und Heugrumbach sowie am Sichersdorfer Berg vor. Das Baugebiet Sichersdorfer Berg befindet sich zum Bearbeitungszeitpunkt des ISEK in der Erschließung und Vermarktung. Gewerbegebietserweiterungen sind gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan in Heugrumbach Richtung Nordwesten und im Osten von Arnstein möglich.

## Infrastruktur - räumliche Verteilung

Der historische Stadtkern von Arnstein weist noch immer eine klassische Nutzungsmischung aus sozialer und administrativer Infrastruktur, Gastrostomie sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auf. Die Versorgungsfunktion hat sich jedoch aus der historischen Stadtmitte heraus in den Bereich Bettendorf westlich der Altstadt verlagert. Hier befinden sich zwei Einkaufsmärkte, eine Bankfiliale, der Kindergarten und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Mit der Stadthalle und dem Schulzentrum befinden sich zwei weitere wichtige Einrichtungen außerhalb der Stadtmitte, sind jedoch aus der Altstadt und den umliegenden Wohngebieten noch gut erreichbar.

In Heugrumbach gibt es einen Biohof sowie ein Gastronomiebetrieb, zur Versorgung mit Dingen des tägli-

chen Bedarfs fährt man die kurze Strecke nach Arnstein.

Überörtliche Straßen wie die B 26 als Ortsdurchfahrt von Heugrumbach haben eine deutliche Barrierewirkung. Durchfahrtsstraßen belasten den historischen Stadtkern von Arnstein durch hohes Verkehrsaufkommen und schränken so die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und das Wohnumfeld deutlich ein.



Schulzentrum Arnstein



Bankfiliale am Schweinemarkt



Soziale Angebote in der Altstadt



Skaterplatz



Seniorenstift

Arnstein verfügt über eine vollständige Grundversorgung, von der auch Heugrumbach durch seine Nähe zur Kernstadt profitiert. Die wichtigsten Einrichtungen (zum Bearbeitungszeitpunkt 2023/24) sind:

### Soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen

- Rathaus Arnstein (Verwaltung)
- Grundschule Arnstein
- Mittelschule Arnstein
- Staatl. Realschule Arnstein
- KiTa Werntalzwerge und Werntalwichtel (für Kinder aus Arnstein und Heugrumbach)
- Waldkindergarten Arnstein (Verein)
- Hallenbad
- Städt. Musikschule
- Stadtbibliothek
- Volkshochschule vhs
- Familienstützpunkt Arnstein
- Sozialstation Arnstein
- Jugendzentrum in Arnstein
- Seniorenstift Pfründnerspital
- Kulturelle Angebote wie Konzerte, Lesungen und Vorträge in der Stadthalle, der Alten Synagoge oder in der Stadtbibliothek

### Kirchen

- Stadtkirche St. Nikolaus, Arnstein (katholisch)
- Spitälerkirche St. Elisabeth, Arnstein
- Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Sondheim, Arnstein
- Evangelische Christuskirche, Arnstein
- St. Margareta, Kath. Kirche Heugrumbach

### Medizinische Versorgung

In Arnstein gibt es drei Hausarztpraxen und drei Zahnärzte sowie eine Apotheke und Physiotherapieangebote. Eine gute medizinische Versorgung ist somit sichergestellt.

## **Sonstige Angebote von Vereinen und anderen Interessengemeinschaften in Arnstein und Heugrumbach** (Quelle: Homepage der Stadt Arnstein, Stand Anfang 2024)

- 1. FC Arnstein 90 e.V. (Sport)
- Arnsteiner Karnevalsverein
- Arnsteiner Netz: Initiative für Vernetzung und Kommunikation
- Helferkreis Arnstein (Soziales Engagement)
- Motorsportclub Arnstein
- Rainbow Cowboys e.V. (Line Dance)
- Schachclub 1979 Arnstein
- Schützenverein Arnstein
- Turnerbund 1900 e.V. Arnstein (Sport)
- Werntal Musikanten e.V.
- SV Heugrumbach (Sport)
- Freiwillige Feuerwehr Arnstein, Heugrumbach

## **Attraktivität für Familien, Kinder und Jugendliche**

Die vorhandenen Einrichtungen vor Ort (Schulen, Kindergärten, wohnortnahe Freizeiteinrichtungen, Ferienprogramm) sowie zusätzliche Angebote wie der Familienstützpunkt in Arnstein machen Arnstein und Heugrumbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien.

Auch die Naherholungsmöglichkeiten (z.B. Badesee mit seinen Freizeitangeboten) und Sportangebote der Vereine werden gerade von Familien mit Kindern und Jugendlichen viel genutzt und tragen zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei. In Arnstein gibt es ein Jugendzentrum, in Heugrumbach einen Jugendtreff.

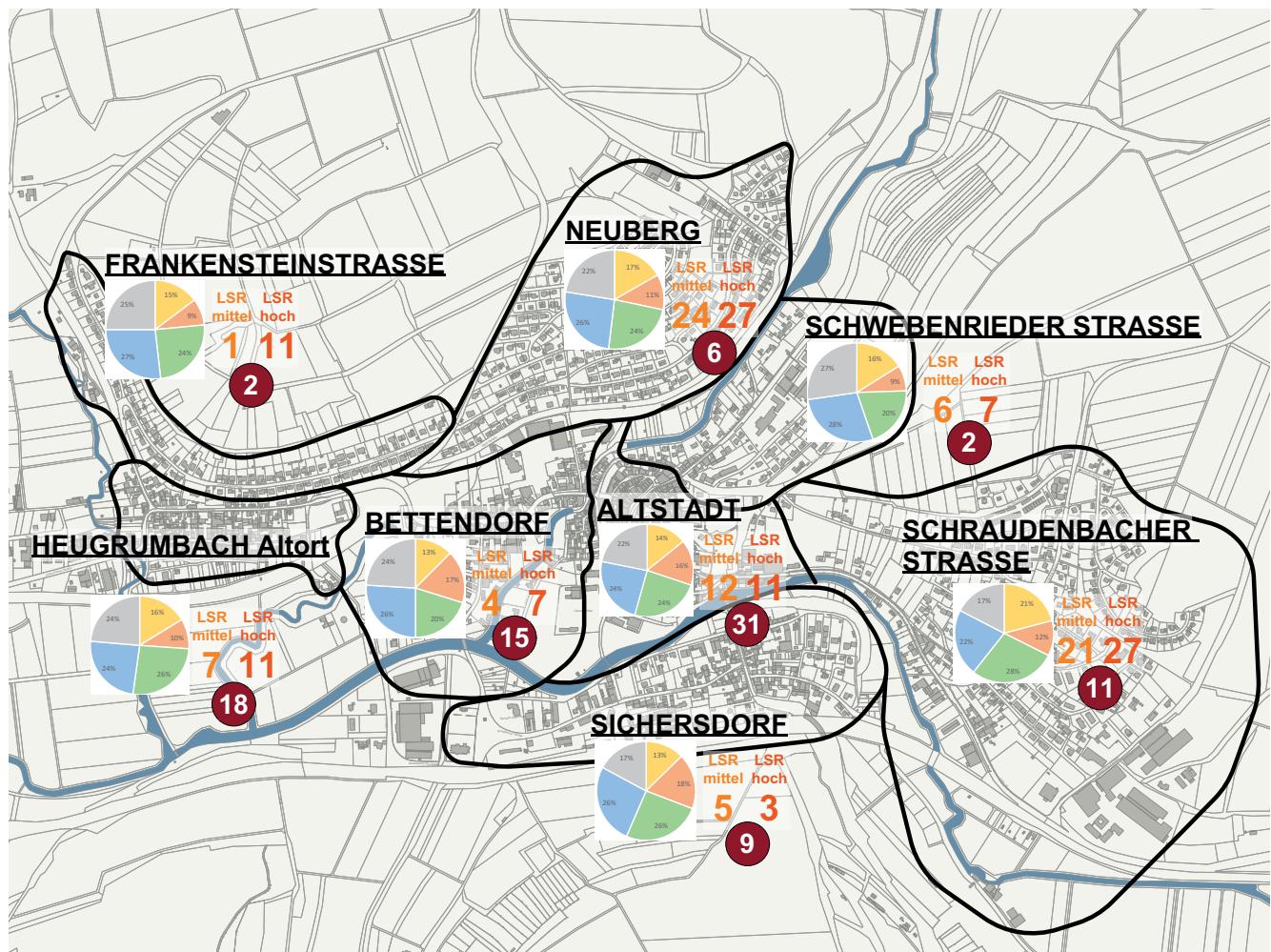
## **Attraktivität für Senioren**

Arnstein verfügt über zwei Einzelhandelsstandorte, die jedoch beide nur eingeschränkt zu Fuß erreichbar sind. In Heugrumbach gibt es einen Biohof mit Hofladen, der jedoch nur eingeschränkt zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs beiträgt. Die Bewohner sind also zur Versorgung auf das eigene Kfz oder den ÖPNV angewiesen. Mit dem Pfründnerspital gibt es eine innenstadtnahe Einrichtung für Senioren.

Die Angebote in der Markstraße bzw. der historischen Altstadt sind aufgrund der mangelhaften Barrerefreiheit und der vorhandenen Topografie für Bewohner mit Mobilitätseinschränkung jedoch nur schwer oder auf Umwegen erreichbar.

Insgesamt sind die Angebote im Sektor Gesundheit und Wohnen für Senioren als gut zu bewerten.

### 3.7 DEMOGRAFIE UND WOHNUNGSBEDARF



#### Altersstruktur

- Bis 17 Jahre
- 18-29 Jahre
- 30-49 Jahre
- 50-64 Jahre
- Ab 65 Jahre

#### Leerstandsrisiken:

**LSR mittel:** alle Bewohner mindestens 67

**LSR hoch:** Alle Bewohner über 75 Jahre alt

(Jeweils Anzahl der Haushalte)

18 Leerstände Wohnen

## Demografie

Für den Untersuchungsbereich werden Altersstruktur (Verteilung der Altersgruppen), Leerstandsrisiken und aktuelle Leerstände nach Quartieren aufgeteilt ermittelt, um so den Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnangebote räumlich differenzieren zu können.

Wesentliche Erkenntnisse sind:

- Eine Tendenz zur Überalterung ist in den Quartieren westlich und nördlich der Altstadt zu verzeichnen. In Sichersdorf und an der Schraudenbacher Strasse ist die „jüngste“ Bevölkerung vorzufinden.
- Hohe Leerstandsrisiken gibt es in den Baugebieten Neuberg und Schraudenbacher Strasse
- Leerstände sind schwerpunktmäßig in den historischen Siedlungskernen (Altstadt, Heugrumbach, Bettendorf) zu finden

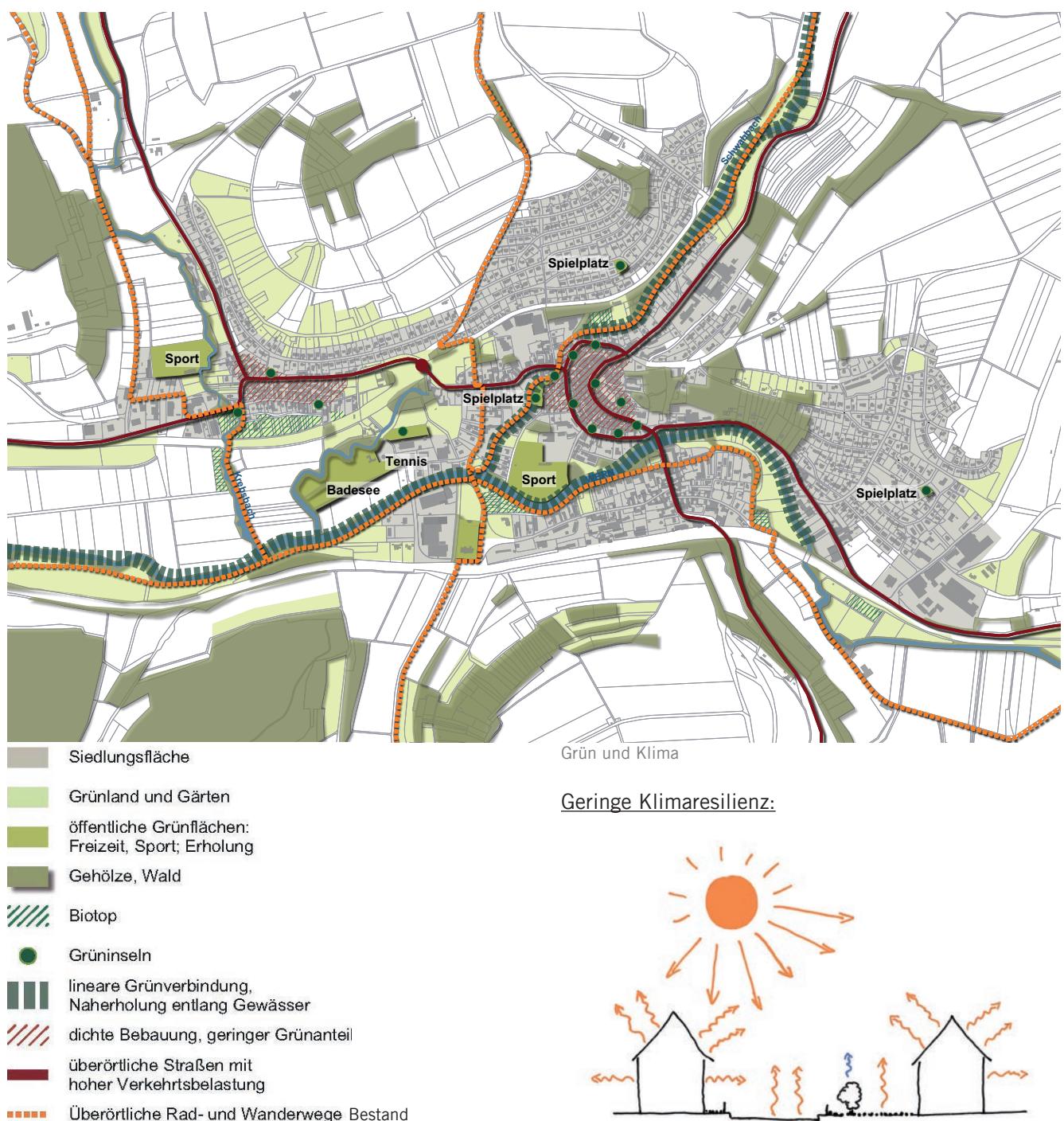
## Für welche Angebote besteht Bedarf?

- Die Nachfrage an Bauplätzen für das klassische Einfamilienhaus wird durch das neue Baugebiet am Sichersdorfer Berg voll befriedigt (ca. 90 Parzellen)
- Es besteht Bedarf an kleineren Wohneinheiten (zentral, barrierefrei) für junge Menschen, Singles oder Senioren
- Mehrgenerationenhäuser, Seniorenwohnen, barrierefreies Wohnen
- Flächen- und Kostensparendes Bauen
- Zum Bearbeitungszeitpunkt des ISEK werden neue Wohnprojekte am ehemaligen Lömpel - Gelände (Seniorenwohnen) und auf dem Areal Karlstadter Straße 17 (Mehrfamilienwohnhaus, Doppelhäuser) entwickelt
- Durch Leuchtturmprojekte (Beispiel Sonnenhäuser) können Einwohner gewonnen werden

## Empfehlungen zur Umsetzung

- Aktivierung der stillen Reserven (in den Einfamilienhäusern)
- Mögliche Organisationsformen Wohnungsbauträger: Genossenschaft, Landkreisübergreifende Kooperation, Erweiterung des Aufgabenbereichs bestehender Gesellschaften (Überlegungen, ob die „Dorf GmbH“ in Binsfeld dort in die Gebäudesanierung einsteigt)
- (Klein-)Genossenschaften
- Kommunaler Entwicklungsfonds für den Zwischenerwerb von Bausubstanz mit Sanierungsbedarf

### 3.8 KLIMAANPASSUNG, GRÜN UND FREIZEIT



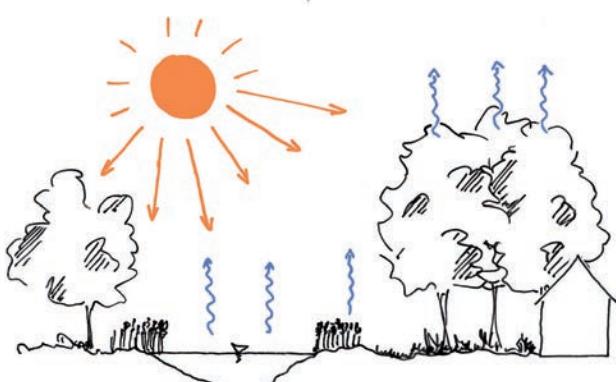
## Klimaanpassung

Der Klimawandel bringt zunehmend Extremwetterlagen: andauernde sommerliche Hitze- bzw. Trockenperioden oder plötzlich auftretende Starkniederschläge.

Gerade in den meist dicht besiedelten und stark versiegelten Siedlungskernen (z.B. die historische Altstadt), aber auch in den neueren Wohngebieten lässt sich das direkt erleben. Versiegelte Flächen strahlen zusätzlich Hitze ab, sowohl die Beschattung der Oberflächen (und der Nutzer) als auch eine Kühlung durch die Verdunstungsleistung, insbesondere durch Bäume, fehlt häufig. So kommt es im Inneren der Siedlung zu sogenannten „Wärmeinseln“, wodurch die starke Versiegelung, die direkte Sonneneinstrahlung und die thermische Aufheizung von Materialien wie Beton oder Stein bodennah viel höhere Temperaturen gemessen werden als in der Umgebung. Selbst in der Nacht kühlen diese Bereiche messbar weniger ab als locker bebaute, mit Grün durchzogene Siedlungsbereiche oder die Landschaft selbst. Bereits jetzt leiden viele Menschen unter der Hitze mit ernsthaften gesundheitlichen Problemen. Künftig stehen uns jedoch zunehmend mehr Hitzetage und mehr Tropennächte (Abkühlung nachts nicht unter 20°) bevor.

Durch eine angepasste Gestaltung der Freiräume, aber auch der Gebäude selbst - z.B. mit Fassaden- und Dachbegrünungen - können die Auswirkungen dieser Klima- und Temperaturexreme deutlich gemildert werden.

### Hohe Klimaresilienz:



## Naturraum

Arnstein liegt im landschaftlich reizvollen Tal der Wern mit hohem Naherholungspotenzial sowohl für die einheimische Bevölkerung wie auch für Besucher. Die Wern fließt südlich der Ortslagen Heugrumbach und Arnstein bzw. trennt die Stadt Arnstein und die Siedlung Sichersdorf. Die Schwabbach quert die Stadtmitte von Nord nach Süd, ist jedoch im bebauten Bereich weitgehend verrohrt und somit nicht erlebbar. Entlang der Gewässer liegen mehrere geschützte Biotope.

### **Freizeitaktivitäten**

Der Wern - Radweg als überregionale Radwegeverbindung führt südlich an Arnstein vorbei, mehrere örtliche Radwege verlaufen durch das Stadtgebiet. Der Fränkische Marienweg und der Würzburger-Haus-Weg sind Fernwanderwege im Bereich der Stadt Arnstein, die Wanderer werden jedoch an der historischen Altstadt vorbei gelenkt.

Entlang der Wern gibt es attraktive Spazierwege, die sportlichen Angebote werden meist von den Vereinen übernommen (Sportplätze in Arnstein und Heugrumbach).

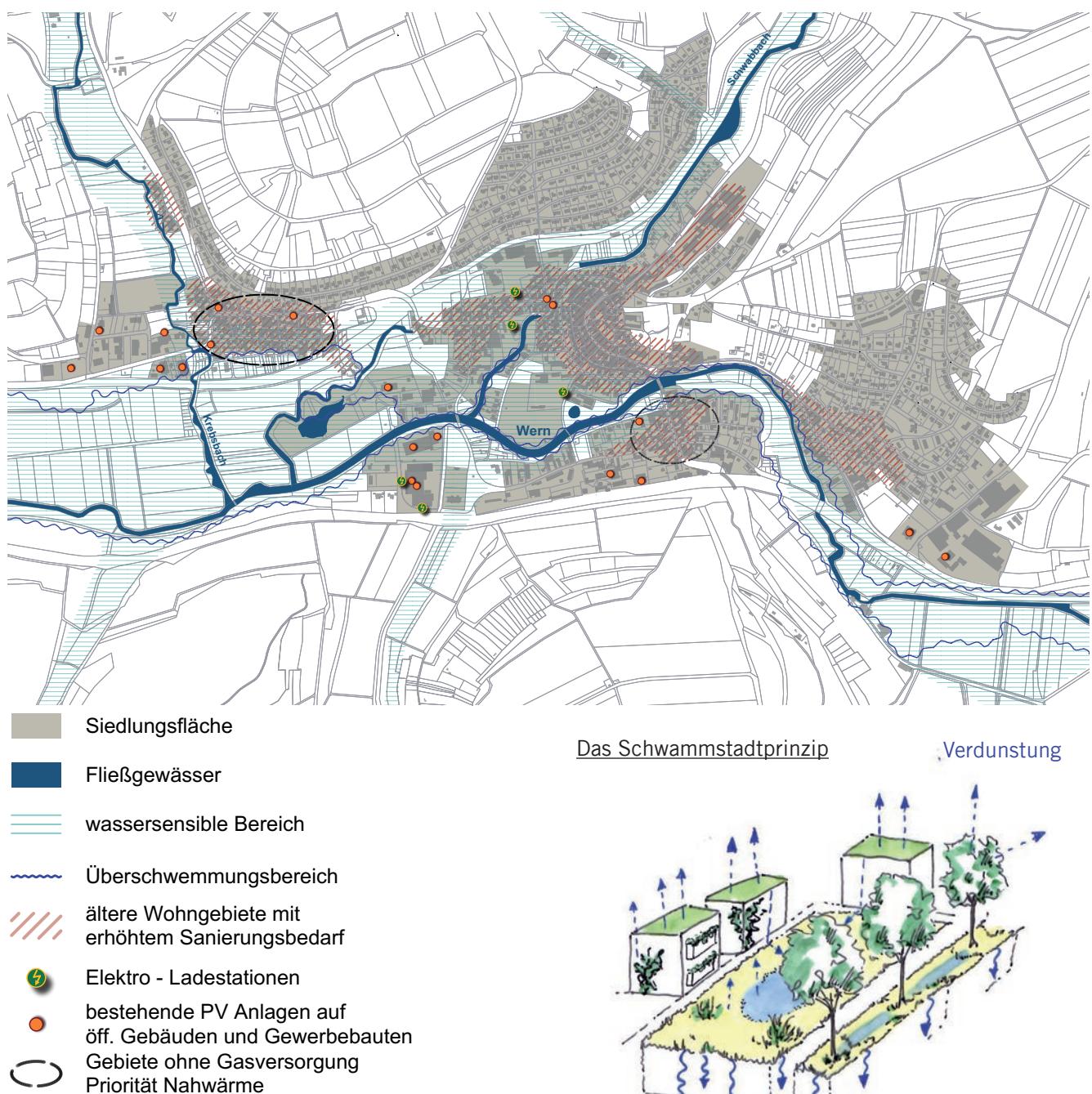
Die wichtigsten Freizeitangebote finden sich am Naturbadesee und in dessen Umfeld: Sport, Gastronomie (Kiosk), Skaterplatz, Wohnmobilstellplätze. Im nahen Gewerbegebiet gibt es weitere Angebote wie Tennis und Fitness. Das Gelände der kleinen Gartenschau „Natur in Arnstein“ stellt eine attraktive Wegeverbindung zwischen Badesee und der Stadt Arnstein dar.

Die bestehenden Angebote werden vorwiegend von Anwohnern genutzt, Tourismus spielt in Arnstein keine große Rolle.

### **Handlungsansätze**

- Bestehende zusammenhängende Grünflächen und lineare Grünstrukturen erhalten und weiterentwickeln
- Mehr Grün im öffentlichen Raum, z.B. in der Marktstraße, Erhalt und Anpflanzen von Großbäumen
- Schaffen von Grüninseln: auf kurzen Fußwegdistanzen beschattete Bereiche schaffen, die für den Aufenthalt auch in Hitzeperioden geeignet sind.

### 3.9 WASSER UND ENERGIE



### Naturgefahren - Schutz des Siedlungsraums

Nicht nur die Topografie bestimmt die mögliche Siedlungsentwicklung eines Ortes in früheren und neuen Zeiten, auch kulturelle und geologische Faktoren können die Eignung einer Fläche als Siedlungsbereich beeinflussen.

Der amtlich festgesetzte Überschwemmungsbereich der Wern beschränkt sich im bebauten Bereich der Stadt Arnstein im Wesentlichen auf das Gewässer und die begleitenden Grünstrukturen. Südlich von Heugrumbach nimmt der Überschwemmungsbereich die gesamte Fläche um den Badesee herum bis zur bebauten Ortslage in Anspruch.

Als wassersensible Bereiche gelten Gebiete, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Gewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels sind diese wassersensiblen Bereiche bei der Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen innerhalb und außerhalb des bestehenden Ortslagen zu berücksichtigen. Sie betreffen den gesamten Talraum von Wern, Schwabbach und Krebsbach.

### Rückhalt und Nutzung von Niederschlagswasser

Durch die zunehmende Versiegelung der bebauten Umwelt wird der natürliche Wasserkreislauf gestört. Auf versiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser sofort in die Kanalisation abgeführt. Dies gilt auch für Wohngebiete mit einer Trennkanalisation, denn auch der vom Schmutzwasser getrennte Regenwasserkanal führt das Niederschlagswasser direkt in das nächste Gewässer ab. Für Bäume und Sträucher ist es damit verloren.

Mit der Abnahme der Niederschlagsereignisse wird es insbesondere in unserer ohnehin niederschlagsarmen Region zunehmend wichtig, Wasser zurückzuhalten und zu speichern, um es für Pflanzen verfügbar zu machen. Nicht zuletzt trägt ein offener Boden durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zur Grundwasserneubildung bei.

Bei Starkniederschlägen spielt die Rückhaltung und

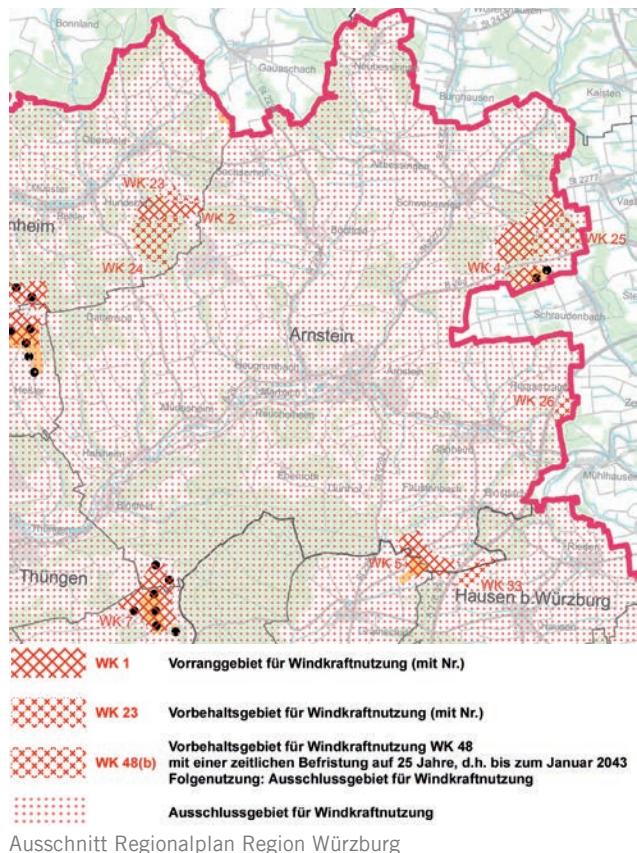
Versickerung über den offenen und aufnahmefähigen Boden eine wichtige Rolle. Zum einen können über ausreichend Rückhalteflächen Schäden durch Überflutungen gemindert oder verhindert werden, zum anderen wird durch eine verzögerte und geringere Ableitung die Kanalisation entlastet.

### Handlungsansätze

- Anlage von Retentionsmulden in Grünflächen zum Auffangen und Versickern von Niederschlagswasser
- Anlage von Baumrigolen zur Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser
- Stärkere Durchgrünung des urbanen, versiegelten Raums
- Entsiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Raum



Überschwemmungsgebiet Wern und wassersensibler Bereich südlich von Heugrumbach



### Ausgangslage zur Energie- und Wärmeversorgung in Arnstein

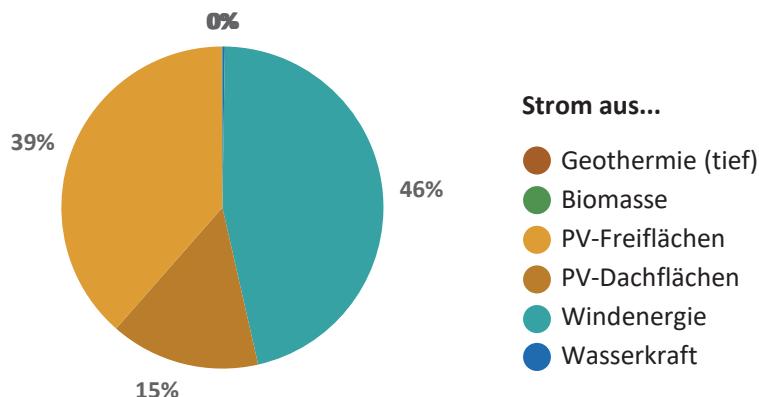
Für die Gesamtstadt gibt es die Arnsteiner Bürgerenergie-Genossenschaft (bisher auf Stromerzeugung fokussiert). Daneben gibt es stadtteilbezogene Nahwärmenetze oder Klimabündnisse, z.B. Studie „Energie – Wärme – Mobilität“ für den Stadtteil Schwebenried (Quartiersnetze und Biomasse). Zudem hat sich die Stadt Arnstein dem Klimaschutz-Netzwerk der ÜZ Mainfranken (Energiegenossenschaft) angeschlossen.

Der Untersuchungsbereich ist bis auf den Ortskern von Heugrumbach und die Siedlung Sichersdorf an das Gasnetz angeschlossen.

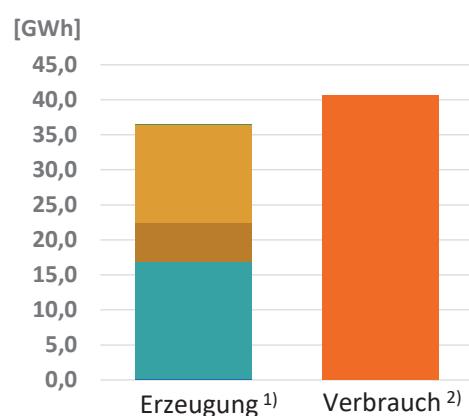
Im Untersuchungsbereich sind bereits zahlreiche Dachanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) auf den Dachflächen privater Wohnhäuser sowie auf gewerblichen Dächern installiert. Insgesamt besteht in Arnstein jedoch noch Ausweitungspotenzial, auch wenn das Anbringen von Dachanlagen besonders in der historischen Altstadt (Denkmalensemble) gewisse Regeln unterworfen ist. Besonders auf öffentlichen Gebäuden sind bisher wenige PV - anlagen installiert. In Arnstein stehen zudem einige öffentliche Elektro - Ladestationen zur Verfügung.

Im Regionalplan Region Würzburg sind im Stadtgebiet Arnstein mehrere Vorrang- und Vorbehaltsgelände für

#### Anteile der Energieträger an der Stromerzeugung<sup>1)</sup> aus allen EE



#### Stromerzeugung und -verbrauch<sup>2)</sup>



Regenerative Energien in Arnstein (Quelle: Energie - Atlas Bayern)

1) Stromerzeugung: Nur Netzeinspeisung

2) Stromverbrauch berechnet

Windkraft dargestellt. Südwestlich von Schwebenried stehen bereits zwei Windräder auf Arnsteiner Stadtgebiet, die Flächen bietet noch Raum für weitere Anlagen. Ein weiteres Windrad befindet sich auf der Vorrangfläche im Südwesten Richtung Retzstadt.

### **Energiebedarf und regenerative Energien**

Gemäß Energieatlas Bayern, Stand 31.12.2021 lag der Stromverbrauch in Arnstein bei 40.585 MWh/a (bezogen auf das gesamte Stadtgebiet). Davon wurden 89,9% aus regenerativen Energien gewonnen. 53,5% der Stromerzeugung aus regenerativen Energien entfällt dabei auf Photovoltaikanlagen (15% Anlagen auf Dachflächen, 38,5% Freiflächenanlagen), 46,2% auf Windenergie (insgesamt drei Anlagen). Ein sehr geringer Anteil entfällt auf die Produktion aus Wasserkraft und Biomasse (unter 0,2%).

Werden noch vorhandene Potenziale, wie z.B. eine bessere Ausnutzung von Dachanlagen (auch auf öffentlichen Gebäuden) ausgeschöpft, bietet sich die Möglichkeit, den verbrauchten Strom in Arnstein rechnerisch zu 100% selbst und nachhaltig zu produzieren. Dies gelingt auch, wenn mit zunehmender Elektromobilität, dem Anstieg der Gebäude mit Wärmepumpen oder Klimageräten in den zunehmenden heißen Sommern künftig voraussichtlich mehr Strom verbraucht werden wird.

### **Handlungsansätze**

- Die Stärkung der Nutzung regenerativer Energieträger wird in den nächsten Jahren weiter hohe Priorität behalten. Es gibt noch ungenutzte Potenziale in Arnstein.
- PV- Anlage auf öffentlichen Gebäuden installieren (Vorbildfunktion)
- Bezuglich der Wärmeversorgung sollten neue Wege für eine dezentrale und nachhaltige Versorgung verfolgt werden.
- Die Ortskerne von Heugrumbach und Sichersdorf bieten sich besonders für Nahwärmennetze an



PV - Anlagen auf privaten Dachflächen in Heugrumbach

## 4 EINZELHANDEL

### 4.1 DATENQUELLEN UND SYSTEMATIK DER EINZELHANDELDARSTELLUNGEN

Empfehlungen für eine standort- und bedarfsgerechte Einzelhandelsentwicklung setzen eine genaue Kenntnis der örtlichen und regionalen Versorgungs- und Wettbewerbsstruktur sowie der Nachfragesituation voraus. Hinzu kommen besondere städtebauliche und andere Rahmenbedingungen, die einen Standort prägen und jeweils individuelle Entwicklungskorridore begründen. Die folgenden Betrachtungen gründen daher auf einer umfänglichen Aufnahme der lokalen Einzelhandelsausstattung und –nachfrage.

#### 4.1.1 Empirische Erhebungen

##### Einzelbetriebliche Bestandsaufnahme des Arnsteiner Einzelhandels

Im Rahmen einer vollständigen, einzelbetrieblichen Bestandsaufnahme wurden Verkaufsflächen, Sortimente, Lagen, Betriebstypen sowie qualitative Merkmale, z.B. Öffnungszeiten, von insgesamt 19 aktiven Einzelhandelsbetrieben in Arnstein erhoben. Die Verkaufsflächenerhebung erfolgte sortimentsweise und, soweit möglich, mit Hilfe eines Lasermessgerätes. Außerdem wurden Betriebsarten und Standorte der Gastronomie und verbrauchernahen Dienstleistung erfasst.

##### Bürger\*innenbefragung in Arnstein

Um Erkenntnisse über die Nutzung und Bewertung der Versorgungsmöglichkeiten in Arnstein zu erhalten, wurde vom 13.09. bis zum 30.09.2022 eine Befragung der Arnsteiner Bürger\*innen durchgeführt. Die Befragung erfolgte über eine online-Plattform, die mittels eines Links auf der Homepage der Stadt erreichbar

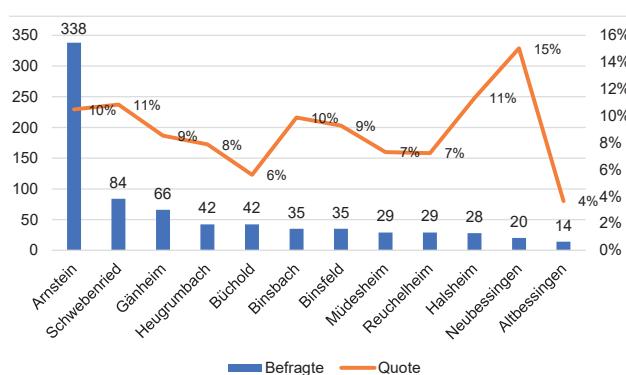


Abb. 4.1 Teilnehmer an der online-Befragung

war. An der Befragung haben sich 763 Personen beteiligt, das entspricht einer insgesamt außergewöhnlich großen Stichprobe von rd. 9,4% der Gesamtbevölkerung. Die Befragung erstreckte sich auf die Kernstadt und die Stadtteile. Bezogen auf die jeweiligen Einwohnerzahlen lag die Stichprobe zwischen 3,7% (Altbesingen) und 15% (Neubessingen). Mit 54% überwiegt die Zahl der weiblichen Teilnehmer\*innen leicht, er lag in der Gesamtgemeinde 2021 bei 49,8%.

Die Alterszusammensetzung der Stichprobe bildet alle Altersgruppen zwischen sechs und über 65 Jahren ab. Vor allem die Menschen zwischen 30 und 65 Jahren, also diejenigen, die aktiv im Berufs- und Familienleben stehen, sind mit hohen Anteilen in der Befragung vertreten. 97% der Befragten leben zumindest seit zehn Jahren in Arnstein, davon 47% seit der Geburt. Es ist also von einer hohen Standortverbundenheit und –kenntnis auszugehen.

Insgesamt kann auf Grund der großen Zahl der Mitwirkenden, der Abbildung der Alters- und Geschlechtsstruktur sowie der Integration der Stadtteile davon ausgegangen werden, dass die Befragungsergebnisse eine hohe Plausibilität besitzen.

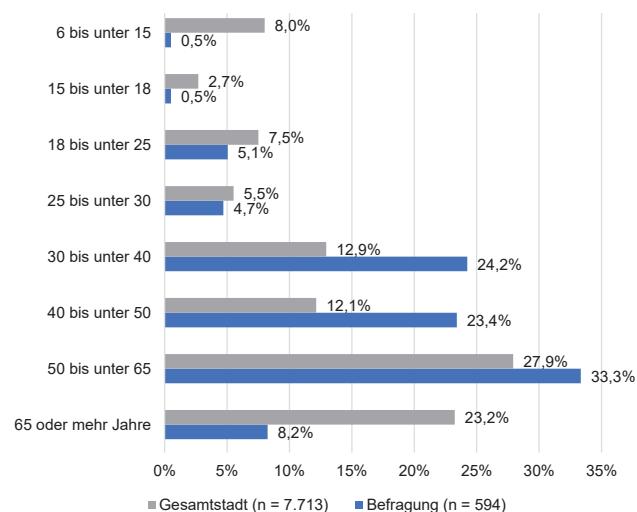


Abb. 4.2 Altersstruktur der Befragten

#### 4.1.2 Weitere Datenquellen

Die im Weiteren vorgenommenen Berechnungen und Bewertungen gründen u.a.

- auf den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels, veröffentlicht durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
- auf unternehmensspezifischen Umsatzkennziffern, wie sie von Markt- und Handelsforschungsunternehmen publiziert werden (Hahn-Gruppe, EHI, Statista etc.),
- auf den Angaben der jeweils relevanten Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen zu Standortanforderungen, Raumleistungen etc.,
- auf Daten der GfK, z.B. zu Umsatzpotenzialen, Umsätzen und Kaufkraftindices,
- auf eigenen Datengrundlagen und Kennwerten sowie
- auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

#### 4.1.3 Sortimente und Bedarfsbereiche

Die Einzelhandelssortimente werden im Folgenden Bedarfsbereichen zugeordnet:

##### Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

Das sind Sortimente, die der täglichen Versorgung dienen: Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich der Aktionsware LM-Markt), Obst- und Gemüseladen, Tabakwaren, Getränke.

##### Sortimente der erweiterten Grundversorgung

Das sind Sortimente, die in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Grundversorgung stehen: Naturkost-, Bio-, Reformhauswaren, Feinkostartikel, Weinhandlung, Spirituosen, Teeladen, Blumengeschäft, Schnittblumen.

##### Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Waren der Körper- und Gesundheitspflege: Apotheke, Sanitätshaus, Akustiker, Brillen, Zubehör, optische Erzeugnisse, Drogerieartikel, Parfümartikel

- Waren der persönlichen Ausstattung: Bekleidung, Uhren, Schmuck: Baby-, Kinderartikel, Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Baby- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Rucksäcke, Uhren, Schmuck
- Sport- und Freizeitartikel: Sportbekleidung, Sportartikel, Sportschuhe, Sportgroßgeräte, Campingartikel, Fahrräder, Spielwaren
- Medien, Technologie: Elektroklein-, -großgeräte (weiße Ware), Consumer Electronics (braune Ware), Foto, Fotokameras, Zubehör, GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf, Musikinstrumente, Musikalien

##### Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Möbel und Leuchten: Möbel und Küchen, ohne Randsortiment, Möbel und Küchen, Randsortimente, Leuchten und Zubehör
- Bau- und Gartenmarkartikel: Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren (Kern- und Randsortimente), Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, textile Bodenbeläge, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen (Kern- und Randsortimente)
- Sonstige Sortimente: Zooartikel, Tiere, Autoteile und Autozubehör, Sonstige Sortimente

## 4.2 DER EINZELHANDEL IN ARNSTEIN

### 4.2.1 Einzelhandelsbestand

Die Bestandserhebung erfasste 19 aktiv geführte Betriebsstätten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.260 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche des Arnsteiner Einzelhandels ist zwischen den Erhebungen 2011 und 2023 somit um 2.460 m<sup>2</sup> bzw. um 32% geschrumpft.

| Sortimente                                  | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |       |             |
|---|----------------------------------|-------|-------------|
|   | 2011                             | 2023  | 2011 - 2023 |
| <b>Sortimente des Nahversorgungsbedarfs</b> |                                  |       |             |
| Nahrungs- und Genussmittel                  | 2.115                            | 2.590 | 475         |
| Getränke                                    | 1.625                            | 1.200 | -425        |
| <b>Sortimente des Innenstadtbedarfs</b>     |                                  |       |             |
| Waren der Körper- und Gesundheitspflege     |                                  |       |             |
| Apotheke                                    | 100                              | 40    | -60         |
| Akustiker                                   | 95                               |       | -95         |
| Brillen, Zubehör, optische Erzeugnisse      |                                  | 50    | 50          |
| Drogerie, Parfümerieartikel                 | 480                              | 230   | -250        |
| Waren der persönlichen Ausstattung          |                                  |       |             |
| Baby-, Kinderartikel, -bekleidung           | 50                               | 70    | 20          |
| Damenbekleidung                             | 335                              | 240   | -95         |
| Herrenbekleidung                            | 45                               | 35    | -10         |
| sonstige Bekleidung, Wäsche                 | 65                               | 60    | -5          |
| Schuhe                                      | 200                              |       | -200        |
| Lederwaren, Taschen, Rucksäcke              | 40                               | 20    | -20         |
| Sport- und Freizeitartikel                  |                                  |       |             |
| Sportbekleidung, Sportartikel               | 50                               | 50    | 0           |
| Fahrräder                                   | 50                               |       | -50         |
| Spielwaren                                  | 20                               | 5     | -15         |

| Sortimente  | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |              |               |
|---|----------------------------------|--------------|---------------|
|   | 2011                             | 2023         | 2011 - 2023   |
| <b>Medien, Technologie</b>                              |                                  |              |               |
| Elektroklein-, -großgeräte - Weiße Ware                 | 60                               |              | -60           |
| Consumer Electronics - Braune Ware                      | 40                               |              | -40           |
| Foto, Fotokameras, Zubehör                              | 25                               |              | -25           |
| <b>Sonstige Sortimente des Innenstadtbedarfs</b>        |                                  |              |               |
| GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren                    | 485                              | 210          | -275          |
| Haus-, Heimtextilien, Bettwaren                         | 110                              |              | -110          |
| Bücher, Zeitungen, Zeitschriften                        | 70                               | 55           | -15           |
| Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf                       | 140                              | 15           | -125          |
| <b>Sortimente des sonstigen Bedarfs</b>                 |                                  |              |               |
| Möbel und Küchen  | 350                              |              | -350          |
| Gartenartikel, -bedarf, Pflanzen, Blumen, Schnittblumen | 285                              | 195          | -90           |
| Zooartikel, Tiere                                       | 40                               | 40           | 0             |
| Sonstige Sortimente                                     | 845                              | 155          | -690          |
| <b>Gesamt</b>   | <b>7.720</b>                     | <b>5.260</b> | <b>-2.460</b> |

Tab. 4.1 Aktive Verkaufsfläche und Sortimente in Arnstein

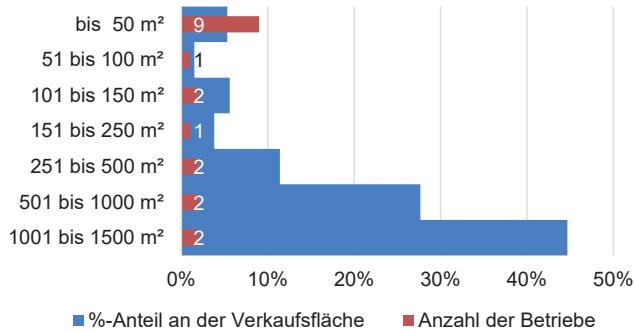


Abb. 4.3 Betriebsgrößen und Verkaufsflächen

Diese Schrumpfung betrifft vor allem die Sortimente des Innenstadtbedarfs (-1.380 m<sup>2</sup>) und die des sonstigen Bedarfsbereiches (-1.130 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsflächen für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs blieben in der Bilanz nahezu unverändert (+50m<sup>2</sup>). Gemessen an den Flächenanteilen der jeweiligen Bedarfsbereichen hat sich die Stadt Arnstein seit 2011 zu einem Grundversorgungsstandort gewandelt. 72% der im Jahr 2023 bestehenden Verkaufsflächen ist den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zuzurechnen. 2011 lag deren Anteil noch bei 48%. In der Folge ist die Betriebsstruktur maßgeblich durch die Einkaufsmärkte (Rewe, Aldi, Netto, NKD), die etwa  $\frac{3}{4}$  der Gesamtverkaufsfläche umfassen, sowie durch kleine und kleinste Ladengeschäfte geprägt.

Die aktive Verkaufsfläche beträgt in Arnstein 0,6 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Wenngleich es keinen zulässigen „Richtwert“ geben kann, so ist der Arnsteiner Wert dennoch ein deutlicher Hinweis auf eine geringe und vorwiegend auf die örtliche Versorgung gerichtete Handelsfunktion der Stadt. Übliche Werte liegen zwischen 1,5 m<sup>2</sup> und inzwischen deutlich über 3 m<sup>2</sup> VF / Ew.

Entsprechend zufrieden ist die Arnsteiner Bevölkerung mit dem Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln. Vermisst wird ein Drogeriefachmarkt.

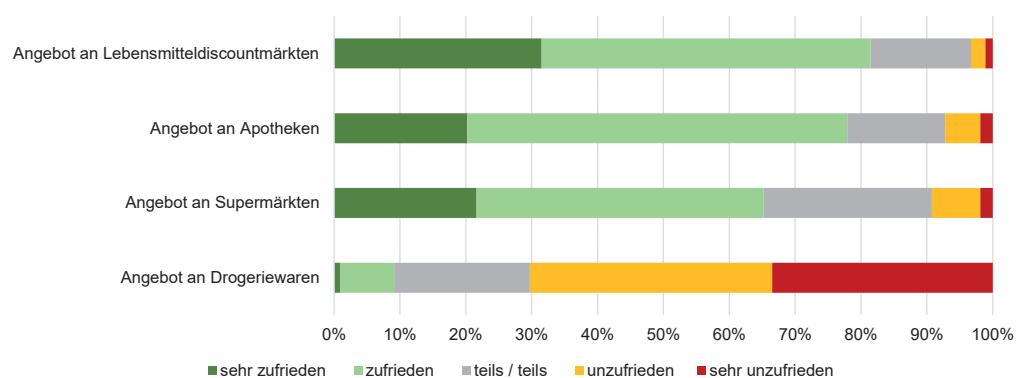


Abb. 4.4 Zufriedenheit mit dem Grundversorgungsangebot in Arnstein

#### 4.2.2 Standortstruktur des Einzelhandels

Der Einzelhandel bildet in Arnstein im Wesentlich drei Standorträume: das Nahversorgungszentrum Ost, das Einkaufszentrum Mitte und die Altstadt.

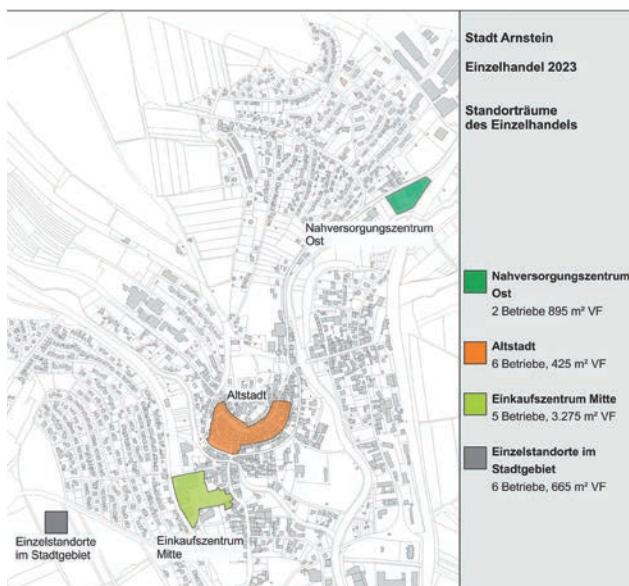


Abb. 4.5 Standorträume des Einzelhandels in Arnstein

#### Nahversorgungszentrum Ost

Der Netto-Markt an der Schweinfurter Straße im Osten des Stadtgebietes dient vor allem der wohnortnahen Grundversorgung für das Wohngebiet rund um die Schraudenbacher Straße. Der Standort ist zwar durchgängig an einen Gehweg angebunden, eine gesicherte Überquerungsmöglichkeit der Schweinfurter Straße / B26 zu den gegenüberliegenden Wohnsiedlungen um die Schraudenbacher Straße besteht jedoch nicht. In der Folge bleibt der Standort, trotz der naheliegenden Wohngebiete, vorwiegend auf Autokundschaft orientiert.



#### Einkaufszentrum Mitte

Am Hofriedplatz bilden der neu gebaute Rewe-Lebensmittel- und –Getränkemarkt, eine Aldi-Filiale sowie ein KKD-Markt ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit insgesamt rd. 3.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das durch die Karlstadter Straße für alle Verkehrsarten leistungsfähig angebunden ist. Auf Grund seiner zentralen innerörtlichen Lage wirkt das Einkaufszentrum sowohl für die Wohnbevölkerung der Altstadt sowie die der Wohngebiete um die Karlstadter Straße, den Hochberg und ist auch für die Wohnbevölkerung Heugrumbachs gut erreichbar.

Das Einkaufszentrum ist der räumliche Versorgungsschwerpunkt in Arnstein. Trotz seiner zentralen innerörtlichen und damit vollintegrierten Lage ist es bislang allerdings nicht gelungen, eine Vernetzung mit der Altstadt (zwischen Grabenstraße und Marktstraße) herzustellen. Das Zentrum richtet sich trotz seiner vollintegrierten innerstädtischen Lage nahezu ausschließlich an den Autoverkehr:

- Es öffnet sich für die Autokunden zur Karlstadter Straße, eine Wegeführung für nicht motorisierte Kunden über die großräumige Parkplatzfläche besteht nicht.
- Querungshilfen über die B 26 für Fußgänger bestehen nicht.
- Wegevernetzungen mit anderen Stadtlagen bestehen nicht oder sind wenig attraktiv (z.B. Neugasse)
- Ein ÖPNV-Anbindung ist zwar in der Bayernstraße vorgesehen, jedoch aktuell nicht gegeben.



### Altstadt

Die Altstadt ist, gemessen an der Verkaufsfläche der schwächste Handelsstandort der Stadt. In ihr befinden sich acht kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rd. 640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Geschäfte und Gastronomiebetriebe in der Marktstraße bündeln sich im Wesentlichen in dem aufgeweiteten Bereich zwischen Rathausumfeld und Einmündung Schelleck.

In diesem Abschnitt dominieren der fließende und ruhende Kfz-Verkehr den Straßenraum und beanspruchen den insgesamt verfügbaren Raum weitgehend. Die Flächen für Gehen und Aufenthalt werden dadurch und durch einen „Höhensprung“ auf einen schmalen Streifen entlang der Fassaden gedrängt. Bislang ist es nicht gelungen, der Umfeldgestaltung des Rathauses auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu entsprechen. Dieses gestalterische Defizit wirkt stark hemmend auf die Entwicklungsfähigkeit dieser Altstadtlage, die mit Handel, Café, Metzgerei etc. und dem Ambiente der ansprechend sanierten Fassaden durchaus Entwicklungspotenzial birgt.



Marktstraße; Foto: GEO-PLAN

Trotz der innerstädtischen und räumlich nahezu benachbarten Lage von Altstadt und Einkaufszentrum Mitte ist es bislang nicht gelungen, eine Vernetzung der Standorte herzustellen. Ursächlich dafür sind vor allem die stark befahrene Schützenbergstraße und B26 sowie fehlende Querungshilfen darüber, Fußwegeverbindungen, die in sich starke Barrieren aufweisen (Höhgasse) sowie ein fehlendes Scharnier zwischen Altstadt und Einkaufszentrum (Schweinemarkt), das den Weg attraktiv wahrnehmen lässt und so emotional verkürzt.

Die Höhgasse verbindet Schweinemarkt und Marktstraße. Das verlegte Kopfsteinpflaster vermittelt bei Nässe gerade wegen der starken Längsneigung der Gasse wenig Halt. Die Treppenanlage an der Einmündung zur Marktstraße bilden eine weitere Barriere.

Der Schweinemarkt könnte auf Grund seiner platzartigen Situation eine Scharnierfunktion zwischen Marktstraße und dem Einkaufszentrum Mitte einnehmen. Der Platz wird jedoch aktuell nahezu ausschließlich als Parkfläche genutzt, Möblierung und Aufenthaltsfunktion fehlen ihm weitgehend.

Die Schützenbergstraße und die B26 wirken auf Grund ihrer hohen Verkehrsbelastung, insbesondere im Umfeld ihrer Kreuzung, stark trennend. Zwar besteht südlich des Knotens eine ampelgeregelte Fußgängerüberquerung. Diese bleibt aber gerade für die Verbindung von Altstadt und Einkaufszentrum ohne Bedeutung. Sie liegt abseits der Wegeverbindung und würde bei ihrer Nutzung die Fußgänger im Anschluss zur nochmaligen und dann ungesicherten Querung der B26 veranlassen.

Die Räume um den Knoten Schweinemarkt, Grabenstraße und Karlstadter Straße sowie der Altstandort EDEKA wirken durch mangelnde Wegeführung, gestalterische Defizite und die Häufung von Leerständen wenig ansprechend, in der Folge trennend und stehen einer Vernetzung von Oberer Stadt und Einkaufszentrum Mitte entgegen.



Schweinemarkt, B26, Schützenbergstr.; Foto: GEO-PLAN

Schweinemarkt, B26, Schützenbergstr.: Foto GEO-PLAN

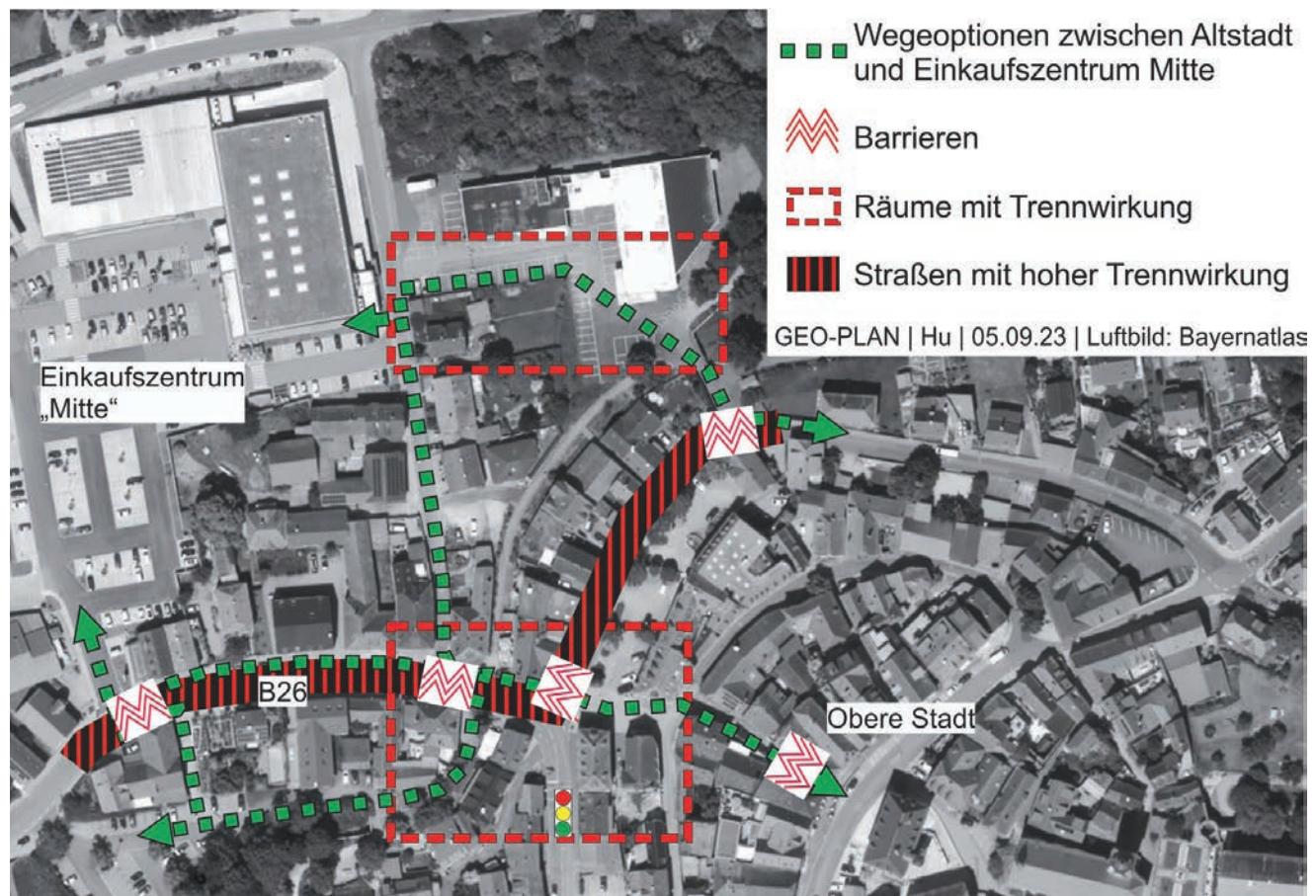


Abb. 4.6: Barrieren zwischen Altstadt und Einkaufszentrum Mitte

Für die Altstadt ergibt sich ein Erreichbarkeitsdilemma. Die Einkäufe dort werden überwiegend mit dem Kfz getätigt. Aufgrund der Wegeföhrung und des überschaubaren Parkangebotes besteht jedoch nur eine sehr geringe Zufriedenheit mit der Autoerreichbarkeit. Die Anteile des Fuß- und Radverkehrs sind mit rd. 47% in der Summe sehr zwar sehr hoch, die Zufriedenheit mit der nichtmotorisierten Erreichbarkeit geht aber über bestenfalls mittlere Zufriedenheitswerten nicht hinaus.

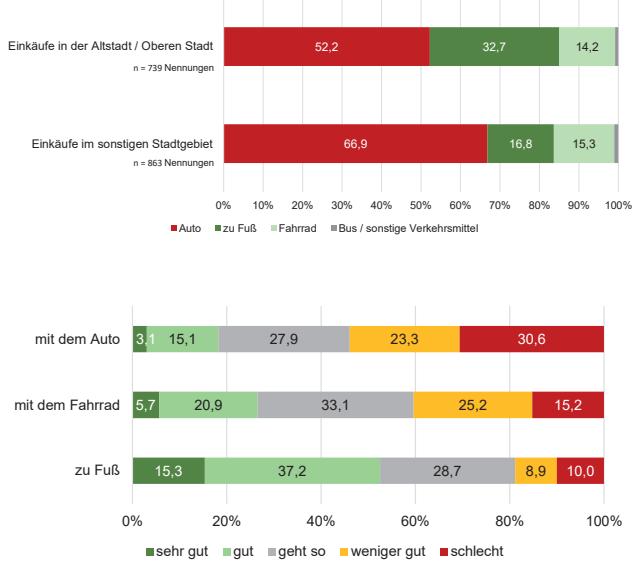


Abb. 4.7 Altstadt - für Einkäufe genutzte Verkehrsmittel und Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit

Trotzdem wird die Altstadt / Obere Stadt rege als Einkaufsort wahrgenommen. So geben mehr Befragte an, die Obere Stadt täglich zum Einkauf aufzusuchen als andere Lagen der Stadt. Allerdings ist auch der Anteil der Befragten, die die Altstadt niemals zum Einkaufen aufzusuchen deutlich größer als bei der sonstigen Stadt.

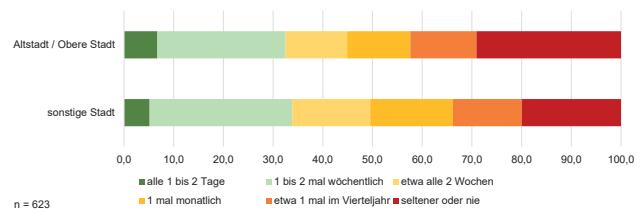


Abb. 4.8 Einkaufshäufigkeiten in Arnstein

Gemessen an der Besuchshäufigkeit ist die Attraktivität der Altstadt / Obere Stadt im Vergleich der Befragungen 2010 und 2022 allerdings geschrumpft, wenngleich auch die Zahl derer, die sie täglich zum Einkauf aufzusuchen, zugenommen hat. Vor allem aber ist der Anteil der „Totalverweigerer“ massiv angewachsen.

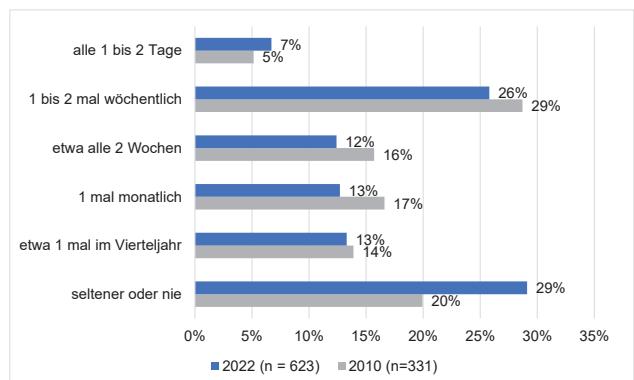


Abb. 4.9 Entwicklung der Einkaufshäufigkeit in der Altstadt / Obere Stadt 2010 und 2022

Es bleibt festzustellen, dass die Altstadt / Obere Stadt trotz ihrer Erreichbarkeitsdefizite rege als Einkaufs- und Kommunikationsort wahrgenommen wird und nicht „totgeredet“ werden darf. Die Altstadt birgt erhebliche Entwicklungspotenziale, die zu deren Funktionserhalt jedoch konsequent angegangen werden sollten. Das sind vor allem Aspekte der Gestaltung, der Ordnung des ruhenden Verkehrs und einer besseren Erreichbarkeit zu Fuß.

### Sonstiges Stadtgebiet

Im weiteren Stadtgebiet Arnsteins wurden sechs Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rd. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhoben.

#### 4.2.3 Nahversorgung

Eine wohnstandortnahe und gut erreichbare Grundversorgung ist maßgebend für die Lebensqualität von Stadtquartieren, sie reduziert das Fahrtenaufkommen im Versorgungsverkehr, trägt somit auch zum Umweltschutz bei und gewinnt im Hinblick auf die wachsende Zahl älterer und damit immobiler werdender Bevölkerungsgruppen an Bedeutung. Insofern sollte die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ein grundsätzliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Arnstein sein.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen Lebensmittel und Getränke, als Träger der Nahversorgung gelten dem entsprechend alle Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels. Zur Mindestausstattung eines Nahversorgungsstandortes gehört wenigstens ein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt. Steht dieser im räumlichen Zusammenhang mit weiteren Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereiches, wie z.B. einem Drogeriemarkt, wird von einem Grund- bzw. Nahversorgungszentrum gesprochen.

Die Sortimente der Nahversorgung werden in Arnstein im Nahversorgungszentrum Ost (Netto, Schmitt Backwaren) sowie im Einkaufszentrum Mitte (Rewe, Aldi) angeboten. Der Netto-Markt an der Schweinfurter Straße im Osten des Stadtgebietes dient vor allem der wohnortnahen Grundversorgung für das Wohngebiet rund um die Schraudenbacher Straße, Rewe und Aldi versorgen das gesamte Stadtgebiet und sind auf Grund ihrer zentralen Lage für wesentliche Teile der Arnsteiner Wohnbevölkerung auch zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. Im weiteren Stadtgebiet liegen an Einzelstandorte kleinteilige Anbieter (Bioeck, Bäcker, Metzger).

Eine fußläufige Nahversorgung gilt dann als gesichert, wenn innerhalb von ca. 10 Min. Fußweg die Versorgung in einem Lebensmittelmarkt möglich ist. Dies entspricht etwa einem Radius von 500 Metern Gehwedgestand. Nach diesen Kriterien übernehmen

- der Netto-Markt an der Schweinfurter Straße und
- der Rewe- und Aldi-Markt am Hofriedplatz

Nahversorgungsfunktion für die sie umgebende Wohnbebauung und wesentliche Anteile der Arnsteiner

Wohnbevölkerung. Die Reichweite des Netto-Marktes könnte durch eine unmittelbarere Fußwegeanbindung der östlich der B 26 liegenden Wohngebiete deutlich erweitert werden.

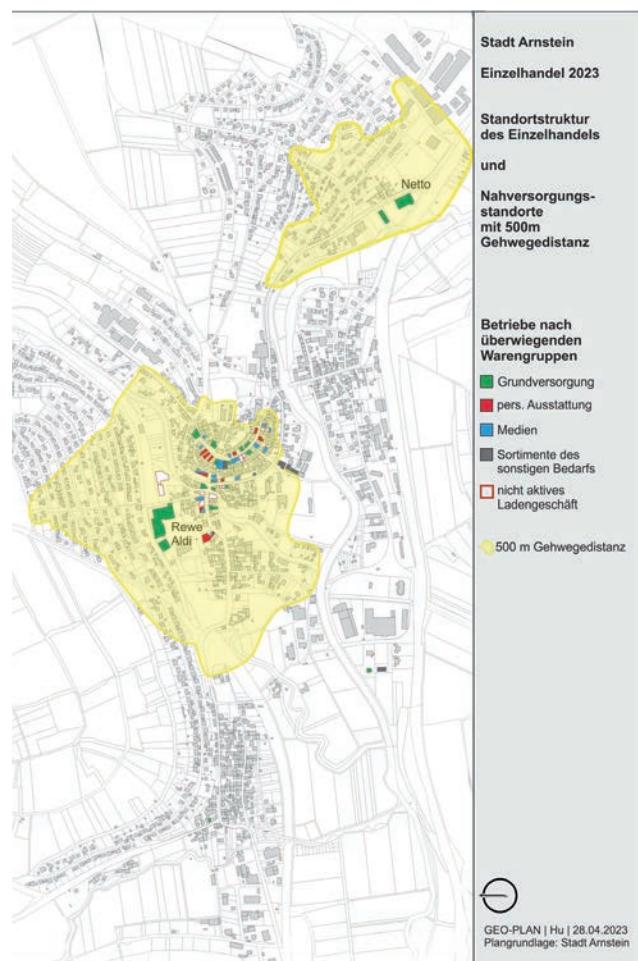


Abb. 4.10 Standortstruktur des Einzelhandels in Arnstein

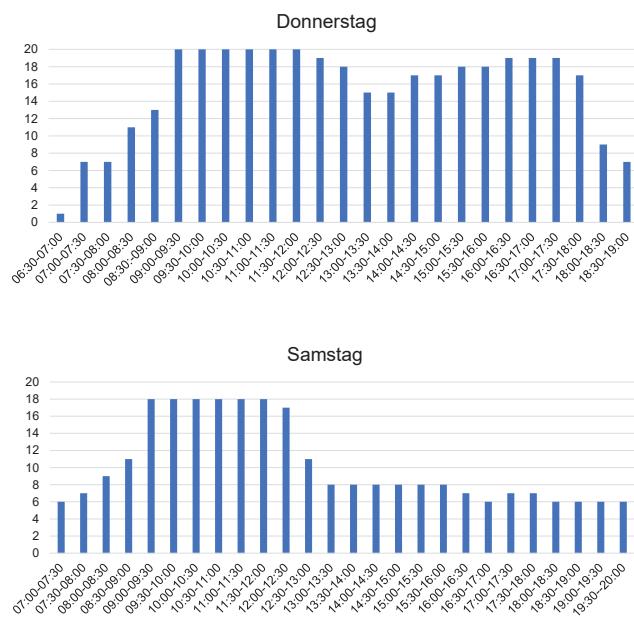


Abb. 4.11 Öffnungszeiten des Arnsteiner Einzelhandels

#### 4.2.4 Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten des Arnsteiner Einzelhandels zeigen sich deutlich individualisiert. Montag bis Freitag haben nur in dem Zeitfenster zwischen 8:30 und 12:00 Uhr fast alle Betriebe gleichzeitig geöffnet. Dieser Sachverhalt entspricht der Größen- und Lagenstruktur des Arnsteiner Einzelhandels: Jeder Betrieb agiert für sich und passt seine Öffnungszeiten den jeweils individuellen Bedürfnissen an. Durchgängige und einheitliche Öffnungszeiten bieten meist nur noch die Lebensmittelmärkte. Allerdings ist das gerade im ländlichen Raum ein übliches Schema.

## 4.3 GASTRONOMIE UND DIENSTLEISTUNG

Dienstleistung, vor allem aber Gastronomie sind wichtige Bausteine attraktiver Innenstädte. Sie ergänzen das Handelsangebot, fördern die Passantenfrequenz und tragen zur Verlängerung der Aufenthaltsdauern in Innenstädten bei. In der Arnsteiner Innenstadt wurden insgesamt 38 Betriebe des Gastgewerbes, der kundennahen Dienstleistung sowie der Körper- und Gesundheitspflege erhoben. Räumlicher Schwerpunkt von Gastronomie und Dienstleistung ist die Marktstraße, eine weitere ansatzweise Verdichtung besteht im Umfeld des Schweinemarktes.

|  |    |
|--|----|
| Friseur, Kosmetik-, Nagel-, Sonnenstudio, Fußpflege          | 11 |
| Arztpraxen   | 6  |
| Versicherungen, Banken, Finanzdienstleistung, Rechtsberatung | 6  |
| sonstige Dienstleistungen                                    | 4  |
| Speisegaststätten  | 5  |
| Café, Eisdiele   | 3  |
| Imbissbetrieb  | 1  |
| Gasthof, Hotel   | 2  |



## 4.4 LEERSTÄNDE

Leerstehende oder zwischengenutzte Ladengeschäfte gehören mittlerweile zum üblichen Erscheinungsbild von Innenstädten. Während für größere und professionell gemanagte Ladeneinheiten Reaktivierungskonzepte erstellt und mithin auch umgesetzt werden können, zeigen sich gerade kleinteilige und in Privatbesitz befindliche leerstehende Ladengeschäfte als schwer aktivierbar. Vielfach wird die Immobilie als Wertanlage betrachtet, gewerblich genutzte Räume sind mit Privaträumen vernetzt, Nachnutzungen würden erhebliche Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen erfordern etc., sog. „Allmählichkeitsnutzungen“ haben sich schlechend eingestellt. Zwangsinstrumente zur Reaktivierung oder Umnutzung bestehen i.d.R. nicht, so dass Kommunen auf „weiche“ Instrumente (Kommunikation, Förderung etc.) angewiesen sind. Tatsache ist auch, dass zahlreiche ehemals durch Handel genutzte Immobilien ihre Handelseignung inzwischen verloren haben. Die Zugangssituationen sind oft ungeeignet (z.B. Treppen), Flächen zu klein, Flächenzuschnitte ungeeignet, die Lagen ohne Handelsattraktivität.

In Arnstein wurden im August 2022 insgesamt 15 Immobilien erhoben, die ehemals u.a. durch Einzelhandel genutzt wurden. Die Verkaufsflächen wurden mangels Zugänglichkeit der Objekte grob nach Augenschein geschätzt. Danach ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup>. Etwa 970 m<sup>2</sup> davon betreffen den ehemaligen EDEKA-Lebensmittel und –Getränkemarkt an der Neugasse 10 und 11. Im Vergleich zur

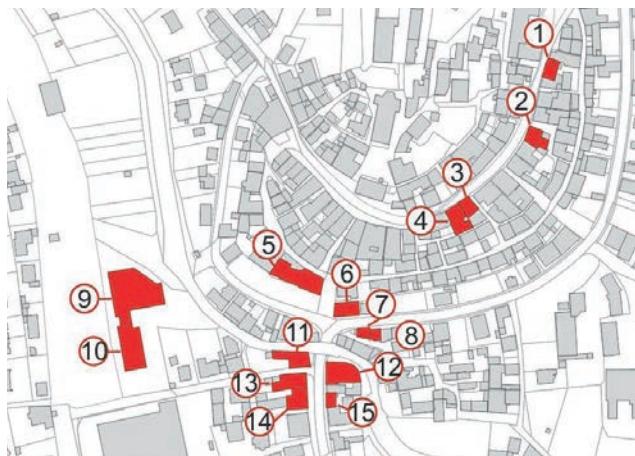


Abb. 4.13 Gebäude mit nicht aktiven Ladengeschäften 2022

Erhebung 2011 blieb zwar die absolute Zahl der Leerstände nahezu unverändert (2011: 14; 2022: 15). Auf Grund der inzwischen erfolgten starken Schrumpfung der Zahl der aktiven Einzelhandelsbetriebe (2011: 42; 2022: 19) ist die Quote der leerstehenden Betriebe von 25% im Jahr 2011 auf 44% im Jahr 2022 angewachsen. Bezogen auf die Verkaufsfläche wuchs die Quote von 7,6% im Jahr 2011 auf 27% im Jahr 2022 an.

Die Folge: In Arnstein ist die Zahl der aktiven Einzelhandelsbetriebe massiv geschrumpft, die Mehrzahl der ehemaligen Handelsimmobilien wurde zwischenzeitlich umgenutzt, durch die Schrumpfung sind neue Leerstände hinzugekommen. Gemessen an aktuellen Standards werden auch von diesen neu hinzugekommenen Leerständen nur wenige für eine weitere Handelsnutzung geeignet sein. In der Folge verringert sich in Arnstein nicht nur die Zahl der Handelsbetriebe, es schrumpft auch das Ansiedlungs- bzw. Reaktivierungspotenzial im gebauten Bestand. Dieser Prozess hat eine kontinuierliche Ausdünnung der Standortstruktur zur Folge, ehemalige Handelslagen werden zu Streulagen und verlieren damit an weiter Attraktivität.

Gemessen an der Lage, der Größe, dem offensichtlichen baulichen Zustand, der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit weisen von den erhobenen Objekten nur sieben eine grundsätzliche Eignung für eine Handelsnachnutzung auf. Der Leerstand Schweinemarkt 8 entfällt für eine künftige Handelsnachnutzung, da dort eine Arztpraxis einzieht.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Stadt Arnstein</b>                            | 1 Marktstraße 56        |
| <b>Einzelhandel 2022</b>                         | 2 Marktstraße 44        |
|  | 3 Marktstraße 34        |
|  | 4 Marktstraße 32        |
|  | 5 Schweinemarkt 8       |
|  | 6 Schweinemarkt 2       |
|  | 7 Grabenstraße 27       |
|  | 8 Grabenstraße 29       |
| <b>Gebäude mit nicht aktiven Ladengeschäften</b> | 9 Neugasse 10           |
|  | 10 Neugasse 10          |
|  | 11 Neugasse 2           |
|  | 12 Karlstadter Straße 1 |
|  | 13 Karlstadter Straße 2 |
|  | 14 Karlstadter Straße 3 |
|  | 15 Karlstadter Straße 4 |

GEO-PLAN | Hu | 28.04.2023  
Plangrundlage: Stadt Arnstein

**Marktstraße 32**

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 1               |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | Zwischennutzung |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen, Gewerbe |
| Nutzungseignung           | EH, DL, GA      |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 100             |



**Marktstraße 34**

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 2               |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | Einzeldenkmal   |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen, Gewerbe |
| Nutzungseignung           | WO              |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 10              |



**Marktstraße 44**

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 3               |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | temporär        |
| Aktuelle Nutzung          | Umbau           |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen, Gewerbe |
| Nutzungseignung           | EH, DL, GA      |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 40              |



EH = Einzelhandel, DL = Dienstleistung, GA = Gastronomie, WO = Wohnen

**Marktstraße 56**

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 4               |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | temporär        |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen, Gewerbe |
| Nutzungseignung           | EH, DL, GA      |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 50              |



**Schweinemarkt 8**

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Plan-Nr.                  | 5            |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude |
| Leerstand                 | EG           |
| Leerstandstyp             | temporär     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne         |
| Denkmal                   | ---          |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen       |
| Nutzungseignung           | EH, DL, GA   |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 190          |



**Schweinemarkt 2**

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Plan-Nr.                  | 6            |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude |
| Leerstand                 | EG           |
| Leerstandstyp             | temporär     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne         |
| Denkmal                   | ---          |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen       |
| Nutzungseignung           | EH, DL, GA   |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 50           |



EH = Einzelhandel, DL = Dienstleistung, GA = Gastronomie, WO = Wohnen

| <b>Grabenstraße 27</b>    |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 7               |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen, Gewerbe |
| Nutzungseignung           | WO              |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 30              |



| <b>Grabenstraße 29</b>    |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 8               |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen, Gewerbe |
| Nutzungseignung           | WO              |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 40              |



| <b>Neugasse 10, 11</b>    |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 9, 10           |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Gewerbe, Wohnen |
| Nutzungseignung           | EH              |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 700 / 270       |



EH = Einzelhandel, DL = Dienstleistung, GA = Gastronomie, WO = Wohnen

## STADT ARNSTEIN UND ORTSTEIL HEUGRUMBACH

### Neugasse 2

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 11              |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Wohnen, Gewerbe |
| Nutzungseignung           | EH, DL, GA, WO  |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 100             |



### Karlstadter Straße 1

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 12              |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Gewerbe, Wohnen |
| Nutzungseignung           | EH, DL, WO      |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 230             |



### Karlstadter Straße 2

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 13              |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Gewerbe, Wohnen |
| Nutzungseignung           | WO              |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 30              |



EH = Einzelhandel, DL = Dienstleistung, GA = Gastronomie, WO = Wohnen

**Karlstadter Straße 4**

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 14              |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Gewerbe, Wohnen |
| Nutzungseignung           | EH, DL, GA      |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 130             |



**Karlstadter Straße 3**

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Plan-Nr.                  | 15              |
| Gebäudeteil               | Hauptgebäude    |
| Leerstand                 | EG              |
| Leerstandstyp             | strukturell     |
| Aktuelle Nutzung          | ohne            |
| Denkmal                   | ---             |
| Vorwiegende Umfeldnutzung | Gewerbe, Wohnen |
| Nutzungseignung           | keine           |
| NF / VF in m <sup>2</sup> | 30              |



EH = Einzelhandel, DL = Dienstleistung, GA = Gastronomie, WO = Wohnen

## 4.5 MARKTSITUATION UND MARKTGEBIET

Die Ermittlung der Einzelhandelsnachfrage, des Marktgebietes und Umsatzpotenziales liefert wichtige Rahmeninformationen zur Bewertung einer ortsverträglichen Einzelhandelsausstattung sowie zur Berechnung von Tragfähigkeiten künftiger Entwicklungen.

Den nachfolgenden Kennzahlen und darauf aufbauenden Berechnungen liegen neben eigenen Erhebungsdaten u.a. die durchschnittlichen pro-Kopf-Ausgaben für den stationären Einzelhandel und die durchschnittlichen Raumleistungen im Einzelhandel sowie die aktuellen Einwohnerzahlen zugrunde.

### 4.5.1 Umsatzpotenzial, Zentralität und Bindungsquote

Der Kaufkraftindex bezeichnet das Kaufkraftniveau einer Gebietseinheit im Vergleich zum Bundesmittel. Mit einem Wert von 96,4 (GfK 2021) liegt der Kaufkraftindex der Stadt Arnstein nahe am Bundesmittel (100). Der Kaufkraftindex des Landkreises Main-Spessart liegt mit einem Wert von 100,4 (2021, MB-Research) leicht darüber.

Das lokale Einzelhandelsrelevante Umsatzpotenzial wird an Hand des lokalen Kaufkraftindex, der Einwohnerzahl sowie der Ausgaben für den Einzelhandel pro Einwohner berechnet. Es beträgt für Arnstein rd. 50,9 Mio. €.

Auf der Grundlage branchenüblicher Raumleistungen ergibt sich für den Arnsteiner Einzelhandel ein Sollumsatz in Höhe von rd. 24,5 Mio. €.

Die Einzelhandelszentralität sagt aus, in welchem Umfang es einem Standort gelingen sollte, externe Kaufkraft an sich zu binden. Sie wird als Quotient aus dem vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatz und der lokalen Kaufkraft für den Einzelhandel berechnet. Werte über 100 zeigen den Zufluss externer Kaufkraft (es wird mehr Kaufkraft gebunden, als am Ort vorhanden ist), Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse an. Marktforschungsunternehmen berechnen die Zentralität i.d.R. auf Grundlage der Umsatzsteuerstatistik sowie der regionalisierten Kaufkraft vor Ort. Der Berechnung dieser Untersuchung liegen die sortimentsspezifi-

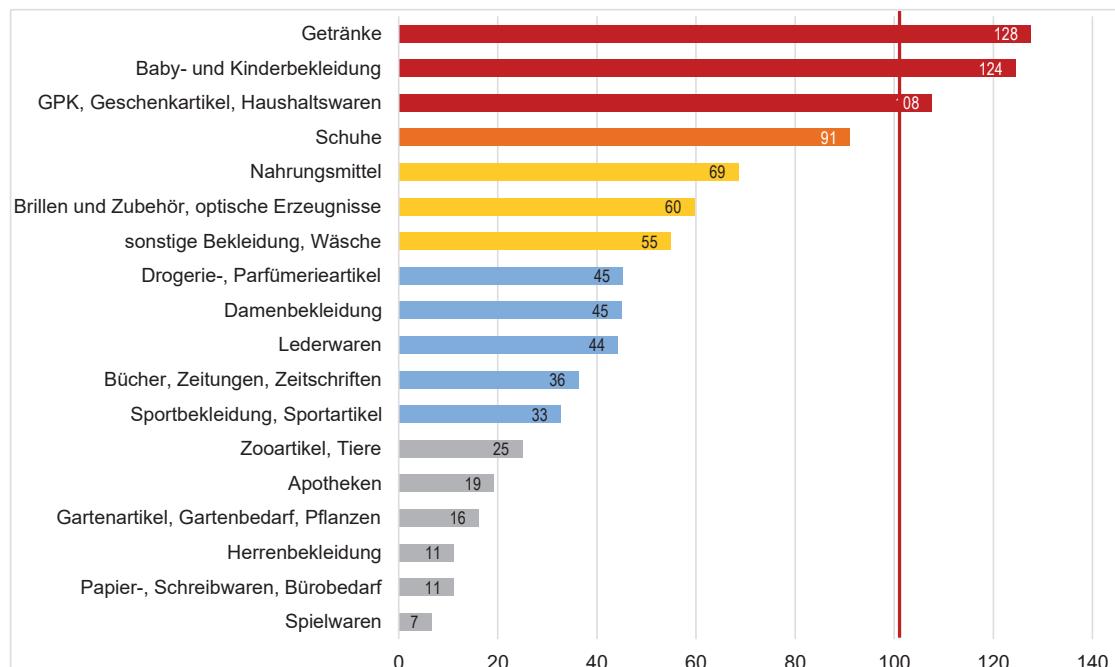


Abb. 4.14 Handelszentralität des Arnsteiner Einzelhandels nach Sortimenten

schen Raumleistungen des Einzelhandels, die vor Ort erhobenen Verkaufsflächen sowie die durch die Haushaltsbefragung berechneten Bindungsquoten lokaler Kaufkraft zu Grunde. Diese Untersuchung kommt zu einer Einzelhandelszentralität von 48,1.

Nur drei Sortimente erreichen Werte über 100, das heißt sie binden auch überörtliche Nachfrage und sind somit „exportorientiert“. Das sind:

- Getränke (128)
- Baby- und Kinderbekleidung (124)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Haushaltswaren (108)

Der Mehrzahl der in Arnstein angebotenen Sortimente gelingt es hingegen nicht, zumindest die Hälfte des lokalen Umsatzpotenzials an sich zu binden.

Die Bindungsquote des lokalen Umsatzpotenzials des Arnsteiner Einzelhandels liegt nach den Ergebnissen der Online-Befragung im Mittel der dort abgefragten Sortimente bei 35%. Das ist ein für die Stadtgröße niedriger Wert und Folge des kompakten Einzelhandelsangebotes in der Stadt.

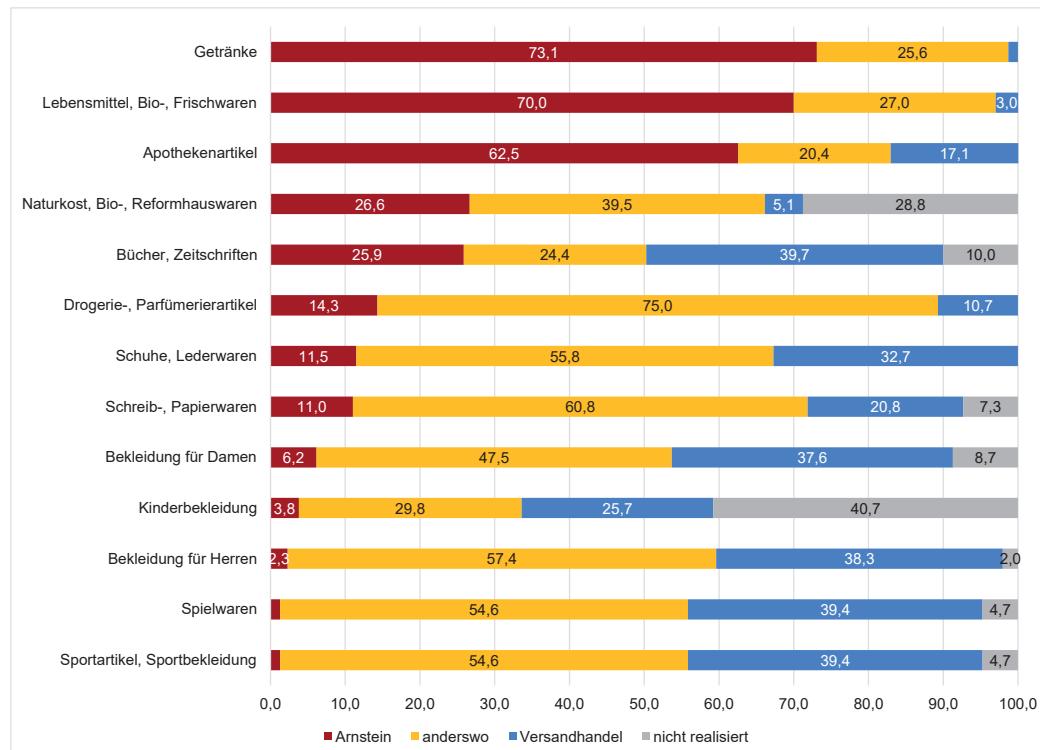


Abb. 4.15 Bindungsquoten Arnsteiner Umsatzpotenzials

Es gelingt nur bei den Basissortimenten der Grundversorgung (Lebensmittel, Getränke, Apothekenartikel) mehr als 50% des lokalen Umsatzpotenzials zu binden. Allerdings werden auch bei diesen Sortimenten mit Werten zwischen 62% und 73% für die Ortsgröße eher geringe Bindungsquoten erreicht. Mit den hohen Werten andernorts getätigter Einkäufe wird der Einfluss der benachbarten Oberzentren und auch des Einkaufs im Zuge des Berufsverkehrs deutlich. Der Versandhandel erreicht inzwischen eine Bindungsquote von bis zu 40%.

Es bestätigt sich, dass Arnstein ein vorwiegender Grundversorgungsstandort ist, in dem andere Sortimente ergänzende aber nicht prägende Funktion haben. Deutlich wird anhand der Bindungsquoten auch die vorherrschenden Binnenorientierung des örtlichen Einzelhandels.

#### 4.5.2 Marktgebiet und Marktpotenzial

Arnstein ist landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Der Nahbereich der Stadt Arnstein beschränkt sich auf das eigene Gemeindegebiet. In Arnstein lebten im Jahr 2021 insgesamt 8.195 Einwohner, davon rd. 3.780 am Hauptort Arnstein, weitere 540 in Heugrumbach. Rd. 3.880 Einwohner verteilen sich auf die Stadtteile.

#### Zentrale Orte im Umfeld von Arnstein

| Zentrale Orte | Einwohner | Zentralörtliche Funktion | Einzelhandelszentralität |
|---------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Bergtheim     | 3.845     | Grundzentrum             | 51,8                     |
| Hammelburg    | 10.895    | Mittelzentrum            | 130,7                    |
| Karlstadt     | 14.864    | Mittelzentrum            | 111,2                    |
| Rimpar        | 7.735     | Grundzentrum             | 32,2                     |
| Wasserlosen   | 3.352     | Grundzentrum             | ---                      |
| Werneck       | 10.167    | Grundzentrum             | 130,4                    |
| Zellingen     | 6.469     | Grundzentrum             | 151,2                    |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GfK 2022

#### Regionale Wettbewerbssituation

Arnstein selbst ist umgeben von einem „Ring“ Zentraler Orte der unteren Ebene und liegt im „Fadenkreuz“ der Mittel- und Oberzentren Hammelburg, Karlstadt, Schweinfurt und Würzburg. Die Zentralen Orte der unteren Ebene versorgen ihre Einwohner und die ihres unmittelbaren Umfeldes mit Sortimenten der Grundversorgung, die Oberzentren decken den periodischen Bedarfsbereich ab. Von Bergtheim und Rimpar abgesehen, weisen alle anderen Zentralen Orte nach Angaben der GfK eine Handelszentralität über 100 auf und binden somit auch externe Kaufkraft an sich.

Insbesondere Hammelburg, Werneck und Zellingen wirken als „Umsatzmagneten“. Dort liegt, wie in den Oberzentren das getätigte Umsatzvolumen über dem aus lokaler Nachfrage entstehenden Umsatzpotenzial. D.h., diese Städte lenken in erheblichem Maße externe Kaufkraft auf sich.

Diese starke Umsatzbindung ist auch Folge der im Vergleich zu Arnstein umfassender ausgebauten Grundversorgungsstrukturen. Arnstein, Karlstadt, Rimpar und Bergtheim realisieren weniger Einzelhandelsumsatz, als Umsatzvolumen am Ort vorhanden ist. D.h., es fließt Umsatzpotenzial an andere Standorte ab.

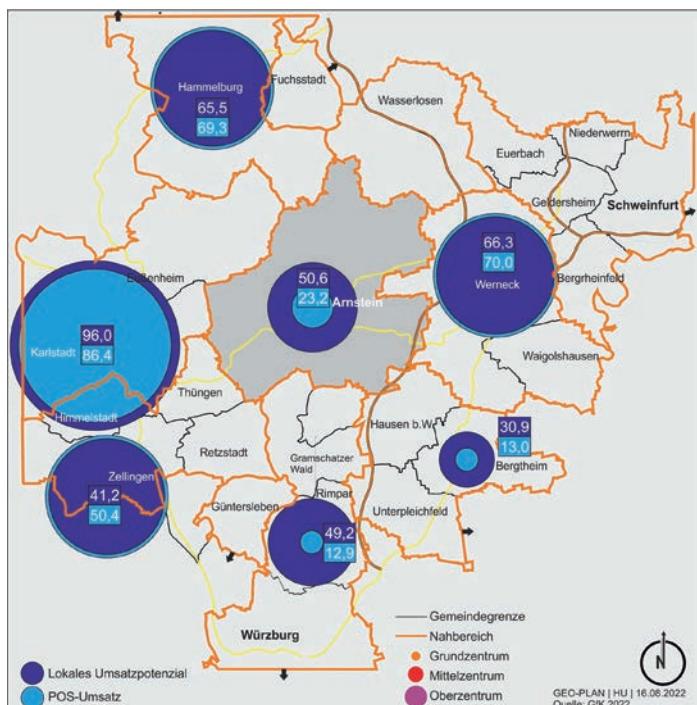


Abb. 4.16 Regionales Wettbewerbsumfeld von Arnstein

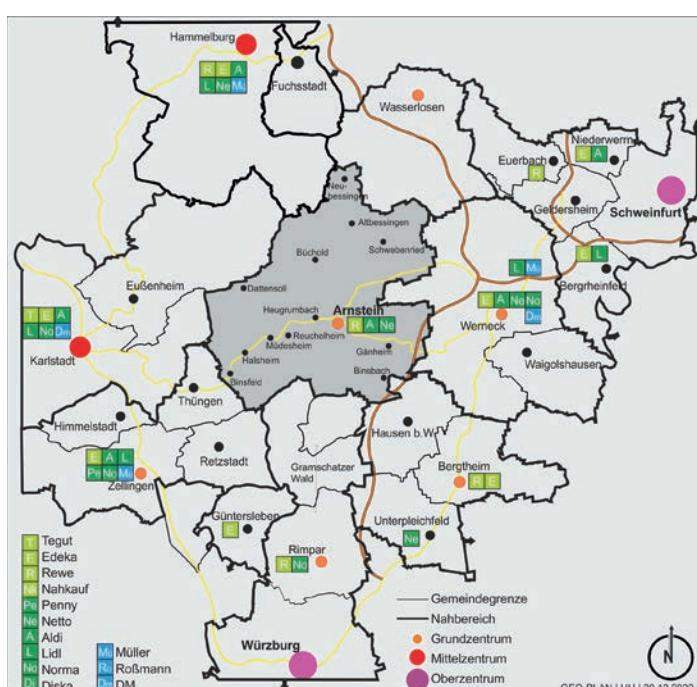


Abb. 4.17 Grundversorgungsstandorte im Umfeld von Arnstein

### Marktgebiet

Für die Wahl des Einkaufsortes ist neben dem Angebot die sog. Zeit-Raum-Überwindungsdistanz ein maßgebendes Kriterium. Soweit man von einem rationalen Einkaufsverhalten ausgehen kann, wird, bei annähernd vergleichbarem Angebot, der Einkaufsort bevorzugt werden, der im Vergleich einfacher bzw. innerhalb kürzerer Distanzen und Zeiten zu erreichen ist.

Innerhalb seines regionalen Umfeldes besitzt Arnstein nur für die Ortsteile Gramschatz (Gemeinde Rimpach), Obersfeld und Hundsfeld (Gemeinde Eußenheim) sowie für Burghausen und Wülfershausen (Gemeinde Wasserlosen) einen derartigen Erreichbarkeitsvorteil. Die Bewohner des Ortsteiles Gauaschach (Stadt Hammelburg) erreichen innerhalb gleicher Fahrzeiten ihre Kernstadt, die Bewohner des Ortsteiles Bühler (Gemeinde Eußenheim) die Stadt Karlstadt und die Bewohner der Gemeinde Hausen bei Würzburg den Markt Werneck. Alle Alternativstandorte weisen eine umfassendere Handelsausstattung auf als die Stadt Arnstein. Für die Bewohner aller anderen Gemeinden, einschließlich deren Ortsteile, sind andere und umfassender ausgebauten Einkaufsorte innerhalb kürzerer Reisezeiten zu erreichen.

In der Folge liegt Arnstein hinsichtlich der Grundversorgungsangebote in einem konkurrenzstarken Wettbewerbsumfeld. Die Erreichbarkeitsvorteile beschränken sich auf die eigenen Stadtteile sowie auf die Ortsteile Gramschatz (560 Ew, Gemeinde Rimpach), Hundsbach (330 Ew) und Obersfeld (450 Ew; Eußenheim), Gauaschach (340 Ew, Hammelburg) sowie auf Wülfershausen (490 Ew) und Burghausen (270 Ew, Wasserlosen).

### Marktpotenzial

Innerhalb des Arnsteiner Marktgebietes leben rd. 10.640 Einwohner, die zusammen und über alle Sortimente hinweg ein einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial von rd. 66,5 Mio. € begründen. Davon gelingt es dem Arnsteiner Einzelhandel, einschließlich eines Anteiles von 8% nicht lokalisierbaren Streumsatzes, etwa 23,6 Mio. € zu binden. 78% davon entstammen der Arnsteiner Nachfrage, 14% der aus dem weiteren Marktgebiet. Rd. 17,6 Mio. € betreffen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) und 5,2 Mio. € die Sortimente des Innenstadtbedarfs.

Der so berechnete Umsatz liegt geringfügig unter dem Umsatz, den der Arnsteiner Einzelhandel gemäß den branchenüblichen Raumleistungen erzielen sollte (24,5 Mio. €).

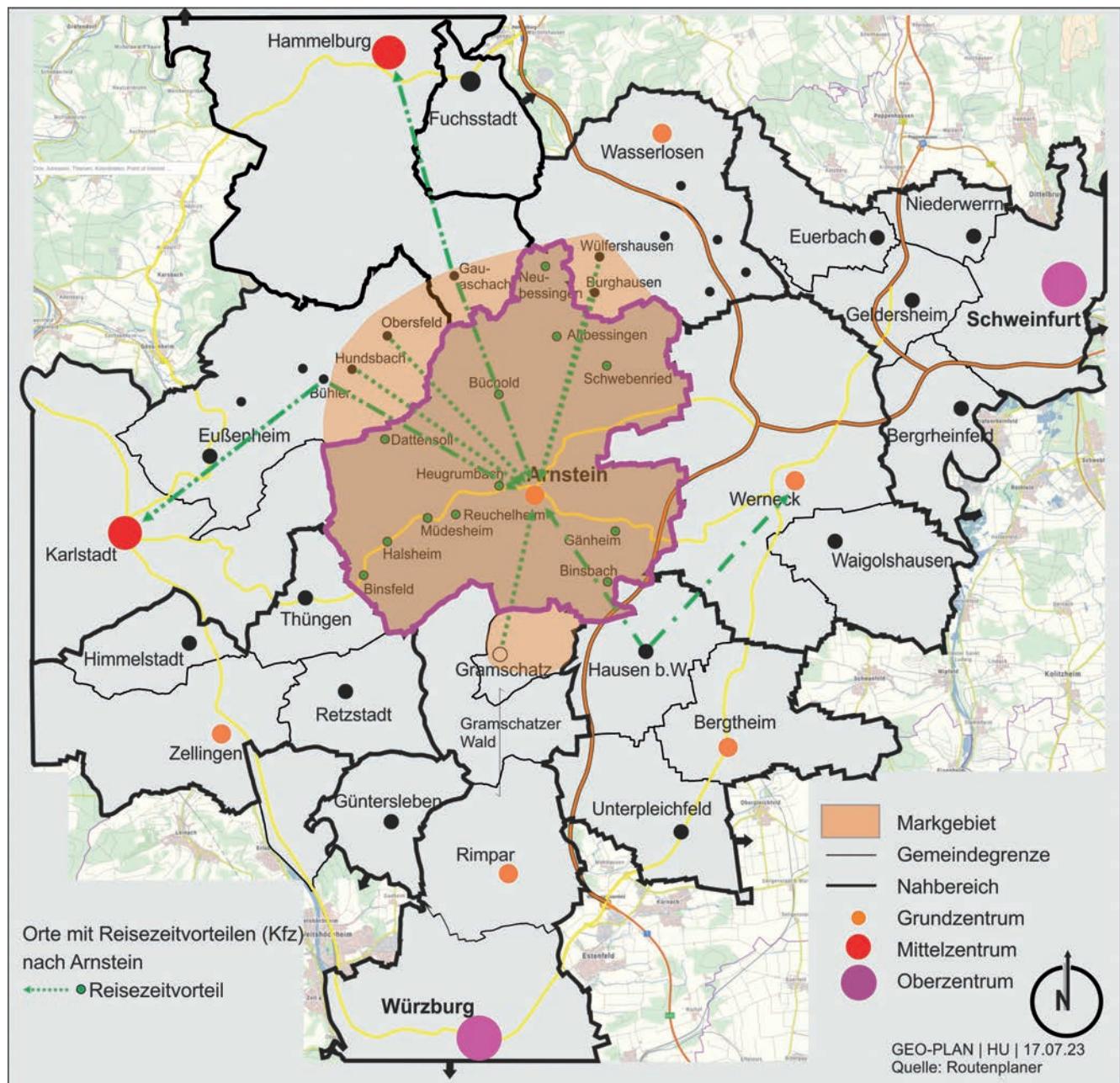


Abb. 4.18 Marktgebiet und Reisezeitvorteile

## 4.6 BEWERTUNG DER SORTIMENTSAUSSTATTUNG IN ARNSTEIN

An Hand von Umsatzpotenzialen, Bindungsquoten und Raumleistungen (Umsatz / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) kann für einen Standort ermittelt werden, in welchen Sortimentsbereichen angemessene, Über- oder Unter- versorgungen bestehen.

Bei diesen Berechnungen muss berücksichtigt werden, dass sich die Berechnungsgrundlagen bereits im Vergleich der verschiedenen Anbieter (z.B. Fachgeschäfte, Fachmarkt, Discounter, angebotene Produktlinien) teils deutlich unterscheiden. Zudem betrifft, gerade bei kleineren Städten, ein großer Teil der Sortimente kleinflächige Angebotsstrukturen, die zum einen planungsrechtlich und zum anderen in der aktiven Ansiedlung schwer bis kaum steuerbar sind. Insofern werden im Folgenden die Sortimente genauer untersucht, die grundsätzlich auf größeren Flächen bzw. ohnehin großflächig angesiedelt bzw. angeboten werden. Das sind regelmäßig sie Sortimente der Nah- und Grundversorgung:

- Lebensmittel
- Getränke
- Drogeriewaren

Im Weiteren wird eine noch grobe Bewertung der Angebotsstruktur der innenstadtrelevanten Sortimente vorgenommen.

### Nahversorger in Arnstein - Flächen und Umsätze

| Anbieter            | Verkaufs- fläche     | Landesplanung           |             | statista                |             |
|---------------------|----------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                     |                      | Umsatz / m <sup>2</sup> | Umsatz      | Umsatz / m <sup>2</sup> | Umsatz      |
| <b>Lebensmittel</b> |                      |                         |             |                         |             |
| Rewe                | 1.350 m <sup>2</sup> | 3.600 €                 | 4,9 Mio. €  | 4.420 €                 | 6,0 Mio. €  |
| Aldi                | 1.000 m <sup>2</sup> | 4.800 €                 | 4,8 Mio. €  | 8.390 €                 | 8,4 Mio. €  |
| Netto               | 880 m <sup>2</sup>   | 4.800 €                 | 4,2 Mio. €  | 4.700 €                 | 4,1 Mio. €  |
| EDEKA               | ---                  | 3.600 €                 | ---         | 5.180 €                 | ---         |
| gesamt              |                      |                         | 13,9 Mio. € |                         | 18,5 Mio. € |
| <b>Getränke</b>     |                      |                         |             |                         |             |
| Rewe, Krapf         | 860 m <sup>2</sup>   | 1.600 €                 | 2,2 Mio. €  | ---                     | ---         |

Umsatzziel nach den Werten von statista wird bei weitem nicht erreicht. Ein Ausbauspielraum ergibt sich nach diesen Werten und den gegenwärtigen Bindungsquoten nicht. Das in Arnstein bestehende Angebot bei Lebensmitteln wird als der Marktsituation angemessen bewertet. Entsprechend hat auch die Haushaltsbefragung keinen Hinweis auf einen Angebotsausbau ergeben.

Für Arnstein besteht jedoch ein Ansiedlungsbegehr von der Firma EDEKA, die dort einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit (rd. 1.780 m<sup>2</sup> zuzüglich 130 m<sup>2</sup> für eine Backwarenverkaufsstelle) errichten will. Nach den Kennziffern der Landesplanung würde ein solches Vorhaben einen Umsatz in Höhe von rd. 6,4 Mio. €, nach den unternehmensspezifischen Kennwerten (statista) von 9,2 Mio. € erwarten lassen.

Dieses zusätzliche Angebot würde zwar das Verkaufsflächenangebot bei Lebensmitteln in Arnstein massiv ausbauen, allerdings in weiten Teilen sortimentsidentisch. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Marktgebiet auf Grund der regionalen Wettbewerbssituation nahezu unverändert bleiben wird.

Soll eine Tragfähigkeit erreicht werden, müssten daher die Bindungsquoten innerhalb des Marktgebietes massiv ansteigen. Die Begründung für die aktuellen Bindungsquoten ergibt sich u.a. aus dem Sachverhalt, dass in Arnstein Drogeriewaren, ein maßgebliches Sortiment der Grundversorgung, nur als Randsortimente der Lebensmittelmärkte angeboten werden. Bei Drogeriewaren fließen in der Folge rd. 75% der lokalen Nachfrage an andere Standorte ab. Drogeriewaren sind kopplungsaffine Produkte, die meist im Kontext mit Lebensmitteln erworben werden. D.h., auch ein massiver Angebotsausbau bei Lebensmitteln wird dieses Angebotsdefizit nicht beheben, den Kaufkraftabfluss bei Drogeriewaren und damit Kopplungseinkäufe an anderen Standorten nicht verhindern können. Geht man dennoch von einer deutlichen Steigerung der Bindungsquoten (lokal 90%, weiteres Marktgebiet 60% bis 70%) aus, dann würde das bei Lebensmitteln rd. 4,3 Mio. zusätzlichen Umsatz zur Folge haben. Dies entspricht nach den Werten der Landesplanung einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup>, nach den Werten von statista (für EDEKA) von 830 m<sup>2</sup>.

Auch im Vorgriff auf eine detaillierte Verträglichkeitsuntersuchung kann bei einem zusätzlichen Angebot über 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von einer massiven Wettbewerbsverschärfung in Arnstein ausgegangen werden, die sich im Schwerpunkt auf den im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Rewe-Markt richten wird.

### Getränke

Getränke werden in Arnstein auf insgesamt rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Davon betreffen rd. 850 m<sup>2</sup> den Rewe-Getränke-Markt sowie einen weiteren, kleineren Getränkemarkt.

Aus der lokalen Nachfrage entsteht ein Umsatzpotenzial in Höhe von rd. 2,9 Mio. €, aus der des Marktgebiets in Höhe von rd. 0,4 Mio. €. Nach den Kennwerten der bayerischen Landesplanung zur mittleren Raumleistung von Getränkemarkten (1.600 €) würde das ein Angebot von etwa 1.450 m<sup>2</sup> begründen. Rechnerisch besteht somit ein Spielraum für einen weiteren kleineren Getränkemarkt (ca. 250 m<sup>2</sup> VF).

### Drogeriewaren

Drogeriewaren zählen zwar zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs. Im Hinblick auf ihre Warentypik sind sie jedoch dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen, zu dem grundsätzlich auch Nahrungs- und Genussmittel zählen. Sie werden in der Regel sehr häufig eingekauft und meist kurz nach dem Kauf gekauft, zumal sie, z.B. mit Babynahrung, ein häufig nachgefragtes Teilsortiment der Nahrungsmittel anbieten. Insofern werden Drogeriewaren hier den Sortimenten der erweiterten Grundversorgung zugerechnet. Sie bilden gerade im ländlichen Raum regelhaft Standortgemeinschaften mit Nahversorgungsmärkten.

Drogeriewaren werden in Arnstein dz. nur von den Lebensmittelmärkten auf zusammen 230 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen angeboten. Der größte Flächenanteil (43%) entfällt auf den Rewe-Markt. Zur Berechnung von möglichen Ausbauspielräumen ist bei Drogeriewaren eine undifferenzierte Flächenbetrachtung allerdings nicht zielführend, da Lebensmittelmärkte Drogeriewaren in der Regel nur als Rand- bzw. Teilsortiment mit geringen Artikelzahlen vorhalten. Dieses Angebot kann weder hinsichtlich seiner Breite und Tiefe noch seiner

Attraktivität und der Kundenzufriedenheit dem von Drogerimärkten gleichgesetzt werden. Lebensmittelmärkte erreichen bei Drogeriewaren somit nur eine begrenzte Versorgungsfunktion. Dies ist auch dann der Fall, wenn mehrere Lebensmittelmärkte in der Summe eine erhebliche Verkaufsfläche bei Drogeriewaren vorhalten, da

- die Bandbreite der angebotenen Artikel auch bei unterschiedlichen Betriebsformen des Lebensmittelhandels (Discounter, Vollversorger) weitgehend deckungsgleich ist,
- daher in der Summe nur ein kleiner und auf wenige Artikel beschränkter Ausschnitt eines umfänglichen Drogeriewarentimentes angeboten wird und
- somit auch Angebotsduplicitäten kaum eine Erweiterung des Warenpektrums bewirken.

Durch die lokale Nachfrage besteht in Arnstein ein Umsatzpotenzial von rd. 2,8 Mio. € und im weiteren Marktgebiet von rd. 0,74 Mio. € für Drogeriewaren. Davon werden, mangels Angebotes, von den Lebensmittelmärkten aktuell nur etwa 15% gebunden (rd. 0,4 Mio. €). Bei Vorhandensein eines zeitgemäßen Angebotes wäre von üblichen Bindungsquoten (Arnstein zw. 70% und 90%) und in den Orten des weiteren Marktgebietes zwischen 50% und 70% auszugehen. Dies würde bei einem zusätzlichen Anteil von 8%

Streumsatz ein bindungsfähiges Potenzial von etwa 3,7 Mio. € begründen.

Nach den Angaben von Statista und der bayerischen Landesplanung zu der Raumleistung von Drogerimärkten ergeben sich daraus für Arnstein grundsätzlich tragfähige Verkaufsflächen zwischen 540 m<sup>2</sup> (dm) und 950 m<sup>2</sup> (Müller).

In Arnstein besteht ein signifikantes Angebotsdefizit bei Drogeriewaren und das festgestellte Marktpotenzial erreicht durchaus Einstiegsgrößen marktführender Drogerimärkte. Allerdings wirken die Einwohnerverteilung in Arnstein (rd. 3.100 Ew am Hauptort) und die im regionalen Umfeld bestehenden Drogerimärkte begrenzend:

- |              |            |
|--------------|------------|
| • Hammelburg | Müller     |
| • Karlstadt  | dm         |
| • Werneck    | dm, Müller |
| • Zellingen  | Müller     |

Der Stadt Arnstein wird angeraten, im räumlichen Kontext mit dem Einkaufszentrum Mitte (z.B. am Altstandort Edeka) attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Drogeriefachmarkt (z.B. Rossmann) zu prüfen. Maßgebend für die Attraktivität dieser Fläche wird die gestalterische und funktionale Vernetzung mit dem Einkaufszentrum sowie die Umfeldgestaltung und verkehrliche Erreichbarkeit sein.

#### Drogerimärkte - Verkaufsflächenansätze für Arnstein

| Anbieter                    | Raumleistungen       | tragfähige VF      | Einstiegsgrößen  |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--|
| dm                          | 6.855 € <sup>1</sup> | 540 m <sup>2</sup> | ab 500m <sup>2</sup> + 120 m <sup>2</sup> Nebenfläche                |
| Rossmann                    | 5.822 € <sup>1</sup> | 640 m <sup>2</sup> | ab 600 m <sup>2</sup>  |
| Budnikowsky                 | 5.370 € <sup>1</sup> | 690 m <sup>2</sup> | ab 400 m <sup>2</sup> (Norddeutschland, 15.000 Ew. im Einzugsgebiet) |
| Müller                      | 3.888 € <sup>1</sup> | 950 m <sup>2</sup> | ab 800 m <sup>2</sup> in Fachmarktzentren                            |
| Bay. Landesplanung pauschal | 5.500 €              | 670 m <sup>2</sup> |  |

<sup>1</sup>: Quelle: Statista

## Apotheken

Im Gegensatz zum klassischen Einzelhandel kann der Ausbauspielraum für Apotheken nur bedingt von der Größe der Verkaufsflächen abgeleitet werden, da der Artikelbestand überwiegend in für Kunden unzugänglichen Räumen gelagert und auf Nachfrage kommissioniert wird. Eine vom sichtbar dargebotenen Warenumfang abhängende „Einkaufsattraktivität“, die sich beim klassischen Einzelhandel als umsatzbeeinflussend herausstellt, ist daher bei Apotheken eher zweitrangig, das Artikelangebot ist größtenteils identisch.

Die Apothekendichte verringert sich in Deutschland kontinuierlich. Ursachen dafür sind zum einen die Wettbewerbssituation und zum anderen die gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen. Im Mittel versorgte 2022 eine Apotheke in Bayern 4.600 Einwohner, in Unterfranken rd. 4.300 Einwohner. In Arnstein bestand zum Zeitpunkt der Erhebung eine Apotheke. Weitere Apotheken bestehen in

- Bergtheim (1)
- Euerbach (1)
- Hammelburg (4)
- Karlstadt (3)
- Rimpach (1)
- Werneck (2)
- Zellingen (2)

Aufgrund dieser regionalen Versorgungsstruktur ist für Arnstein nicht von einem wesentlichen Zufluss regionalen Umsatzpotenziales zu rechnen. Das in Arnstein relevante lokale Umsatzpotenzial liegt bei etwa 5,7 Mio. €. Der Umsatz pro Apotheke lag 2022 in Deutschland bei rd. 3,2 Mio. €. In Bezug auf die Einwohnerzahl ergibt sich für Arnstein eine rechnerische Unterversorgung (rd. 8.600 EW / Apotheke), hinsichtlich des Umsatzpotenziales und der regionalen Ausstattung ist die Tragfähigkeit einer weiteren Apotheke in Arnstein jedoch als knapp zu bewerten.

## 4.6 2 Weitere Sortimente des Innenstadtbedarfs

Auf der Grundlage realistischer Bindungsquoten bei einem der Ortsgröße angemessenen Ausbaustandard sowie unter der Annahme mittlerer Raumleistungen werden Ausbauspielräume berechnet. Dargestellt werden nur die Sortimente, für die ein Ausbauspielraum erkannt wird, der zumindest der Mindestbetriebsgröße eines Fachgeschäfts entspricht. Danach ergibt sich für Arnstein ein Ansiedlungspotenzial für

- Herrenbekleidung, ca. 100 m<sup>2</sup> VF
- Papier- und Schreibwarenbedarf, ca. 100 m<sup>2</sup> VF
- Schuhe, ca. 100 m<sup>2</sup> VF

Grundsätzlich ist bei derartigen Tragfähigkeitsberechnungen davon auszugehen, dass es sich nur um grobe Orientierungswerte handeln kann. Im Wesentlichen wird der wirtschaftliche Erfolg von der Qualität des Angebotes und des unternehmerischen Handelns abhängen. Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt beschränken sich in der Hauptsache auf die Herstellung eines für Einzelhandel attraktiven Umfeldes (Gestaltung der Einkaufslagen, Erreichbarkeiten etc.).

## 4.7 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EH 1 Zentren- und Nahversorgungskonzept

§1 des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet die Kommunen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung. Dies bedingt auch eine räumliche Steuerung des Einzelhandels, bei der es nicht darum geht, Wettbewerb im Sinne eines „Konkurrenzschutzes“ zu verhindern, sondern durch eine vorausschauende Planung entwicklungspolitische Ziele zu sichern und unerwünschte Negativwirkungen zu vermeiden.

Der Stadt Arnstein wird hierzu vorgeschlagen, ihre künftige Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage eines Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu steuern. Mit dessen Hilfe werden in Arnstein Entwicklungsräume des Einzelhandels definiert und eine sortimentsspezifische und arbeitsteilige Funktionszuordnung vorgenommen. Diese orientiert sich am vorhandenen Bestand sowie an der Lagequalität der Standorte.

Das Arnsteiner Zentren- und Nahversorgungskonzept umfasst

- den Zentralen Versorgungsbereich,
- einen Ergänzungsräum für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten,
- das Nahversorgungszentrum Ost und
- einen Ergänzungsräum für kleinflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Ergänzt wird es durch Ansiedlungsregeln und die Definition einer „Arnsteiner Liste“ innenstadtrelevanten Sortimente.

Das Konzept zielt darauf

- die Handelsfunktion und Multifunktionalität der Innenstadt zu stärken,
- eine möglichst flächendeckende und gut erreichbare Nahversorgung zu gewährleisten,
- eine funktionale Arbeitsteilung der Standorträume zu erhalten,

- unverträglichen innerörtlichen Wettbewerb zu vermeiden und
- außerhalb integrierter Lagen kein unkoordiniertes bzw. mit den o.g. Zielen unverträgliches Wachstum zuzulassen.

Ein solches, vom Stadtrat beschlossenes Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wichtige Grundlage sowohl für Positivplanungen als auch für den Ausschluss oder die Beschränkung zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in Bebauungsplänen. Aus dem Konzept leiten sich die Planungsziele ab, die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzungen begründen.

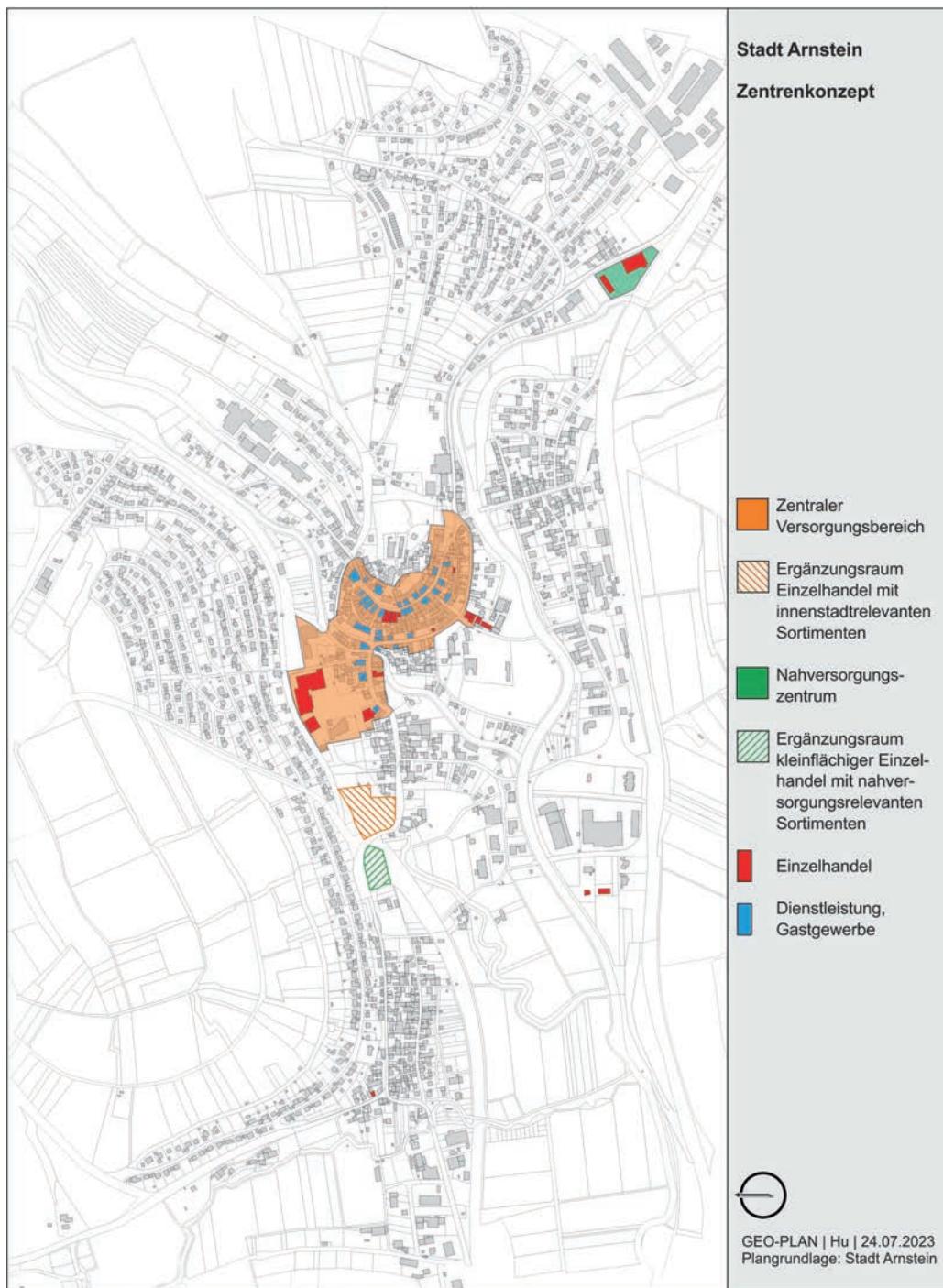


Abb. 4.19 Zentrenkonzept Arnstein

### EH 1.1 Zentraler Versorgungsbereich

In der Zentrenhierarchie stellt der Zentrale Versorgungsbereich den wichtigsten Handelsstandort dar. „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. (...)" BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007. Der Zentrale Versorgungsbereich erhält im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB dahingehend einen „Schutzstatus“, sodass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig sind, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Kommunen zu erwarten sind. Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden“ (BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

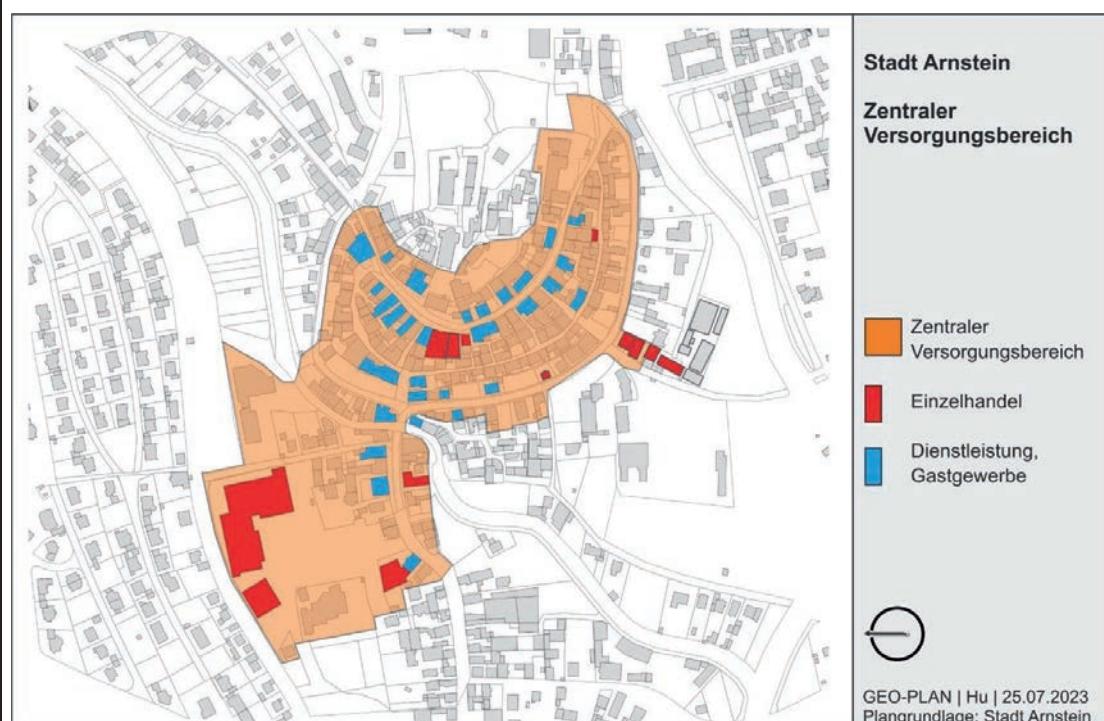
Wenn die Stadt für innerstädtische Randlagen Sortimentsbeschränkungen beschließt, um das Zentrum zu stärken, ist das ein legitimes städtebauliches Ziel. Sie ist dabei nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Kernzone bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt werden und durch die Zulassung in anderen Plangebieten gefährdet werden. Der Stadt ist auch gestattet, „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach §1 (6) Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Für Arnstein wird vorgeschlagen, den Altstadtkern, das westlich daran anschließende und über die Karlstadter Straße erschlossene Einkaufszentrum Mitte sowie den

Altstandort EDEKA an der Neugasse als Zentralen Versorgungsbereich festzulegen. In diesem Standortraum sind elf Handelsbetriebe und 38 Betriebsstätten von Gastgewerbe und Dienstleistung angesiedelt. Durch die Integration des EDEKA-Altstandortes wird ein Entwicklungsraum für Handelsansiedlungen dargestellt, die in der historischen Altstadt mangels geeigneter Flächen bzw. Ladeneinheiten nicht ansiedelbar sind.

Leitkompetenz des Arnsteiner Zentralen Versorgungsbereichs ist die Multifunktionalität, die sich aus Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung und Einzelhandel ergibt. Die Innenstadt bzw. der Altstadtkern sind auf Grund ihrer historischen Stadtstruktur und Bausubstanz Standortraum von vorwiegend kleinteiligem Einzelhandel. Größerflächige Ansiedlungen sind hier nicht zu erwarten bzw. realisierbar.

**Zentraler Versorgungsbereich Arnstein**



**Einzelhandel**

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Betriebsstätten  | 11                     |
| Verkaufsfläche   | 3.700 m <sup>2</sup>   |
| Ø Verkaufsfläche | rd. 340 m <sup>2</sup> |

**Betriebsstätten**

|   |    |
|---|----|
| Gastgewerbe                                   | 11 |
| Dienstleistung, insgesamt                     | 27 |
| dav. Körperpflege und medizinische Versorgung | 17 |
| dav. Finanzen, Versicherungen, Recht          | 6  |
| dav. sonstige Dienstleistungen                | 4  |

### EH 1.2 Nahversorgungszentrum Ost

Nahversorgungszentren sind Teile des Zentrenkonzeptes, sie ergänzen den Zentralen Versorgungsbereich und differenzieren die räumliche Einzelhandelsentwicklungsstrategie. Wie beim Zentralen Versorgungsbereich besteht auch hier das Erfordernis, dass die Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht. Zeitgemäße Lebensmittelmärkte erfordern eine Mantelbevölkerung (zw. 5.000 und 8.000 Einwohner), deren Zahl über die im Nahversorgungsbereich (zw. 300 und 600 Meter Distanz) deutlich hinausgeht. Eine derartige Bevölkerungsdichte besteht i.d.R. nur in hochverdichteten, großstädtischen Wohnsiedlungen. Insofern sind Lebensmittelmärkte im Regelfall keine reinen Nahversorger, wenngleich sie auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion haben.

Nahversorgungszentren müssen folglich auch hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung in der Lage sein, ihre Versorgungsfunktion zu erfüllen. Eine überwiegende Nahversorgungsfunktion besteht dann, wenn sich der annehmende Umsatz zu mehr als der Hälfte aus dem unmittelbaren Wohnumfeld ergibt. Das ist für Arnstein zwar nicht anzunehmen. Dennoch ist es von Bedeutung, durch eine räumliche Steuerung der

Lebensmittelmärkte eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung zu ermöglichen bzw. zu erhalten. Bei dieser Zielsetzung sind auch räumliche Entwicklungsplanungen für Wohnbau land zu berücksichtigen.

Nahversorgungszentren müssen in der Lage sein, die ihnen im Zentrenkonzept zugesetzte Versorgungsfunktion zu erfüllen oder perspektivisch erfüllen zu können (Flächenreserven). In Nahversorgungszentren geschieht dies naturgegeben über die Sortimente der Grundversorgung bzw. über die sog. Fast Moving Consumer Goods (FMCG: Lebensmittel und Drogeriewaren). Dabei muss der Angebotsausbau so umfänglich sein, dass tatsächlich eine über den reinen Nahbereich hinausgehende Versorgung besteht. Dies ist i.d.R. dann anzunehmen, wenn zumindest 1.000 m<sup>2</sup> sortimentsrelevante Verkaufsfläche bestehen, wobei im Einzelfall auch bei deutlich weniger Verkaufsfläche (ab rd. 400 m<sup>2</sup>) eine zentrale Versorgungsfunktion erreicht werden kann, sofern keine anderen Versorgungsmöglichkeiten bestehen.

Das Nahversorgungszentrum Ost liegt an der Schweinfurter Straße (B 26) und beherbergt einen Netto-Markt sowie eine Filiale der Bäckerei Peter Schmitt mit angegliederten Verzehrflächen. Das Zentrum stellt für das Siedlungsgebiet um die Schraudenbacher Straße (rd.

| Nahversorgungszentrum Ost | Sortimente                 | Verkaufsfläche     |
|---------------------------|----------------------------|--------------------|
|                           | Nahrungs- und Genussmittel | 740 m <sup>2</sup> |
|                           | Getränke, Wein Spirituosen | 160 m <sup>2</sup> |
|                           | Gesamt                     | 900 m <sup>2</sup> |
|                           |                            |                    |

940 Einwohner) eine auf kurzen Wegen erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit dar.

Aufgrund seiner stadträumlichen Lage übernimmt dieser Standort eine wohnortnahe, aufgrund seines Warenangebotes jedoch auch eine darüber hinausreichende Grundversorgung. Diese Versorgungsfunktion sollte gesichert werden.

### EH 1.3 Ergänzungsräume des Einzelhandels

#### Ergänzungsräume für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten

Zwischen Kreisverkehr, Karlstadter Straße und Bayernstraße liegt eine rd. 6.900 m<sup>2</sup> große, leicht hängige und ungenutzte Fläche mit unmittelbarem Bezug zur Wohnnutzung an der Karlstadter Straße. Auf Grund ihrer stadträumlichen Lage und dem räumlichen Bezug zum Einkaufszentrum Mitte ist dieser Standort grundsätzlich geeignet, Einzelhandel mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs aufzunehmen, sofern dieser nicht im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden kann. Diese Fläche ist im Zentrenkonzept daher als Ergänzungsräume dargestellt. Dies begründet eine grundsätzliche Nutzungseignung jedoch keinen Vorbehalt für Einzelhandel.

| Ergänzungsräume   |  |
|---|--|
|  |  |
| <p>Eignung:</p> <p>Einzelhandel mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs</p>           | <p>Grundfläche:</p> <p>rd. 6.900 m<sup>2</sup></p>                                   |

Ergänzungsräum für Einzelhandel mit nahversorgungs-relevanten Sortimenten

Westlich des Kreisverkehrs und südlich der Karlstadter Straße besteht eine große zusammenhängende Freifläche, die von einem Gehweg nach Heugrumbach und dem ehemals freigehaltenen Korridor für die B26 innerorts durchzogen wird. Dieser Raum kann unter Wahrung seiner freiräumlichen (Grünzug) und Erschließungsfunktionen (Gehweg) für eine bauliche Entwicklung genutzt werden. Geeignet sind an dieser Stelle auch kleinflächige Einzelhandelsangebote (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren, warme Theke, Getränke), die in Teilen eine Nahversorgung für den Ortsteil Heugrumbach herstellen können. Diese Fläche ist im Zentrenkonzept daher als Ergänzungsräum dargestellt. Dies begründet eine grund-sätzliche Nutzungseignung jedoch keinen Vorbehalt für Einzelhandel.

**EH 1.4 Grundsätze der Einzelhandelsansiedlung**

Zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels sollten folgende Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln Anwendung finden:

Einzelhandel mit Hauptsortimenten des Innenstadtbedarfs

Ansiedlungen sollten im Zentralen Versorgungsbereich erfolgen, um so die Funktionsfähigkeit und Vitalität der Innenstadt zu befördern. Soweit dort keine Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, kann eine Ansiedlung im Ergänzungsräum erfolgen. Ausnahmsweise können Ansiedlungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und des Ergänzungsräumes zugelassen werden, wenn sie eine Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten, keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich erwarten lassen und eine Standortagglomeration ausgeschlossen ist. Mit dieser Kappungsgrenze wird ein Wert angelegt, der zwar unter dem Mittelwert des Zentralen Versorgungsbereiches liegt, damit vor allem die Kleinteiligkeit des

| Ergänzungsräum   |  |
|--|--|
|           |  |
| <p>Eignung:</p> <p>kleinflächiger Einzelhandel mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs</p> | <p>Grundfläche:</p> <p>rd. 5.780 m<sup>2</sup></p>                                   |

im Umfeld der Altstadt bestehenden Einzelhandels sowie die Mindestgrößen von Fachgeschäften berücksichtigt.

## Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten soll zur Sicherung und zum Ausbau einer wohnnahen Grund- und Nahversorgung dienen. Ansiedlungen sollen grundsätzlich im Zentralen Versorgungsbereich (Hauptlage- oder Ergänzungsräum), im Nahversorgungszentrum oder an Flächen mit dafür bereits bestehendem Baurecht erfolgen. Neustandorte außerhalb dieses Zentrenkonzeptes können dann zugelassen werden, wenn es sich um eine städtebaulich voll integrierte Lage handelt und keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich und das Nahversorgungszentrum zu erwarten sind. Städtebaulich nicht integrierte Standorte sind auszuschließen.

## Einzelhandel mit Hauptsortimenten des sonstigen Bedarfs

Derartige Betriebe sollen vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden, sofern sie sich in die bestehenden Strukturen integrieren lassen. Sofern dies nicht möglich ist, sollen Ansiedlungen in bestehende Gewerbegebiete gelenkt werden.

## Gewerbeabhängige Verkaufsstätten, Lager-, Fabrikverkäufe

Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit anhängigen Verkaufsstätten (z.B. Lagerverkauf) finden sich meist in Gewerbegebieten. Im Rahmen des sog. „Handwerkerprivilegs“ sollte die Zulässigkeit gewerbeabhängiger Verkaufsflächen auch weiterhin gesichert werden. Die Zulassung setzt voraus, dass bei der Verkaufsstätte und den angebotenen Sortimenten ein eindeutiger Bezug zum Hauptbetrieb gegeben ist. Gewerbeabhängigen Verkaufsflächen mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten, z.B. Kfz-Werkstatt mit Zubehörhandel, stehen keine Bedenken entgegen. Gleiches gilt für Verkaufsstätten von Großhandelsaffinen Sortimenten ohne Innenstadtrelevanz, z.B. Handel mit Mineralölen oder Baustoffen.

## **EH 1.5 Arnsteiner Liste**

Voraussetzung für eine gewollte räumliche Entwicklung des Einzelhandels ist eine Genehmigungspraxis, die eine planvolle und nachvollziehbare Steuerung der räumlichen Entwicklungen bewirkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, Festsetzungen über die Zulässigkeit von Handelsbetrieben einzelner Branchen bzw. von Sortimenten getroffen werden. Möglich sind positive (Zulassung) und negative (Ausschluss bestimmter Sortimente) Festsetzungen, Ausnahmeregelungen und Größenbeschränkungen. Eine derartige Feinsteuierung des Einzelhandels durch das Planungsrecht erfordert eine ortsspezifische Liste zentrenrelevanter Sortimente, die sich an den lokalen Gegebenheiten orientiert. Betriebe mit bzw. ohne innenstadtrelevante Hauptsortimente können so gezielt in die dafür vorgesehenen Standorträume gelenkt werden. Die Ermittlung von Sortimentslisten erfolgt maßgeblich auf Grundlage der Sortimentsstruktur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und im Weiteren auf Grundlage der dort gewünschten Entwicklung.

Aufgrund der „schmalen Sortimentsliste“ und der geringen Verkaufsflächen in Arnstein wird der Stadt jedoch nahegelegt, als „Arnsteiner Liste“ die im Landesentwicklungsprogramm dargestellte Liste von Sortimenten des Innenstadtbedarfs zu übernehmen. Das sind:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Baby- und Kinderartikel
- Lederwaren
- Bekleidung
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Schuhe
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Spielwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren

- Sport- und Campingartikel
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik, Haushaltselektronik, Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Uhren und Schmuck
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren

zum Besuch und Verweilen ein.

### Fehlendes Gelenk der Einkaufslagen

Auch lange Wege werden kurz, wenn sie als attraktiv wahrgenommen werden. Dem Weg zwischen Einkaufszentrum und Altstadt fehlen die Anreize, die ihn kurz erscheinen lassen. Der Schweinemarkt kann in dieser Relation eine Gelenkstelle einnehmen, die er in seiner derzeitigen Erscheinungsform und Nutzung jedoch nicht ausfüllt.

## **EH 2 Stärkung durch Vernetzung**

Die Einzelhandelsstandorte in Arnstein wirken nahezu inselhaft jeder für sich. Trotz der räumlichen Nähe von Marktstraße und Einkaufszentrum Mitte (rd. 300 m) besteht keine wirksame Vernetzung. Der Altstadt gelingt es daher kaum, an der Kundenfrequenz des Einkaufszentrums teilzuhaben. Dieser Sachverhalt hat mehrere wesentliche Ursachen:

### Binnenorientierung des Einkaufszentrums Mitte

Das Einkaufszentrum ist trotz seiner zentralen Lage nahezu ausschließlich autoorientiert gebaut. Es bestehen keine Fußwegeverbindungen, die das Einkaufszentrum an die Stadt wirksam und ansprechend anbinden. Es bestehen nicht einmal angemessene Fußwege, die über den Parkplatz des Einkaufszentrums hinausreichen.

### Geringe Handelsfunktion und Aufenthaltsqualität der Marktstraße

Die obere Stadt hat nur noch eine ergänzende Handelsfunktion. Sie spricht Kunden und Besucher vor allem durch Cafés, Gastronomie und wenige Ladengeschäfte an. Es ist bisher nicht gelungen, dem öffentlichen Raum der Marktstraße ein ansprechendes Erscheinungsbild zu vermitteln. Das neugestaltete Rathausumfeld wirkt für sich und greift räumlich nicht weiter. Aufenthaltsflächen werden durch parkende Kfz beansprucht, die wenigen verbleibenden Freiflächen zeigen keine gestalterische Qualität. So gelingt es in der Summe nicht, dem an sich wertigen Erscheinungsbild der renovierten Hausfassaden im öffentlichen Raum zu entsprechen. Die Marktstraße lädt folglich kaum

### Barrieren zwischen Altstadt und Einkaufszentrum Mitte

Einkaufszentrum und Marktstraße werden durch wirksame Barrieren getrennt. Die stark befahrene Schützenbergstraße trennt die Altstadt vom Einkaufszentrum Mitte. Die in der Grabenstraße bestehende Fußgängerampel bleibt ohne Bedeutung für die Relation Altstadt – Einkaufszentrum. Die logische Wegeverbindung von der Altstadt zum Einkaufszentrum führt über die Höhengasse. Die Gasse stellt hinsichtlich Begehbarkeit des

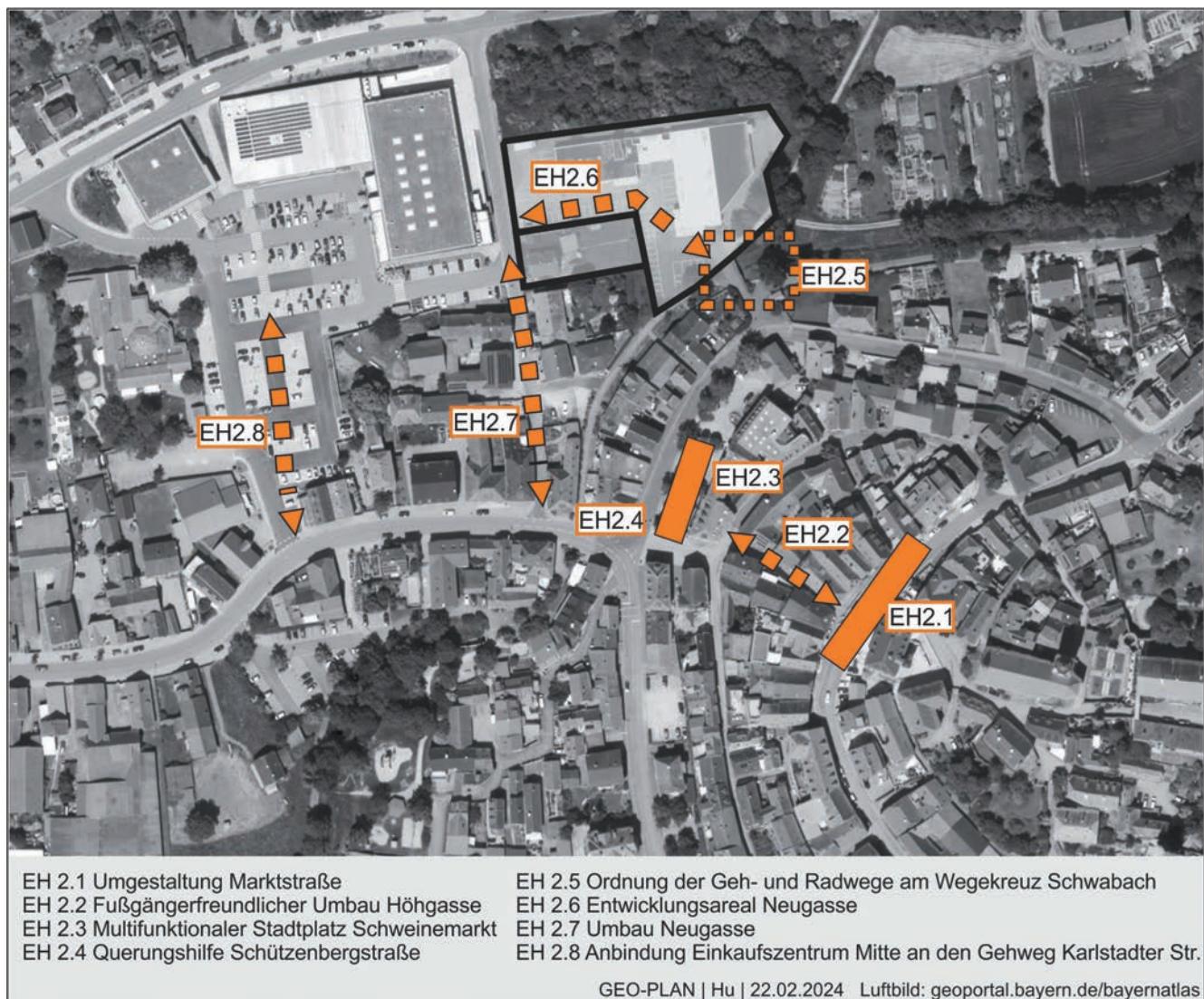


Abb. 4.20 Stärkung durch Vernetzung - Projektvorschläge

Belags, Steigung und Treppen an ihrem Kopfende hohe Anforderungen an ihre Nutzer.

### Entwicklungsbarriere Altstandort EDEKA

Der Altstandort des EDEKA-Marktes in Arnstein belegt eine rd. 5.200 m<sup>2</sup> große zentrale innerstädtische Fläche, die zudem an einer Schnittstelle von Rad- und Gehwegen liegt und die als „wilder“ Verbindungs korridor von der Altstadt zum Einkaufszentrum Mitte genutzt wird.

Entwicklungsziel der Stadt Arnstein sollte es sein, ihre Handelslagen intensiver zu vernetzen. Angeregt werden folgenden Maßnahmen:

### **EH 2.1 Umgestaltung Marktstraße**

Die Marktstraße besitzt durch die ansässigen Cafés, die Metzgerei und die wenigen kleinteiligen Läden eine Eignung als Treff- und Kommunikationspunkt. Diese Qualität sollte konsequent ausgebaut werden.

Ansatz ist eine umfassende Neugestaltung der Marktstraße in ihrem Kernbereich, etwa zwischen den Anwesen 12 bis 18. Hier weitet sich der Straßenraum, ohne dass dies jedoch für ansprechend gestaltete Aufenthaltsflächen genutzt wird. Es dominieren geparkte Kfz. Der Höhensprung vor den Anwesen 18 bis 22 wird durch ein Geländer gesichert und ist mit einem Stromverteilerkasten verbaut. Es besteht so eine wirksame Barriere zu dem gegenüberliegenden und neugestalteten Rathausvorplatz.



Marktstraße; Foto: GEO-PLAN

Der Stadt Arnstein wird angeraten, in diesem Abschnitt der Marktstraße eine Platzsituation zu schaffen, die die Gestaltung des Rathausvorplatzes aufgreift und über die gesamte Breite des Straßenraumes fortführt, den Höhensprung z.B. durch eine Abtreppung gestalterisch zu integrieren und im Kernbereich etwa drei Kfz-Stellplätze zu Gunsten einer Platzgestaltung abzubauen. Es sollte zudem geprüft werden, diese entfallenen Stellplätze im Bereich der Anwesen 24 bis 28 zu ersetzen und so das dort ohnehin stattfindende „wilde Parken“ zu ordnen. Der Straßenraum der Marktstraße sollte zwischen den Anwesen 14 bis 14 nahezu niveaugleich ausgebaut werden.

### **EH 2.2 Barrieareramer Umbau Höhgasse**

Die Höhgasse ist die einzige wirksame Fußwegeverbindung zwischen der Marktstraße und dem Schweinemarkt und damit dem Einkaufszentrum Mitte. Die Gasse kann dieser Funktion aufgrund eines Bündels an Barrieren nur sehr begrenzt gerecht werden. Im Abschnitt zwischen Schelleck und Marktstraße überwindet die Gasse auf eine Distanz von 47 m etwa 7 Höhenmeter. Das entspricht einer mittleren Steigung von 14%. Sie ist in diesem Abschnitt zudem mit Kopfsteinpflaster gedeckt, was die Verwendung von Gehhilfen erheblich erschwert und zudem bei Feuchtigkeit und Nässe nur wenig Halt bietet. An ihrer Einmündung in die Marktstraße endet die Gasse in einer



Höhgasse; Foto: GEO-PLAN

Treppenanlage, die zwei Streifen zum Schieben von Fahrrädern anbietet.

Ziel sollte es sein, die Anbindung des Marktplatzes an die untere Stadt und das Einkaufszentrum Mitte durch einen fußgängerfreundlichen Umbau der Höhngasse zu unterstützen.

Empfohlen wird der Ersatz des Kopfsteinpflasters zwischen den beiden randlichen Rinnen durch einen gehfreundlichen Streifen aus größerflächigen und bei Nässe griffigen Natur- oder Kunststeinstreifens. Zu prüfen wäre auch, die beiden Schiebestreifen an der Treppe durch eine räumlich weitergeführte Rampe mit geringerer Neigung zu ersetzen.

### EH 2.3 Multifunktionaler Stadtplatz Schweinemarkt

Der Schweinemarkt liegt zentral in der unteren Stadt am Schnittpunkt der Ortsdurchfahrten Schützenbergstraße, Karlstadter Straße und Grabenstraße. Er ist der einzige Stadtraum, der am Schnittpunkt aller Sichtachsen liegt und jeden, der Arnstein durchfährt „begrüßt“. Aktuell wird er als innerstädtischer Pkw-Parkplatz genutzt, die Möblierung tritt in den Hintergrund.

Ziel sollte sein, den südlichen Teil des Schweinemarktes als „Ankommens- oder Begrüßungspunkt“ zu gestalten, der Durchfahrende auf einen Besuch der Stadt neugierig macht und der durch seine Platzan-

lage als Gelenk zwischen Altstadt (obere Stadt) und Einkaufszentrum Mitte funktionieren kann. Angeraten wird eine Gestaltung als multifunktional nutzbarer Stadtplatz (Aufenthalt, mobile Verkaufsstellen, Stadtinformation etc.), der durch eine ansprechende Anlage und Möblierung zum Aufenthalt einlädt und der zum Besuch der oberen Stadt auffordert. Zu begrüßen wäre eine Nachnutzung des Anwesens Schweinemarkt 8 als Gastronomie, Café, Eisdiele etc. Dieses Gebäude besitzt aufgrund seines arkadenartigen Vorbaus und seiner Nutzfläche im Erdgeschoss über eine sehr gute Eignung als Gastrobetrieb. Allerdings befindet sich das Gebäude in Privatbesitz, ein Zugriff ist derzeit daher nicht möglich.

### EH 2.4 Querungshilfe Schützenbergstraße

Die Schützenbergstraße (St2277) trennt die Wegebeziehung zwischen der Altstadt und dem Einkaufszentrum Mitte. Nach der Verkehrszählung des Straßenbauamtes im Jahr 2015 wird die Schützenbergstraße von rd. 3.900 Kfz / 24h befahren. Eine gesicherte Fußgängerquerung besteht nur in der Grabenstraße, die für den Weg zum Einkaufszentrum bedeutungslos ist. Es wird auf die Dringlichkeit einer gesicherten Fußgängerquerung über die Schützenbergstraße im Bereich des Schweinemarktes hingewiesen, um das Einkaufszentrum Mitte von der Altstadt aus zu Fuß gefahrlos erreichen zu können.



### EH 2.5 Ordnung der Geh- und Radwege am Wegekreuz Schwabbach

Der Altstandort EDEKA liegt nicht nur stadträumlich zentral, sondern ist auch ein Knotenpunkt inner- und überörtlicher Fuß- und Radwege, jedoch ohne deren Ordnung und ohne eine schlüssige Wegweisung. Es treffen dort aufeinander:

- Radweg, südlich der Schwabbach
- Erschließungsweg, nördlich der Schwabbach
- Erschließungsweg zur Schlesierstraße
- Zuwegung von der Schützenbergstraße

Über den Altstandort führt auch eine logische Fußwegeverbindung von der Altstadt (Schützenbergstraße) zum Einkaufszentrum, allerdings spontan, nicht angelegt. Alle Wege bilden im Zufahrtsbereich zum EDEKA-Standort (im Umfeld des Schwabbachweges) ein „Wegekreuz“.

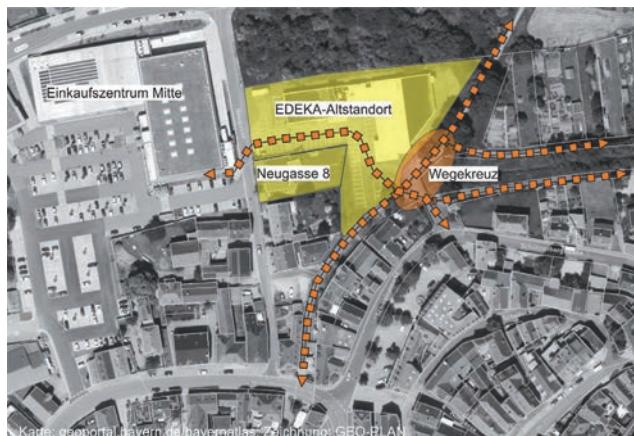


Abb. 4.21 „Wegekreuz“ am Altstandort EDEKA

Der Stadt Arnstein wird empfohlen, die Wegeführung nachvollziehbar auszuweisen und im Zuge einer Entwicklung des EDEKA-Altstandortes eine geordnete Fuß- und Radwegeverbindung zum Einkaufszentrum Mitte herzustellen.

### EH 2.6 Entwicklungsareal Neugasse

Der Altstandort von EDEKA liegt östlich der Neugasse und südlich der Schlesierstraße an das Einkaufszentrum Mitte anschließend. Er befindet sich mittlerweile im Besitz der Stadt Arnstein. Immobilie und Fläche zeigen erste Verfalls- und Verwahrlosungsanzeichen. An den EDEKA-Altstandort schließt das Anwesen Neugasse 8 an. Dabei handelt es sich um ein leerstehendes und zusehends verfallendes Wohngebäude mit Nebengebäuden auf einem etwa 970 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Beide Standorte besitzen durch ihre zentrale, innerstädtische Lage ein grundsätzlich hohes Entwicklungseignung für Handel, Dienstleistung, Arbeiten, Wohnen. Allerdings blockieren die Eigentumsverhältnisse derzeit eine entsprechende Entwicklung. Das Grundstück Neugasse 8 kann aufgrund seiner unmittelbar an das Einkaufszentrum angrenzenden Lage dann eine besondere Handelseignung entwickeln, wenn sich seine Bebauung dem Einkaufszentrum zuwendet und es gestalterisch entsprechend integriert werden kann.

Ziel der Stadt Arnstein sollte eine hochwertige Entwicklung des Gesamtareales als innerstädtischer Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort sein.

Der Stadt Arnstein wird hierzu empfohlen, nach Möglichkeit beide Standorte zu erwerben und eine gemeinsame Rahmenplanung zu erstellen, die Nutzungsoptionen aufzeigt und deren Realisierbarkeit prüft. Die über das brachliegende Areal führende, spontan entstandene Gehwegeverbindung von der Schützenbergstraße zum Einkaufszentrum sollte Teil dieser Rahmenplanung sein.



## EH 2.7 Umbau Neugasse

Die Neugasse ist für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Zuwegung zum Einkaufszentrum Mitte. Das betrifft die Anbindung der Wohngebiete im Umfeld der Karlstadter Straße, der Altstadt sowie am Neuberg. Die Gehwege in der Neugasse sind dz. in einem erbarnungswürdigen Zustand und werden der Funktion der Straße nicht gerecht. In ihrem nördlichen Abschnitt dient die Neugasse dem Andienungsverkehr des Rewe-Marktes.

Ziel der Stadt Arnstein sollte es sein, die Neugasse vor allem im Abschnitt zwischen Karlstadter Straße und dem Rewe-Markt auch als Erschließungsachse für die Anlieger, vor allem aber als attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zum Einkaufszentrum umzubauen.



## EH 2.8 Anbindung des Einkaufszentrum Mitte an den Gehweg Karlstadter Straße

Das Einkaufszentrum Mitte wurde als nahezu rein autoorientierte Anlage errichtet. Für alle anliegenden Nutzungen (Einkaufsmärkte, Kindergarten) stehen deutlich über 200 Kfz-Parkplätze zur Verfügung. Übersehen wurde jedoch eine Anbindung an den Gehweg entlang der Karlstadter Straße und eine Fußwegeführung von dort über die Parkplatzgelände. Eine entsprechende Anbindung sollte hergestellt werden.

### EH 2.9 Stadtleitsystem

Arnstein wird von zahlreichen Rad- und Wanderwegen durchzogen bzw. tangiert. Die Stadt greift diese „zuführende“ Qualität jedoch nicht bzw. nur sehr hilflos auf. Ein attraktives innerstädtisches Leitsystem besteht weder für Radfahrer noch für Fußgänger. Wenn eine Information erfolgt, dann

- in wenig wertiger Form (Stadtplan am der E-Bike-Ladestation am Bettendorf-Parkplatz),
- mit vereinzelten, kaum wahrnehmbaren Wegweisern (Rosengarten) und
- ausgebliebenen und nur schwer lesbaren Informationstafeln (Rosengarten).

Die Burg Arnstein wird im Stadtplan zwar dargestellt, ein Hinweis, dass sie für Besucher unzugänglich ist, unterbleibt jedoch. Eine schlüssige Wegweisung zur Innenstadt besteht nicht, Friktionen in der Wegweisung bestehen hingegen mehrfach. Das betrifft auch die Wegeanbindung des Wohnmobilstellplatzes an die Innenstadt

### Wegweisungselemente und Zielführung zum (geschlossenen) Rosengarten



Fahrradinfrastruktur wird, wenn überhaupt, dann nicht in zentraler Lage, sondern als Anhängsel an einen Kfz-Parkplatz (Bettendorfplatz) angeboten. Radwegeführungen treffen teils auf massive Barrieren (Querung der Karlstadter Straße am Bettendorfplatz) und werden mithin auf Wege geleitet, die die Anmutung einer privaten Hofeinfahrt besitzen.

E-Bike-Ladestation am Bettendorfplatz mit Stadtplan (s.o.)



Radwegeführung an der Querung der Karlstadter Straße am Bettendorfplatz



Ziel der Stadt Arnstein sollte es sein, ihre Potenziale konsequent zu nutzen und durch geeignete Instrumente zu unterstützen. Dazu zählen die Planung und Installation eines touristischen Stadtleit- und Informationssystems, wie es in vielen anderen Städten bereits installiert ist. Ein derartiges System beinhaltet Informationen zur Stadt, es führt die Besucher der Stadt von deren Ankunftspunkten auf attraktiven Wegen zu den Sehenswürdigkeiten und kann ein Parkleitsystem beinhalten, das Stadtbesucher zu geeigneten Parkmöglichkeiten lenkt.

# 5 VERKEHR

## 5.1 FLISSENDER VERKEHR

### 5.1.1 Straßennetz und Netzhierarchie

#### B 26

Die Stadt Arnstein und der benachbarte Stadtteil Heugrumbach werden in ihrer vollständigen west-ost-Ausdehnung von der Bundesstraße 26 durchzogen. Die B 26 wirkt, neben ihrer überörtlichen Verbindungsfunktion, als innerörtliche Haupterschließungssachse, in die alle Quartiers-, Sammel- und Gewerbestraßen einmünden. Innerhalb der Ortslagen Arnstein und Heugrumbach binden die Staatsstraßen 2277 und 2294 an die B 26 an. Die B 26 bündelt somit zwischen Arnstein und Heugrumbach die überörtlichen Verkehre in zentralen Ortslagen.

#### St 2277

Die St 2277 bindet im Nordosten Arnsteins bei Schnackenwerth (Gemeinde Werneck) an die St 2246 und in Arnstein über die Marktstraße an die B 26 an. Die St

2277 verbindet den Stadtteil Schwebenried mit Arnstein und die B 26a mit der B 26. Die St 2277 durchzieht Stadtgebiete mit sensiblen Nutzungen: Schul-Campus an der Schwebenrieder Straße, Obere Stadt / zentrale Innenstadt (Marktstraße). Die Marktstraße nimmt den Verkehr nur in Einbahnrichtung (Richtung Norden) auf, den von der St 2277 aus Norden einfließenden Verkehr nehmen die Schützenbergstraße und der Schweinemarkt (Gemeindestraßen) auf. Alle drei Straßen werden durch den überörtlichen Verkehr und den Schwerlastverkehr in ihrer Entwicklungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt. Um auf der Marktstraße eine verträglichere Verkehrssituation zu schaffen, wurde zudem eine Tonnagebeschränkung auf 12t zulässiges Gesamtgewicht eingeführt.

#### St 2294

Die St 2294 verbindet die B 27 bei Hammelburg mit der B8 und der B19 in Würzburg. Sie bindet im Wes-

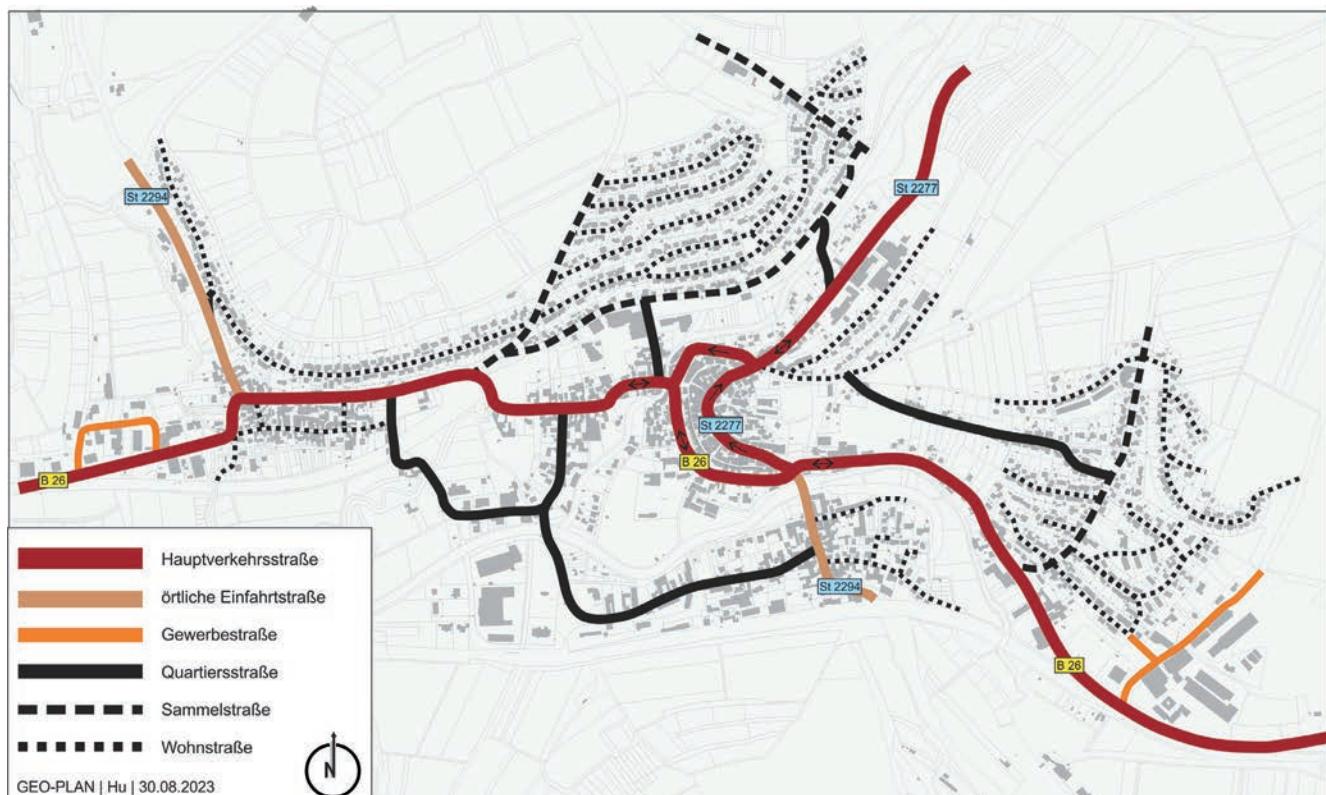


Abb. 5.1 Arnstein Netzhierarchie

ten Arnsteins (Grabenstraße) und in Heugrumbach (Büchholder Straße) an die B 26 an. In der Ortslage Arnsteins (Grabenstraße, Karlstadter Straße) und Heubgrumbachs (Julius-Echter-Straße) führen die St 2277 und 2294 über die B 26.

## Gemeindliche Straßen

Die Gemeindestraßen in Arnstein erschließen die Wohn- / Siedlungsgebiete der Stadt und binden diese an die Ortsdurchfahrt (B 26) an. Ein sekundäres, die Ortsdurchfahrt entlastendes Straßennetz besteht nicht.

## Fazit

Die Stadt Arnstein wird in ihren zentralen Ortslagen in erheblichem Maße von ortsfremdem Durchfahrverkehr belastet. Die funktionale Teilung der Richtungsverkehre der St 2277 bewirkt eine Streuung der verkehrlichen Belastung und eine „Einrahmung“ der Innenstadt / Oberen Stadt durch überörtlichen Verkehr. In der Folge ist eine Weiterentwicklung sensibler und wichtiger innerstädtischer Lagen kaum möglich.

## **5.1.2 Verkehrsmengen**

Die Straßenverkehrszählung 2021 weist für die B 26 in Arnstein und Heugrumbach einen DTV von 4.123 Kfz aus. Für die St 2277 wurde ein DTV von 1.124 Kfz, für die St 2294 bis Heugrumbach von 1.097 Kfz und bis zur Grabenstraße von 2.520 Kfz erhoben. Diese Werte sind unter Berücksichtigung folgender Aspekte zu interpretieren:

- Das Verkehrsgeschehen im Jahr 2021 war durch die Covid-19-Pandemie und sich daraus ergebender Effekte (z.B. Home-Office, geändertes Freizeit- und Urlaubsverhalten) beeinflusst.
- Die weitmaschige Lage der Zählstellen lässt keine Rückschlüsse auf abschnittsweise Verkehrsbelastungen zu. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Verkehrsbelastung auf der B26 in Arnstein nicht nur unerheblich höher war, als das die Erhebungsergebnisse ausdrücken. So wurden z.B. die Verkehrsmengen auf der St 2277 nördlich der B 26n gezählt und lassen so die zuführende Wirkung der B 26n unberücksichtigt. Die Zählstellen auf der B 26 lagen bei Reuchelheim im Westen Arnsteins und nahe der BAB 7 im Osten der Stadt.

Primäre Erhebungsergebnisse zur innerörtlichen Belastung der B 26 liegen nicht vor.

Um zu einer Bewertung der gegenwärtigen und im Hinblick auf den Bau der B 26n zu erwartenden Verkehrsbelastungen in Arnstein zu kommen, sieht die Aufgabenstellung dieses ISEK eine Auswertung der Verkehrsuntersuchung von brenner BERNARD ingenieure zum Neubau der B 26n westlich AD Würzburg-West – Karlstadt –AK Schweinfurt/Werneck vor. Diese Untersuchung wurde im Auftrag des staatlichen Bauamtes Würzburg erstellt und im Mai 2019 vorgelegt. Die Studie baut u.a. auf der Straßenverkehrszählung 2015 auf, prognostiziert das erwartbare Verkehrsaufkommen für das Jahr 2035 (Prognosebezugsfall, im Weiteren PBF35) und berechnet die von dem Bau der B 26n anzunehmenden verkehrlichen Effekte in Bezug auf den PBF35. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen dieser Verkehrsuntersuchung auf die Stadt Arnstein fokussiert ausgewertet und dargestellt.

### 5.1.3 Status Quo 2015

Die B26 und die St 2277 wirken in Arnstein als zweistufige Ortsdurchfahrten. Im zentralen Abschnitt der B 26 zwischen der Einmündung der St 2294 in Heugrumbach (Bücholder Straße) und dem Abzweig der St 2294 in Arnstein (Würzburger Straße) weist die Straßenverkehrszählung (SVZ) 2015 einen Gesamtverkehr von 6.500 Kfz in 24 Stunden (DTV) aus. Aus den nach außen hin abnehmenden Verkehrsmengen wird der hohe Anteil des Ziel-, Quell- und Binnenverkehrs ablesbar. Nach Westen (Heugrumbach, Müdesheim) nimmt der DTV auf 4.900 Kfz, nach Osten (Werneck) auf 2.600 Kfz ab.

Der Ziel-, Quell- und Binnenverkehr ergibt sich aus der Multifunktionalität der Innenstadt als Standort für Wohnen, Versorgen, Arbeiten etc. Wesentliche verkehrserzeugende Quellen werden, zumindest zu erheblichen Anteilen, über die Ortsdurchfahrt / B 26

angefahren: Einkaufszentrum Mitte, Kindergarten, Gewerbegebiet Sondheimer Au, Bauhof, Freibad etc. Ein wirksames sekundäres und entlastendes innerörtliches Straßennetz besteht nicht. Hieraus ergibt sich für die Karlstadter Straße (B 26) eine gemessene Verkehrsbelastung von rd. 6.500 Kfz/24h.

Sachverhalt ist auch, dass die Straßen mit den höchsten innerörtlichen Verkehrsbelastungen nicht in der Baulast der Stadt Arnstein liegen und somit auch nicht von der Stadt gestaltbar sind. D.h., ohne eine deutliche Minderung der innerörtlichen Verkehrsmengen und der „Zugriffsmöglichkeiten“ der Stadt bleibt die Entwicklungsfähigkeit Arnsteins in seinen zentralen innerörtlichen Lagen massiv eingeschränkt.

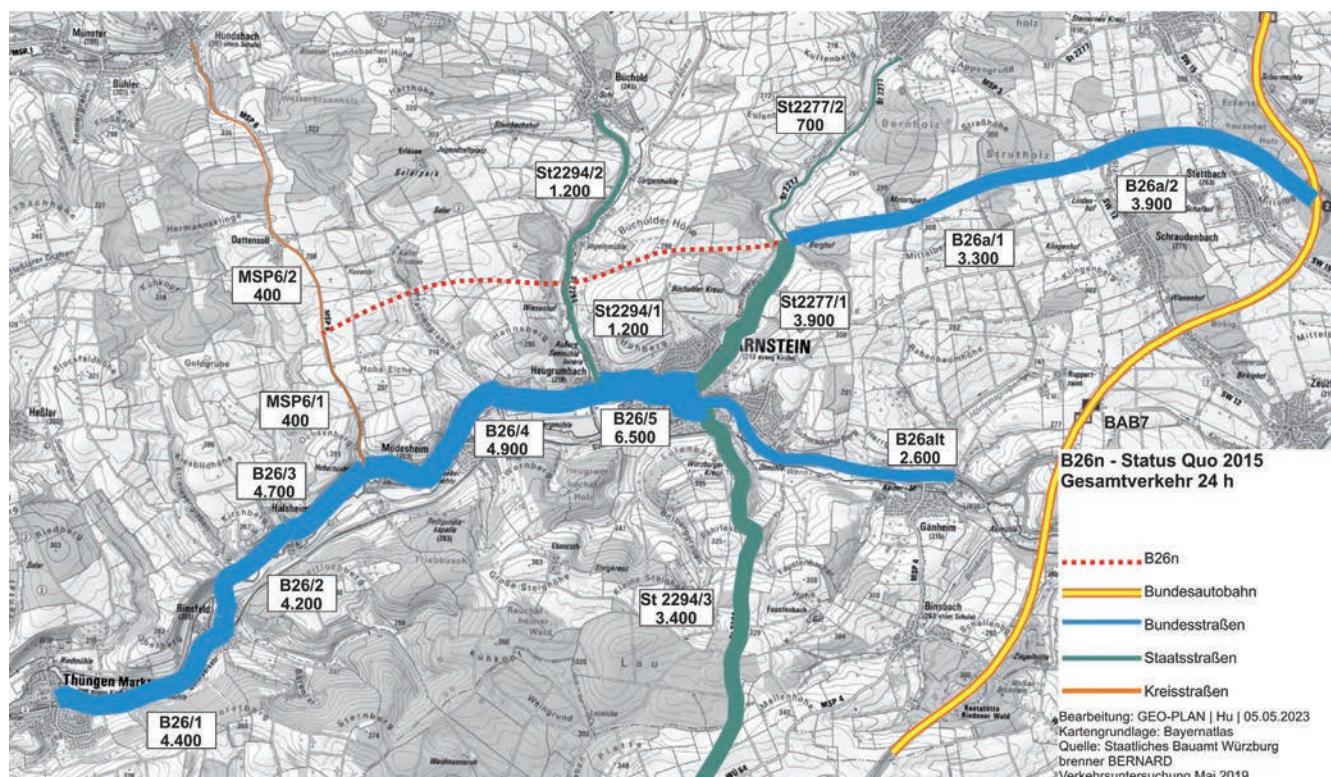


Abb. 5.2 Straßenverkehrszählung 2015

### 5.1.4 B 26n

Im Raum zwischen den BAB 3 und 7 bzw. im „Dreieck“ zwischen Aschaffenburg, Würzburg und Schweinfurt besteht ein Leistungsdefizit im Fernstraßennetz. Um dieses Defizit und die damit verbundenen Erschließungsbarrieren zu beheben, wurde die Machbarkeit einer Neutrassierung der B 26 (B 26n) in Fortführung der B 26a (BAB Dreieck Werntal) bis nach Karlstadt geprüft. Das Gesamtprojekt sieht im Weiteren eine Anbindung bis nach Lohr sowie im Süden an die BAB 3 (Dreieck Würzburg West) vor.

Die Stadt Arnstein erhofft sich von dieser Maßnahme eine erhebliche Verkehrsentlastung ihrer Ortsdurchfahrten B 26 und St 2277 in Arnstein und Heugrumbach. Im Folgenden werden die erwartbaren Effekte auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung der brenner BERNARD ingenieure GmbH (2019) dargestellt. Das Projekt B 26n ist in vier Planungsabschnitte (Planfall BA1 bis BA 4) gegliedert, die das staatliche Bauamt Würzburg wie folgt beschreibt (Quelle: [www.b26neude.de/](http://www.b26neude.de/)):

#### Planungsabschnitt 1:

„Die Planung für den Bauabschnitt 1 beinhaltet den ersten Streckenabschnitt von der Anschlussstelle Arnstein-Ost bis zur Anschlussstelle Arnstein-West/Müdesheim (MSP 6) einschließlich der erforderlichen Kreuzungen, Einmündungen und sonstigen Anlagen. Der erforderliche Ausbau der Kreisstraße MSP 6 von der Anschlussstelle „Arnstein West/Müdesheim“ bis nach Müdesheim ist Teil der Straßenbaumaßnahme. Der Planungsabschnitt 1 ist im „Vordringlichen Bedarf“ im aktuellen Bedarfsplan enthalten.“

#### Planungsabschnitt 2

„Der Bauabschnitt 2 schließt an den Bauabschnitt 1 an und führt die B 26n nach Westen fort bis nach Karlstadt. Die erforderlichen Kreuzungen, Einmündungen und sonstigen Anlagen auf diesem Streckenabschnitt sowie der Zubringer Karlstadt sind in diesem enthalten. Der Planungsabschnitt 2 ist ebenfalls im „Vordringlichen Bedarf“ im aktuellen Bedarfsplan enthalten.“

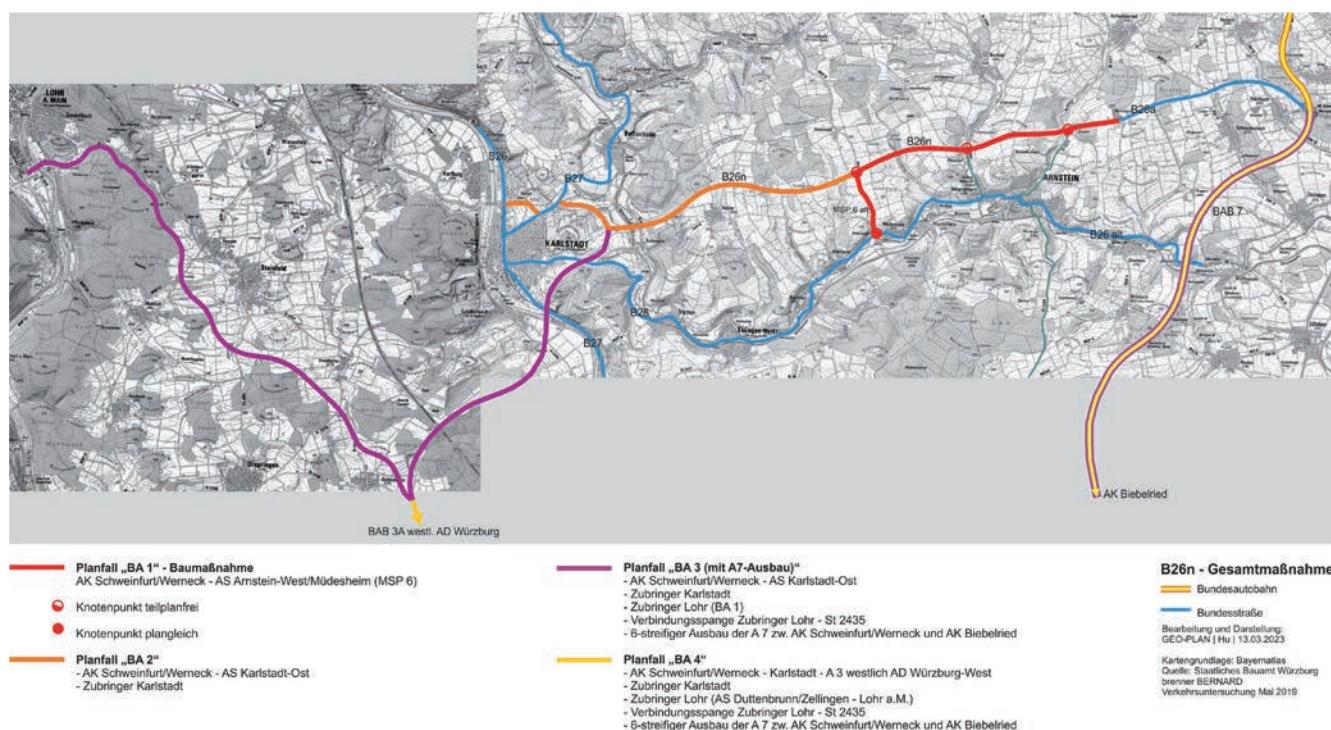


Abb. 5.3 B 26n - Gesamtmaßnahme

## Planungsabschnitt 3

„Der dritte Planungsabschnitt bündelt die Verkehrsnachfrage aus den ersten beiden Planungsabschnitten der B 26n auf einer ortsdurchfahrtendenfreien, leistungsfähigen Ost West Achse bis Lohr a. M. und stärkt damit gleichzeitig die Anbindung des Raums an das überregionale Straßennetz. Vor allem die Lohrer Stadtteile Steinbach und Sendelbach werden verkehrlich entlastet.“

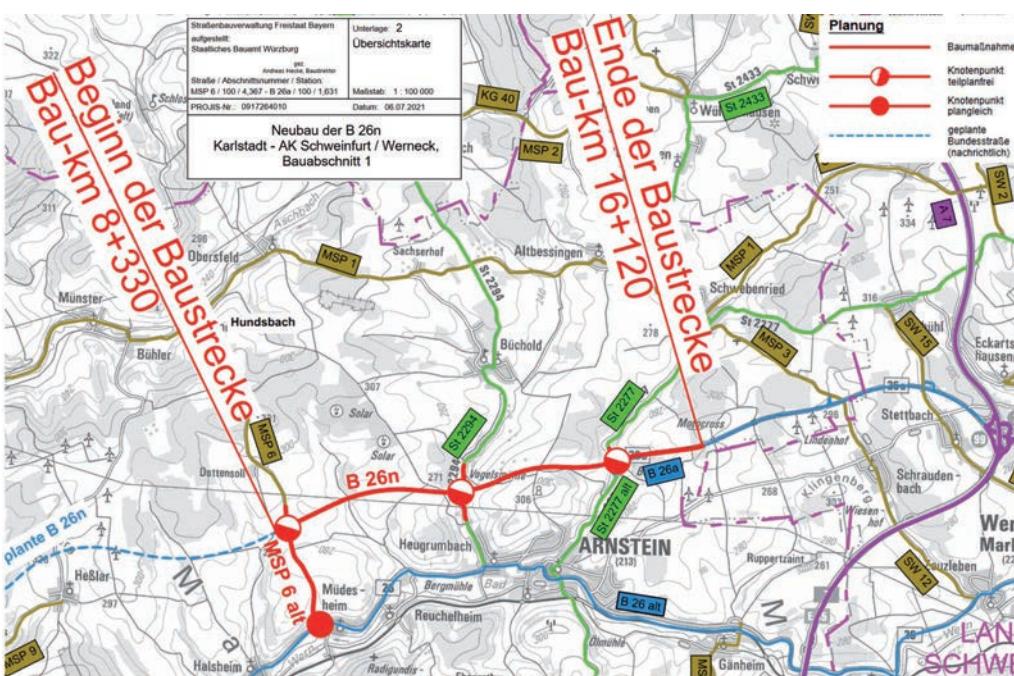
## Planungsabschnitt 4

„Der Planungsabschnitt 4 beinhaltet die Weiterführung der B 26n von Karlstadt bis zur A3 westlich des Autobahndreiecks Würzburg-West sowie den B 276 Zubringer bis Duttenbrunn. Der Planungsabschnitt 4 ist im „Weiteren Bedarf mit Planungsrecht“ enthalten. Damit ist durch den Bund eine geringere Dringlichkeit ausgesprochen worden. Das Staatliche Bauamt Würzburg konzentriert sich zunächst auf die Planungsabschnitte des „Vordringlichen Bedarfs“ der B 26n bis Karlstadt sowie den Planungsabschnitt 3. Daher gibt es für den Planungsabschnitt 4 derzeit keine weiter-

führenden Planungsaktivitäten.“

Die Stadt Arnstein erwartet bereits durch den Bauabschnitt 1 eine merkliche Verkehrsentlastung der bislang innerorts verlaufenden B 26. Die Trasse bindet im Osten an die B 26a und im Weiteren an die St 2277 und die St 2294 an. Bis zur Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes wird der Verkehr der B 26n dann über die MSP 6 bei Müdesheim wieder auf die Trasse der B 26 geführt. Nach dem Erwarten der Stadt soll die Neutrassierung ortsfremde Verkehre, die von der B 26a sowie den Staatsstraßen 2177 und 2294 der bisherigen B 26 zufließen, aufnehmen und um die Stadt leiten.

Die Verkehrsuntersuchung der brenner BERNARD ingenieure GmbH hat u.a. auf Grundlage der SVZ 2015 eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt (PBF35). In Bezug darauf wurden an Hand eines kalibrierten Verkehrsumlegungsmodells straßenabschnittsweise die zu erwartenden verkehrlichen Effekte der vier Bau- bzw. Planungsabschnitte der B 26n berechnet.



[https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/service/planfeststellungen/32-4354-2-3-18/u\\_02\\_02\\_u\\_2\\_%C3%9Cbersichtskarte.pdf](https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/service/planfeststellungen/32-4354-2-3-18/u_02_02_u_2_%C3%9Cbersichtskarte.pdf)

Abb. 5.4 B 26n - Bauabschnitt 1

### Status Quo 2015 - Prognosebezugsfall 2035

Die Prognose berechnet für den Zeitraum 2015 bis 2035 für die relevanten Abschnitte der B 26 eine Zunahme der Verkehrsmengen zwischen 4,6% und 10,3%. Für die Ortsmitte Arnsteins (Karlstadter Straße, Grabenstraße) wird eine Zunahme um rd. 300 Kfz / 24 Stunden (4,6%) berechnet.

| Straße             | Abschnitt  | DTV Gesamtverkehr in 24h |       |             |
|--------------------|--|--------------------------|-------|-------------|
|                    |  | Status Quo 2015          | PBF35 | Veränderung |
| <b>Arnstein</b>    |  |                          |       |             |
| B 26               | Schweinfurter Straße – Gänheim   | 2.600                    | 2.900 | 11,5%       |
| B 26               | Karlstadter Straße, Grabenstraße   | 6.500                    | 6.800 | 4,6%        |
| St 2277            | Schwebenrieder Straße – Grabenstraße                                     | 3.900                    | 4.300 | 10,3%       |
| St 2294            | Würzburger Straße - Gramschatz   | 3.400                    | 3.700 | 8,8%        |
| <b>Heugrumbach</b> |  |                          |       |             |
| B 26               | Karlstadter Straße, Julius-Echter-Straße bis Einmündung Bücholder Straße | 6.500                    | 6.800 | 4,6%        |
| B 26               | Julius-Echter-Straße ab Einmündung Bücholder Straße und Müdesheim        | 4.900                    | 5.200 | 6,1%        |
| St 2294            | Bücholder Straße bis Einmündung in Julius-Echter-Straße                  | 1.200                    | 1.200 | --          |

Quelle: brenner BERNARD ingenieure GmbH

Tab. 5.1 Status Quo 2015 - Prognose 2035

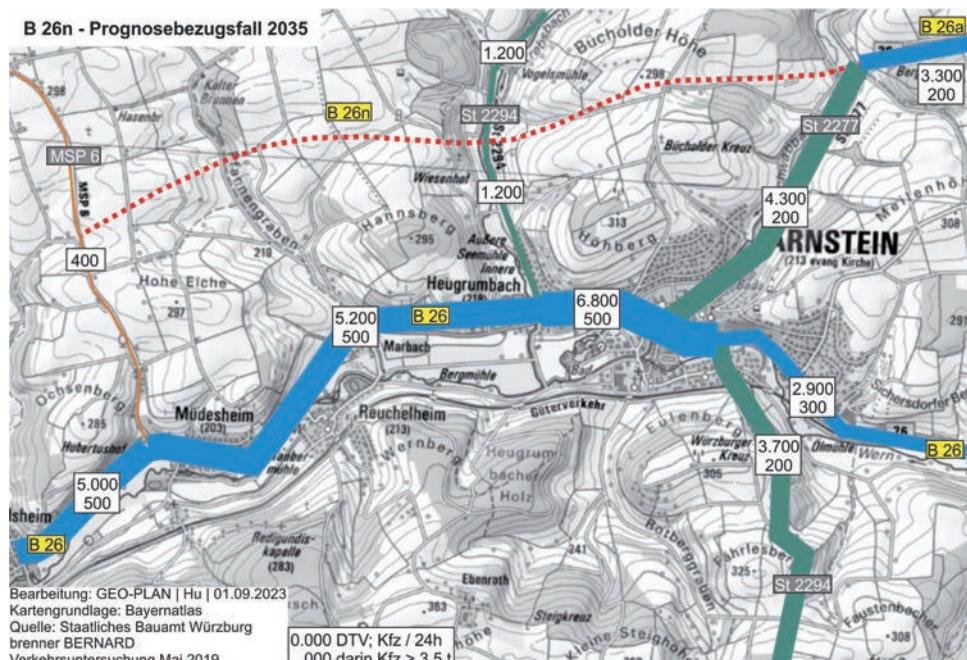


Abb. 5.5 Prognosebezugsfall 2035

| Straße             | Abschnitt  | DTV Gesamtverkehr in 24h |       |             |
|--------------------|--|--------------------------|-------|-------------|
|                    |  | PBF35                    | BA 1  | Veränderung |
| <b>Arnstein</b>    |  |                          |       |             |
| B 26               | Schweinfurter Straße – Gänheim   | 2.900                    | 2.400 | -17,2%      |
| B 26               | Karlstadter Straße, Grabenstraße   | 6.800                    | 4.800 | -29,4%      |
| St 2277            | Schwebenrieder Straße – Grabenstraße                                     | 4.300                    | 2.500 | -41,9%      |
| St 2294            | Würzburger Straße - Gramschatz   | 3.700                    | 3.400 | -8,1%       |
| <b>Heugrumbach</b> |  |                          |       |             |
| B 26               | Karlstadter Straße, Julius-Echter-Straße bis Einmündung Bücholder Straße | 6.800                    | 4.800 | -29,4%      |
| B 26               | Julius-Echter-Straße ab Einmündung Bücholder Straße und Müdesheim        | 5.200                    | 1.900 | -63,5%      |
| St 2294            | Bücholder Straße bis Einmündung in Julius-Echter-Straße                  | 1.200                    | 2.900 | 141,7%      |

Quelle: brenner BERNARD ingenieure GmbH

Tab. 5.2 Planfall BA 1

Im Folgenden werden die prognostizierten verkehrlichen Auswirkungen der Bauabschnitte 1 und 2 der B 26n auf die Ortsdurchfahrten in Arnstein und Heugrumbach dargestellt.

#### Planfall „BA 1“

„BA 1 umfasst den Neubau der zweistreifigen B 26n mit abschnittsweisen Überholfahrstreifen von der Anbindung an die Bundesstraße B 26a bis zur Anschlussstelle Arnstein-West/Müdesheim (MSP 6). Die St 2277 wird an der Anschlussstelle Arnstein-Ost/Schwebenried und die St 2294 an der AS Arnstein-Mitte an die B 26n angebunden“ (brenner BERNARD ingenieure GmbH hat 2019, S. 34).

#### Arnstein

Die Ortslage Arnstein wird durch den Bau der B 26n verkehrliche Entlastungen in unterschiedlicher Stärke erfahren. Am deutlichsten wird der Rückgang auf der Schwebenrieder Straße (zw. B 26a und Grabenstraße) zu spüren sein. Hier werden die Verkehrsmengen von 4.300 auf 2.500 Kfz / 24h zurückgehen. Die Karlstadter Straße und Grabenstraße wird um rd. 29% auf dann rd. 4.800 Kfz / 24 h entlastet werden.

#### Heugrumbach

Das Verkehrsaufkommen wird auf der Julius-Echter-Straße bis zur Einmündung der Bücholder Straße um rd. 29% auf dann 4.800 Kfz / in 24 h zurückgehen. Allerdings wird die Bücholder Straße (St 2294) künftig ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen aufnehmen müssen: berechnet wird eine Zunahme um rd. 141% auf dann 2.900 Kfz / 24h. D.h., am Knotenpunkt Bücholder Straße / Julius-Echter-Straße werden sich zwar die Knotenströme ändern, das Verkehrsaufkommen wird in der Summe aber nahezu unverändert bleiben.

Ab der Einmündung der St 2294 in die B 26 in Heugrumbach wird das Verkehrsaufkommen bis Müdesheim massiv um rd. 3.300 Kfz / 24h auf dann noch 1.900 Kfz / 24h zurückgehen.

Der Planfall „BA 1“ ist allerdings nur als Zwischenschritt bis zur Fertigstellung der Anbindung der B 26n an Karlstadt („BA2“) anzusehen. Für Arnstein relevant sind vorrangig die verkehrlichen Effekte des „BA 2“.

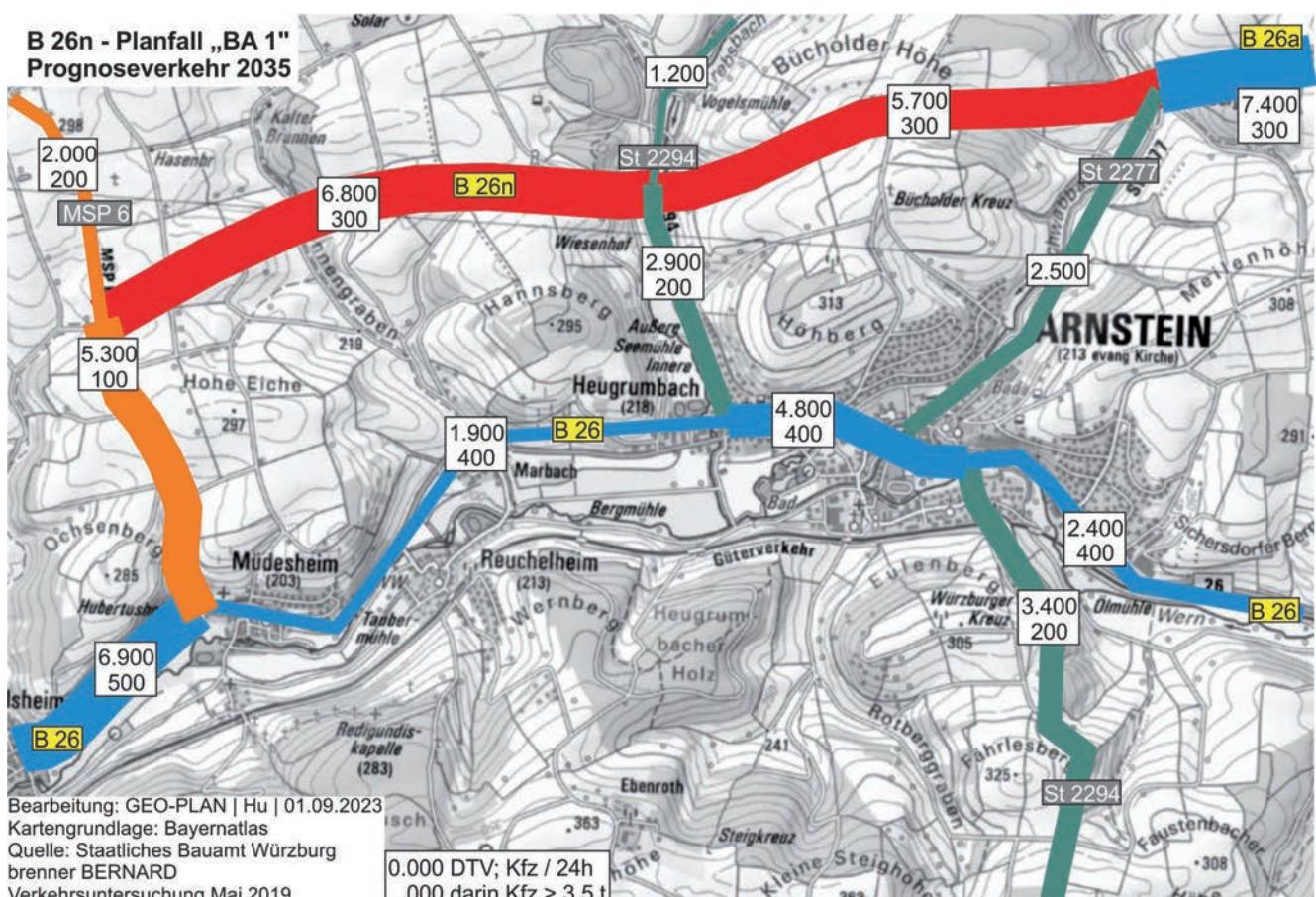


Abb. 5.6 Planfall BA 1

### Planfall „BA 2“

„Der Planfall zum BA 2 beinhaltet die Netzelemente des BA 1 sowie zusätzlich den Neubau der zweistufigen B 26n mit abschnittsweisen Überholfahrstreifen zwischen den Anschlussstellen Arnstein-West/Müdesheim (MSP 6) und Karlstadt-Ost. Die zweistufige Verbindungsspange von der B 26alt über die AS Karlstadt-Ost und den Anschluss der B 27 im Norden Karlstadts sowie die Weiterführung bis zum Gewerbegebiet Am Hammersteig wird als Zubringer Karlstadt bezeichnet und ist ebenfalls Bestandteil des BA 2“ (brenner BERNARD ingenieure GmbH hat 2019, S. 35).

#### Arnstein

Mit der Fertigstellung des Abschnittes „BA 2“ wird sich die Verkehrsbelastung in Arnstein und Heugrumbach auf der Karlstadter Straße und der Grabenstraße bei rd. 5.100 Kfz / 24h einstellen, also rd. 300 Kfz /

24h höher liegen als nach der Fertigstellung des „BA 1“. D.h., die Karlstadter Straße und die Grabenstraße werden in der Folge weiterhin vergleichsweise stark befahrene Stadtstraßen sein. Die Spitzentundenbelastung kann mit rd. 510 Kfz angenommen werden.

Die Schwebenrieder Straße wird in Relation zum PBF35 eine Entlastung um rd. 40% erfahren. Die Prognose geht dann von rd. 2.600 Kfz / 24h aus (PBF35: 4.300). Diese Verkehrsentlastung wird sich auch auf die Marktstraße, die ja innerorts den nach Norden fließenden Richtungsverkehr der Schwebenrieder Straße aufnimmt, sowie auf die Schützenbergstraße auswirken. D.h., hier werden sich Spielräume zur Umgestaltung des Straßenraumes eröffnen.

#### Heugrumbach

Für die Julius-Echter-Straße wird in Relation zum PBF35 eine Entlastung um rd. 25% auf dann noch rd. 5.100 Kfz / 24h erwartet. Ab der Einmündung der

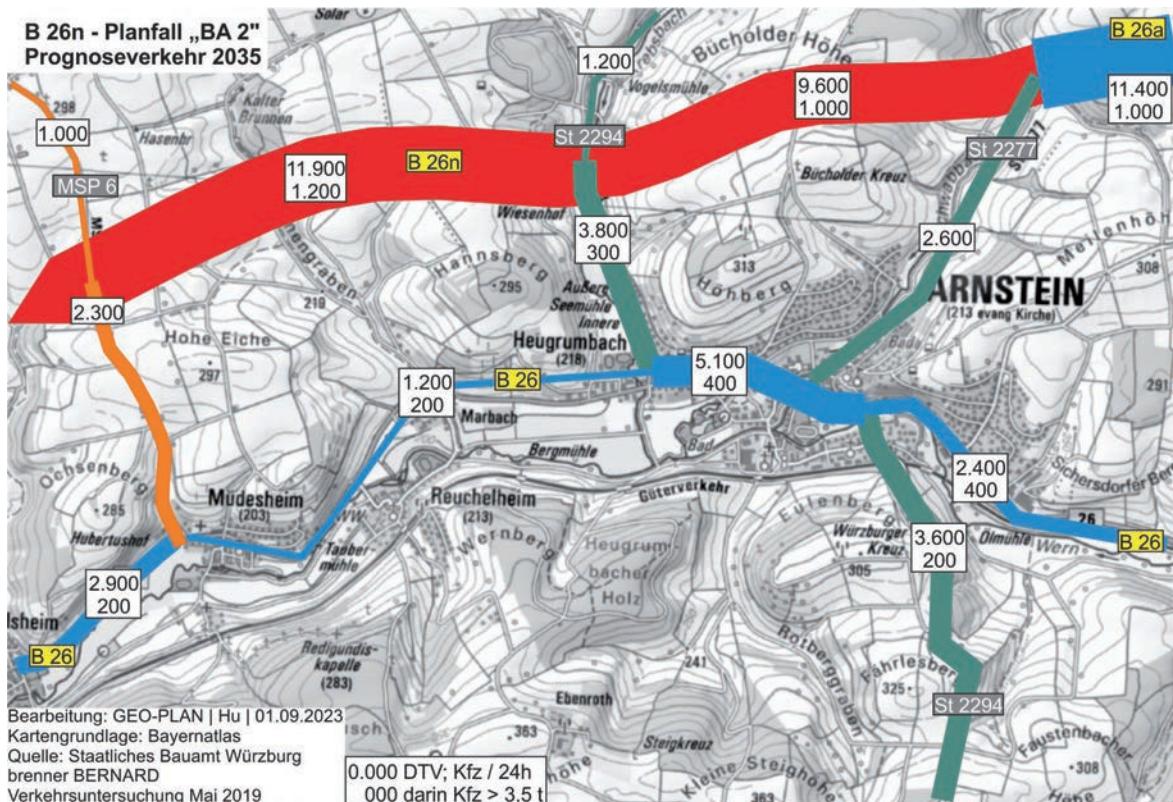


Abb. 5.7 Planfall BA 2

Bücholder Straße wird die Verkehrsbelastung in Richtung Müdesheim noch bei rd. 1.200 Kfz / 24h liegen. Allerdings wird die Bücholder Straße mehr als das Dreifache des Prognosewertes 2035 aufnehmen: die Belastung wird von 1.200 (PBF35) auf 3.800 Kfz / 24h anwachsen. In der Summe wird der Knotenpunkt Julius-Echter-Straße / Bücholder Straße damit stärker belastet sein, als im Jahr 2015.

Im Ergebnis wird sich für Heugrumbach eine erhebliche Mehrbelastung der Bücholder Straße bei einer moderaten Entlastung der Julius-Echter-Straße ergeben.

### 5.1.5 Fazit

Die Verkehrsprognose berechnet für das Jahr 2035 eine moderate Zunahme der Verkehrsmengen. Für die Grabenstraße, die Karlstadter Straße und die Julius-Echter-Straße (im Weiteren Ortsdurchfahrten genannt) wird ein DTV vom 6.800 Kfz erwartet (+300 Kfz bzw. 4,6%).

Die Umsetzung des Bauabschnittes 1 (B 26a bis MSP 6) wird zu einer spürbaren Entlastung der Ortsdurchfahrten führen (-2.000 Kfz/24h). Gleichzeitig wird die Belastung der St 2294 (Bücholder Straße) um 142% auf 2.900 Kfz / 24 h zunehmen. D.h., die Knotenpunktbelastung Julius-Echter-Straße / Bücholder Straße wird bei veränderten Knotenströmen in der Summe nahezu unverändert bleiben.

Mit der Umsetzung der Bauabschnitte 2 (MSP 6 bis

Karlstadt) wird die Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrten auf 5.100 Kfz / 24 h zunehmen (+ 300). Die Belastung der St 2294 (Bücholder Straße) wird massiv auf 3.800 Kfz / 24 h ansteigen. Die Knotenpunktbelastung Julius-Echter-Straße / Bücholder Straße wird in der Summe in der Folge deutlich höher liegen als ursprünglich für das Jahr 2035 (ohne B 26n) prognostiziert wurde. Die deutlichste Minderung der Verkehrsmengen wird zwischen Heugrumbach und Müdesheim erfolgen (- 4.000 Kfz / 24h bzw. - 77%).

Auf den Ortsdurchfahrten in Arnstein und Heugrumbach wird auch nach der Realisierung des „BA 2“ als Folge der zuführenden Funktion der Staatsstraßen 2277 und 2294 sowie des Ziel-, Quell- und Binnenverkehrs Arnsteins ein erhebliches Verkehrsaufkommen verbleiben. Trotz der in der Summe moderaten Entlastung der Ortsdurchfahrten werden die verbleibenden Verkehrsmengen und Nutzungsansprüche (z.B. Linienverkehre des ÖPNV) an die Ortsdurchfahrten die gestalterischen Spielräume begrenzen. Im Sinne einer stadtverträglichen Verkehrsgestaltung sind in diesem Fall der Einbau von Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer sowie geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen zwingend.

Handlungsspielraum wird sich für eine Umgestaltung und Aufwertung der Marktstraße in Arnstein ergeben. Deren Verbindungsfunktion zur B 26a bzw. B 26n wird nach den Prognosen der Verkehrsplaner nachlassen und damit auch deren verkehrliche Belastung.

| Straße             | Abschnitt  | DTV Gesamtverkehr in 24h |       |             |
|--------------------|--|--------------------------|-------|-------------|
|                    |  | PBF35                    | BA 2  | Veränderung |
| <b>Arnstein</b>    |  |                          |       |             |
| B 26               | Schweinfurter Straße – Gänheim   | 2.900                    | 2.400 | -17,2%      |
| B 26               | Karlstadter Straße, Grabenstraße   | 6.800                    | 5.100 | -25,0%      |
| St 2277            | Schwebenrieder Straße – Grabenstraße                                     | 4.300                    | 2.600 | -39,5%      |
| St 2294            | Würzburger Straße - Gramschatz   | 3.700                    | 3.600 | -2,7%       |
| <b>Heugrumbach</b> |  |                          |       |             |
| B 26               | Karlstadter Straße, Julius-Echter-Straße bis Einmündung Bücholder Straße | 6.800                    | 5.100 | -25,0%      |
| B 26               | Julius-Echter-Straße ab Einmündung Bücholder Straße und Müdesheim        | 5.200                    | 1.200 | -76,9%      |
| St 2294            | Bücholder Straße bis Einmündung in Julius-Echter-Straße                  | 1.200                    | 3.800 | 216,7%      |

Quelle: brenner BERNARD ingenieure GmbH

Tab 5.3 Planfall BA 2

## 5.2 RUHENDER VERKEHR

Parken ist eine flächenverbrauchende Nutzung, die zum einen mit anderen nutzungen um flächen konkurriert, zum anderen geeignet ist, das stadtbild mit zu prägen. Parken zu ordnen ist somit eine wichtige städtebauliche Herausforderung. Dieser Sachverhalt steht vielfach in einem Konflikt mit dem Anspruch von Handel, Gewerbe und weiteren Anliegern, möglichst zielausnahmes Parken zu ermöglichen. Insofern kommt der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowohl eine funktionale als auch eine städtebauliche Bedeutung zu. Im Rahmen dieses ISEK wurde das Parkangebot in und im Umfeld der Arnsteiner Innenstadt aufgenommen. Die Stellplatzerhebung erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung. Unmarkierte Parkmöglichkeiten wurden hinsichtlich üblicher Fahrzeuggrößen geschätzt. Dies trifft auch auf die Erhebung der privaten Stellplätze zu, ohne hier den Anspruch der Vollständigkeit erfüllen zu können (z.B. wegen mangelnder Einsehbarkeiten).

Insgesamt wurden in der Arnsteiner Innenstadt 587 Kfz-Stellplätze erhoben. Davon waren 447 öffentlich zugänglich und 93 bewirtschaftet.

### 5.2.1 Altstadt

Innerhalb der Altstadt bestehen 73 öffentliche Stellplätze, alle sind bewirtschaftet. Entlang der Marktstraße finden sich 29 Stellplätze, davon allerdings nur elf in der zentralen Lage (Rathausnähe). Hier besteht aufgrund der angesiedelten Handels- und Dienstleistungsunternehmen die höchste Parknachfrage. In der Folge kommt es dort regelmäßig zu „wildem Parken“ im Bereich der Halteverbotsausweisung. Die öffentlichen Stellplätze in der Kirchgasse sind nur erschwert

erreichbar (enge Straßensituation, hängige Lage, erschwerte Wendemöglichkeit) und einem kurzzeitigen Kundenverkehr nur bedingt zuordenbar. Den 23 Stellplätzen am Schweinemarkt und den 12 Stellplätzen an der Grabenstraße mangelt eine attraktive Fußwegeanbindung an die Marktstraße. Sie funktionieren somit nur eingeschränkt für die qualifizierte Parknachfrage in Bezug auf die Obere Stadt.

Entsprechend gering ist die Zufriedenheit der Bevölkerung mit der automobilen Erreichbarkeit der Altstadt. Nur 18% der 763 Bürger\*innen, die sich an der online-Befragung beteiligt hatten, bewerten die Erreichbarkeit als gut, 54% jedoch als weniger gut oder schlecht. Entsprechend schlecht werden auch die automobile Erreichbarkeit des Rathauses und seiner umliegenden nutzungen empfunden. D.h., die Zahl der unmittelbar in der Altstadt verfügbaren Stellplätze ist gering, die Stellplätze in deren näherem Umfeld (Schweinemarkt, Grabenstraße) sind nicht geeignet, dieses Defizit auszugleichen.

Im Hinblick auf die knappen Stellplatzkapazitäten in der Altstadt ist der Sachverhalt, dass diese bewirtschaftet werden zu begrüßen. Durch das Verhindern von Dauerparken wird so die Parkkapazität bzw. der Stellplatzumschlag erhöht. Das funktioniert jedoch nur bei einer konsequenten Kontrolle.

|  | Öffentliche Parkplätze |                | private Parkplätze |
|--|------------------------|----------------|--------------------|
|  | unbewirtschaftet       | bewirtschaftet |                    |
| Altstadt (zwischen Schützenbergstraße, Grabenstraße und Marktstraße) | ---                    | 73             | 106                |
| Umfeld Grabenstraße  | 106                    |                | 25                 |
| Umfeld Karlstadter Straße  | 260                    | 20             | ---                |
| Gesamt   | 363                    | 93             | 131                |

Tab 5.4 Kfz - Stellplätze in der Arnsteiner Innenstadt

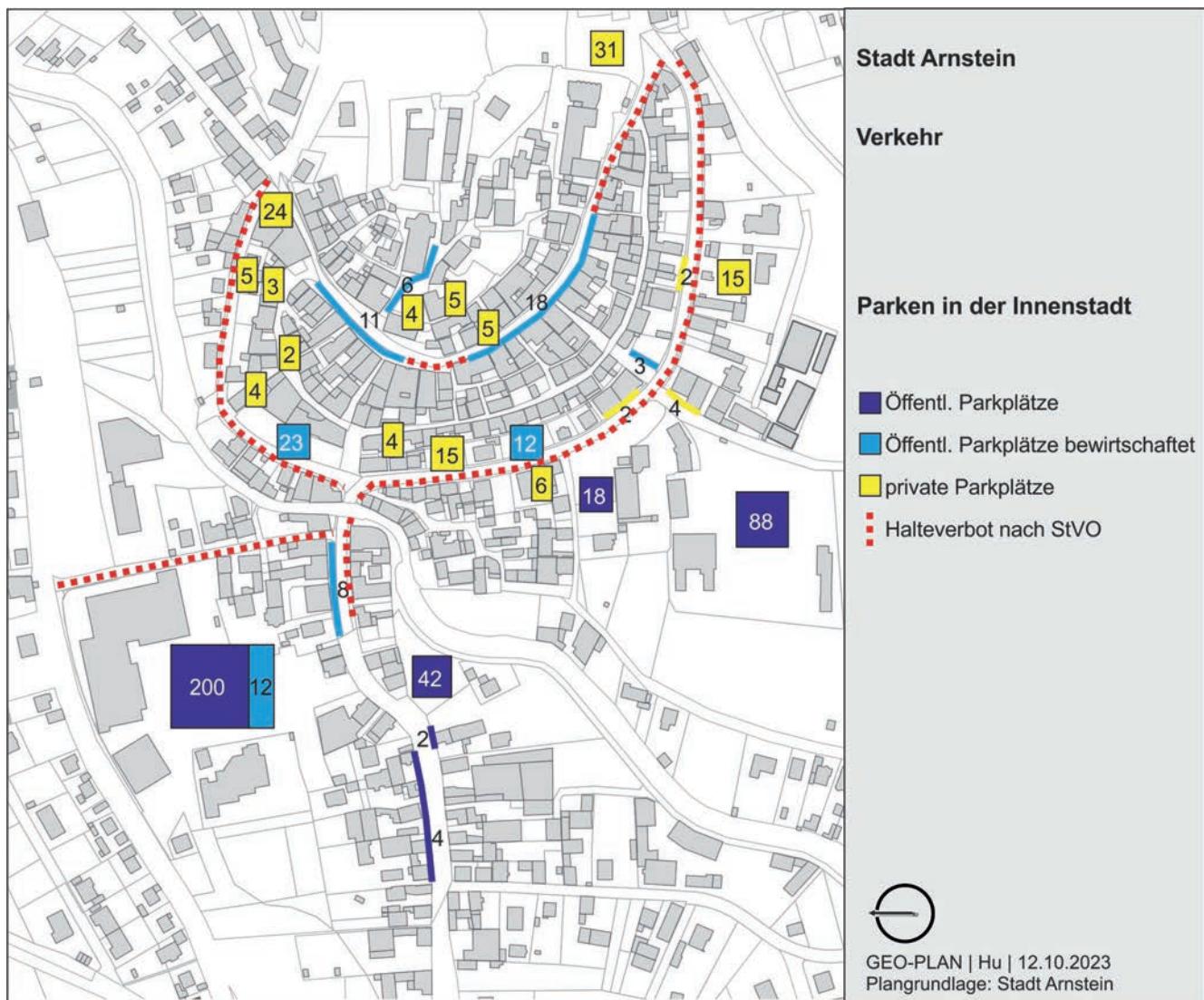


Abb. 5.8 Kfz - Stellplätze in der Arnsteiner Innenstadt

**Fazit:**

Die knappen Stellplatzkapazitäten in der Altstadt können nicht ausgebaut werden um eine gestalterische Aufwertung zu ermöglichen. Insofern kommt ihrer Fußwegeanbindung vor allem an die Marktstraße eine maßgebliche Bedeutung zu.

In der Marktstraße selbst blockieren die Kfz-Stellplätze den attraktivsten Stadtraum und bewirken

gemeinsam mit dem Höhensprung zur Hölgasse, das dort montierte Geländer und den Stromverteilerkasten eine wirksame Zugangsbarriere. Hier sollte konsequent nach Möglichkeiten gesucht werden, durch eine Neuregelung der Parkstände und Halteverbotsabschnitte Raum für eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes zu schaffen.

### 5.2.2 Erweiterte Innenstadt

In der erweiterten Innenstadt (Umfeld Grabenstraße und Karlstadter Straße) bestehen 386 öffentliche Pkw-Stellplätze. Davon sind nur 20 bewirtschaftet. Den Angebotsschwerpunkt bilden das Einkaufszentrum Mitte mit zusammen 212 Stellplätzen sowie der Parkplatz am Cancale-Platz mit 88 Stellplätzen.

Die Stellplätze am Einkaufszentrum Mitte sind funktional ausschließlich für dieses selbst sowie für die weiteren anliegenden Nutzungen, z.B. Kindergarten, wirksam und bleiben ohne Wegevernetzung für die Altstadt nahezu bedeutungslos.

Der Parkplatz am Cancale-Platz dient vorwiegend den umliegenden Nutzungen (Stadthalle, Sozialstation, Sportgelände etc.), verfügt i.d.R. jedoch zumeist über freie Kapazitäten. Auch hier mangelt es an einer ansprechenden und funktionalen Wegeverbindung zur Oberen Stadt.

Der Parkplatz am Bettendorfplatz (42 Stellplätze) liegt zwar in Altstadtnähe, die Wegeführung dorthin endet jedoch an einer ungesicherten und schwer einsehbaren Situation an der stark befahrenen Karlstadter Straße.

Die genannten Parkmöglichkeiten liegen alle innerhalb einer kurzen und durchaus zumutbaren Zeit-Raum-Distanz zur Marktstraße bzw. zur Oberen Stadt. Es fehlt jedoch jede Vernetzung mit dieser. Das betrifft die Gestaltung attraktiver Wegeverbindungen, Wegeführungen bzw. Wegweisungen für Ortsunkundige sowie sichere Querungsmöglichkeiten der Karlstadter Straße und Grabenstraße.

Es fehlt zudem eine Wegweisung für den motorisierten Verkehr, der gezielt auf die Parkplätze gelenkt werden könnte (Parkleitsystem).

### Fazit

Das zunächst quantitativ ausreichend erscheinende Parkangebot bedarf dringlich einer funktionalen Aufwertung, um die Chancen zu erhöhen, es auch für die Obere Stadt wirksam zu machen. Ansatzpunkte sind

- ein Parkleitsystem (Cancale-Platz, Bettendorfplatz)
- ein Leitsystem für Fußgänger zur Oberen Stadt und anderen attraktiven Zielpunkten
- die Herstellung sichere Querungsmöglichkeiten auf dem Weg zur Altstadt
- die Gestaltung attraktiver und möglichst barrierearmer Wege zur Altstadt



## 5.3 RADVERKEHR

Arnstein liegt am Fernradweg „Wern-Radweg“ sowie an lokalen bzw. regionalen Radwegen. Alle Radwege leiten die Radfahrer um die Arnsteiner Innenstadt. Innenstadtnahe Abstellmöglichkeiten für Räder bestehen nicht, die Querung der Karlstadter Straße ist wg. der geringen Einsehbarkeit des Straßenverlaufes unsicher, die bauliche Situation ungeeignet (Barriren, nicht abgesenkte Bordsteine, kaum erkennbare Beschilderung). Am Bettendorfplatz besteht, abseits der Radwege und ohne Blickbezug, eine Radservicestation mit Lademöglichkeit für E-Bikes, Gepäckaufbewahrung sowie mit einem behelfsmäßigen Stadtplan. Eine weiterführende Wegweisung von dort zur Innenstadt jedoch besteht jedoch nicht.

Eine innerörtliche Fahrradinfrastruktur (geeignete Abstellmöglichkeiten an relevanten Orten, ausgewiesene Wege etc.) fehlt weitestgehend oder erweist sich als unzureichend (siehe Fahrradabstellmöglichkeit am Cancale-Platz bzw. am ZOB). Wenig überraschend weisen die Ergebnisse der online-Befragung auf eine erhebliche Unzufriedenheit der Bevölkerung mit der Radinfrastruktur hin.

### Fazit

Arnstein nutzt die Chancen, überörtlichen Radverkehr in die Innenstadt zu lenken kaum. Ansätze, den innerstädtischen Radverkehr zu fördern, sind kaum bzw. nur in einer unzulänglichen Ausführung erkennbar. Eine Radwegevernetzung mit zentralen Einrichtungen (Einkaufszentrum Mitte, Nahversorgungszentrum Ost, Rathaus, ZOB etc.) besteht nicht. Auch wenn die Topographie mitunter die Nutzung des Rades im innerörtlichen Verkehr erschwert, könnte durch Wegeführung, Wegweisung und begleitende Maßnahmen (sichere Querungssituationen, Abstellmöglichkeiten etc.) zur Nutzung des Rades motiviert werden. Zumal E-Bikes und deren massenhafte Vermehrung die Höhendifferenzen weniger anstrengend werden lassen.

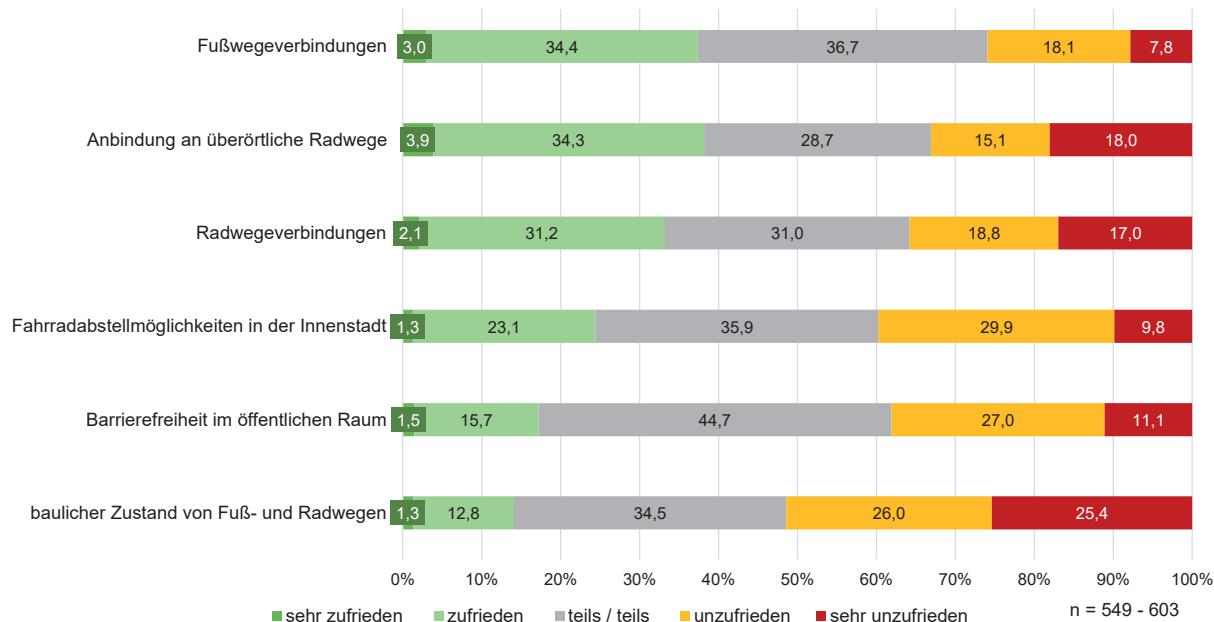


Abb. 5.9 Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Fahrradinfrastruktur

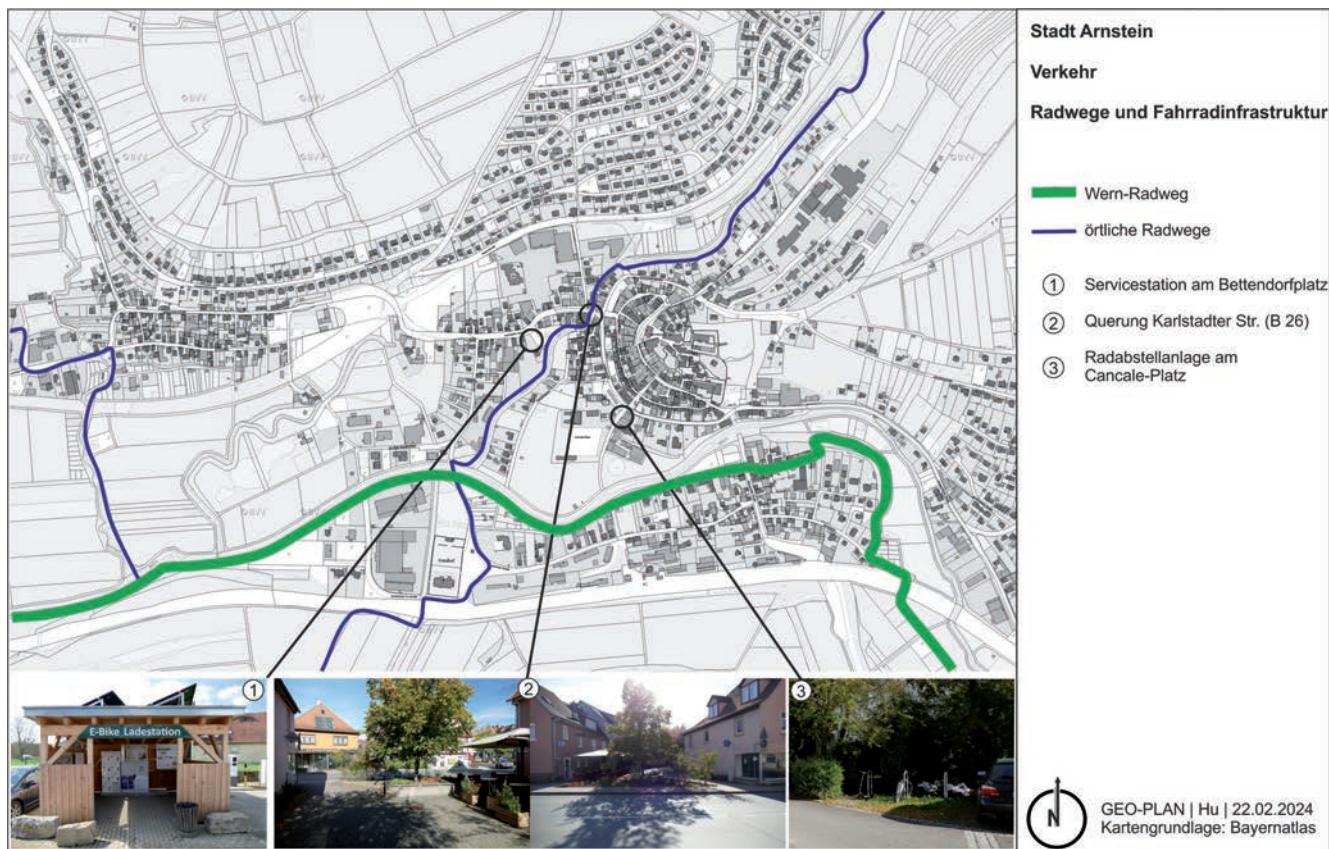


Abb. 5.10 Radwege in Arnstein

## 5.4 ÖPNV

Die Stadt Arnstein und ihre Stadtteile werden von folgenden Buslinien bedient:

- 452 Würzburg – Arnstein - Hundsbach
- 671 Opferbaum – Gramschatz - Arnstein
- 672 Karlstadt – Arnstein - Binsbach
- 673 Karlstadt – Altbessingen - Arnstein
- 8134 Schweinfurt – Schwebenried - Arnstein

Mit diesen Linienverkehren sind alle Stadtteile an den ÖPNV und an die Stadt Arnstein angebunden. Für die Bewertung des ÖPNV-Angebotes ist neben der räumlichen Erschließung die Häufigkeit der Fahrtenangebote relevant. Um zu einer groben Bewertung zu kommen wurden die Fahrpläne untersucht, wie viele Fahrtenpaare (Hin- und Rückfahrt) innerhalb der für bestimmte Fahrtenzwecke betreffenden Zeiträume zur Verfügung stehen. Unterschieden wird zwischen Berufs-, Schul-, Versorgungs- und Freizeitverkehr. Die Nachfragezeiten der einzelnen Fahrzwecke überdecken sich teils und streuen, gerade mit der Flexibilisierung der Ausbildungs- und Arbeitszeiten, durchaus über größere Zeiträume. Daher kann hier nur eine grobe Zuordnung erfolgen, die sich wiederum an den jeweiligen „Kernzeiten“, also den Nachfragespitzen, orientiert. Das sind (Montag- bis Freitag):

Schulverkehr: 06 bis 07 und 12 bis 13 Uhr

Berufsverkehr: 06 bis 08 und 16 bis 19 Uhr

Versorgungsverkehr (Einkaufen und Erledigungen):

09 bis 10 und 15 bis 19 Uhr

Freizeitverkehr: 15 bis 17 Uhr

Danach besteht für die überwiegende Anzahl der Stadtteile in der Anbindung an die Stadt Arnstein eine ausreichende Bedienungsqualität. Defizite ergeben sich für die peripherer liegenden Stadtteile Neubessingen, Altbessingen. In Dattensoll besteht nur ein marginales Angebot (1 Fahrtenpaar).

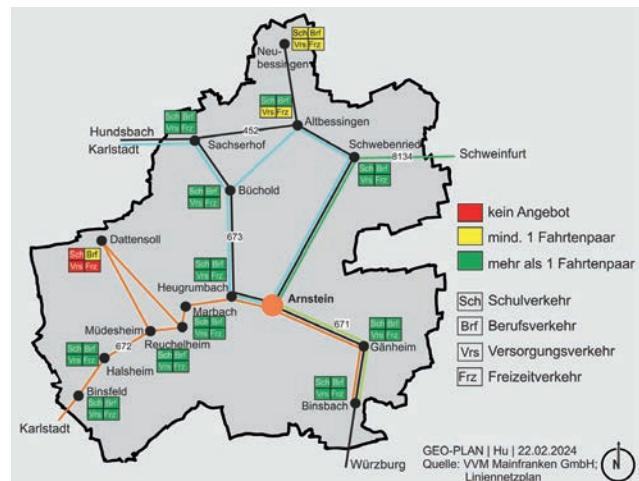


Abb. 5.11 ÖPNV - Liniennetzplan

Die online-Befragung ergab, trotz des für die meisten Stadtteile ausreichend erscheinenden Fahrtenangebotes, eine insgesamt überschaubare Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem ÖPNV. Am besten wird noch die Erreichbarkeit der Haltestellen bewertet.

In der Stadt Arnstein bündeln sich die Busverkehre am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Der ZOB liegt an der Grabenstraße, unterhalb der Altstadt, benachbart zu den Sportanlagen und der Stadthalle. Die Grabenstraße (B 26) trennt den ZOB von der Altstadt, eine Querungshilfe für Fußgänger über die Bundesstraße besteht trotz einer nur bedingt einsehbaren Lage des ZOB (Kurve) nicht. Fußgänger, Radfahrer und Menschen mit eingeschränkter Mobilität (siehe Foto) sind gezwungen, die Bundesstraße trotz der schwer einsehbaren Situation ungesichert zu queren.

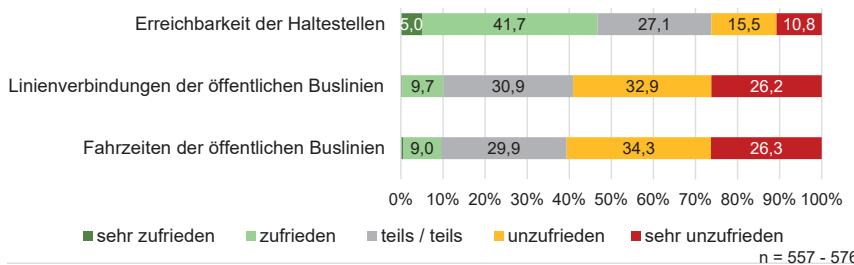


Abb. 5.12 ÖPNV - Zufriedenheit der Bevölkerung

Im weiteren Stadtgebiet bestehen Haltestellen am Schulcampus, an der B26 (westliche Zufahrt zur Altstadt), am Nahversorgungszentrum Ost (Schweinfurter Straße), an der Julius-Echter-Straße (östl. Ortseingang Heugrumbach) und an der Einmündung der Brühlstraße in die Julius-Echter-Straße (Heugrumbach). Die Haltestelle am Schul-Campus liegt an der westlichen Straßenseite, so dass die Schulkinder gezwungen sind, auf dem Weg zur Schule die St 2277 zu queren. Das Einkaufszentrum Mitte und das Rathaus bleiben ohne ÖPNV-Anbindung.

#### Fazit

Hinsichtlich der räumlichen Erschließung und der Bedienungshäufigkeiten besteht eine zunächst ausreichend erscheinende Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt. Die geringe Akzeptanz des ÖPNV wird in vielen, auch eigenen, Untersuchungen im ländlichen Raum fast regelhaft und mithin auch unabhängig vom bestehenden Angebot festgestellt. Es liegt der Schluss nahe, dass der ÖPNV als wenig geeignetes Mobilitätsangebot angesehen wird, zumindest solange die eigene Motorisierung gewährleistet ist.

Als Defizit stellt sich in Arnstein die mangelnde Anbindung wichtiger innerörtlicher Ziele an den ÖPNV heraus. Das Einkaufszentrum Mitte ist nicht nur zu Fuß ungünstig erreichbar, es besteht auch keine unmittelbare Anbindung an den Buslinienverkehr. Das Rathaus ist durch seine Lage in der oberen Stadt zu Fuß ebenfalls nicht barrierearm erreichbar, die Parkkapazitäten sind begrenzt. Obwohl mehrere Linienverkehre über die Marktstraße fahren, besteht in derselben jedoch keine Haltestelle. Der ZOB liegt zwar innenstadtnah, eine Vernetzung mit der oberen Stadt besteht aufgrund der trennenden Wirkung der B 26 nur eingeschränkt. Mangels geeigneter Radabstellanlagen an dem ZOB wird auch keine Vernetzung mit dem Radverkehr hergestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass mit dem Haltestellennetz und dessen Ausrüstung die Möglichkeiten einer innerörtlichen Erschließung und Vernetzung weitestgehend ungenutzt bleiben.



Abb. 5.13 ZOB Arnstein

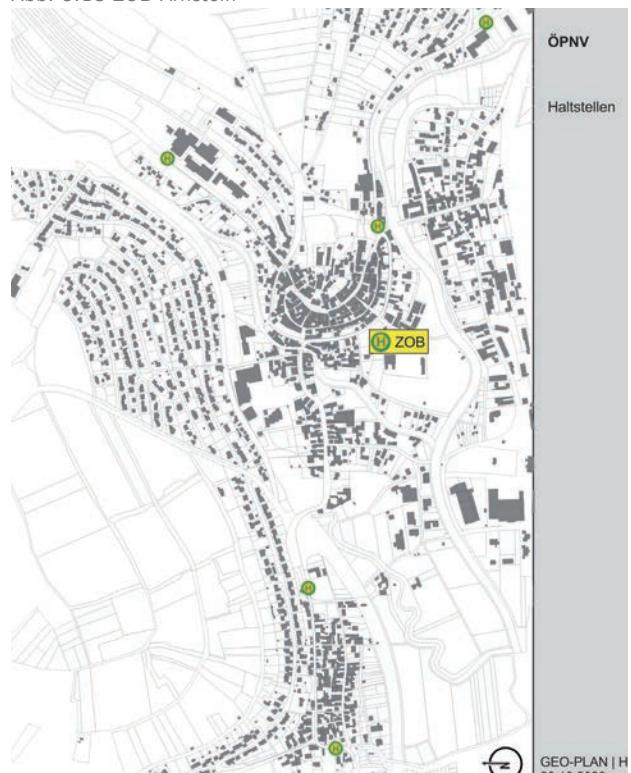


Abb. 5.14 ÖPNV - Haltestellen in Arnstein

## 5.5 ZIELE UND PROJEKTE DER VERKEHRSENTWICKLUNG

Aus den vorgenommenen Analysen und Datenauswertungen ergeben sich im Wesentlichen zwei Handlungsschwerpunkte zur Verbesserung der Verkehrssituation in Arnstein:

- Entlastung der Ortsdurchfahrten Arnstein und Heugrumbach zur Steigerung der Verkehrssicherheit
- Gestaltung der innerörtlichen Verkehrssituation

Bei verschiedenen Projektvorschlägen kommt es zu einer Überschneidung der Themenfelder Einzelhandel, Verkehr und Städtebau. Dieser Sachverhalt begründet sich dadurch, dass alle Themenfelder u.a. die gestalterische und funktionale Aufwertung der Arnsteiner Innenstadt zum Ziel haben und sich die Verkehrssituation Arnstein als ein mächtiges Entwicklungshemmnis auf dem Weg dahin erweist. Es werden im Folgenden dennoch alle Projektvorschläge dargestellt, auch wenn dies im Einzelfall bereits andernorts erfolgte.

### 5.5.1 Entlastung der Ortsdurchfahrten und Steigerung der Verkehrssicherheit

Der Neubau der B 26n wird für die Ortsdurchfahrten in Arnstein und Heugrumbach zu einer Verkehrsentlastung führen, es wird jedoch auch weiterhin ein Verkehrsaufkommen von über 5.000 Kfz / 24 h auf ihnen verbleiben. Die Verkehrsbelastung der Bücholdstraße wird massiv zunehmen. Zudem wird zu klären sein, welche Eingriffsmöglichkeiten die Stadt Arnstein in die Gestaltung der Marktstraße erhalten wird, die dz. als Staatsstraße (2277) ausgewiesen ist und deren zweiter Richtungsverkehr über die gemeindliche Schützenbergstraße geleitet wird.

#### Ziele

Im Weiteren werden Handlungsbedarfe bzw. Projekte skizziert, die sich aus den folgenden Zielsetzungen ergeben:

- Weitestmögliche Entlastung der Arnsteiner Innenstadt vom ortsfremden Durchgangsverkehr
- Steigerung der Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer
- Abbau der innerörtlichen Trennwirkung der B 26 und der Schützenbergstraße
- kommunale Gestaltungsmöglichkeiten zum Umbau und zur Aufwertung der Marktstraße

#### Projekte

##### V 1: Entlastungsspange Schwebenrieder Str. – Karlstadter Str.

Die St 2277 knüpft an die B 26 a im Norden Arnsteins und an die B 26 in Arnstein an. Innerhalb der Stadt teilen sich die Richtungsverkehre auf die Marktstraße (St 2277) und die Schützenbergstraße (Gemeindestraße). D.h. der überörtliche Verkehr belastet die Stadtmitte Arnstein auf zwei Achsen. Während die Marktstraße tonnagebeschränkt ist, fließt der Schwerlastverkehr ohne Beschränkung über die Schützenbergstraße zur B 26. Beide Verkehrsachsen beeinträchtigen und hemmen die Entwicklungsfähigkeit der Arnsteiner Innenstadt.

Ziel der Stadt Arnstein ist es, die innerstädtischen Lagen zwischen Schul-Campus, Oberer Stadt und Schweinemarkt von ortsfremdem Verkehr weitestmöglich zu entlasten, um so mehr Verkehrssicherheit für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer und Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt zu schaffen.

Dies soll durch die Herstellung einer Entlastungsspange erfolgen, die nördlich des Schul-Campus an die St 2277 anknüpft und über das Schwabachtal zur Schlesierstraße führt. Über die Schlesier Straße und die Bayernstraße kann der überörtliche Verkehr beim Kreisverkehr wieder auf die Karlstadter Straße geleitet werden. Die Herstellung dieser Entlastungsspange erfordert

- den Einbau eines Verkehrsteilers an der St 2277 nördlich der Stadt (z.B. Kreisverkehr),
- eine Neutrassierung durch / über das Schwabachtal zur Schlesier Straße sowie
- einen entsprechenden Ausbau der Schlesier Straße (RQ 7,5 oder RQ 9,5).

Um Schleichverkehre des Güterverkehrs zu vermeiden, sollte eine Tonnagebeschränkung (12,5t) geprüft werden. Die Entlastungsspange wird vorwiegend dem überörtlichen Verkehr innerhalb des Landkreises und darüber hinaus dienen und an beiden Enden an eine Bundes- oder (künftig) Staatsstraße anbinden. Nach dem BayStrWG, Art. 3 Abs. 2 sind so die wesentlichen Voraussetzungen für eine Klassifizierung über der Gemeindestraße gegeben.

V 2: Umwidmung der Schwebenrieder Straße zur Gemeindestraße

Nach Herstellung der B 26n werden die Schwebenrieder Straße ab dem neu herzustellenden Kreisverkehr und die Marktstraße eine vorwiegend innerörtliche Erschließungsfunktion haben. Entsprechend stellt der Widmungsplan des Feststellungsentwurfs zum Bauabschnitt 1 die Abstufung der Schwebenrieder Straße und der Marktstraße zur Gemeindestraße dar.

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 Durchfahrgeschwindigkeiten zu reduzieren und verträglicher zu machen.

Nach Aussagen des Straßenbauamtes werden die Schwebenrieder Straße und die Marktstraße in dann als Staatsstraße fortgeführt, wenn es nicht zur Realisierung der B 26n kommen sollte.

V 3: Herstellung einer zweiten Zufahrt vom neuen Kreisverkehr an der Schwebenrieder Str. zum Schul-Campus

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

V 4: Verlegung der Schulbushaltestelle an der Schwebenrieder Str. 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 Verschwenkung der Fahrbahn der Schwebenrieder Straße könnte die Möglichkeit schaffen, die Bushaltestelle an die „Schulseite“ zu verlegen und somit den

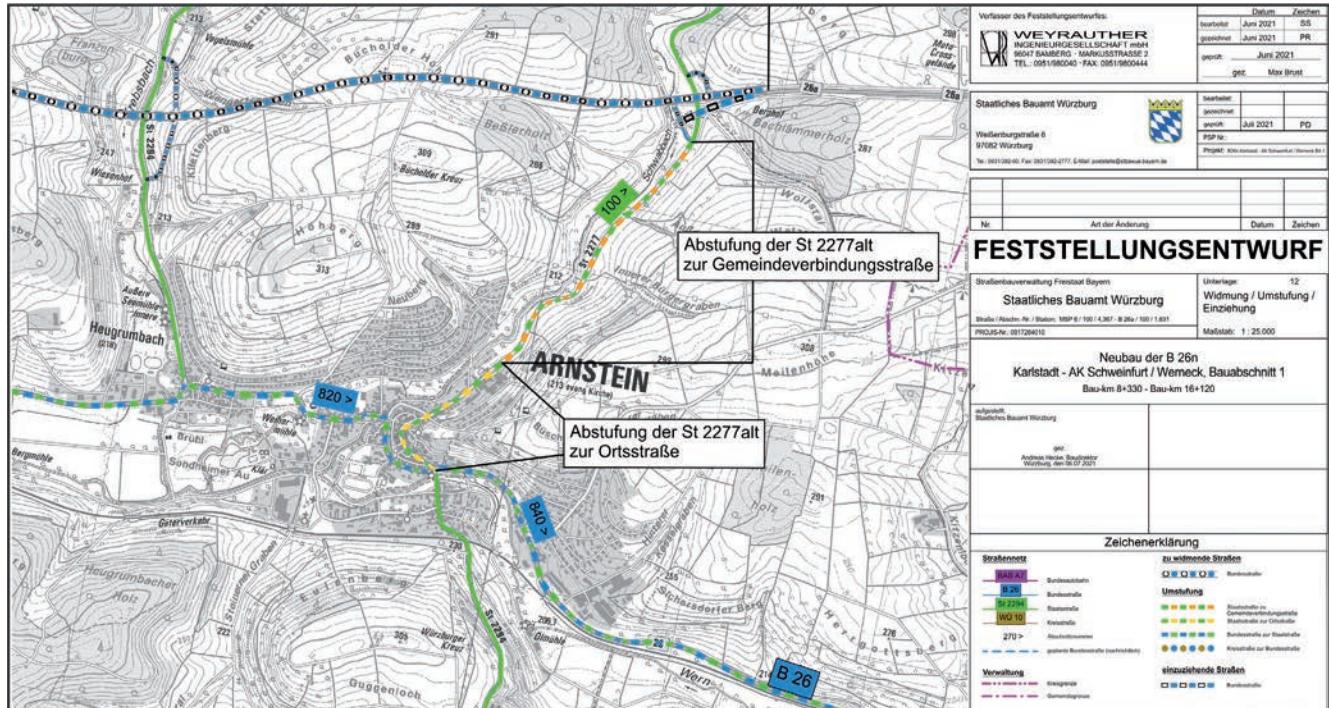


Abb. 5.15 Widmungsplan im Feststellungsentwurf

Zwang vermeiden, die Fahrbahn queren zu müssen. Der Stadt wird die Beauftragung einer Machbarkeitsprüfung angeraten. Die Realisierung kann nach Aussage des Straßenbauamtes erst nach einer Abstufung der Schwebenrieder Straße zur Gemeindestraße erfolgen.

### V 5: Geschwindigkeitsmanagement auf den Ortsdurchfahrten Arnstein und Heugrumbach

Die zentralen Innerortslagen von Arnstein und Heugrumbach sind, wie oben dargestellt, von einem erheblichen Verkehrsaufkommen betroffen. In beiden Lagen finden sich sensible stadträumliche Situationen, die eine besondere Schutzwürdigkeit der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer begründen. In Arnstein sind das vor allem der Knotenpunkt von Karlstadter Straße / Schützenbergstraße sowie der ZOB. Hier bestehen Querungsbeziehungen einerseits zwischen Oberer Stadt und Einkaufszentrum Mitte, andererseits zwischen ZOB und Oberer Stadt bzw. anliegenden Wohnnutzungen. In beiden Ortslagen ist die B 26 beidseitig zumeist eng durch Wohnnutzungen angebaut, so dass sich aus dem Verkehrsaufkommen auch eine nicht unerhebliche Lärmbeeinträchtigung für die anliegenden Nutzungen ergibt.

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.

Der Gesetzgeber hat jedoch für Tempo 30 Regelungen auf Hauptverkehrsstraßen erhebliche Hürden vorgesehen. Danach können Beschränkungen des fließenden Verkehrs vorwiegend nur dann vorgenommen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse eine besondere Gefahrenlage begründen. Das ist i.d.R. dann der Fall, wenn unmittelbar im Bereich von Straßen des überörtlichen Verkehrs Kindertagestätten, Schulen, Alten- und Pflegeheime oder Krankenhäuser liegen.

Ein weiterer Aspekt ist der Schutz der Wohnbevölkerung vor Abgasen und Lärm. Die StVO ermöglicht eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung auch aus diesen Gründen (§45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 StVO). Zweck ist der grundsätzliche Schutz der Wohnbevölkerung, eine Bindung an die BauNVO ist dazu keine Voraussetzung. „Die Befugnis nach § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr.

3 StVO wird durch § 45 Abs. 9 Satz 3 StVO dahingehend modifiziert, dass Voraussetzung für Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs (hier: Tempo 30) eine besondere örtliche Gefahrenlage ist, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Lärm und Abgase erheblich übersteigt. Hierzu muss der Lärm Beeinträchtigungen mit sich bringen, die jenseits dessen liegen, was unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs im konkreten Fall als ortsüblich hingenommen werden muss und damit zugemutet werden kann. Die Immissionen müssen also eine Zumutbarkeitsschwelle überschreiten“ (Quelle: GEULEN & KLINGER Rechtsanwälte, 10719 Berlin, Schaperstraße 15, Rechtliche Möglichkeiten der Anordnung von innerörtlichem Tempo 30 - Eine Orientierungshilfe für Kommunen und Anwohnende, 18. 05.2022).

D.h., die Prüfung, welcher Lärm ortsüblich und noch hinnehmbar ist, ist gebietsbezogen im Einzelfall vorzunehmen. Je höher die Lärmbelastung, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, Verkehrsbeschränkungen abzulehnen. Mit der Erstellung einer Lärmaktionsplanung können Kommunen die Grundlage einer Tempo 30 Regelung schaffen. „Die Kommune ist berechtigt, durch eine motivierte und ambitionierte Lärmaktionsplanung eine lärmbezogene Städtebaupolitik zu betreiben und in diesem Rahmen den Zielen des Lärmschutzes in der Abwägung ein hohes Gewicht beizumessen“ (Quelle: GEULEN & KLINGER Rechtsanwälte, a.a.O.).

Soweit sich in Arnstein nach der StVO keine weiteren Ansatzpunkte zur Einführung streckenbezogenen Tempo 30 ergeben, sollte geprüft werden, ob die Umgebungslärm-Richtlinie der EU (Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates) und eine darauf gründende Lärmaktionsplanung hierfür eine Grundlage bilden kann.

### V 6: Einbau von Querungshilfen

In Arnstein und Heugrumbach bestehen wichtige 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, wird die

Herstellung von Querungshilfen angeraten. Das betrifft folgende Aspekte:

- Fußgängerfreundliche Gestaltung des Knotens Karlstadter Straße / Grabenstraße / Schützenberg: Der Schweinemarkt sollte zu einem attraktiven und multifunktionalen Stadtraum mit Gelenkfunktion zwischen Oberer Stadt und dem Einkaufszentrum Mitte entwickelt werden. Er wird für die Stadtentwicklung somit eine zentrale Funktion als Ort des Ankommens und Aufenthaltes übernehmen und wichtige innerörtliche Stadträume miteinander verbinden. Am westlichen Knotenarm (Karlstadter Straße) erfolgt die Querung der B 26 durch Fußgänger und Radfahrer auf dem Weg vom Bettendorfplatz zur Oberen Stadt. Zudem queren hier ein ausgewiesener Rad- und Wanderweg die B 26. Aufgrund der Straßenführung der B 26 ist die Verkehrssituation schwer einsehbar, die Fahrgeschwindigkeiten des nach Westen fließenden Verkehrs sind hoch. Anzuraten ist eine fußgängerfreundliche und verkehrssichere Ausgestaltung des Knotenpunktes. Ansatzpunkt kann eine Ampelregelung des Knotenpunktes sein. Diese würde die südlich davon bestehende Fußgängerampel ersetzen. Diese Ampel liegt ohnehin abseits logischer Fußwegebeziehungen. Eine entsprechende Planung sollte in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde veranlasst werden.
- Querung der B 26 im Umfeld des Einkaufszentrum Mitte (Karlstadter Straße): Das Einkaufszentrum Mitte ist bislang ein rein autoorientierter Einkaufsort, dem wirksame Vernetzungen mit den innerörtlichen Wohngebieten (z.B. Bettendorf) fehlen. Eine Fußwegezuführung vom Bettendorfplatz zur Karlstadter Straße besteht an dieser Stelle. Zudem ist in Bettendorf der Bau einer Wohnanlage mit zumindest 40 Wohneinheiten geplant, woraus sich zusätzliche Querungsbedürfnisse ergeben. Die B 26 erweist sich aktuell jedoch als massive Barriere für Fußgänger und Radfahrer. Mit dem Ziel einer intensiveren städtebaulichen Einbettung des Einkaufszentrums und einer stadtverträglicheren Integration der B 26 wird angeraten, im Umfeld der Zufahrt zum Einkaufszentrum an der Karlstadter Straße die Machbarkeit einer

Querungshilfe zu prüfen.

- Querung der B 26 im Umfeld des ZOB (Grabenstraße): Der ZOB ist für Fußgänger und Radfahrer ein wichtiger innerörtlicher Zielpunkt. Er ist auf der östlichen Seite der Grabenstraße (B 26) zwar durchgängig an einen Gehweg angebunden, eine Querungshilfe über die B 26 zur Oberen Stadt besteht jedoch nicht. Das ist besonders nachteilig, da er in einer gestreckten Kurve der B 26 liegt, die den fließenden Verkehr vor allem für Fußgänger und Radfahrer, die aus der Oberen Stadt kommen, schwer einsehbar macht. Der Einbau einer Querungshilfe ist an dieser Stelle aus Gründen der Verkehrssicherheit dringend nahezulegen. Auch für diese Situation sollte eine Machbarkeitsprüfung erfolgen.
- Querung der B 26 in Heugrumbach: Die B 26 zeigt in Heugrumbach hohe Fahrgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs, insbesondere auch des Schwerlastverkehrs. Dazu kommt, dass für die Bücholder Straße, die in einer Kurvenlage in die B 26 einmündet, im Zuge des Baus der B 26n deutliche Zunahmen der Verkehrsmengen zu erwarten sind, während sich die Entlastungen auf der B 26n in Grenzen halten werden. Die B 26 trennt als Ortsdurchfahrt die Wohngebiete um die Bücholderstraße von den nördlich der B 26 liegenden und insbesondere auch von Friedhof und Kirche. Zur Steigerung der Verkehrssicherheit ist die Einrichtung einer Querungshilfe im Umfeld des Kirchweges bzw. im Zuge einer ggf. erforderlichen Knotenpunktserüchtigung anzuraten.

#### V 7: Heugrumbach: Verlegung der St 2294 südl. Wiesenhof auf die Gewerbestr. Am Steinbrünnlein

Mit der Herstellung der B 26n geht das Straßenbauamt von einer erheblichen Mehrbelastung der Bücholder Straße (St 2294) zwischen der B 26n und der B 26 in Heugrumbach aus. Das Verkehrsaufkommen wird sich nach den vorliegenden Prognosen von brenner BERNARD ingenieure mit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mehr als verdoppeln (von 1.200 auf 2.900 Kfz / 24 h). Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes werden 3.800 Kfz / 24h erwartet. Die Gesamtbelastung des Knotenpunktes Bücholder

Straße / B 26 wird in der Folge der B 26n also nicht schrumpfen, sondern im schlimmsten Fall sogar wachsen. Der Bau der B 26n hat für den Stadtteil Heugrumbach somit kaum entlastende, sondern auf Teilstrecken sogar eine zusätzlich belastende Wirkung. Die Bücholder Straße führt im erweiterten Umfeld ihrer Einmündung in die B 26 zudem durch eine beidseits angebaute Ortslage. Ihre Einmündung in die B 26 ist aufgrund der abknickenden Trassenführung der B 26 nur schwer einsehbar. Das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen, die teils hohen Fahrgeschwindigkeiten sowie die schwer einsehbare Streckenführung lassen hier einen Gefahrenschwerpunkt erwachsen. Der Stadt Arnstein wird daher nahegelegt, in Abstimmung mit dem Baulastträger die Herstellung einer Entlastungsspange zu prüfen, 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 Entlastungsspange an.

V 8: Erschließung des Freibades, Wohnmobilstellplatzes, Bauhofs und Gewerbegebietes Sondheimer Au über den Kreisverkehr an der Karlstadter Straße

Über den vierten, derzeit „blindem“ Ast des Kreisverkehrs an der Karlstadter Straße sollte eine Erschließung des Freizeitgeländes am Freibad sowie des Bauhofs und in Anbindung an die Wernstraße auch des Gewerbegebietes Sondheimer Au hergestellt werden. Dies würde zu einer Entlastung des Weihermüllwegs 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.

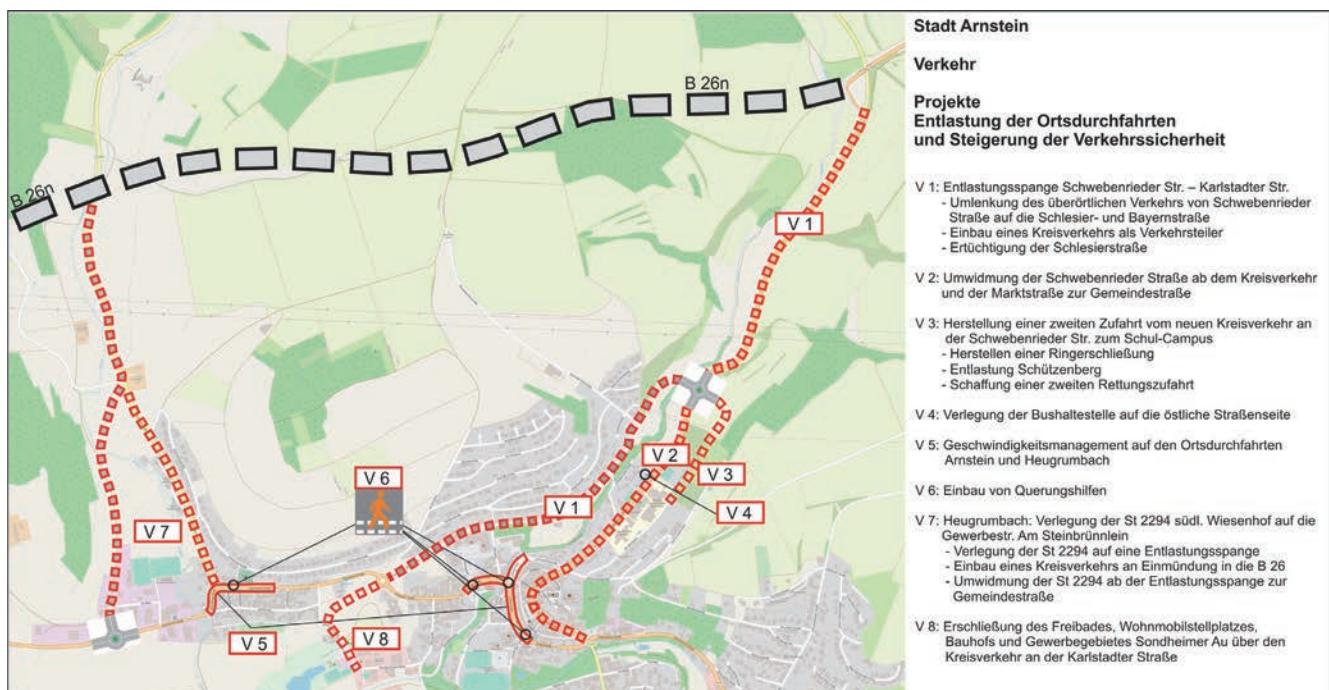


Abb. 5.16 Projekte zur Entlastung der Ortsdurchfahrten und zur Steigerung der Verkehrssicherheit

### 5.5.2 Innerörtliche Verkehrsgestaltung Arnstein

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. Der fließende Verkehr prägt das Stadtbild, beeinflusst die „Nutzbarkeit“ der Stadt und wirkt massiv hemmend auf deren innerstädtische Entwicklung.

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen in der Arnsteiner Innenstadt ist umfangreich, dessen Erreichbarkeit einfach. Allerdings werden zentrale Stadtlagen (z.B. Schweiemarkt, Marktstraße) durch den ruhenden Verkehr überformt. Eine Lenkung der Parknachfrage, z.B. durch ein Leitsystem besteht nicht.

Arnstein ist eine Stadt der kurzen Wege. Das Einkaufszentrum Mitte liegt zentral innerstädtisch, nicht weit von Marktstraße und Rathaus entfernt. ZOB, Stadhalle und Sportanlage, ebenso wie die innerstädtischen Grünflächen sind zu Fuß und mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Allerdings enden Wegebeziehungen vielfach an massiven Barrieren, Querungshilfen bestehen kaum, ein durchgängiges und ausgeschildertes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer besteht nur ansatzweise. Infrastruktur für Radfahrer beschränkt sich auf marginales Angebot in wenig ansprechender Form.

Die Stadt Arnstein und ihre Stadtteile sind zwar meist ausreichend an den ÖPNV angebunden, wichtige innerstädtische Ziele (Rathaus, Einkaufszentrum Mitte) sind mit dem Bus jedoch nicht erreichbar. Die Wirksamkeit des ÖPNV beschränkt sich damit auf überörtliche Verbindungen sowie auf die Erreichbarkeit des Schul-Campus.

Trotz an sich guter Voraussetzungen gelingt es der Stadt, wie dargelegt, bislang nur bedingt, als in sich vernetzter und systematisch zusammenwirkender Standort zu funktionieren und damit die vorhandenen Potenziale zu nutzen.

### Ziele

Der Stadt Arnstein ist zu empfehlen, ihre Potenziale zu erkennen und in Chancen umzuwandeln. Hierzu, zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs sowie zur Aufwertung innerstädtischer Räume bestehen gute Voraussetzungen.

Ziele sollten sein:

- 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

### Projekte

V 9: Gestaltung von Stadträumen und Schaffung von Ankommenspunkten

V 9.1 Knoten Schützenbergstraße / Marktstraße – 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.



V 9.1: Schützenberg

### V 9.2 Marktstraße – Umgestaltung des Straßenraumes und Neuordnung des ruhenden Verkehrs

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.



V 9.2: Marktstraße

### V 9.3 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 Geschäftsfächen hierfür eine sehr gute Eignung besitzt.



V 9.3: Schweinemarkt

#### V 10 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 ortfremden 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.

#### V 11 Barriearme Wegen – Konzept Barrierefreiheit

Arnstein erfordert einen umfassenden Ausbau von Fußwegebeziehungen. Ansatzpunkte sind die Vernetzung der Oberen Stadt mit dem Einkaufszentrum Mitte sowie die Herstellung möglichst barriearärmer Wegeverbindungen zwischen der Oberen Stadt, dem Schweinemarkt und dem ZOB. Bedingt durch die Spornlage der Altstadt weisen die Wege dorthin 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. Der Stadt wird empfohlen,

- Möglichkeiten zu einem barriearärmeren Umbau der Höhgasse zu prüfen,
- den Wenzberg als Verbindungsachse zwischen ZOB und Marktstraße aufzuwerten und geh-freundlich umzugestalten (z.B. Einbau eines Gehstreifens),
- die Neugasse zw. Karlstadter Straße und dem Einkaufszentrum als niveaugleiche Fuß- und Radwegeachse umzubauen, die in diesem Abschnitt nur noch dem Anliegerverkehr dient,
- eine Wegeanbindung des Einkaufszentrum Mitte an die Schützenbergstraße in den Umbau des ehemaligen Edeka-Geländes einzuplanen,

- auf eine angemessene Fußwegeanbindung des Einkaufszentrum Mitte von der Karlstadter Straße hinzuwirken (auch über die Parkflächen),
- ein Konzept Barrierefreiheit für die zentrale Innenstadt zu erstellen, das barrierefreie Wege zur Oberen Stadt erschließt und dann auch entsprechend ausweist bzw. beschildert.

#### V 12 Förderung des innerörtlichen Radverkehrs

Trotz der Topographie bietet Arnstein gute Voraussetzungen, den innerörtlichen Radverkehr zu fördern.

##### V 12.1 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. Das sind

1. der zweckgerechte Ausbau des Verbindungswegs von Heugrumbach nach Arnstein (Kreisverkehr)
2. eine sichere Wegeverbindung über den südlichen Knotenarm des Kreisverkehrs
3. eine Ausweisung von Radstreifen entlang der Bayernstraße und Grabenstraße eine sichere Querungsmöglichkeit der B 26 auf Höhe der Neugasse (Einbau einer Querungshilfe, Absenken der Bordsteine, Abbau der Barrieren, z.B. Pflanzkübel, gut erkennbare Beschilderung und Wegeführung)
4. eine Wegeverbindung von der Schützenbergstraße über das ehemalige EDEKA-Gelände zum Einkaufszentrum Mitte
5. der Lückenschlusses zwischen Wern-Radweg und Nahversorgungszentrum Ost

Dringend anzuraten ist eine planerische Vernetzung mit dem Radverkehrskonzept des Landkreises Main-Spessart (Oktober 2023), das auch zu Arnstein differenzierte Empfehlungen trifft:

Radverkehrskonzept Landkreis Main-Spessart - Tabelle "Sofortmaßnahmen und Anordnungen"

| Nr.  | Beschreibung   | Straße / Verbindung  |
|------|--|--|
| S008 | Markierung einer Piktogrammkette mit Winkelpfeilen auf der Fahrbahn.   | Arnstein - B 26 Ortsdurchfahrt Binsfeld                        |
| P001 | Absenkung des Bordsteins auf Nullniveau unter Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit.   | Arnstein - St 2433 / Bücholder Weg Ortsdurchfahrt              |
| S009 | Verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums. Die Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs sind wirksam zu dämpfen. Mögliche Maßnahmen sind der Musterlösung zu entnehmen. Arnstein - St 2433 Ortsdurchfahrt Schwebenried           |  |
| P002 | Einrichtung einer signalisierten Querungsstelle für den Fuß- und Radverkehr.   | Arnstein - B 26 Arnstein – Wernradweg                          |
| P003 | Es soll ein sicherer Übergang zwischen Radweg und Fahrbahn geschaffen werden. Der Übergang soll gemäß der angegebenen Musterlösung ausgestaltet werden. Es ist darauf zu achten, die Kurvenradien fahrdynamisch anzulegen.         | Arnstein - MSP 4 Binsbach – Gänheim                            |
| S001 | Verbreitern des betrachteten Weges zu einem Geh- und Radweg, der den ERA-Regelmaßen entspricht.  | Arnstein - Gehweg Heugrumbach - Arnstein                       |
| S002 | Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges. Einrichtung gesicherter baulicher Übergänge Fahrbahn-Radweg am Beginn und Ende des Radweges.   | Arnstein - MSP 1 Altbessingen -Schwebenried                    |
| S003 | Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges.  | B 26 Heugrumbach - Büchold                                     |
| S004 | Es soll geprüft werden, ob eine Neuordnung des Straßenraums und der Ausbau des vorhandenen Gehwegs als Geh- und Radweg möglich ist. Es soll zudem eine gesicherte Querungsmöglichkeit in die Schützenbergstraße geschaffen werden. | Arnstein - B 26 / St 2277<br>Arnstein - Schraudenbach          |
| S005 | Ausbau des betrachteten Abschnitts mit einer asphaltierten Deckschicht.  | Arnstein - Wirtschaftsweg<br>Arnstein - Schwebenried           |
| S006 | Ausbau des betrachteten Abschnitts mit einer asphaltierten Deckschicht.  | Arnstein - St 2294 Büchold - Arnstein                          |
| S007 | Sanieren der schadhaften asphaltierten Oberfläche auf dem betrachteten Abschnitt.  | Arnstein - MSP 4 Binsbach - Gänheim                            |
| S008 | Markierung einer Piktogrammkette mit Winkelpfeilen auf der Fahrbahn.   | Arnstein - B 26 Ortsdurchfahrt Binsfeld                        |
| S009 | Verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums. Die Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs sind wirksam zu dämpfen.   | Arnstein - St 2433<br>Ortsdurchfahrt                           |
| S011 | Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges. Einrichtung gesicherter baulicher Übergänge Fahrbahn-Radweg am Beginn und Ende des Radweges.   | Arnstein Hammelburg St 2294<br>Gauaschach - Büchold            |
| P001 | Absenkung des Bordsteins auf Nullniveau unter Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit.   | Arnstein - St 2433 / Bücholder Weg Ortsdurchfahrt Schwebenried |
| P002 | Einrichtung einer signalisierten Querungsstelle für den Fuß- und Radverkehr.   | Arnstein - B 26 Arnstein – Wernradweg                          |
| P003 | Es soll ein sicherer Übergang zwischen Radweg und Fahrbahn geschaffen werden. Der Übergang soll gemäß der angegebenen Musterlösung ausgestaltet werden. Es ist darauf zu achten, die Kurvenradien fahrdynamisch anzulegen.         | Arnstein - MSP 4 Binsbach – Gänheim                            |

Quelle: Radverkehrskonzept Landkreis Main-Spessart, Planungsbüro RV-K, Frankfurt am Main, 10.2023

Radverkehrskonzept Landkreis Main-Spessart - Maßnahmenliste Kommunen

| Nr.  | Beschreibung   | Straße / Verbindung   |
|------|--|---|
| S001 | Verbreitern des betrachteten Weges zu einem Geh- und Radweg, der den ERA-Regelmaßen entspricht.  | Arnstein - Gehweg<br>Heugrumbach - Arnstein                       |
| S002 | Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges. Einrichtung gesicherter baulicher Übergänge Fahrbahn-Radweg am Beginn und Ende des Radweges.   | Arnstein - MSP 1 Altbessingen -Schwebenried                       |
| S003 | Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges.  | Arnstein - B 26 Heugrumbach - Büchold                             |
| S004 | Es soll geprüft werden, ob eine Neuordnung des Straßenraums und der Ausbau des vorhandenen Gehwegs als Geh- und Radweg möglich ist. Es soll zudem eine gesicherte Querungsmöglichkeit in die Schützenbergstraße geschaffen werden. | Arnstein - B 26 / St 2277<br>Arnstein - Schraudenbach             |
| S005 | Ausbau des betrachteten Abschnitts mit einer asphaltierten Deckschicht.  | Arnstein - Wirtschaftsweg<br>Arnstein - Schwebenried              |
| S006 | Ausbau des betrachteten Abschnitts mit einer asphaltierten Deckschicht.  | Arnstein - St 2294 Büchold - Arnstein                             |
| S007 | Sanieren der schadhaften asphaltierten Oberfläche auf dem betrachteten Abschnitt.  | Arnstein - MSP 4 Binsbach - Gänheim                               |
| S008 | Markierung einer Piktogrammkette mit Winkelpfeilen auf der Fahrbahn.   | Arnstein - B 26 Ortsdurchfahrt Binsfeld                           |
| S009 | Verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums. Die Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs sind wirksam zu dämpfen. Mögliche Maßnahmen sind der Musterlösung zu entnehmen.  | Arnstein - St 2433<br>Ortsdurchfahrt Schwebenried                 |
| S011 | Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges. Einrichtung gesicherter baulicher Übergänge Fahrbahn-Radweg am Beginn und Ende des Radweges.   | Arnstein Hammelburg St 2294<br>Gauaschach - Büchold               |
| P001 | Absenkung des Bordsteins auf Nullniveau unter Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit.   | Arnstein - St 2433 / Bücholder Weg<br>Ortsdurchfahrt Schwebenried |
| P002 | Einrichtung einer signalisierten Querungsstelle für den Fuß- und Radverkehr.   | Arnstein - B 26 Arnstein - Wernradweg                             |
| P003 | Es soll ein sicherer Übergang zwischen Radweg und Fahrbahn geschaffen werden. Der Übergang soll gemäß der angegebenen Musterlösung ausgestaltet werden. Es ist darauf zu achten, die Kurvenradien fahrdynamisch anzulegen.         | Arnstein - MSP 4 Binsbach - Gänheim                               |

Quelle: Radverkehrskonzept Landkreis Main-Spessart, Planungsbüro RV-K, Frankfurt am Main, 10.2023

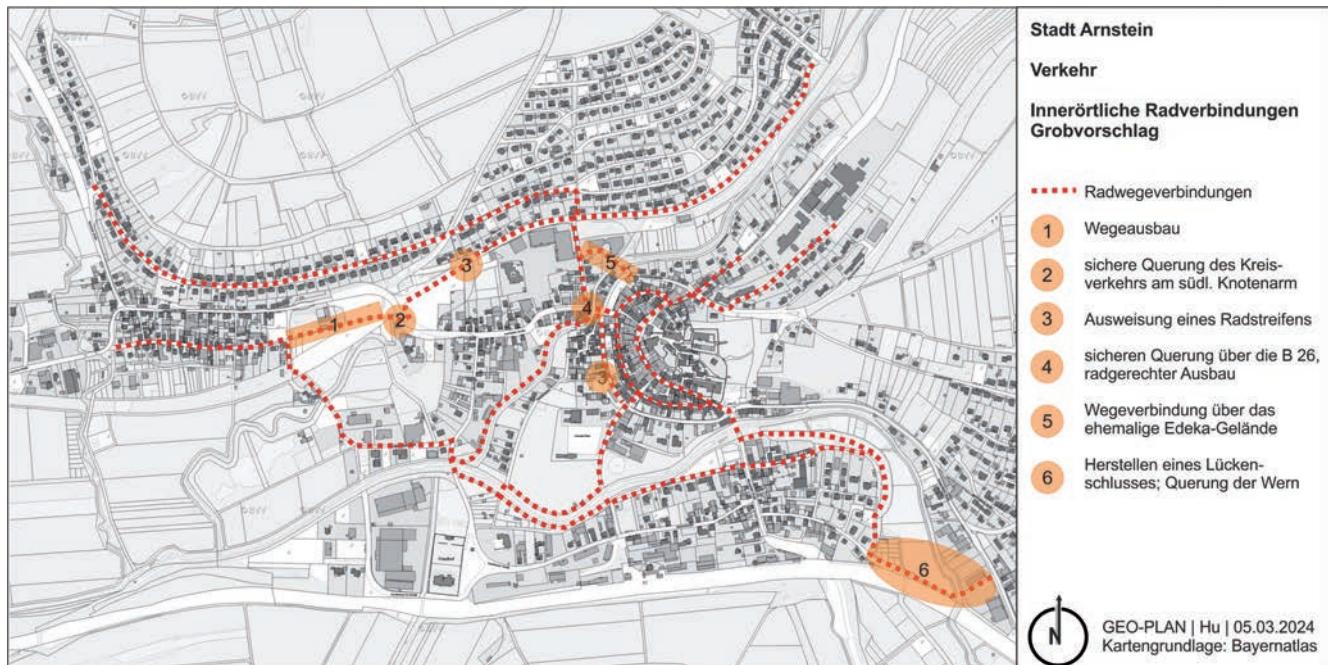


Abb. 5.17 Innerörtliche Radverbindungen - Grobvorstellung

#### V 12.2 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.

#### V 13 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 Haltstellen sowohl am Einkaufszentrum als auch in der Marktstraße möglich.

#### V 14 Bahnhalt Arnstein

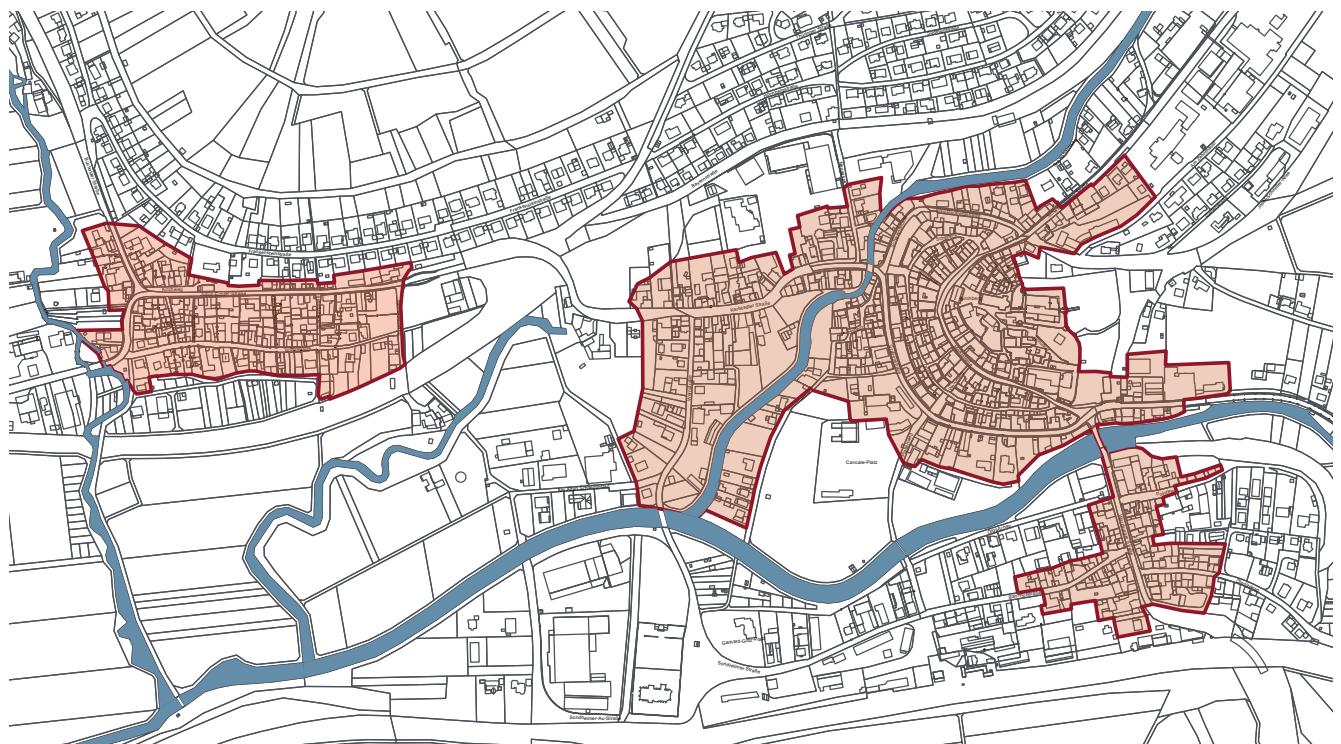
Arnstein liegt an der Bahnstrecke Waigolshausen-Gemünden (Werntalbahn). Diese Bahnstrecke wird aktuell für den Güterverkehr genutzt. Aufgrund beständig rückläufiger Fahrgästzahlen wurde der Personenverkehr am 30.05.1976 eingestellt. In der öffentlichen Diskussion in Arnstein ist das Bemühen um eine Wiederaufnahme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



Abb. 5.18 Projekte zur innerörtlichen Verkehrsgestaltung

## 6 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

### 6.1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES



#### Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der aktuellen Untersuchungen sollen die Grenzen des bestehenden Sanierungsgebietes einschließlich Erweiterung überprüft werden. Jedoch sind nun auch in Teilbereichen außerhalb der bestehenden Abgrenzung des Sanierungsgebietes zunehmend städtebauliche Mißstände wie Leerstände, Sanierungsbedarf in der Bausubstanz oder funktionelle Missstände festzustellen, so dass das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen räumlich weiter gefasst wird.

Betrachtet wird neben dem Sanierungsgebiet der Bereich Bettendorf bis zur Wernstraße sowie der historische Siedlungsbereich von Sichersdorf.



Handwerkerhäuser in der Goldgasse

## 6.2 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

### Siedlungsstruktur und wichtige Gebäude

Der topografische Aufbau der Stadt Arnstein wird vom Werntal und den begleitenden Höhenzügen bestimmt. Die historische Altstadt entwickelt sich aus dem Tal heraus auf einem Bergsporn den Hang hinauf, die Bebauung folgt somit in Stufen dem natürlichen Geländeeverlauf und steht mit ihrer dichten Bebauung im deutlichen Kontrast zu den umgebenden offenen Räumen des Werntals. Die Betonung der topografischen Situation durch die Stadtanlage prägt das Stadtbild und somit den Charakter Arnsteins.

Der Aufbau der Arnsteiner Altstadt stellt eine bauliche Ausprägung der mittelalterlichen Gesellschaftspyramide dar: am höchsten Punkt liegt das Schloss des Adels, dann folgt etwas tiefer gelegen die Kirche (Klerus), die jedoch aufgrund des Turms am höchsten aufragt. Entlang der sich auf halber Höhe erstreckenden Marktstraße liegen das Rathaus und die Bürgerhäuser (Bürger), die Handwerkerhäuser liegen an den engen Gassen im unteren Bereich der ummauerten Stadt (Handwerker), außerhalb der Stadtmauern liegen die Vorstädte mit den landwirtschaftlichen Anwesen (Ackerbürger).

Das Schloss ist heute in Privatbesitz und nicht öffentlich zugänglich. Die Bedeutung des Bürgertums spiegelt sich in den teilweise aufwändig gestalteten Häusern entlang der Marktstraße wider. Die obere Marktstraße ist im Bereich des Rathauses aufgeweitet und stellt so den räumlichen Mittelpunkt des historischen Arnsteins dar.

In der Goldgasse, Schelleck und Wenzberg liegen dicht aneinander gebaut die kleineren Handwerkerhäuser auf teilweise sehr kleinen Grundstücken. Hier befindet sich auch das ehemalige jüdische Viertel, von dem noch die Synagoge erhalten ist. Sie dient heute kulturellen Zwecken. Am ehemaligen Stadtrand, im Übergangsbereich zu den Vorstädten, liegt der Schweinemarkt, der historisch einen wichtigen Handelsbereich darstellt.

Außerhalb der Stadtmauern liegen die Vorstädte Bettendorf und Sichersdorf mit einer deutlich ländlich geprägten Bebauung (Hofstellen). Ihre Entstehung geht auf das Mittelalter (13. / 14. Jahrhundert) zurück. Ihre historischen Siedlungskerne sind noch

immer deutlich erkennbar. Sie bilden den Übergang in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung mit Dörfern wie Heugrumbach.

In Heugrumbach prägen die Kirche, die sich über dem historischen Ortskern erhebt, und das alte Schulhaus am Fuß des Kirchbergs das Ortsbild.

### Stadt- bzw. Ortsgrundrisse

Die städtebauliche Grundstruktur von Arnstein ist seit der Uraufnahme aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (siehe Kap. 3.6) in großen Teilen unverändert erhalten. Der Stadtgraben (heute Grabenstraße) wurde ab 1709 aufgefüllt. Stadtmauer und Wehrtürme wurden ab ca. 1820 abgebrochen und der Bereich des Grabens und der Stadtmauer bebaut.

In den Übergangsbereichen zwischen Stadtkern und Vorstädten haben teilweise neue Gebäude die histo-

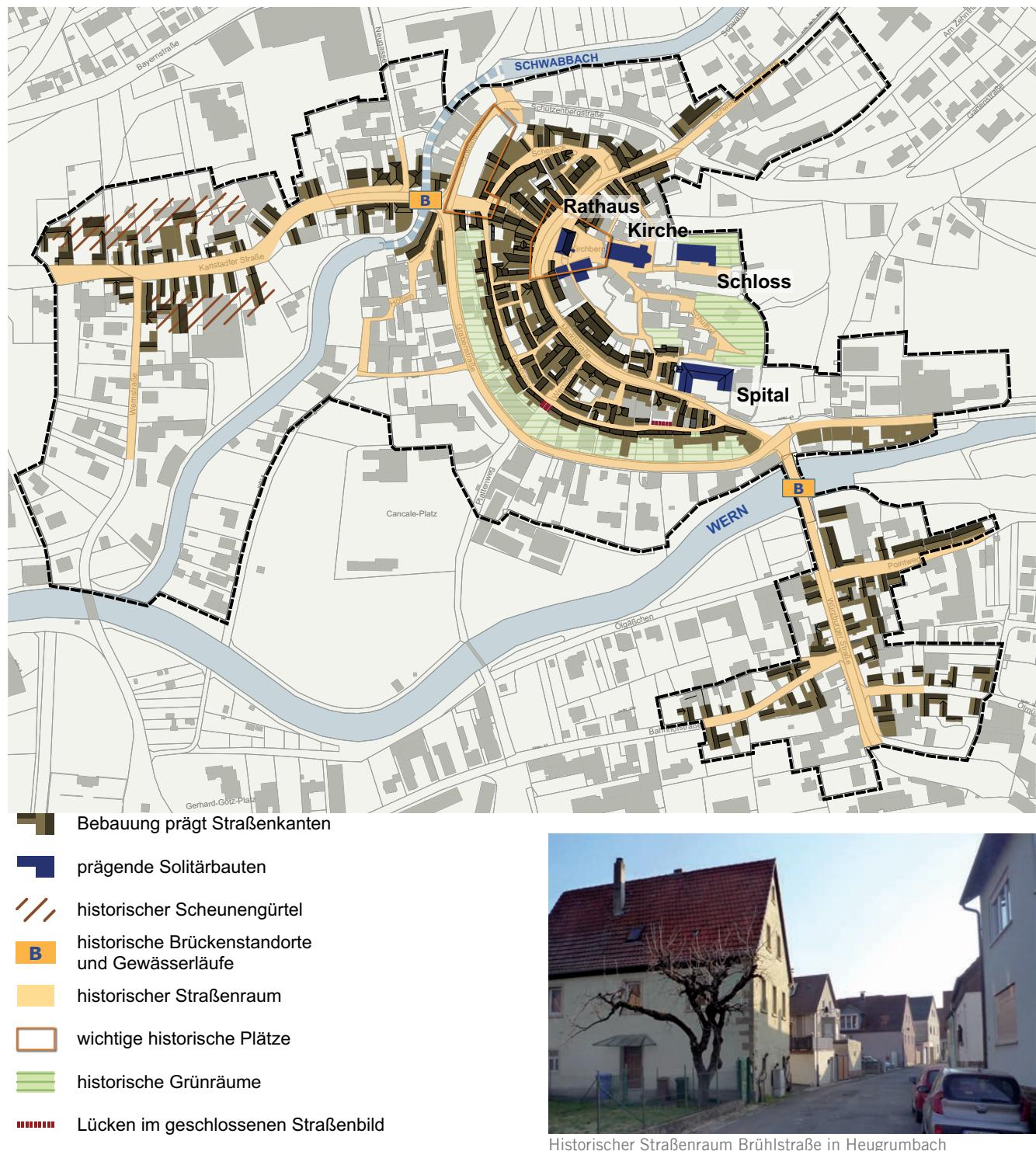


Hofstellen Karlstadter Straße / Bettendorf



Schweinemarkt als historischer Freiraum

## STADT ARNSTEIN UND ORTSTEIL HEUGRUMBACH



rischen Strukturen ergänzt. Die Zäsur zwischen der Stadt Arnstein und dem Ort Heugrumbach ist zwar heute noch erkennbar, neuere Bautätigkeiten füllen jedoch auch hier die freien Flächen nach und nach auf, so dass Arnstein und Heugrumbach immer weiter zusammenwachsen.

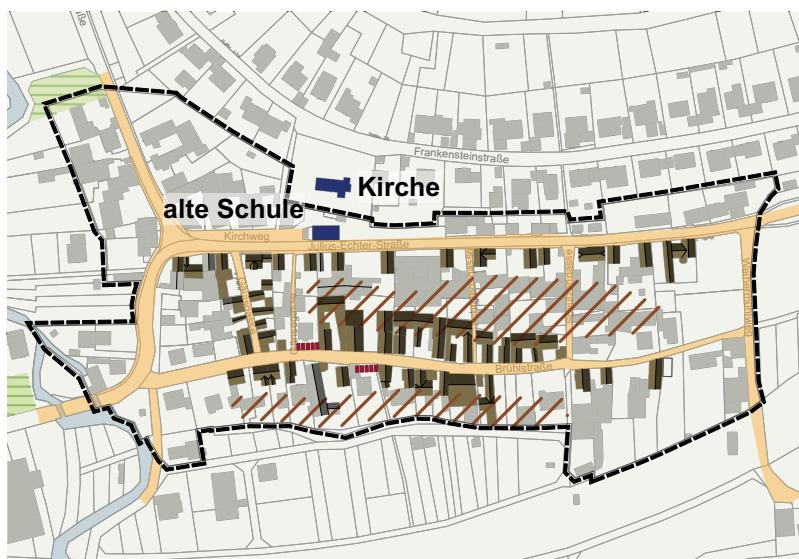
In Heugrumbach wurde die traditionelle Bauweise mit giebelständig direkt an der Straße stehenden Wohnhäusern bei einigen Grundstücken im Zuge von Neu- und Ersatzbauten aufgegeben, so dass sich die historischen Strukturen besonders zu den Ortsrändern hin teilweise aufgelöst haben. In der Mitte der Brühlstraße ist der historische Dorfkern jedoch noch gut ablesbar.

#### Bauweise

In Arnstein zeigen neben der städtebaulichen Struktur auch die Bausubstanz und die Straßen und Gassen die historische Gliederung der Stadt. Entlang der Marktstraße liegen zwei- bis dreigeschossigen Händlerhöfe und Bürgerhäuser mit z.T. noch gut erhaltenen Barockfassaden und barocken Baudetails. Kleinere Durchgänge und Wege - oftmals auch in Form von Treppen - überwinden die Höhenunterschiede zwischen den parallel zum Hang verlaufenden Straßen und Gassen. Die Außentreppe zum Eingang des Wohnhauses ist ein typisches Element vieler Häuser in der Altstadt.

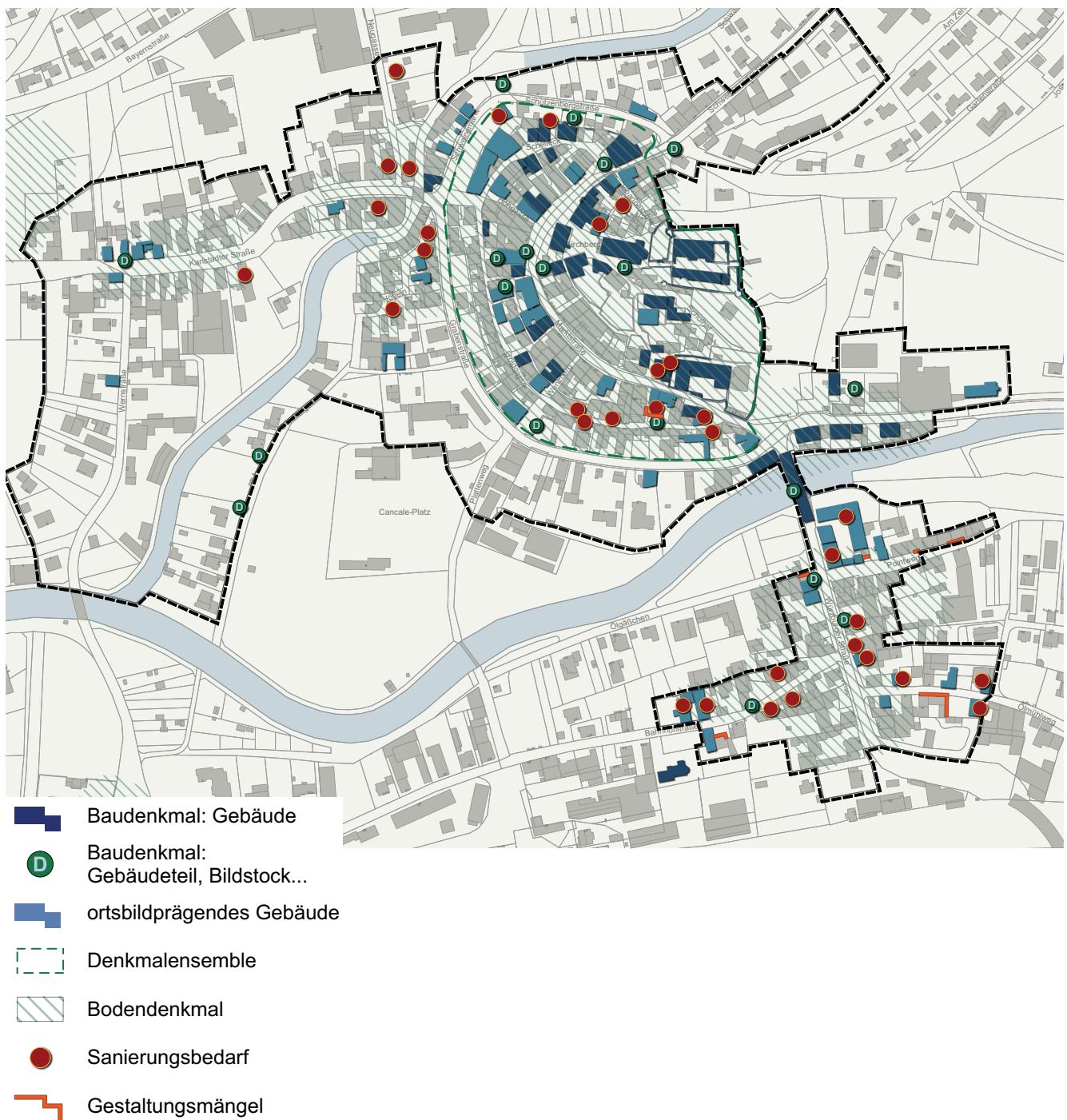
Die kleinteilige Bebauung mit einfachen Handwerker- und Kleinbürgerhäusern in Goldgasse und Schelleck stellt sich meist als traufständige Gebäude mit zwei Geschossen dar, die direkt zu einer geschlossenen Straßenfront aneinander gebaut sind.

In den Vorstädten Bettendorf und Sichersdorf sowie dem Ort Heugrumbach prägen die meist giebelständig zur Straße stehenden Wohnhäuser das Straßenbild, eine quer stehende Scheune schließt den Wirtschaftshof ab. Verbunden sind Haus und Scheune durch kleinere Stall- oder Wirtschaftsgebäude. Die vorherrschende Bauform für die Hauptgebäude ist das typisch fränkische Satteldach mit einer Dachneigung von 45 - 55 Grad, vereinzelt sind Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zu finden. Die Dachdeckung ist traditionell in einem warmen Ziegelrot gehalten



- Bebauung prägt Straßenkanten
- prägende Solitärbauten
- historischer Scheunengürtel
- historische Brückenstandorte und Gewässerläufe
- historischer Straßenraum
- wichtige historische Plätze
- historische Grünräume
- Lücken im geschlossenen Straßenbild

## 6.3 BAUSUBSTANZ, DENKMALSCHUTZ



### 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 Stadtgebiet, hier befinden sich die Denkmale Schloss, Rathaus, Kirche und einige Bürgerhäuser aus der Barockzeit in der Marktstraße. Ein weiteres stadtprägendes 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
- D Baudenkmal: Gebäudeteil, Bildstock...
- 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 berechtigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, 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 Fassaden-elemente (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.

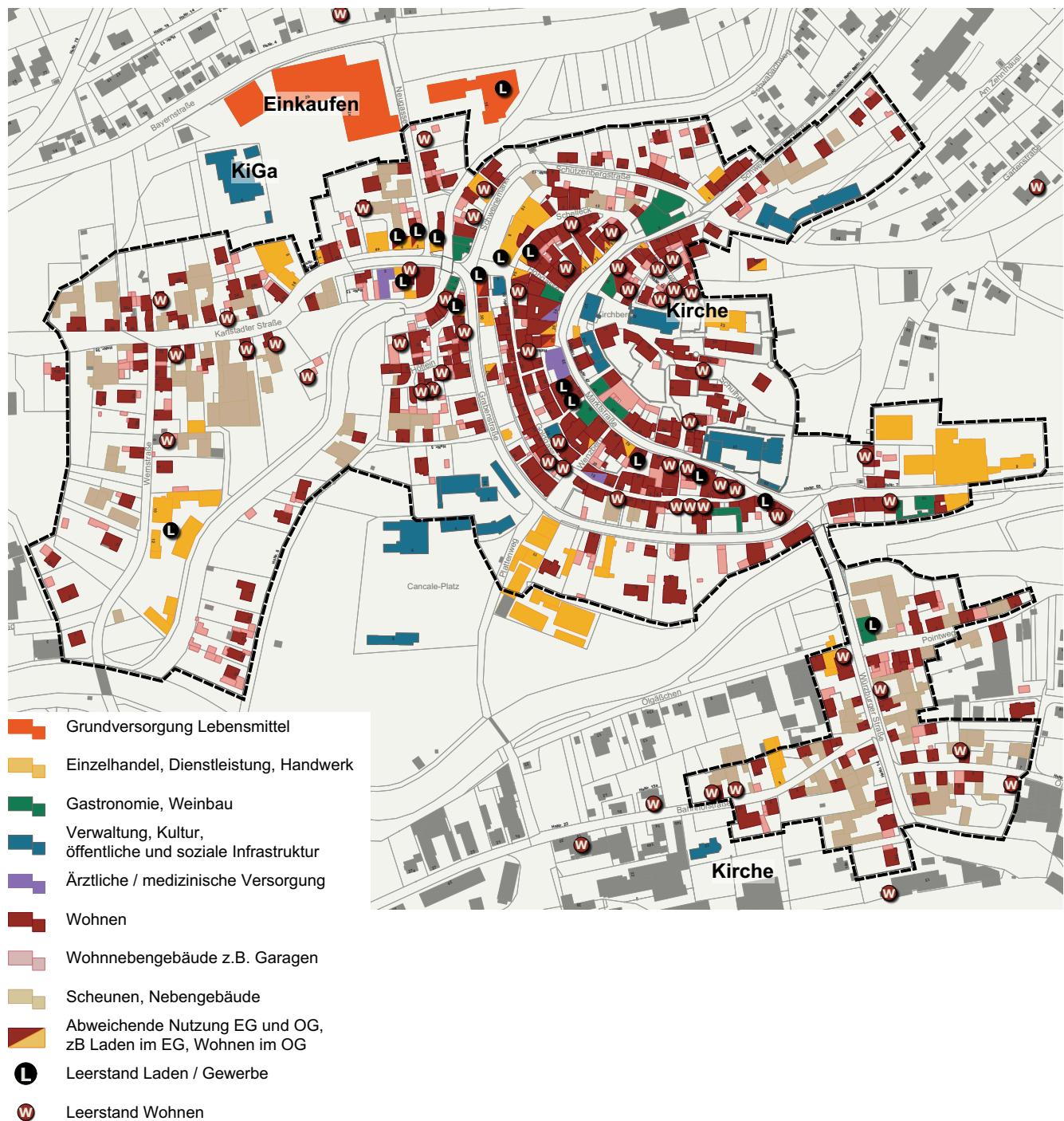
## Sanierungsbedarf

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 schwerpunktmaßig in der Marktstraße angesiedelt, im weiteren Rathausumfeld gibt es zwei Gaststätten und ein Café. Am östlichen Ende der Karlstadter Straße gibt es ein Eiscafe 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

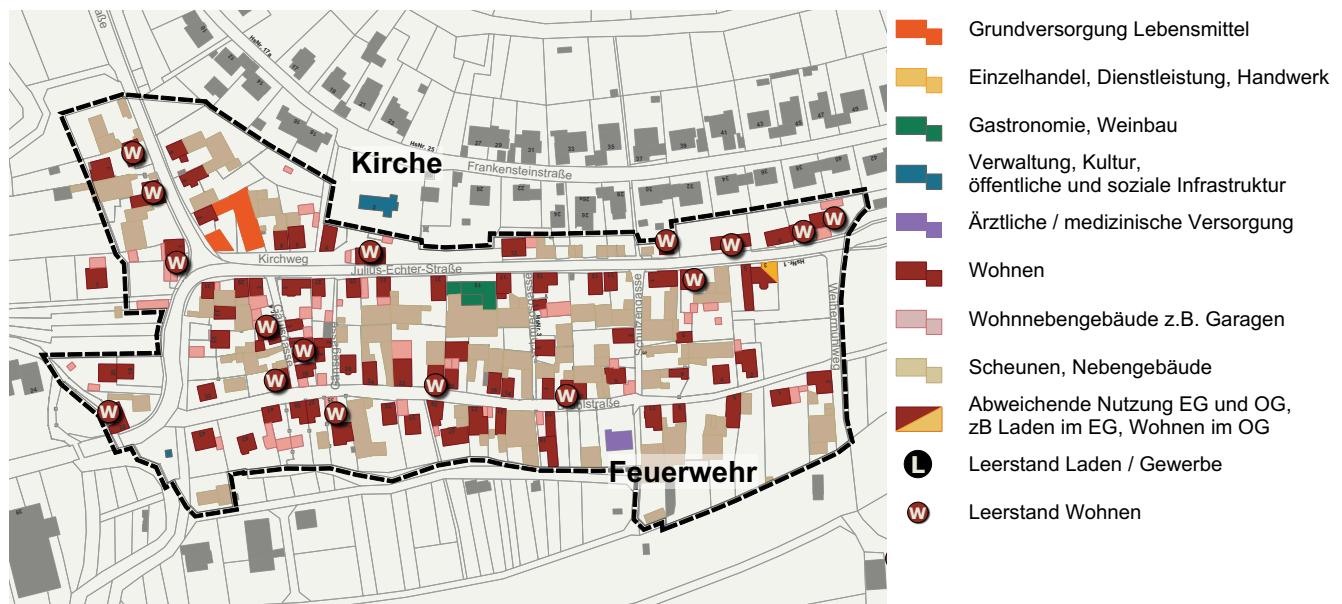
Die landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit der Vorstädte Bettendorf, Sichersdorf und des Ortes Heugrumbach ist an der hohen Anzahl an ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie Scheunen, Schuppen und Ställen in den historischen Siedlungskernen abzulesen. Viele der Scheunen wer-



Einzelhandel in der Marktstraße



Ladenleerstand



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 Sichersdorf) 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**

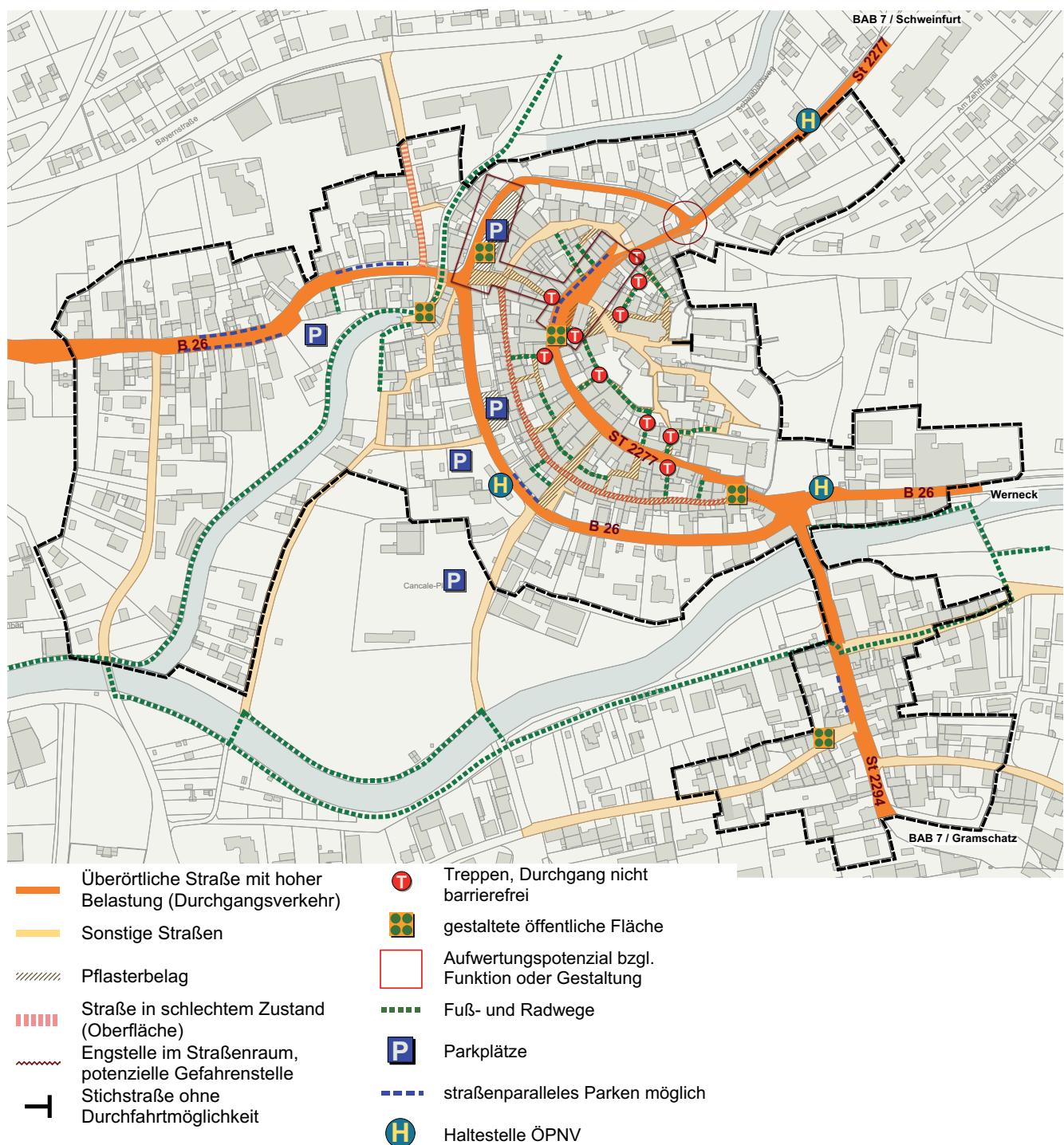
In der Stadt Arnstein sind zahlreiche Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Besonders in der südöstlichen Marktstraße / Goldgasse, im Bereich Johannesberg sowie Höflein konzentrieren sich die Leerstände. Auch im übrigen Untersuchungsgebiet (Bettendorf, Sichersdorf, Heugrumbach) sind Wohnungsleerstände ohne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



### 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 verbessерungswürdig, 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 Bettendorfplatz, Schweinemarkt, Grabenstraße und Cancale - Platz ausreichend Stellplätze für Besucher zur Verfügung. In Sichersdorf 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 - Markstraße als Ankommenspunkt in der Arnsteiner Altstadt und Weg ins histori-



Einmündungsbereich Schützenberg mit Provisorien



Sichersdorf: Durchgangsstraße Würzburger Straße (St 2294)



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 Witterschutz (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 begehbarer 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 Kinderwagen 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



## 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 Sichersdorf 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 Sichersdorf 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 eine kleinen Aufenthaltsbereich (Alte Waage). die dort vorhandenen Sitzmöglichkeiten werden trotz des hohen Durchgangsverkehr genutzt, zudem gibt es einen öffentlichen Bücherschrank. Von hier aus erreicht man auch die örtlichen Spazierwege um Heugrumbach herum und Richtung Badesee. 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.

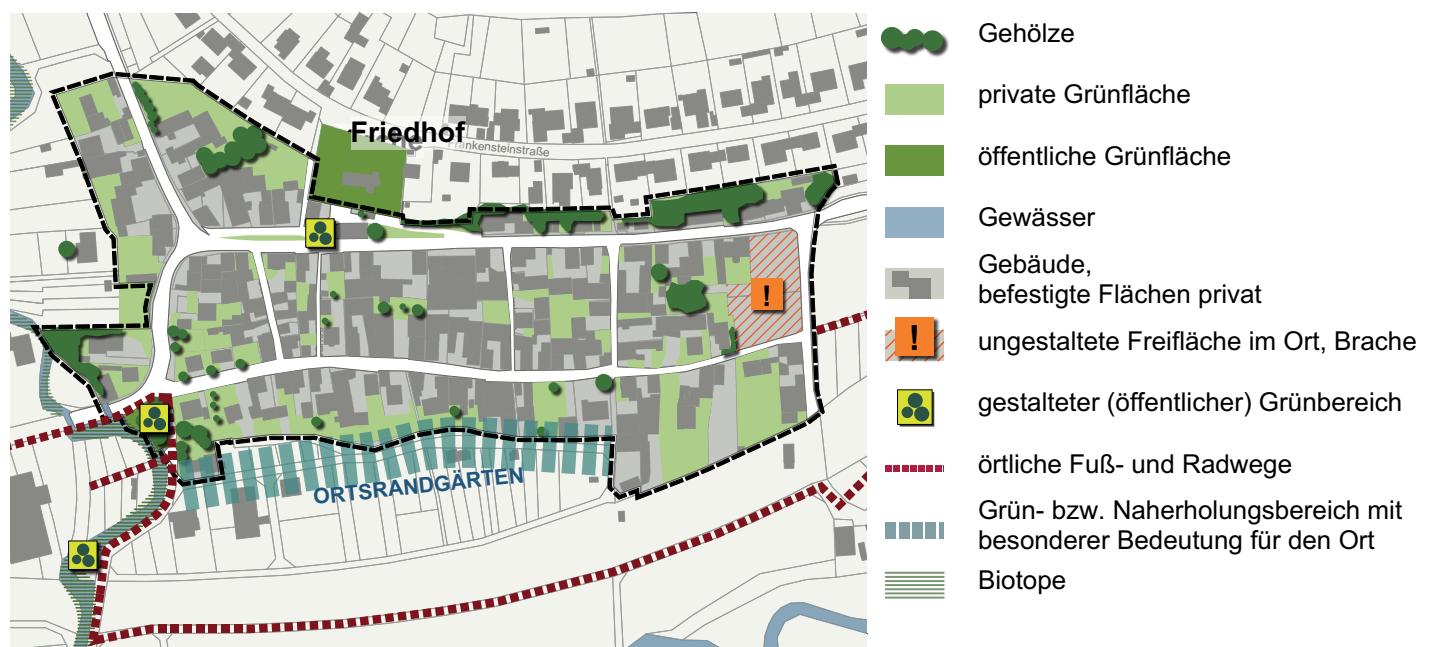
Der Graben ist als historischer Stadtrand noch immer



Fußweg über der Schwabbach



Spielplatz an der Wern / Höflein



Verkehrsbelastung Heugrumbach: Julius Echer Straße



Wern mit gewässerbegleitenden Grünstrukturen (Biotope)

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 Sichersdorf ist meist eine dörfliche Struktur mit Versiegelung der Hofflächen zum Straßenraum und Gartenflächen im hinteren Grundstückbereich 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 Bebauungskonzept 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 Stadtgebiet von Arnstein und nördlich von Sichersdorf liegt das Biotop Nr. 6025-1055 / Biotopteilflächen Nr. 6025-1055-003: Wern zwischen Arnstein und Stetten, Auwälde / 91E0 (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, Auwälde / 91E0 (65 %), Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (35 %) geschützt.

Die Schwabbach ist im Stadtgebiet 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 Vorgeben (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 |   |
| <b>Altstadt</b>   |           |           |      |               |      |   |
| Kultureller Mittelpunkt sowie Einzelhandels- und Dienstleistungssstandort, 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             |      |   |
| <b>Karlstadter Straße</b>   |           |           |      |               |      |   |
| Ausbau zum Einkaufszentrum Mitte (Nahversorgungszentrum Mitte)  | X         |           |      |               | X    |   |
| <b>Verkehr, öffentlicher Raum</b>   |           |           |      |               |      |   |
| Umgehungsstraßen Ost / Nord zur Entlastung des Stadtcores vom Durchgangsverkehr, im Zusammenhang mit der B 26n            |           |           | X    | X             |      | Entlastung unabhängig von Planungen B 26n schaffen                  |
| Aufwertung Marktstraße  |           | X         |      | X             |      |   |
| Aufwertung Karlstadter Straße   | X         |           |      | X             |      | Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten verbessern               |
| Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum  |           |           | X    | X             |      |   |
| Erweiterung zentrumsnahes Parkplatzangebot  |           | X         |      |               | X    |   |
| Anbindung der Einzelhandelsschwerpunkte verbessern  |           | X         |      | X             |      |   |

| Ziele aus dem SEK 2011/<br>Evaluierung 2019                                      | Erreicht? |           |      | Noch aktuell? |      | Aktuelle Zielsetzung   |
|--|-----------|-----------|------|---------------|------|--|
|  | ja        | teilweise | nein | ja            | nein |  |
| <b>Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Bildung</b>                         |           |           |      |               |      |  |
| Neuer Gewerbestandort Modul Ost  |           |           |      |               |      |  |
| Weiterentwicklung Stadt Arnstein als Schulstandort, Ausbau von Bildungsangeboten |           | X         |      | X             |      |  |
| Weiterentwicklung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes                       |           |           | X    | X             |      | Bedeutungsverlust Einzelhandel kompensieren:<br>Neue Nutzungen für die Altstadt finden |
| Projektmanagement und Stadtmarketing   |           | X         |      | X             |      |  |
| Ausbau medizinischer Dienstleistungen  |           | X         |      | X             |      |  |
| <b>Grün- und Freiflächen, Freizeit und Erholung</b>                              |           |           |      |               |      |  |
| Aufwertung Bereich Badesee   |           | X         |      | X             |      |  |
| Aufwertung Grünflächen durch Gestaltung und Pflege                               |           | X         |      | X             |      |  |
| Bessere Verknüpfung der Grünbereiche mit der Altstadt                            |           |           | X    | X             |      |  |
| <b>Innenentwicklung, Wohnen und Kultur</b>                                       |           |           |      |               |      |  |
| 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

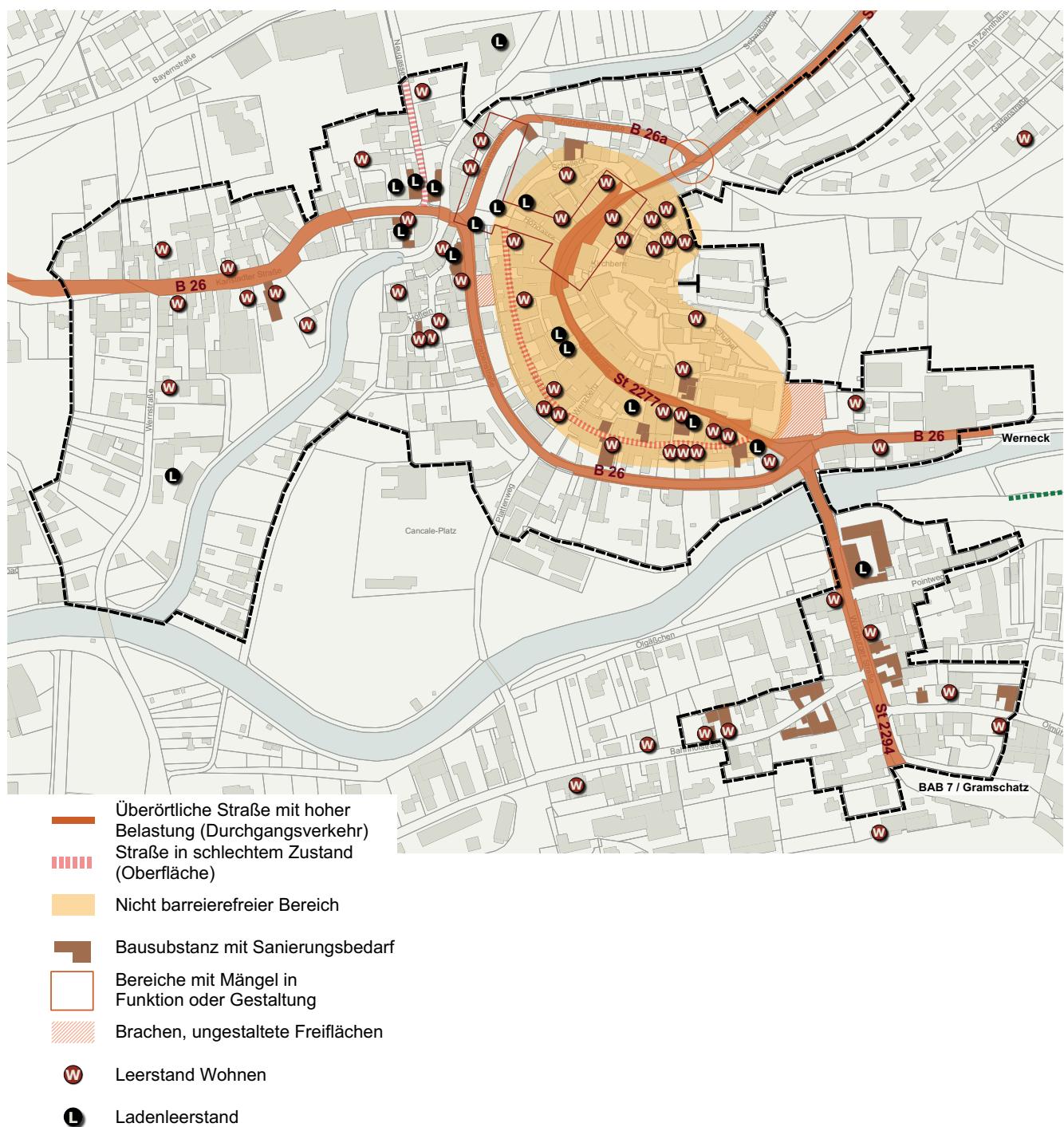
Die Maßnahmen wurden zumindest teilweise umgesetzt. Maßnahmen, die noch immer aktuell sind oder deren Zielsetzung den in den letzten Jahren veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, werden aktualisiert in den neuen Maßnahmenkatalog eingearbeitet.

| Maßnahme aus dem SEK 2011   | Umgesetzt? |           |      | Noch aktuell?<br>ja      nein | Änderungen im Konzept<br>notwendig?                 |
|---|------------|-----------|------|-------------------------------|---|
|   | ja         | teilweise | nein |                               |   |
| <b>Verkehr</b>  |            |           |      |                               |   |
| 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                             |   |
| <b>Einzelhandel</b>   |            |           |      |                               |   |
| E 1 Entwicklungsbereich Karlstadter Straße mit Einkaufszentrum Mitte            | X          |           |      |                               | X   |
| E 2 Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum West / Einzelhandel Heugrumbach   |            |           | X    |                               | X   |
| <b>Wohnen</b>   |            |           |      |                               |   |
| 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 |  |
| <b>Gewerbe</b>  |            |           |      |               |      |  |
| G 1 Standortkonzept Gewerbe   |            |           |      |               |      |  |
| G 2 Verbesserung Breitbandversorgung  |            |           |      |               |      |  |
| <b>Ökologie</b>   |            |           |      |               |      |  |
| 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             |      |  |
| <b>Tourismus, Kultur und Bildung</b>  |            |           |      |               |      |  |
| 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:<br>Schul- und Bildungskonzept. Erhalt und Ausbau der Schulen, Erhalt des Kindergartenstandortes, Ausbau der Betreuung, Aufwertung der Schulstandorte            |            |           |      |               |      |  |
| K 5 Ansiedlung Hotel:<br>Bedarfsermittlung, Standort- und Betriebskonzept erstellen   |            | X         |      |               | X    |  |
| <b>Themenfeldübergreifende Maßnahmen</b>  |            |           |      |               |      |  |
| S 1 Erweiterung Sanierungsgebiet  | X          |           |      | X             |      | Evaluierung der bestehenden Abgrenzung |
| S 2 Projektbüro / Projektmanagement / Stadtmarketing<br>Verknüpfen der Themenbereiche Soziales, Kommunikation Einzelhandel und Dienstleistung, Gewerbe, Kultur, Gastronomie und Tourismus |            | X         |      | X             |      |  |

## 8 BEWERTUNG

### 8.1 STÄDTEBAULICHE MÄNGEL UND RESTRIKTIONEN



### 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

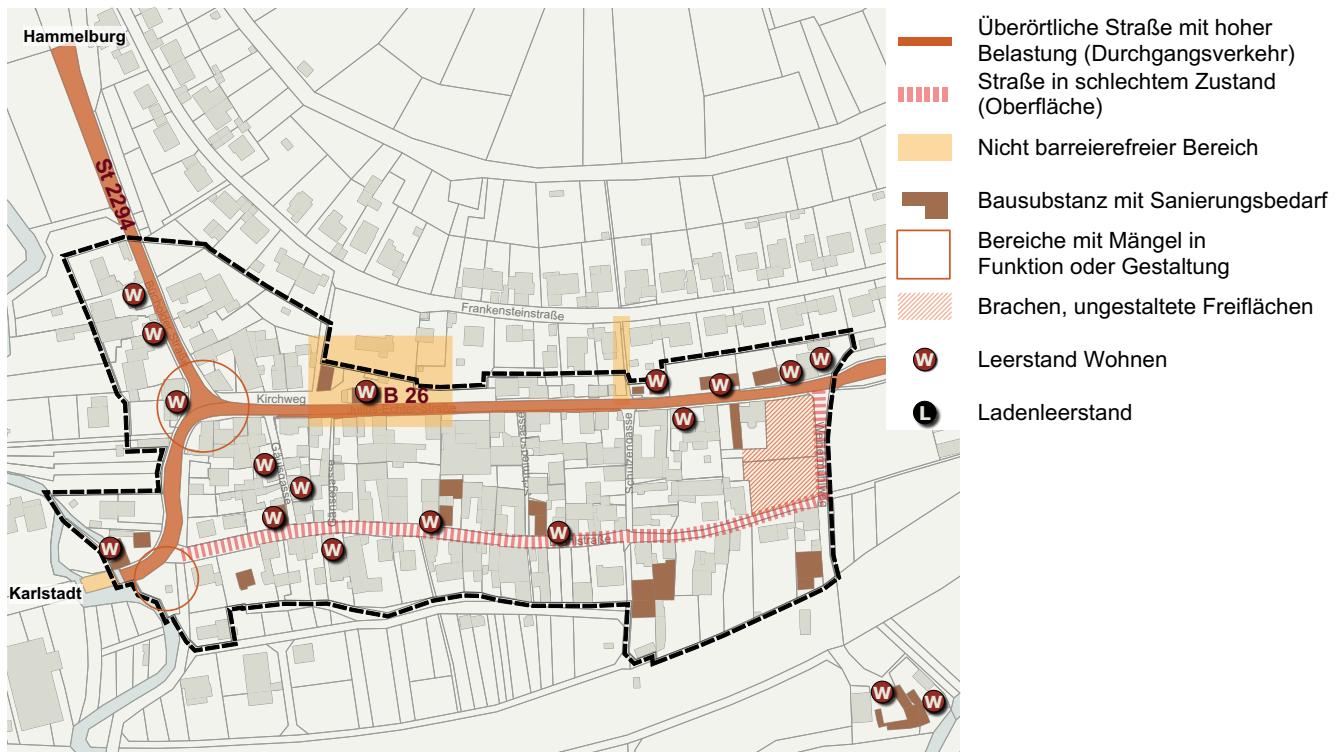
- Bevölkerungsstruktur: Zunahme des Anteils der älteren Bewohner (über 50 Jahre) zu erwarten
- Einzelhandelsangebote teilweise nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht zukunftsfähig
- Zahlreiche Ladenleerstände in der Altstadt und im Bereich östliche Karlstadter Straße,
- Funktionsverlust der Altstadt als soziale 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

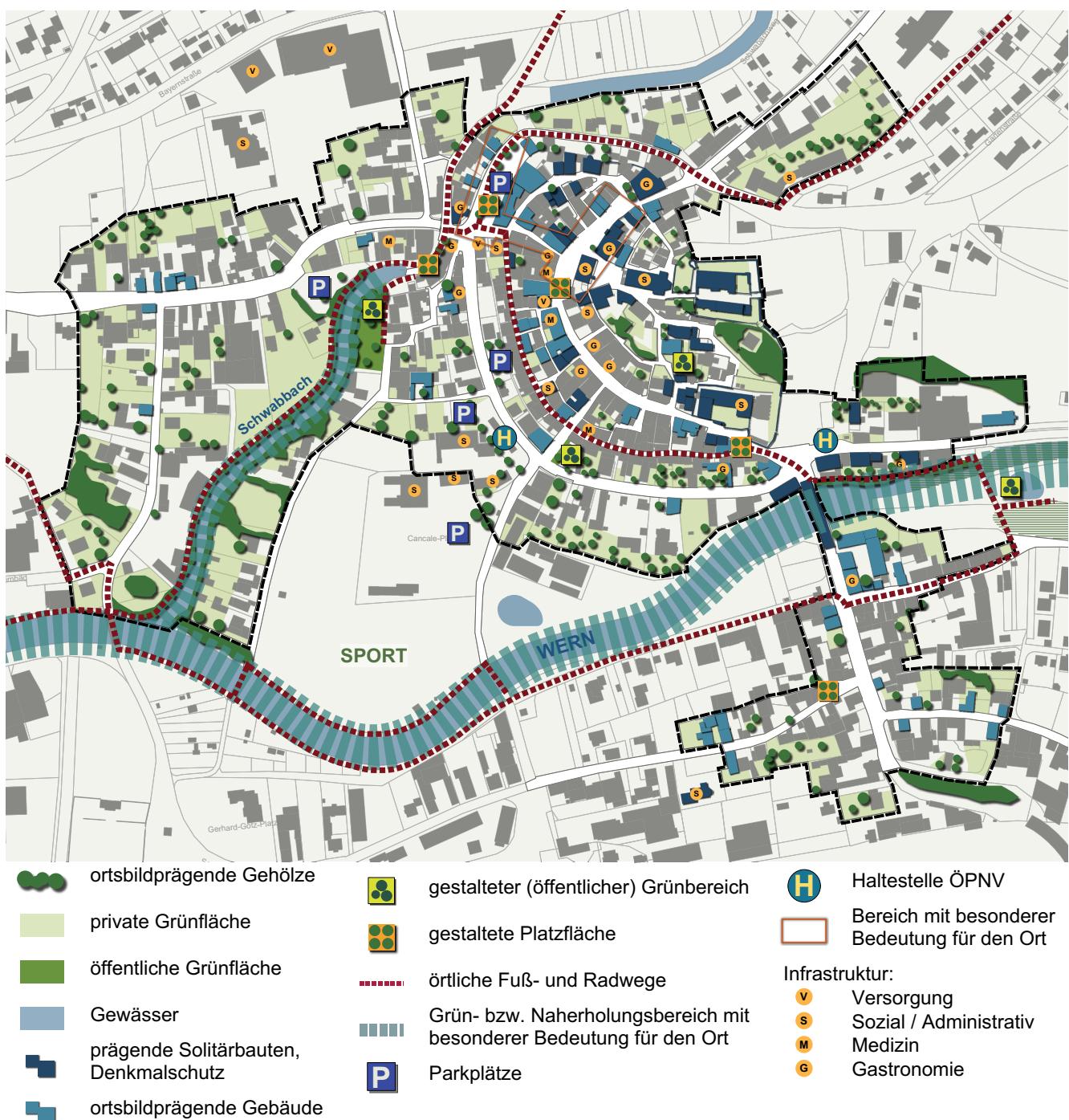
### Erholung, Ökologie und Klimaschutz/ - anpassung

- 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 QUALÄTÄTEN UND POTENZIALE



### 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
- Lebenmittelmarkt und Discounter an der Karlstadter Straße (Bettendorf, Nahversorgungszentrum Mitte)
- Einzelhandel in der Markstraße, 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)
- Badesee 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 Markstraße / Goldgasse sowie im Übergangsbereich zur Vorstadt Bettendorf).

In Sichersdorf 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 Sichersdorf 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 verbessерungsbedürftig.

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 „Sichersdorfer 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 Kinderwagen oder Rollatoren, sondern bei nasmem Wetter auch für alle anderen Fußgänger. Durch die

Lage am Hang benötigen die Fußwege teilweise Treppeinstufen, 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 Radwege- netz 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 Leerstandsrisko zu rechnen.

### Klimafolgeanpassung

Der Anteil an privaten Grün- und Freiflächen ist im Stadt kern 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 Hitzephasen und vermehrt auftretenden Starkregen-

eignissen 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
- Leerstandsrisko
- 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 Leerstandsrisko 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
- Verfestigung 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.

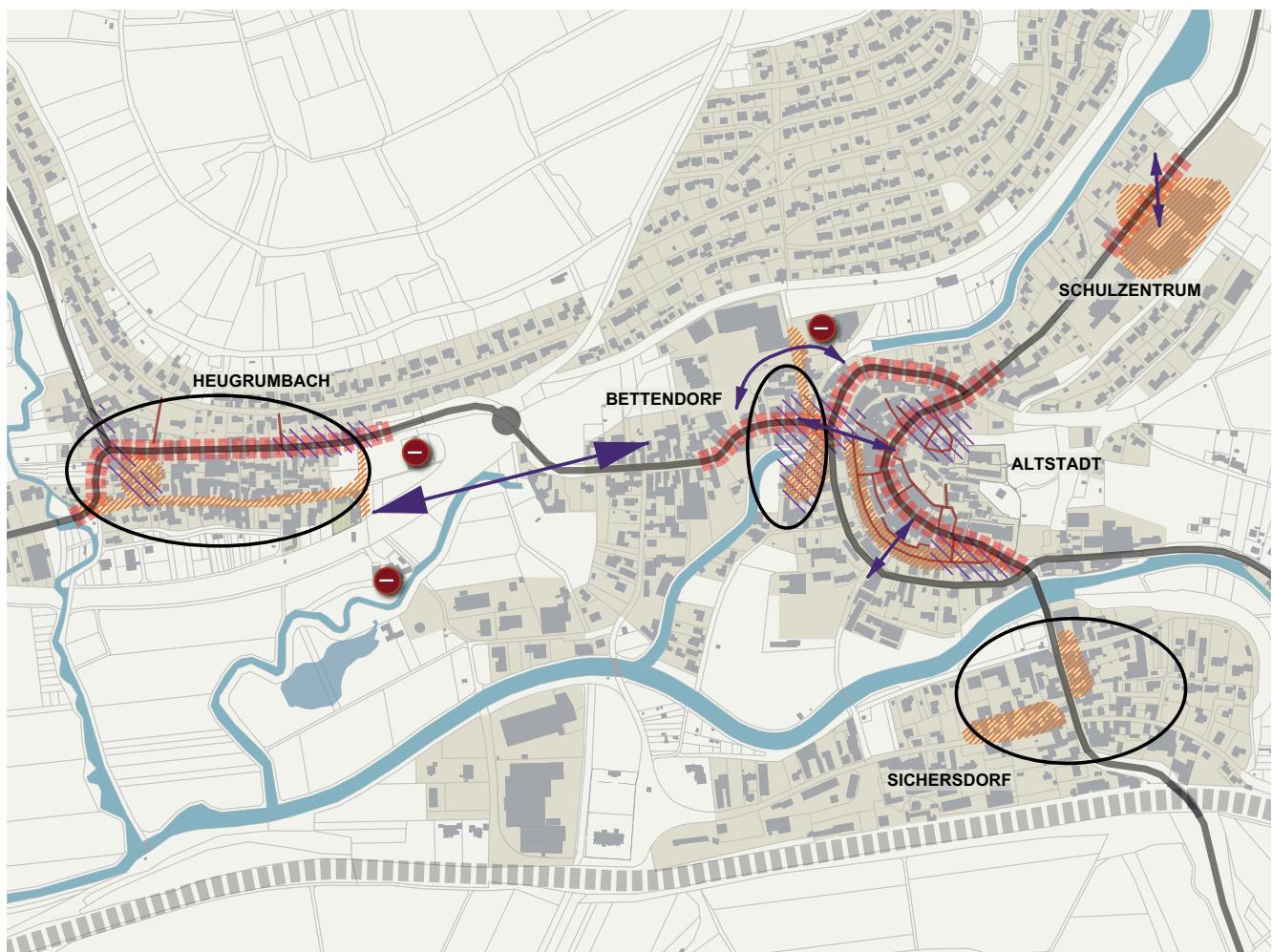
### Das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“

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 einzbezogen werden, um durch eine Abstimmung vor Ort die Kräfte zu bündeln. Zudem gilt es, Strukturen für eine langfristige Verfestigung 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 Sichersdorf 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 begehbar 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).

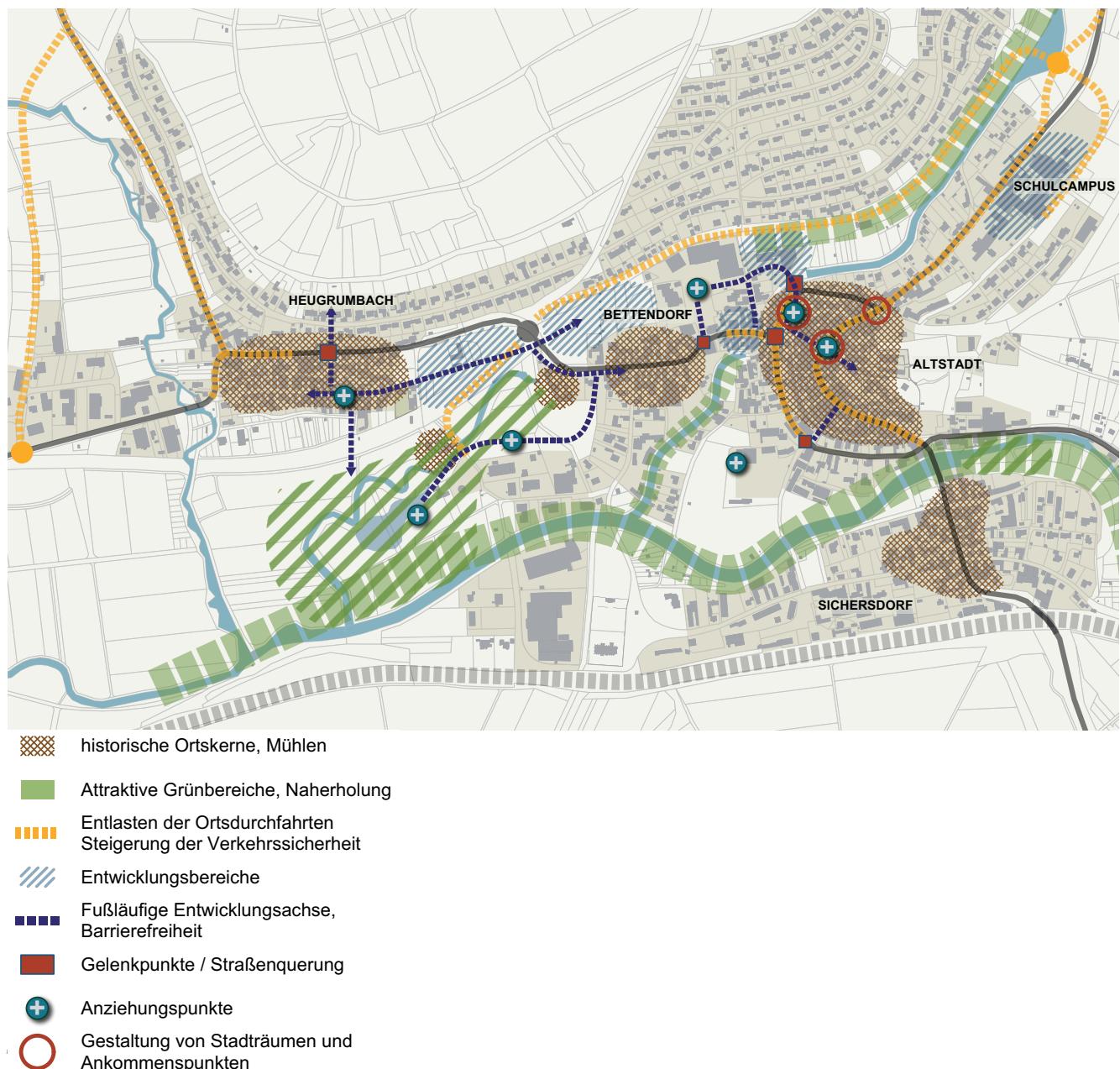


„Lost Places“: Altes EDEKA - Gelände



Sanierungsbedarf und mangelnde Barrierefreiheit in der Altstadt

## 9.2 POTENZIALE / SCHWERPUNKTE



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 (Brühlstraße in Heugrumbach) oder Erholungsbereichen wie den Naturbadeseen. 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 anderseits die stadträumliche Verbindung über neue oder aufgewertete Quartiere im Bereich der Entwicklungsflächen zwischen Heugrumbach und dem Altstadtkern 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 Entlastungsspange 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 Querungsmöglichkeiten. 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 Stadträume 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



## 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



### 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, klimaangepassten Arten, Vermeiden von invasiven Neophyten
- 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

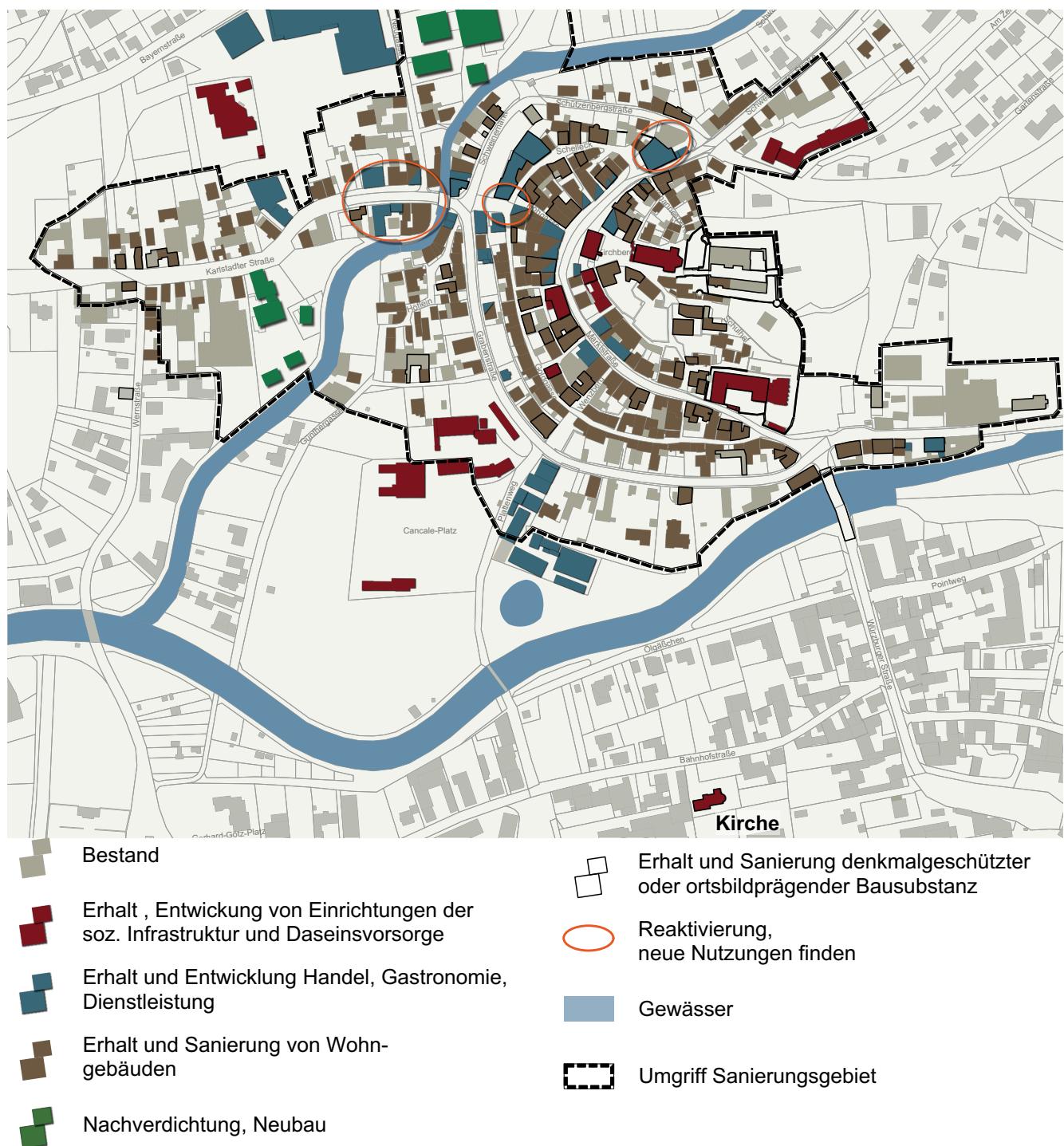
- Entlastung der Ortsdurchfahrten Arnstein und Heugrumbach von ortsfremdem Durchgangsverkehr zur Steigerung der Verkehrssicherheit
- Steigerung der Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer, z.B. durch den Einbau von Querungshilfen und Geschwindigkeitsmanagement
- Qualitativer Ausbau der Fuß- und Radwege, verbesserte Erreichbarkeit der innerörtlichen Ziele für alle Verkehrsarten
- Verbessern der Aufenthaltsqualität und Funktionalität im öffentlichen Raum, z.B. Umgestaltung der Marktstraße und des Schweinemarktes
- Verbessern der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Haltestellen, Gehwege, Beläge, Querungen...)
- Verbesserung und Ordnung der Parkraumsituation für Bewohner und Besucher in Heugrumbach
- Verbesserung der Organisation (ggf. Bewirtschaftung) und Wegeführung zu den bestehenden Parkplätzen in Arnstein (Beschilderung)



Verkehrsbelastung Heugrumbach: Julius Echter Straße



## 10.2 RAHMENPLAN NUTZUNG, SANIERUNGSZIELE



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

## Daseinsvorsorge, Einzelhandel und Soziales

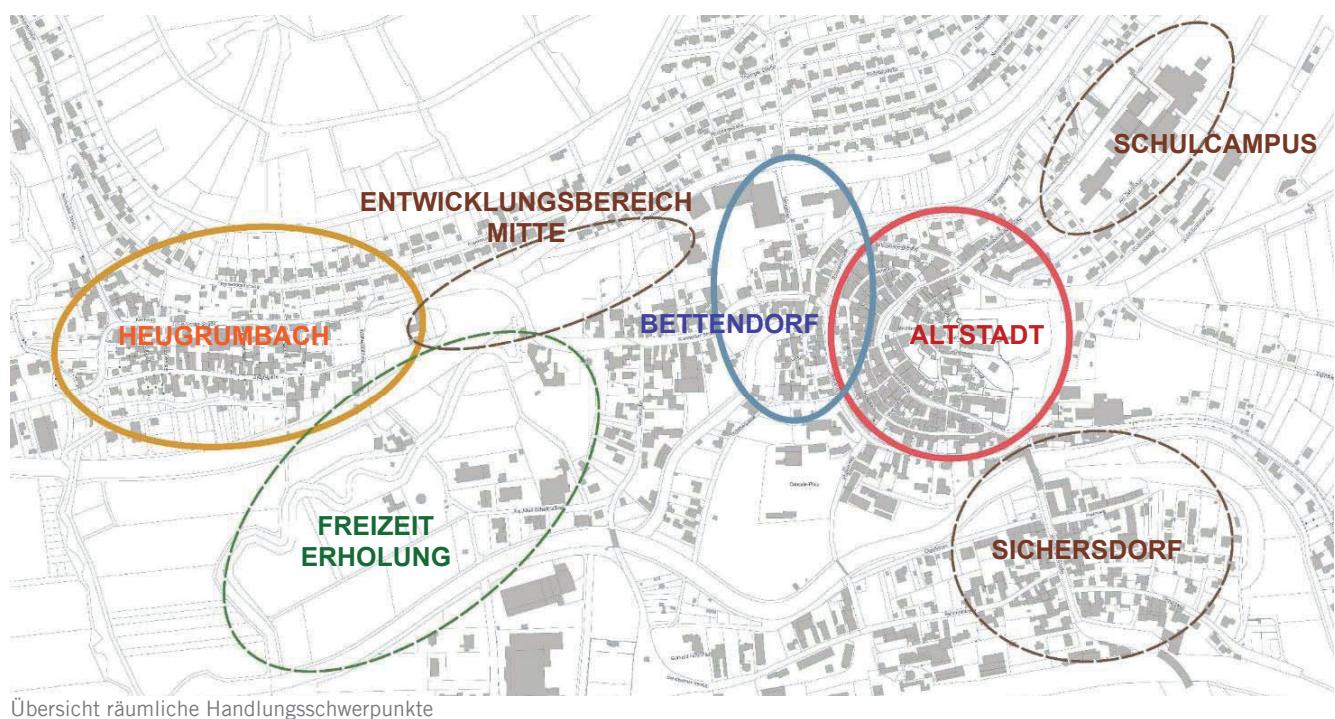
- Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur im Ort für alle Altersgruppen
- Stärkung der Angebotsvielfalt im kulturellen / sozialen Bereich und Ergänzung gemeinschaftlicher Angebote und Nutzungen, z.B. durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz, Revitalisierung von Ladenlokalen (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



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)

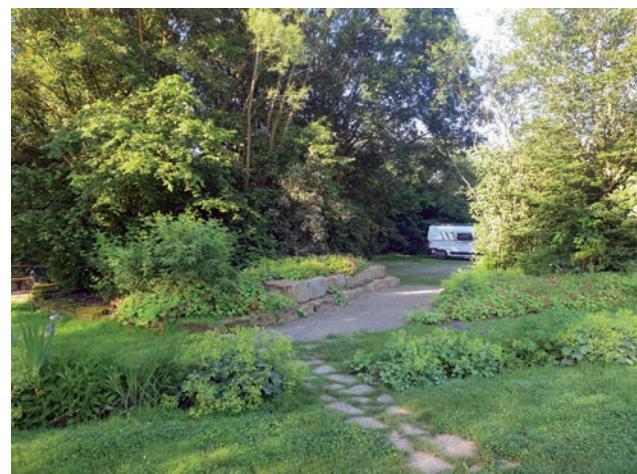
Daneben gibt es zwei weitere räumliche Handlungsschwerpunkte die vor allem der Vernetzung und funktionalen Ergänzung der vorgenannten Entwicklungsbereiche dienen, in denen städtebauliche Missstände jedoch von untergeordneter Bedeutung sind:

4. Entwicklungsgebiet 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).

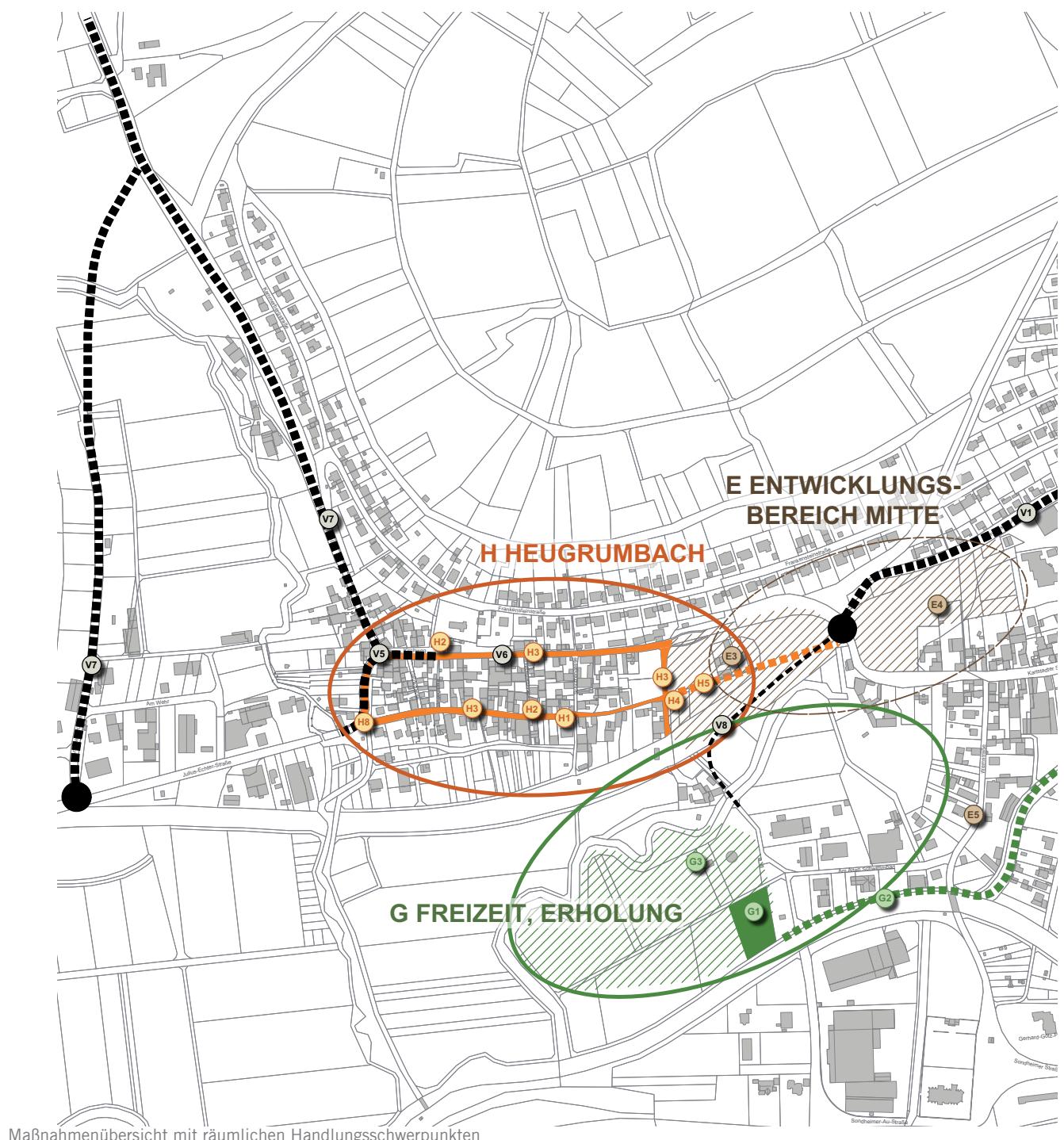


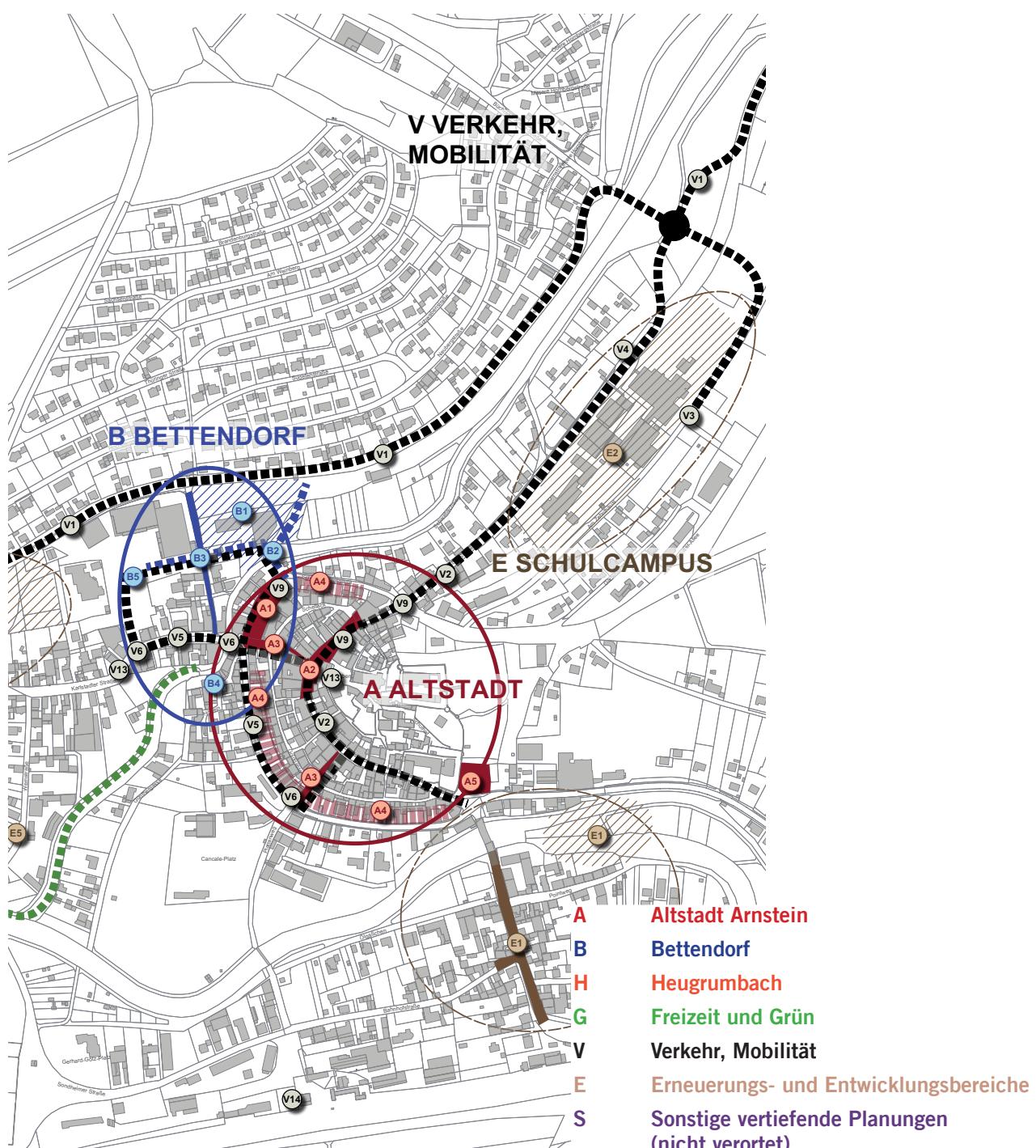
Freizeitbereich am Badesee



Schulcampus

## 11.2 MASSNAHMENÜBERSICHT





## 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 Badeseegegelände
- 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 Steinbrünnlein 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
  - V 9.2 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 Radwegekonzept unter Berücksichtigung des Landkreiskonzeptes
  - V 12.2 Zeitgemäße Fahrradinfrastruktur
- V13 Neue Bushaltestellen in der Innenstadt
- V14 Bahnhalt Arnstein

**E Erneuerungs- und Entwicklungsbereiche**

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

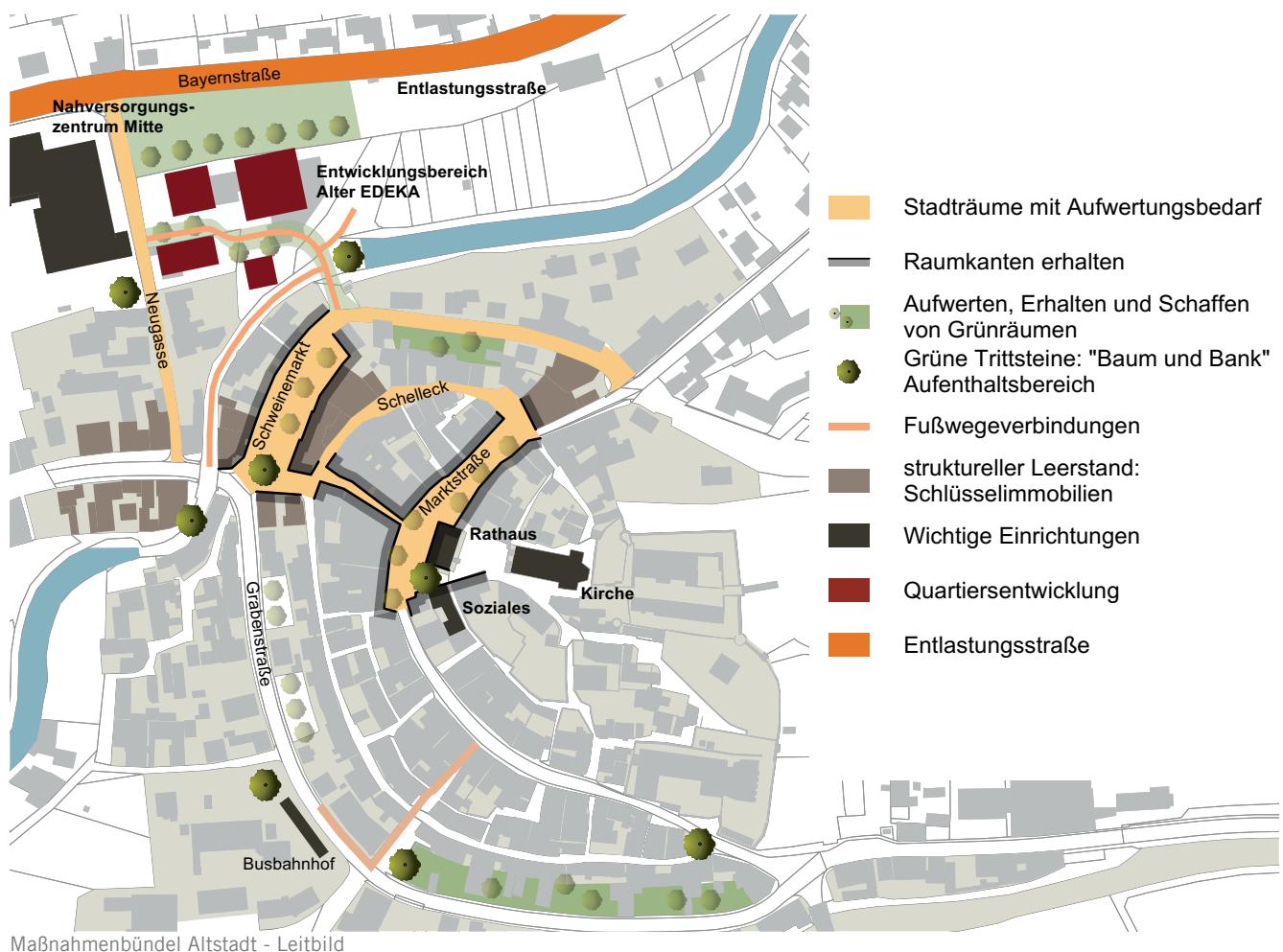
**Sonstige vertiefende Planungen (nicht verortet)**

- 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 Schweiemarkt 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 Schweiemarkt 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 Stadt kern 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 Schweiemarktes 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 Alstadt 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 Ankommspunkt 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, Stadmarketing) 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 Markstraße 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 Höngasse, 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 Markstraße 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.



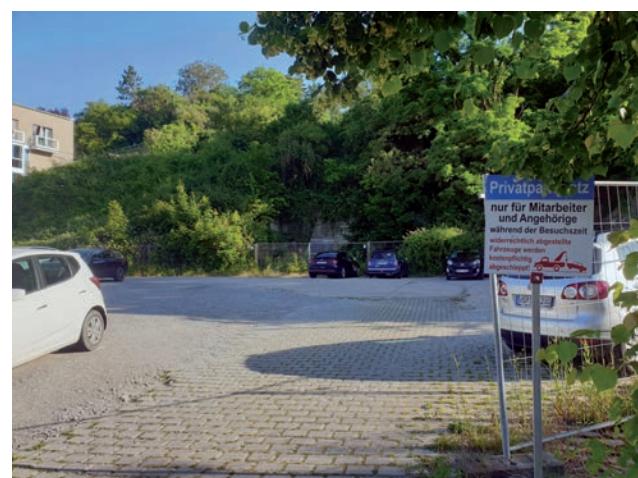
Gärten im ehemaligen Stadtgraben

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

**A5 Freie Fläche am Spital aufwerten**

Am östlichen Ausgang der Altstadt liegt das Pfründner-spital (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 m<sup>2</sup> 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 Entwicklungsräum 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 „gefühlt 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 engeren, 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 Lebensmittel Märkte 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 Fußgängerzufahrt 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 Ortsmitte 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 Querungsmöglichkeit 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 Weihersmühlweg 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 Nahwärmennetz

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 Nahwärmennetz 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 Baustuktur 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



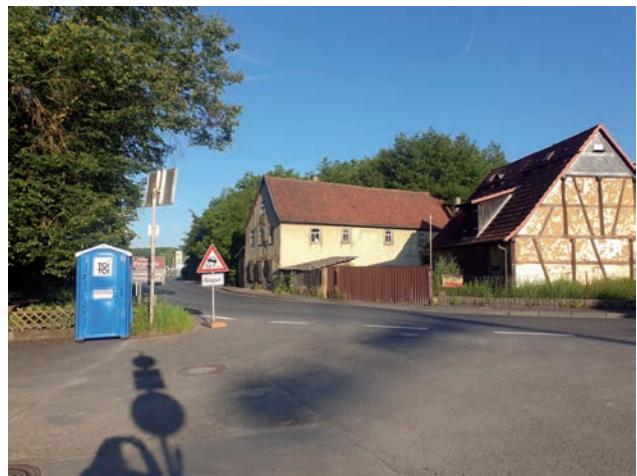
Sanierungsbedürftiges Anwesen in Heugrumbach

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| 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 Steinbrünlein 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.



Wohnmobilstellplatz am Badesee

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

### G2 Anbindung Freizeitbereich verbessern

Das Badesee - 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 Weihersmühlweg (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.



Kleine Gartenschau

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

### G3 Weiterentwicklung Badeseegelände

Der Naturbadesee 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 Badesee vorbei.

Um den Badesee 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 Badesee

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 Sichersdorf, 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 Entlastungsspange 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 Entlastungsspange 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 Durchfahrgeschwindigkeiten 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 Zehnthal 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 Verschwenkung 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 wichtige 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 Entlastungsspange 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 Entlastungsspange 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 Badesee, Wohnmobilstellplatz, Gewerbe vom Kreisel

Über den vierten, derzeit „blind“en 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 Abtreppung des Höhensprunges gegenüber dem Rathaus, eine Neugestaltung des Stadtgrundes und eine Neuordnung der ausgewiesenen Parkplätze könnte ein Raum für Aufenthalt, Kommunikation und Freiluftbelebung 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 Geschäftsfächen 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, welchens mit dem kreisweiten Wegweisungssystem verknüpft ist. Im kreisweiten Radverkehrskonzept ist eine Anbindung an die Radservicestation am Bettendorfplatz vorgesehen.



Ladestation e Bikes Bettendorfplatz

## V13 Neue Bushaltestelen 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 Haltstellen sowohl am Einkaufszentrum als auch in der Marktstraße möglich.

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

## V14 Bahnhalt Arnstein

Arnstein liegt an der Bahnstrecke Waigolshausen-Gemünden (Werntalbahn). Diese Bahnstrecke wird aktuell für den Güterverkehr genutzt. Aufgrund beständig rückläufiger Fahrgästzahlen 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 Bahnhalt für Personenverkehr mehr, der ehemalige Bahnhof ist aufgelöst. Aus dem Stadtrat kam daher die Anregung, einen geeigneten Standort für einen Bahnhalt 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.

### 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. 20.000 €  
Finanzierung: Städtebauförderung

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 Sichersdorf

Der historische Ortskern von Sichersdorf 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.

Sichersdorf 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 Sichersdorf

Träger: Kommune

Kosten: ---

Finanzierung: Städtebauförderung

#### E2 Entwicklung Schulcampus

Das bestehenden 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



### 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 Nutzungs-konzept – 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 Nutzungs-konzept – 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 Jahren 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.



## 11.11 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

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

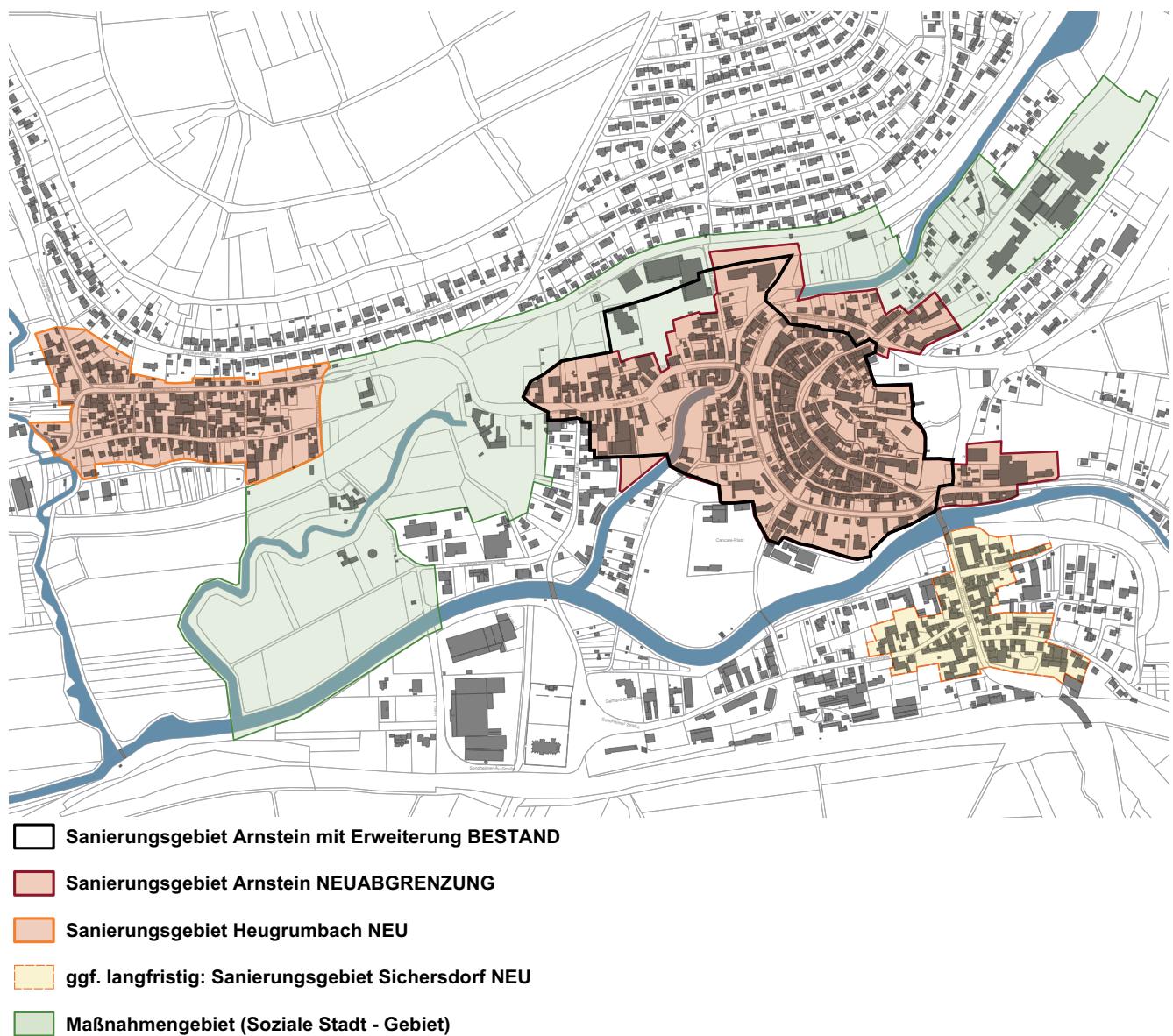
|                              | Maßnahme  | Förderprogramm     | Förderfähige Kosten | 2025         | 2026           | 2027         | 2028         | 2029         | 2030        | 2031           | 2032         |
|------------------------------|---|--------------------|---------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------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

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 vorgeschlagenen 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 Badesee 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 Badeses 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 Maßnahmengebietes 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 regelmäßig 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, dass 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 Ortskernsanierung 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 Seniorenbeauftragten im Rahmen der Sozialraumanalyse gebeten.
- Bei der Neugestaltung der Marktstraße sollte ein zumindest einseitiger Fußweg (geeignet für Rollstuhlfahrer und Rollatoren) eingeplant werden.
- An den Friedhöfen sollen öffentliche Toiletten eingeplant 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 berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.*

### Behindertenbeauftragter der Stadt Arnstein

Es wird auf die notwendigen sicheren und barrierefreien Übergänge (Straßenquerungen) hingewiesen. Als sinnvoll wird zudem eine barrierefreie Verbindung zwischen Marktstraße und der Neuen Mitte erachtet. Der Schulweg vom Zehnthäusel über den Schützenberg 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 berücksichtigt bzw. es erfolgt eine maßnahmenbezogene weitere Abstimmung.*

### Bundesnetzagentur, Team Richtfunk, Berlin

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

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

### 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 verkarstungsfähigen 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 maßnahmenbezogene 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 allgemeine Hinweise zum immobilienrelevanten und infrastrukturellen 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 MainWerntal**

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 Sichersdorf 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 Badesee: Hinweis auf WHG / Überschwemmungsgebiet Wern
- E1 Sichersdorf: 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 Radwege- netz 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 Radwege- netz 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 Maßnahmengebiete 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 Heugrbach 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 Baudenkmälern 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 Leitungsachse.

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 Entwicklungssachse 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 – Entlastungsspange 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: