



ISEK EIBELSTADT

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT EIBELSTADT

INHALTE

mahl-gebhard-konzepte
Landschaftsarchitekten bdla und Stadtplaner
partnerschaftsgesellschaft mbB

Kurt Werner
Architekt und Stadtplaner

BEARBEITUNG

Dipl.-Ing. Andrea Gebhard
Dipl.-Ing. Kurt Werner
Dipl.-Ing. (FH), M.A. Annette Pfundheller
M.Sc. Viktoria Luft
Dipl.-Ing.univ. Milena-Marie Preiß
Dipl.-Ing. Katrin Rismont

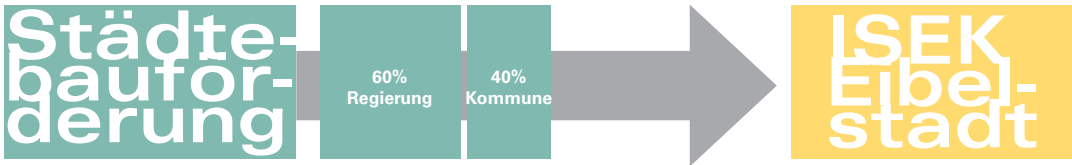
überarbeitete Fassung August 2018
ursprüngliche Fassung August 2017
Im Auftrag der Stadt Eibelstadt

INHALT

1 EINLEITUNG	4
1.1 Hintergrund und Anlass der Planung	4
1.2 Methodischer Aufbau	5
1.3 Lage im Raum	6
1.4 Historische Entwicklung	7
1.5 Übergeordnete Planungen	9
1.6 Sozialräumliche Analyse	11
1.7 Wirtschaft und Beschäftigung	13
2 ERGEBNISSE AUS DEM BÜRGERWORKSHOP	14
3 BESTANDSANALYSE	16
3.1 Grundstruktur der Stadt	16
3.2 Landschaft und Freiflächen	18
3.3 Wasser	22
3.4 Siedlungsstruktur	24
3.5 Bauzustand Gebäude	30
3.6 Türme	32
3.7 Verkehr und Mobilität	38
3.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur	42
3.9 Wirtschaft und Beschäftigung	44
3.10 Tourismus und Gastronomie	46
3.11 Nahversorgung	48
3.12 Kommunale Flächen	50
4 STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE	52
4.1 Stärken	52
4.2 Schwächen	54
5 HAUSHALTSBEFRAGUNG	56
5.1 Methodik und Aufbau	56
5.2 Allgemeine Fragen	57
5.3 Wohnen	58
5.4 Versorgung und Standortfaktoren	59
5.5 Parken und Verkehr	63
5.6 Altort und Bürgerhaus	64
5.7 Mainländer	65
5.8 Stärken und Lieblingsorte	66
5.9 Schwächen und vernachlässigte Orte	68
6 RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG	70
7 HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTIDEEN	72
7.1 Drei Vertiefungsbereiche mit unterschiedlichen Schwerpunkten	72
7.2 Leitlinien und Ziele Altstadt	74
7.3 Leitlinien und Ziele Mainländer	82
7.4 Leitlinien und Ziele Stadterweiterungsflächen	88
8 UMSETZUNGSSTRATEGIE	94
8.1 Umsetzungsinstrumente, Priorisierung und nächste Schritte	94
8.2 Strategiekonzept Kernstadt	98
8.3 Strategiekonzept Stadterweiterungsflächen	100
8.4 Strategiekonzept Mainländer	102
9 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT	104
9.1 Projektliste und Projekte mit besonderer Priorität	104
10 AUSBLICK	108
11 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	110
12 ANHANG	
12.1 Pläne	112
12.2 Sanierungssatzung und Begründung zur Sanierungssatzung	149

1 EINLEITUNG

1.1 HINTERGRUND UND ANLASS DER PLANUNG



STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Die Stadt Eibelstadt beabsichtigt, über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Ziele und Handlungsschwerpunkte für die nachhaltige Entwicklung ihres Stadtgebiets festzulegen. Das Instrument des ISEK ist Fördergrundlage für nachfolgende Programme der Städtebauförderung. Die einzelnen Programme sollen Städte und Gemeinden dabei unterstützen, den stetig komplexer werdenden Herausforderungen der Stadtentwicklung gerecht zu werden. Dazu werden konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Handlungsfelder und Umsetzungsstrategien erarbeitet. Für die Erstellung des ISEKs und die daraus formulierten Projektideen stellt der Bund Finanzhilfen zur Verfügung, die durch Mittel aus dem jeweiligen Bundesland bzw. der Kommune ergänzt werden. Eibelstadt hat die Städtebauförderung im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms "Städtebaulicher Denkmalschutz" und "Zukunft Stadtgrün" zugebilligt bekommen.

INTERDISZIPLINÄRE ZUSAMMENARBEIT UND BETEILIGUNG

Dabei verfolgt das ISEK einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz und ist als eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen. Es behandelt soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Themenfelder und zeigt Lösungsansätze für Herausforderungen, vor denen die Stadt steht. Große Bedeutung wird der Kommunikation und Kooperation zwischen allen Beteiligten beigemessen. Das ISEK soll nicht nur Impulse für die Stadtentwicklung setzen, sondern auch die Bürgerinnen und Bürger für die wichtigen Zukunftsaufgaben sensibilisieren und ihnen ein aktives Mitwirken an kommunalen Entwicklungen er-

möglichen. Daneben können Netzwerke initiiert werden, die auch über den Umfang und die Laufzeit des Konzepts hinaus reichen. So kann es den Städten als langfristige Orientierungshilfe dienen und bei Bedarf auch fortgeschrieben werden.

DAS ISEK EIBELSTADT

Im vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Eibelstadt wurde von der beauftragten Arbeitsgemeinschaft aus dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro mahl-gebhard-konzepte und dem Architekten und Stadtplaner Kurt Werner sowie in enger Abstimmung mit dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft, dem Stadtrat und unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein Konzept erarbeitet, welches Handlungsfelder und Lösungsstrategien für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Eibelstadt aufzeigt.

Dabei wurden drei Vertiefungsbereiche identifiziert, die besonders hohe Entwicklungspotentiale aufweisen:

Vertiefungsbereich Altstadt: In der Altstadt ist die historische städtebauliche Figur noch gut erhalten. Die weitgehend intakte Stadtmauer ist als stadtraumprägende Struktur wichtige Leit- und Orientierungsstruktur. Innerhalb der Altstadt gibt es zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Die beschriebenen Handlungsfelder und Umsetzungsstrategien haben zum Ziel, die baukulturelle Bedeutung des Altorts zu erhalten. Zusätzlich werden Wege aufgezeigt, wie der Altort an die Herausforderungen der Gegenwart angepasst werden kann, damit er auch zukünftig ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort bleibt.

Vertiefungsbereich Mainlände: Der Uferbereich hat in Teilen einen besonderen naturschutzfachlichen Wert und

liegt im Überschwemmungsbereich des Mains. Daneben verläuft hier der stark frequentierte Main-Radweg. Derzeit sind im Bereich der Mainlände eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen angesiedelt. Die Handlungsfelder haben zum Ziel, das Naturerleben und die Erholung an der Mainlände zu stärken. Konkurrierende Nutzungen, die mit diesem Ziel und den Anforderungen an den Hochwasser- und Naturschutz nicht vereinbar sind, sollen verlagert werden.

Vertiefungsbereich Stadterweiterungsflächen: Innerhalb dieser direkt an den Altort angrenzenden Flächen zwischen der Würzburger und Ochsenfurter Straße und der B13 bestehen noch große bauliche Entwicklungspotentiale. Um ein attraktives Wohnumfeld und Stadtbild auch in den Erweiterungsgebieten sicherzustellen, wurden Prinzipien und Handlungsfelder aufgezeigt, wie dieser Bereich im Kontext zum historischen Altort weiterentwickelt werden kann.

Die drei Teilbereiche werden für sich und im Kontext zueinander und mit der Gesamtstadt betrachtet. Nur so kann sichergestellt werden, dass ein abgestimmtes Gesamtkonzept entsteht. Dabei gilt es zum einen die Wege-, Blick- und räumlichen Verbindungen zwischen den Bereichen, zum anderen aber auch die unterschiedlichen Charaktere, Erscheinungsbilder und Funktionen der jeweiligen Bereiche zu stärken. Die Bearbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts lässt sich in fünf ineinandergreifende Phasen gliedern.

1.2 METHODISCHER AUFBAU



Die **Phase 1** umfasst die Auswertung der ersten Bürgerveranstaltung sowie die Bestandsaufnahme und -analyse und die Auswertung der Haushaltsbefragung. Die Bürgerveranstaltung bildet den Auftakt des Projekts. Gemeinsam werden Ziele und Wünsche für die weiteren Entwicklungen der Stadt diskutiert und dokumentiert. Die Bestandsaufnahme behandelt alle räumlich-strukturellen, sozio-ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen und Prämissen, flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet. In der Haushaltsbefragung nehmen Bürgerinnen und Bürger zu verschiedenen Themen Stellung. Diese decken alle Phasen des ISEKs von Bestandsaufnahme über Stärken und Schwächen bis hin zu Projektideen ab und wurden in eine Mischung aus freien und vorgegebenen Antworten konzipiert. Die Ergebnisse der Phase 1 werden in Analysekarten, Grafiken und erläuternden Texten zu verschiedenen Themen dargestellt (siehe Kapitel 2 Ergebnisse aus dem Bürgerworkshop und Kapitel 3 Bestandsanalyse).

Die **Phase 2** leitet darauf aufbauend die Potentiale und Defizite ab. Die Stärken-Schwächen-Analyse wird ebenfalls anhand von Karten und erläuternden Texten dargestellt und für das gesamte

Stadtgebiet erstellt (siehe Kapitel 4 Stärken- und Schwächen Analyse).

In der **Phase 3** wird das Leitbild für die künftige Entwicklung der Stadt formuliert, das Themen und Bereiche aufzeigt, die vertiefend betrachtet werden sollten. Dazu wird zusätzlich zu der Analyse der aktuellen Situation (Phase 1 + 2) der Blick in die Zukunft geöffnet, in dem allgemeine Trends der Stadtentwicklung in die Betrachtung mit einbezogen werden. Als Antrieb eines sich bereits vollziehenden gesellschaftlichen Wandels sind diese in der Planung zu berücksichtigen, um Chancen für strategische Weichenstellungen zu nutzen und Risiken frühzeitig begegnen zu können. Der langfristige Planungs- und Entwicklungshorizont der Maßnahmen fordert diesen Blick in die Zukunft. Die Leitsätze setzen den Rahmen für die Ziele und Entwicklungsschwerpunkte in den einzelnen Vertiefungsbereichen, die im folgenden Kapitel als Handlungsfelder ausformuliert werden (siehe Kapitel 6 Rahmenbedingungen und Ziele für die zukünftige Entwicklung).

In der **Phase 4** werden Handlungsfelder und Projektideen für die Vertiefungsbereiche formuliert. Die Handlungsfelder werden anhand von Karten, Fotos und erläuternden Texten beschrieben (siehe Kapitel 7 Handlungsfelder und Projekt-

ideen).

Diese Ergebnisse werden den Bürgerinnen und Bürgern in einer zweiten Bürgerveranstaltung vorgestellt und auf die vorgebrachten Anmerkungen hin noch einmal überarbeitet.

Abschließend wird in der **Phase 5** eine Umsetzungsstrategie formuliert. Dabei werden zeitliche und inhaltliche Prioritäten festgelegt und geeignete Umsetzungsinstrumente vorgeschlagen (siehe Kapitel 8 Umsetzungsstrategie).

Parallel zu den verschiedenen Arbeitsschritten ist ein intensiver und kontinuierlicher **Beteiligungs- und Sensibilisierungsprozess** von Bürgern, Vertretern der Stadt, Wirtschaft und Politik Voraussetzung für die Akzeptanz und erfolgreiche Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des ISEKs. Insgesamt wird bei der Erstellung des ISEKs in besonderem Maße darauf geachtet, alle Ergebnisse anschaulich und verständlich darzustellen. Nur so kann eine Teilhabe aller Beteiligten sichergestellt werden.

1.3 LAGE IM RAUM

Die Stadt Eibelstadt liegt im unterfränkischen Landkreis Würzburg und ist Teil der Region Mainfranken. In Eibelstadt leben laut dem Einwohnermeldeamt) ca. 3.020 Einwohnerinnen und Einwohner mit Erstwohnsitz. Mit einer Fläche von 706 ha ist Eibelstadt die flächenmäßig kleinste Stadt Bayerns.

Eibelstadt hat gemeinsame Grenzen mit den Kommunen Randersacker, Winterhausen, Sommerhausen und Ochsenfurt und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft mit den Mitgliedsmärkten Winterhausen, Sommerhausen und Frickenhausen.

Die Bezirkshauptstadt Würzburg liegt etwa 9 km flussabwärts im Norden von Eibelstadt. Über die parallel zum Main durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesstraße B13 ist Eibelstadt gut an Würzburg und die Autobahnen A3 und A7 angeschlossen.



Verkehrsgünstige Lage der Stadt Eibelstadt

1.4 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Eibelstadt wurde im Jahr 787 erstmals urkundlich erwähnt. Seit 1096 gehört das vormalige Reichslehen Eibelstadt zum Hochstift Würzburg. Die Herrschaft über Eibelstadt war bis zum Ende des alten Reichs 1803 zwischen der Würzburger Dompropstei und dem Würzburger Domkapitel geteilt. Zum Dank für die Hilfe im Krieg gegen die Hussiten erhielt Eibelstadt im Jahr 1434 das Stadtrecht. Mit dem Stadtrecht ging auch die Befestigung des Ortes einher. Außerdem durfte Eibelstadt Märkte abhalten, ein Siegel führen und war für die Gerichtsbarkeit zuständig.

Die historische Stadtstruktur samt den Befestigungsanlagen der Stadtmauer und den 14 Wehrtürmen ist noch gut ablesbar und weitestgehend erhalten. Zahlreiche historische Bauten und Denkmäler zeugen noch heute von der Geschichte der Stadt. Im Kern der Altstadt liegt die ehemalige Kirchenburg, deren Entstehung bis in das 13. Jahrhundert zurück geht und damit das älteste Bauwerk Eibelstadts ist. In Verbindung mit den unmittelbar westlich anschließenden Anwesen sowie der südlich davor liegenden Bebauung am Marktplatz und den oberen Teilen der Pfarrer-Manger-Gasse um den ehemaligen Turmhof, war sie Sitz des Reichsvogtes. Von diesem Gemeinwesen ging die städtebauliche Erweiterung des Ortes aus. Das Rathaus am Marktplatz ist noch ein Relikt aus der Zeit, als Eibelstadt dem Würzburger Domkapitel Steuern abtreten musste. Das Wein- und Steuerglöcklein stammt ebenfalls aus dieser Zeit.

Der Wein spielte in der Geschichte Eibelstadts schon immer eine bedeutende Rolle. Das Eibelstädter Stadtwappen ist das älteste in Bayern mit der Darstellung eines Weinmotivs. Noch heute prägt die Weinbaukultur die Identität und das Bild der Stadt.

Nach der Säkularisation 1803 fiel Eibelstadt an Bayern. 1805 wurde der Ort dem Erzherzog Ferdinand von Österreich-Toskana zur Bildung des Großherzogtums Würzburg überlassen. Die Verwaltungsreform Bayerns 1818 legte das heute noch gültige Stadtedikt von Eibelstadt fest.



Aufnahme von Eibelstadt um 1825



Luftbild 2015

Eibelstadt profitierte im besonderen Maße von der Lage am Main, da hier der Treidelweg von der linken auf die rechte Flussseite wechselte. Dazu mussten die Pferde, die die Schiffe zogen samt Ladung von Eibelstadt nach Rottenbauer übergesetzt werden. Der Beginn des regelmäßigen Fährverkehrs über den Main geht auf das Jahr 1407 zurück und endete im Jahr 1939. Bis zum Bau der Bahnlinie Würzburg-Treuchtlingen 1885, nutzten vor allem auch Personen die Mainfähre. In den 1940er Jahren bis zur Mitte der 50er Jahre wurde der Personenfährenbetrieb nochmals von einem privat geführten Unternehmen wiederbelebt. Heute wird Eibelstadt regelmäßig von den Ausflugsschiffen der Mainschifffahrt angefahren.

Durch den Ausbau des Mains zur Europa-Wasserstraße ab 1921 und die damit einhergehenden Trockenlegungen der Flussauen veränderte sich der Bereich zwischen Altstadt und Main im erheblichen Maße. Der Flussraum wurde verschmälert, es entstanden neue Altwasser, Bühnenfelder und Flächen für Verkehr, Siedlung und Erholung.

Die Siedlungstätigkeit war bis in die frühen Nachkriegsjahre des 2. Weltkrieges noch im Wesentlichen auf die Gebiete innerhalb der Stadtmauer beschränkte. Die ersten Siedlungserweiterungen dehnten sich nach Norden in die angrenzenden Weinberge aus. Durch den Bau der Ortsumgehung B13 in den 1990er Jahren auf einem Damm zwischen Main und Altort wurden Fluss- und Stadtraum voneinander getrennt.

In dem Jahre 1978 schloss sich Eibelstadt mit den Märkten Frickenhausen, Sommerhausen und Winterhausen zur Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt zusammen.



Luftbild 2015



Positionsblatt entstanden zwischen 1817 und 1841

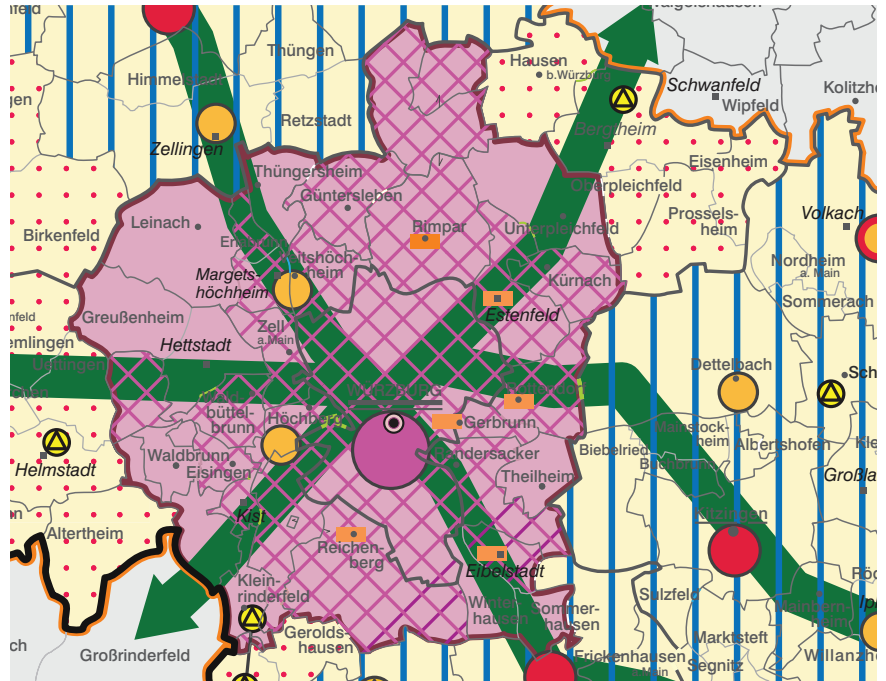
1.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Ziele und Darstellungen des Regionalplans: Die Stadt Eibelstadt liegt entlang einer im Regionalplan der Region Würzburg beschriebenen Entwicklungsachse, die sich vom Oberzentrum Würzburg zum Mittelzentrum Ochsenfurt und dann in Richtung des Unterzentrums Marktbreit erstreckt.

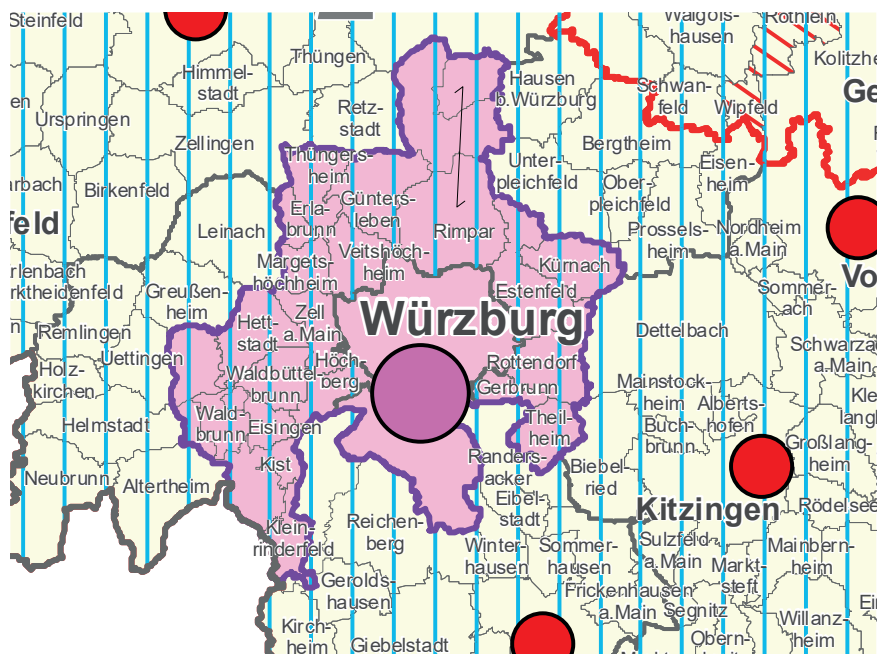
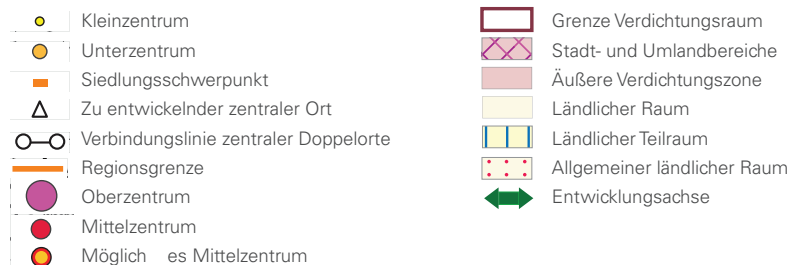
Eibelstadt ist Teil der "äußeren Verdichtungszone" Würzburgs und als ein Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Die äußere Verdichtungszone bildet zusammen mit den „Stadt- und Umlandbereichen“ den Verdichtungsraum Würzburg, wie er durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 abgegrenzt wurde. Der Verdichtungsraum soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen.

Grundsätzlich soll mit dem knappen Gut „Grund und Boden“ sparsam umgegangen werden. Einer Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorzug vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Der Verkehr im Verdichtungsraum soll so geordnet werden, dass die Konkurrenzfähigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr erhöht und der Raum durch geeignete Infrastrukturmaßnahmen vom überregionalen Verkehr entlastet wird. Grünbereiche sollen erhalten und gerade, wenn sie von besonderer ökologischer Bedeutung sind, miteinander vernetzt werden. Insbesondere Waldflächen gilt es in ihrem Bestand zu sichern und nach Möglichkeit zu erweitern. Die interkommunale Kooperation innerhalb der Region soll weiter intensiviert werden.

Landesentwicklungsprogramm: Das LEP wurde hinsichtlich raumstruktureller Ziele grundlegend überarbeitet. Da die Regionalpläne noch nicht angepasst wurden, sind die Aussagen teilweise überholt. Eibelstadt wird im LEP nicht mehr dem Verdichtungsraum, sondern als ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die Klassifizierung der zentralen Orte hat sich geändert.



Karte zur Raumstruktur, Karte aus dem Regionalplan zur Region Würzburg



Karte zur Raumstruktur, Karte aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP)















Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplans: Der Flächennutzungsplan für die Stadt Eibelstadt wurde im Jahr 1982 letztmals aufgestellt und bis dato mehrfach in Teilbereichen geändert.

Der Plan zeigt eine deutliche sektorale Gliederung der Flächennutzungen. So sind Wohnflächen vorwiegend im Nordosten der Stadt auf den ehemaligen Weinbergen vorgesehen. Gewerbeflächen gibt es im Südwesten entlang der Ortseinfahrten der Würzburger und Ochsenfurter Straße. Die Flächen zwischen Altstadt und B13, die größtenteils im Überschwemmungsgebiet liegen, sind als Grünflächen für Freizeit und Erholungszwecke festgelegt. Eine Komplettüberarbeitung ist beauftragt.

Diese klare Gliederung ist bis heute in großen Teilen erhalten, wobei durch das stetige Wachstum der Stadt die Grünbereiche bereits deutlich zugunsten von Bau und Verkehrsflächen reduziert wurden. Um ausreichende, qualitätsvolle und stadtnahe Grünflächen zu erhalten und gleichzeitig eine Innenentwicklung zu fördern, ist es wichtig, die Bauleitplanung kontinuierlich fortzusetzen.



Gültiger Flächennutzungsplan Eibelstadt

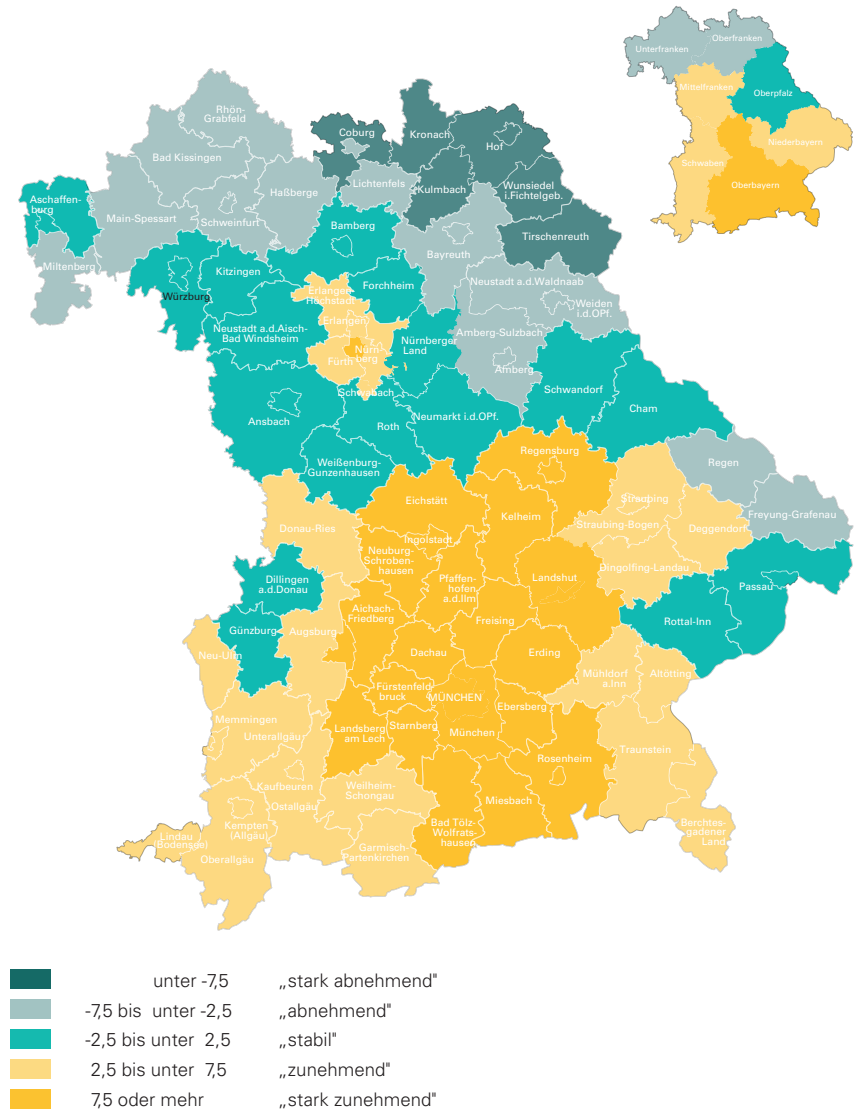
	Wohnbauflächen		Flächen für Wein- und Obstbau
	allgemeine Wohngebiete		Flächen für Erwerbsgärtnerei
	reine Wohngebiete		Grünflächen
	gemischte Bauflächen		Gemeinbedarfsflächen
	Dorfgebiete		wasserrechtliche Festsetzung
	Mischgebiete		Umgrenzung Sanierungsgebiet
	gewerbliche Bauflächen		
	Gewerbegebiet		

1.6 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

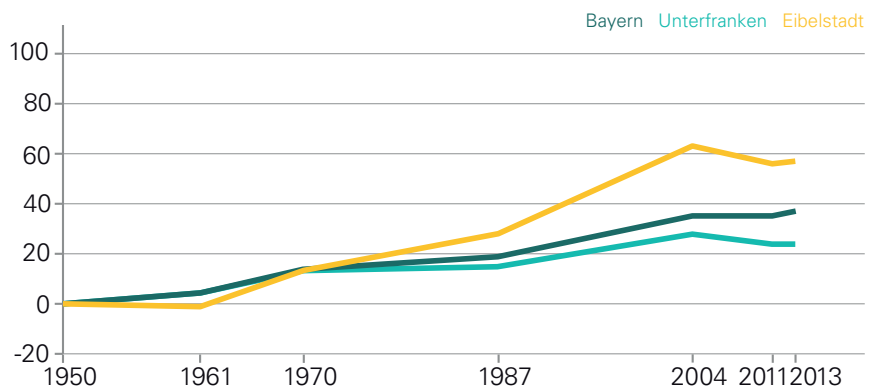
Seit der ersten Bevölkerungszählung im Jahr 1840 gab es in Eibelstadt einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. So ist die Bevölkerung von damals 723 auf heute gut 3.050 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen. Seit 2004 verzeichnet Eibelstadt schwankende, leicht rückläufige Einwohnerzahlen, wobei in den letzten Jahren seit 2011 wieder ein ansteigender Trend zu beobachten ist. Im Vergleich zur Region und dem Land fällt diese Entwicklung sogar stärker aus. Im Jahr 2012 waren es 2.819 Einwohnerinnen und Einwohner, im Jahr 2014 2.940 Einwohnerinnen und Einwohner und zum Zeitpunkt der letzten Zählung 2015 waren es 3.020 Einwohnerinnen und Einwohner mit Erstwohnsitz in Eibelstadt.

Der Landkreis Würzburg wird in der Zukunft als stabil wachsend prognostiziert. Die Einwohnerzahl in ganz Bayern wird voraussichtlich bis 2034 von 12,7 Millionen auf 13,3 Millionen ansteigen. Das entspricht einem Plus von etwa 5 %.

**Bevölkerungsentwicklung in Bayern:
Veränderungen von 2014 gegenüber 2034 in Prozent**



Vergleichende Statistik zur Bevölkerungsentwicklung in Prozent

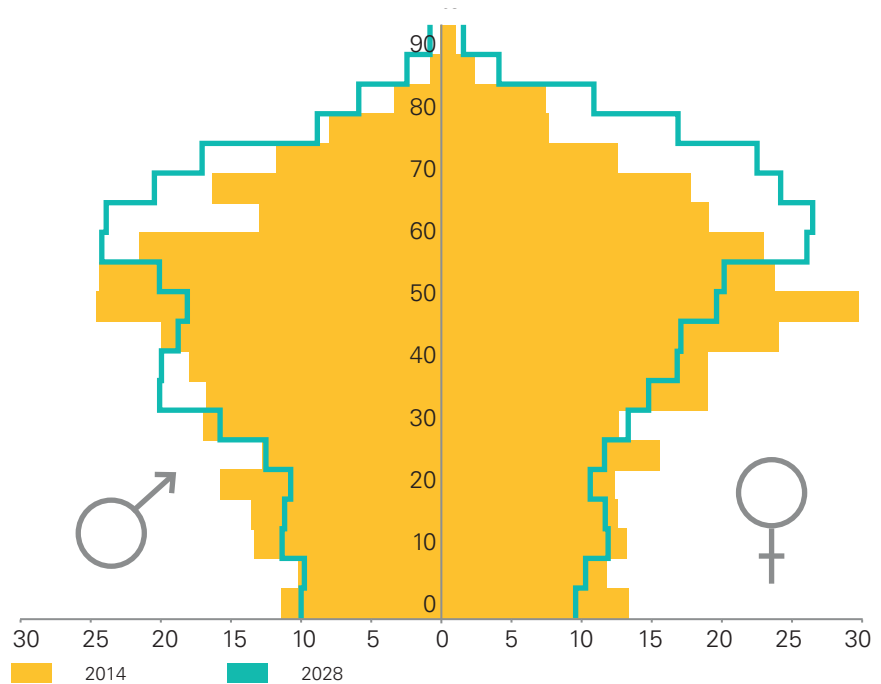


In den vergangenen Jahrzehnten hat vor allem die Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen in Eibelstadt abgenommen. Das Segment der über 50-Jährigen hat dafür stark zugenommen.

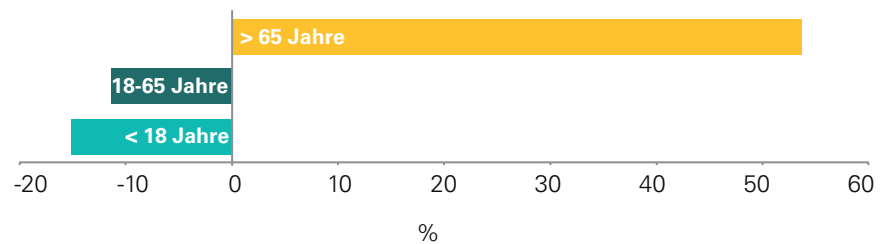
Daraus lässt sich schließen, dass wenige junge Menschen in Eibelstadt wohnen bleiben oder nach Eibelstadt ziehen.

Der aktuellen Nachfrage nach mehr Kita-Plätzen zufolge kehrt sich der Trend um und immer mehr junge Familien bleiben in Eibelstadt wohnen oder ziehen dorthin.

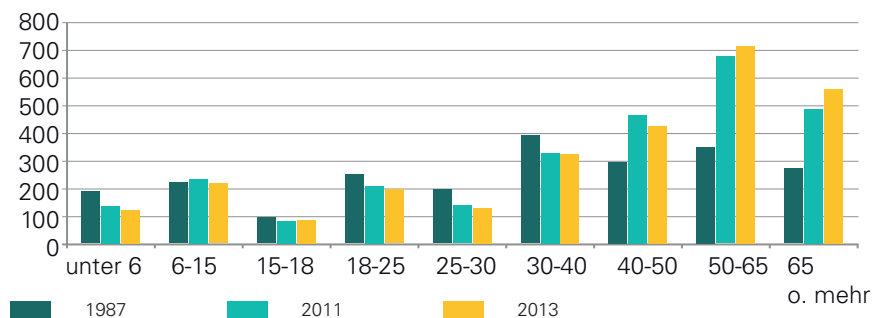
Durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Altersgruppen: im Jahr 2014 und 2028



Veränderung der Altersstruktur 2028 gegenüber 2014



Statistik der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



1.7 WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

Wirtschaftlich ist Eibelstadt verhältnismäßig breit aufgestellt und weist ein relativ gutes Angebot an Arbeitsplätzen auf.

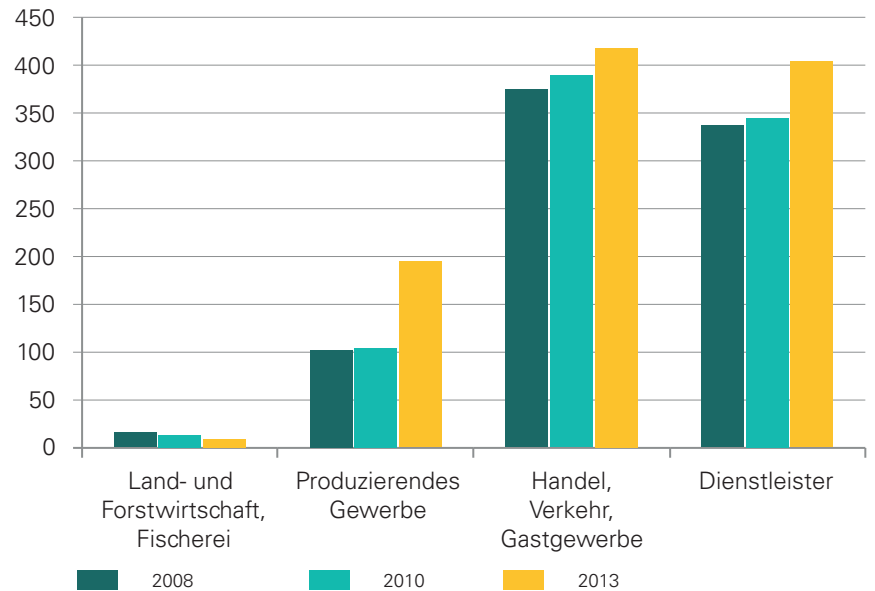
Die Anzahl der Arbeitsplätze in Eibelstadt ist in den letzten Jahren generell gestiegen. Besonders das produzierende Gewerbe hat stark zugenommen. Wichtigste Wirtschaftszweige, verbunden mit den meisten Arbeitsplätzen, bleiben das Gastgewerbe, der Handels- und der Dienstleistungssektor. Alle drei Wirtschaftszweige haben in den vergangenen Jahren zugelegt.

Einzig die Land- und Forstwirtschaft ist über die letzten Jahre kontinuierlich zurückgegangen. Dieser Wirtschaftszweig spielt insgesamt eine untergeordnete Rolle in Eibelstadt.

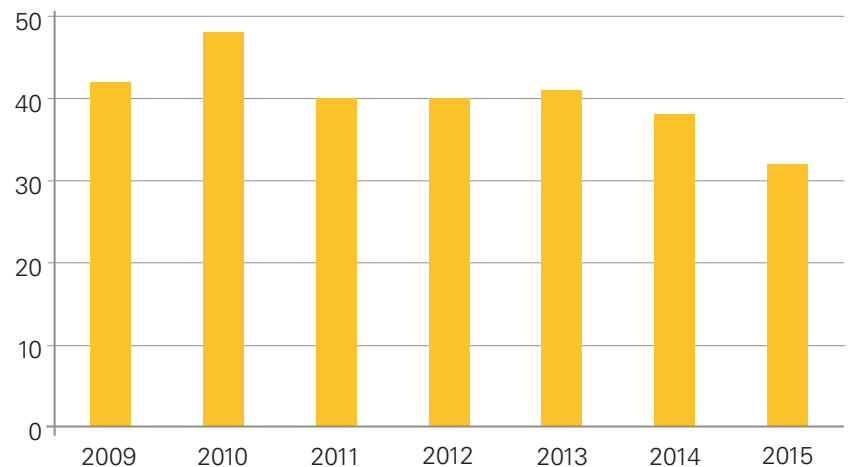
Die Arbeitslosenquote in Eibelstadt liegt unter 2% und damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Seit dem Jahr 2010 geht die Arbeitslosenzahl kontinuierlich zurück.

Auffällig ist dabei der Unterschied zwischen jüngeren und älteren Bürgern. Die Zahl der Arbeitslosen bei den über 55-Jährigen ist dabei deutlich höher als bei den unter 25-Jährigen, wobei die Arbeitslosenzahl in beiden Altersgruppen, genauso wie bei den Langzeitarbeitslosen, in den letzten Jahren gesunken ist.

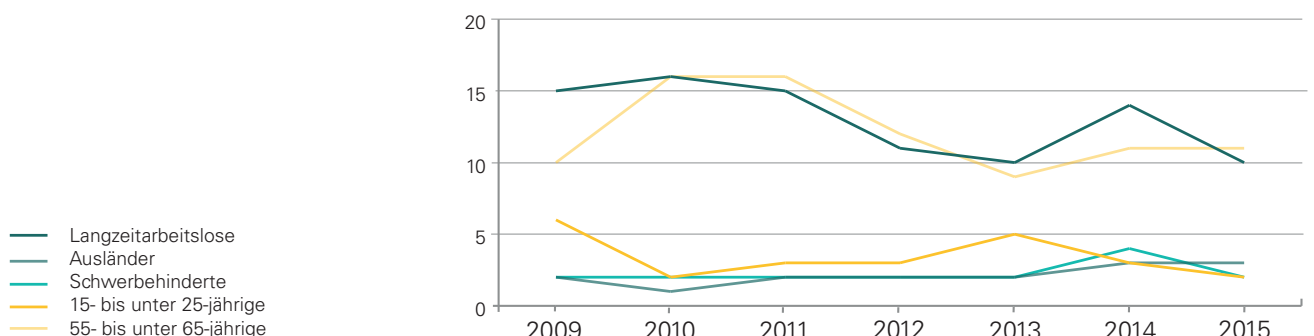
Statistik der Arbeitsplätze in den versch. Wirtschaftszweigen in Eibelstadt



Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen



2 ERGEBNISSE AUS DEM BÜRGERWORKSHOP

Der erste Bürgerworkshop fand als Initialzündung und Auftaktveranstaltung zum ISEK statt, noch bevor eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse abgeschlossen war, um möglichst unvoreingenommen in die Diskussion einzusteigen. Das gewählte Format war eine Zukunftswerkstatt mit dem Ziel, möglichst viele Ideen und lokales Wissen zu sammeln und die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger von Anfang an mit einzubeziehen.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden befragt, worin ihrer Ansicht nach die Potentiale und Herausforderungen in Eibelstadt bestehen und wie sie sich Eibelstadt in der Zukunft vorstellen. Dazu konnten kleine Karten beschriftet und an Stellwände geheftet werden. Als Hilfestellung wurden drei Plakate vorbereitet, die Fragen zum Umgang mit der Altstadt, der Mainlände und zur Gesamtstadt bzw. zur Rolle von Eibelstadt in der Region stellen. Die Beiträge wurden von den Bürgerinnen und Bürgern sowie abschließend noch einmal zusammengefasst zur Diskussion gestellt.

Im Themenbereich Altstadt standen die soziale Interaktion, die Verbesserung der Parksituation, Verkehr und Radwege, die Barrierefreiheit, die Freiraumgestaltung und der Denkmalschutz im Vordergrund. Der Wunsch nach einem Bürgerhaus als Treffpunkt der Generationen und als zentraler Versammlungsort ist der am häufigsten genannte Wunsch für den Altort.

Im Bereich der Mainlände standen Freizeit und Erholung im Fokus der Anregungen. Es besteht der Wunsch nach einer Bademöglichkeit am Main, einer Liegewiese, Spiel- und Sportmöglichkeiten, einer nutzbaren Schiffsanlegestelle sowie dem Ausbau der Rad- und Fußwege. Die Mainlände soll attraktiv aber naturnah gestaltet und auch dadurch das touristische Potential von Eibelstadt genutzt werden.

Im Zusammenhang mit der Positionierung Eibelstadts in der Region wurden ebenfalls die Themen der Tourismus- und Erholungsnutzung sowie die Ver-

netzung Eibelstadts im Verbund der Naherholungsgebiete vertieft.

Darüber hinaus wurde eine ortstypische Gestaltung angeregt, die die Lage des historischen Ortskerns inmitten der Obstwiesen und Weinberge aufnimmt. Dies wird auch als Beitrag zur Stärkung der regionalen Weinproduktion und damit als touristisches und ökonomisches Potential gesehen. Am Main-Äquator gelegen, nimmt Eibelstadt auch eine strategische Rolle als idyllische Kleinstadt in der Abfolge Würzburg - Ochsenfurt ein.

Bei den allgemeinen Anmerkungen dominierte der Wunsch nach Raum für die Interaktion der Generationen. Die weitere bauliche Entwicklung Eibelstadts soll nicht zu Lasten der Weinberge, Grünflächen und Erholungsgebiete gehen. Im Bereich des ÖPNV wurde eine Busverbindung nach Würzburg im Halbstundentakt gewünscht sowie die Einrichtung zusätzlicher, strategisch gelegener Haltestellen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die Beteiligung der Bürger war intensiv und sehr vielseitig, manche Themen wurden im Rahmen der Veranstaltung kontrovers diskutiert.

In allen Kategorien sind die drei meist genannten Themen das Bürgerhaus (17 Stimmen), die Parksituation in der Altstadt (15 Stimmen) und eine Bademöglichkeit am Main (12 Stimmen).

In der Kategorie „Allgemein“ gab es wenige Mehrfachnennungen. Am häufigsten wird hier der zu beachtende und kritisch gesehene Aspekt der Überalterung genannt (3 Stimmen).

Ein Bürgerhaus (17 Stimmen) und die Verbesserung der Parksituation (15 Stimmen) sind in der Kategorie „Altstadt“ eindeutig die wichtigsten Themen. Hinzu kommt die Forderung nach mehr Barrierefreiheit (6 Stimmen).

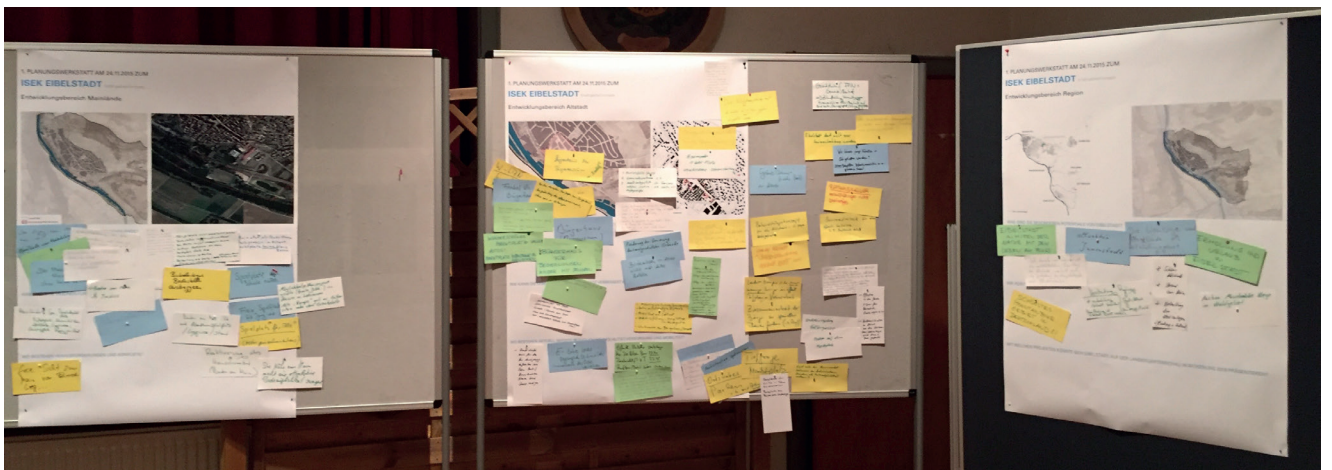
In der Kategorie „Main“ ist den teilnehmenden Bürgern eindeutig eine Bademöglichkeit am wichtigsten (12 Stimmen). Außerdem wird eine bessere

Fuß- und Radwegverbindung zwischen Ort und Main gewünscht (5 Stimmen).

Für die Region gab es keine Mehrfachnennungen, doch es zeigt sich mit drei Vorschlägen in diesem Bereich der Wunsch zur Vernetzung Eibelstadts im Verbund der Naherholungsgebiete.



Bürgerhaus
Parksituation verbessern
Baden
Barrierefreiheit
Verbindung zwischen Ort und Main
weniger Parken im Altort
Überalterung kritisch, junge Familien am Ort halten



Impressionen des Bürgerworkshops

3 BESTANDSANALYSE

3.1 GRUNDSTRUKTUR DER STADT

Das Stadtgebiet von Eibelstadt weist einen relativ kompakten Siedlungskörper mit klarer Nutzungsverteilung auf, welcher eingebettet zwischen den Weinbergen und dem Main liegt. Eibelstadt ist in seiner Struktur Nord-Süd entlang der Haupteerschließungsachsen Würzburger Straße und Ochsenfurter Straße ausgerichtet und bezieht sich auf den historischen Stadtkern.

Die Altstadt dient als Mischgebiet sowohl dem Wohnen als auch als Standort für Dienstleistungen, Gastronomie und kleinere Gewerbebetriebe. Außerdem findet sich hier ein großer Teil (Schule+Kindergarten) außerhalb der Gemeinbedarfsflächen. Die Altstadt ist durch die Stadtmauer und den begleitenden Gartenkranz deutlich vom restlichen Stadtgebiet abgegrenzt. Die Wohngebiete erstrecken sich vom historischen Stadtkern aus nach Osten und Norden in die Maintalhänge. Dabei folgt die Siedlungsstruktur den Parzellen der ehemaligen Weinberge.

Die gewerblichen Nutzungen ordnen sich im Wesentlichen zwischen den beiden Einfahrtsstraßen, der Würzburger und Ochsenfurter Straße, entlang der B13 und dem Main an. Entlang der Würzburger Straße im Anschluss an die Altstadt liegen Mischgebiete, Wohn- und Gewerbegebiete kleinräumig nebeneinander. Hier weist der sonst sehr geschlossene Siedlungskörper noch einige Lücken auf.

Grün- und Freiflächen befinden sich insbesondere entlang der Stadtmauer und im Bereich der Mainlände. Innerhalb der Altstadt und in den Wohnbauflächen auf den Mainhängen gibt es, bis auf vereinzelte Spielplätze, kaum öffentliche Grünflächen.

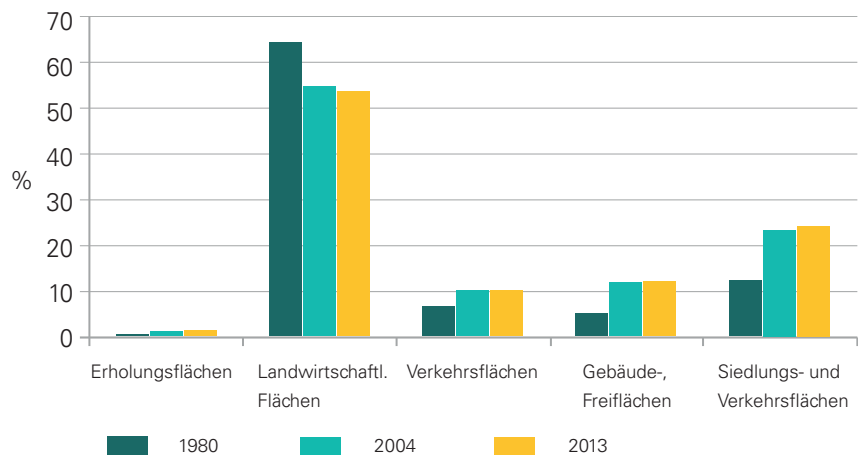
Die Weinberge rahmen das Siedlungsgebiet ein und liegen in süd-westlicher Ausrichtung, parallel zum Mainufer. Die Hügelkuppen oberhalb der Weinberge sind bewaldet.

Die Bereiche, die weder besiedelt sind, noch für den Weinbau genutzt werden, sind geprägt durch ein kleinteiliges Mosaik aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Streuobstwiesen und kleineren



Blick von den Weinbergen auf Eibelstadt im Maintal

Flächenerhebungen der Stadt Eibelstadt



Sukzessionsflächen. Die Streuobstwiesen sind größtenteils verbuscht und weisen teilweise schon einen waldähnlichen Charakter auf.

Über die Rad- und Wanderwege entlang des Mains und in den Weinbergen ist Eibelstadt an das überregionale Freizeitwegenetz angeschlossen.

Die Flächenerhebungen seit 1980 zeigen einen Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen und einen starken Rückgang der landwirtschaftlichen Flächen, wobei diese immer noch den

größten Anteil der Stadtfläche stellen. Der Flächenanteil der Erholungsflächen ist nicht im gleichen Verhältnis wie die Flächen für die bauliche Entwicklung gestiegen. Hier besteht Handlungsbedarf. Der Anteil an erholungsrelevanten Freiflächen liegt derzeit bei unter 5%. Die attraktive und gut durchwegte Kulturlandschaft bietet einen Ausgleich.



Flächennutzungen im Stadtgebiet

- | | | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------------|---|--------------------|
|  | Gemeinbedarf |  | Weinberge |  | Sukzessionsflächen |
|  | Wohnen |  | Streuobstwiesen |  | Wanderwege |
|  | Mischnutzung |  | Acker- und Grünland |  | Radwege |
|  | Gewerbe |  | Kleingärten | | |
|  | Grün- und Freiflächen |  | Landwirtschaftliche Flächen | | |
|  | Main |  | Wald | | |

3.2 LANDSCHAFT UND FREIFLÄCHEN

Naturräumlich ist die Stadt Eibelstadt vor allem durch den Main und das angrenzende Schichtstufenland der Mainfränkischen Platte, einer weitgehend unbewaldeten und stark reliefierten Landschaft, geprägt. Innerhalb des Stadtgebiets lassen sich drei naturräumliche Untereinheiten ablesen: Die Mainaue, die Maintalhänge und die Gäuplatten im Mairdreieck.

Die Gäuplatten im Mairdreieck sind eine flachwellige, fruchtbare und intensiv agrarisch geprägte Hochebene. Die Landschaften der Maintalhänge sind dagegen durch ein steileres Relief geprägt und treppen sich bis zum Main und dessen Auflächen ab. Im Stadtgebiet von Eibelstadt weist der Main noch ein recht abwechslungsreiches Ufer mit Buhenteichen und Altwaserbereichen auf. Die Aue ist stark von den Sedimentablagerungen des Mains charakterisiert. Die Maintalhänge bestehen aus Muschelkalk mit Ablagerung von Löss und werden intensiv für den Weinbau genutzt. Auf den weniger sonnigen Hängen der Gäuplatten befinden sich vorwiegend Streuobstwiesen, die zum Teil stark verbuscht sind. Diese strukturreichen Landschaftsbestandteile bilden einen Kontrast zu den strukturalten Weinbergen und sind auch aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvoll. Die Hangkuppen sind mit Eichen-Kiefern-Wald bewachsen.

Die kontrastreiche Landschaft der steil abfallenden, kulturlandschaftlich genutzten Mainhänge mit Wäldern auf den Hügelkuppen und der flachen, naturnahen Auelandschaft der Mainauen machen den besonderen landschaftlichen Reiz der Stadt Eibelstadt aus und bieten einen hohen Freizeitwert.

Im Gegensatz zum Main und seiner Auenlandschaft, die durch die Dammage der Bundesstraße 13 nur von den höher liegenden Siedlungsgebieten wahrnehmbar sind, eröffnen sich ausgehend von der Altstadt immer wieder spannungsvolle Blickbeziehungen auf die attraktive Kulisse der Weinberge und Wälder.



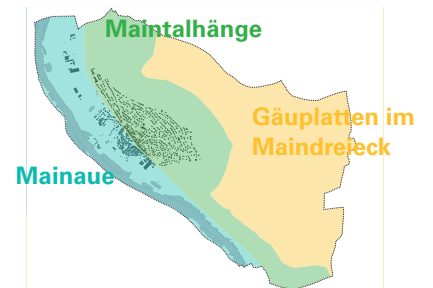
Buhenteich am Mainufer



Eichen-Kiefern-Wälder auf den Kuppen der Weinberge



Blick vom Stadtzentrum aus auf die Weinberge



Freiflächenverteilung und -nutzung im Stadtgebiet

- | | | | | | |
|---|------------------------------|---|-------------|---|---|
|  | Weinbauflächen |  | Grünflächen |  | Main |
|  | Streuobstwiesen |  | Friedhof |  | Trinkwasserschutzgebiet |
|  | Acker- und Grünland |  | Spielplatz |  | gesetzlich geschützte Biotope (Anteil >10%) |
|  | Sukzessionsflächen |  | Sportplatz |  | Naturdenkmal |
|  | Landwirtschaftliche Betriebe |  | Bolzplatz | | |
|  | Wald |  | Kleingärten | | |

Gesetzlich geschützte Biotope sind insbesondere der Waldrand, Teile der Streuobstwiesen, sowie Gehölzstrukturen der Mainaue. Der große Bühnenteich auf Höhe des Maintors ist als Naturdenkmal geschützt.

Die recht breiten Uferbereiche des Mains und die parallel zum Fluss verlaufenden Radwege machen den Main und seine Ufer zum wichtigsten Naherholungsgebiet für die Stadt. Entlang des Mains sind eine Vielzahl von Nutzungen untergebracht, die teilweise in Konflikt mit dem Hochwasser- und Naturschutz stehen. Die besondere Situation Eibelstadts mit den Bühnenteichen macht den Bereich naturschutzfachlich sehr wertvoll.



Kleingartenanlage entlang der Stadtmauer

Durch den kompakten Siedlungskörper besteht grundsätzlich von allen Siedlungsbereichen ein guter und direkter Zugang zur Landschaft. Innerhalb der Siedlungsflächen befinden sich nur relativ wenige Grünflächen. Innerhalb der Stadtmauern gibt es, abgesehen von dem Kirchgarten und dem Gartenkranz entlang der Mauer, keine nennenswerten Grünflächen. Die mauerbegleitenden Gärten befinden sich aber größtenteils in privatem Besitz und sind dadurch nicht öffentlich nutzbar. Im erweiterten Siedlungsgebiet gibt es fünf öffentliche Spielplätze. Weitere Spielplätze und auch Sportbereiche befinden sich am Mainufer.



Fußballfeld am Mainufer

Im Stadtgebiet gibt es insgesamt neun unterschiedlich gestaltete Spielplätze, sodass es für alle Altersklassen Spielmöglichkeiten gibt. Davon befinden sich sieben innerhalb der Wohngebiete und direkt an der Altstadt: Spielplatz am Kürschnerweg, Spielplatz am Schulring, Spielplatz an der Domherrenstraße, Spielplatz am Kelterring, Spielplatz Am Häglein, Spielplatz am Lerchenberg und der Spielplatz am Maintor. Zwei weitere, der Spielplatz am Landschaftssee und der Skaterplatz, liegen auf der westlichen Seite der B 13 am Mainufer.



Spielplatz im Stadtgebiet



Freiflächenverteilung und -nutzung im Siedlungsraum



3.3 WASSER

Der untere Main ist als Gewässer erster Ordnung klassifiziert und Bestandteil der internationalen Schifffahrtsverbindung. Er ist der die Stadt prägende Wasserkörper, ihm fließen der Lindelbach im Norden und der Bachsgraben im Süden zu. Stillgewässer in Eibelstadt sind nur der künstlich angelegte Landschaftssee und der kleine Teich im Gewerbegebiet nahe der B13.

Im Stadtgebiet von Eibelstadt gilt der Main als erheblich veränderter Wasserkörper. Sowohl der aktuelle chemische Zustand als auch der ökologische Zustand führen dazu, dass die Umweltziele der Wasserrahmenrichtlinie bis 2021 voraussichtlich nicht erreicht werden können. Das Wasser hat keine Badewasserqualität. Um den Zustand langfristig zu verbessern, schlägt das Bayerische Landesamt für Umwelt Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch die Anlage von Schutzstreifen und Reduzierung der Ausschwemmungen aus der Landwirtschaft vor. Daneben sollen die Längsdurchgängigkeit der Buhnenfelder verbessert und starre monotone Uferlinien aufgelockert werden. Auengewässer und Ersatzfließgewässer sollen angelegt und vorhandene Altwasser angebunden werden.

Durch die Nähe zum Main sind einige Teile des Stadtgebiets durch Hochwasser gefährdet. Main-Hochwasser entstehen meist als Folge winterlicher, lang anhaltender Niederschläge, die oft noch mit Schneeschmelzen verbunden sind. Die überwiegende Hochwasserzeit liegt zwischen Oktober und März. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser reicht in Eibelstadt weit über die Bundesstraße bis in den Altort hinein. Extreme Hochwasserereignisse würden den gesamten Bereich bis zur Würzburger-, beziehungsweise Ochsenfurter Straße überfluten. Laut einer Risikoberechnung der Regierung von Unterfranken wären von einem HQ 100 circa 250 und im Falle eines HQ extrem 530 Bürgerinnen und Bürger betroffen.

Flussaufwärts befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet auf relativ extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.



Schifffahrt auf dem Main bei Eibelstadt




Landschaftssee am Mainufer



Maintor mit den Hochwassermarkierungen seit 1552



Gewässer und Wasserschutz

- | | | | |
|---|-------------------------|---|---|
|  | Main |  | Überschwemmungsgebiet 100-jähriges Hochwasser |
|  | Lindelbach |  | Überschwemmungsgebiet extremes Hochwasser |
|  | Bachsgraben |  | Trinkwasserschutzgebiet |
|  | wassersensible Bereiche | | |

3.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die städtebauliche Figur von Eibelstadt ist vor allem durch den längsovalen historischen Mauerring geprägt, der die Altstadt umgrenzt und durch die breite, parallel zum Main verlaufende Hauptstraße geteilt wird. Die Hauptstraße tangiert die Bauten der ehemaligen Kirchenburg, die allseits frei wie eine Insel in der Mitte der Altstadt steht. Seitlich sind ihr Plätze angegliedert, der Heumarkt im Nordwesten und der Marktplatz im Südosten. Die von Tor zu Tor verlaufende Hauptachse wird am Marktplatz von einer weniger ausgeprägten Querachse aus Maingasse und Falltorgasse durchkreuzt, die sowohl fluß-, als auch bergseits zu Nebentoren führt. Dabei unterscheiden sich die mainseitige und die bergseitige Stadthälfte voneinander.

Die breitere, mainseitige Stadthälfte ist durch sechs Quergassen erschlossen, die durchgehend kleinteilige Bebauung aufweist, während die schmälere, bergseitige Hälfte nur durch zwei Quergassen unterbrochen ist und größere Parzellen aufweist, die sich jeweils von der Hauptstraße bis zur Stadtmauer erstrecken.

Diese ungleiche Aufteilung ist für die Mainorte typisch: Bergseits größere Weinbauernhöfe, flußseits kleine Fischer-, Schiffer- und Handwerkeranwesen.

Der breite, angerförmige Marktplatz wird durch die geschlossene Gruppe von Monumentalbauten der ehemaligen Kirchenburg beherrscht, die von den öffentlichen Räumen umschlossen wird. Die spätgotische Pfarrkirche und das Barockrathaus des frühen 18. Jh. sind die bedeutendsten Bauwerke. Der Kirchturm der St. Nikolaus Kirche ist weithin sichtbar und wichtiger Orientierungspunkt über das gesamte Stadtgebiet hinweg. Das angrenzende Stadtschreiberhaus hat ursprünglich zu der ehemaligen Bewehrung der Kirchenburg gehört, die ebenfalls im 13. Jh. entstanden ist. Der bestehende zweigeschossige, verputzte Satteldachbau entstand im 15. Jh., das benachbarte zweigeschossige ehemalige Mesnerhaus entstand 1688. Das somit



Dichte Bebauungsstruktur der Altstadt, Schubertgasse



Wohnbebauung östlich der Würzburger Straße



Lockere Siedlungsstruktur westlich der Würzburger Straße



jüngste Gebäude am Marktplatz ist das Rathaus, welches von 1706 bis 1708 als zweigeschossiges Walmdachgebäude mit einer Barockgliederung entstand.

Die weiteren Gebäude der Altstadt stehen trauf- und giebelständig dicht aneinander. Zugang zu den rückwärtigen Gärten besteht zumeist über Höfe und Hofeinfahrten, deren Tore in die Gebäude integriert sind. Durch die dichte Bebauung ist der Straßenraum klar definiert und räumlich gefasst.

Der Bereich der Altstadt samt ihrer Um-mauerung ist als Ensemble geschützt. Insgesamt gibt es innerhalb der Stadt-mauer 59 denkmalgeschützte Häuser. Während die Bebauung der Nebengassen weitgehend erneuert wurde, besitzt die Hauptstraße noch eine Reihe sehr alter und denkmalgeschützter Bauten. Dabei prägen besonders die größeren Höfe und Gasthäuser des 18. Jh. das Bild des zentralen Straßenzugs der Altstadt.

Die Um-mauerung ist durch 14 Wehrtürme und 3 von ursprünglich 4 erhaltenen Toren umgrenzt. Teilweise wurden die Tore und Türme verändert. So ist beispielsweise das Ochsenfurter Tor heute niedriger als in seinem ursprünglichen Zustand. Einige Türme wurden saniert, teilweise an Privatleute verkauft und z.B. zu Wohnzwecken umgenutzt. Die restlichen Türme sind größtenteils sanierungsbedürftig und unzugänglich. Bezüglich der Turmhöfe ist nur noch an einem eine Wand aus dem Jahr 1187 erhalten.

An die Altstadt schließen bergseitig großflächige Wohngebiete an. Die Erschließungsstraßen des Wohngebiets zeichnen die ehemaligen Terrassen der Weinberge nach. Bei den Gebäuden handelt es sich vorwiegend um freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit oftmals getrennt liegenden Nebengebäuden (vorwiegend Garagen). Von den kleinteiligen Wohnbauten heben sich die Volksschule, der Kindergarten und die denkmalgeschützten Bauten der Heilig-Kreuz-Kapelle und des Alten Schulhauses mit dem Brunnenhäuschen aus dem Schwarzplan deutlich ab.



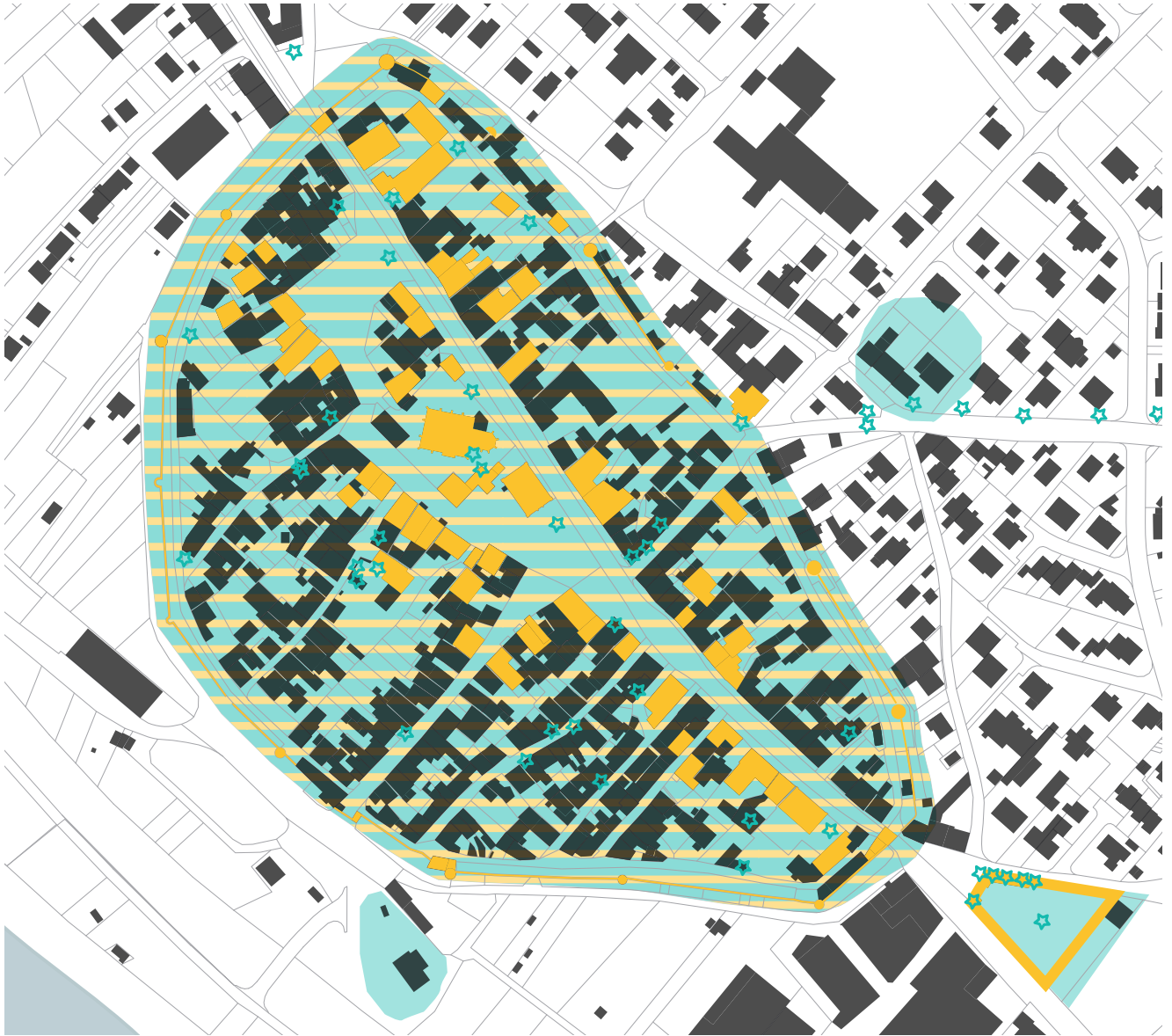
Enge Gassen in der Altstadt mit Fachwerkhäusern



Stadtschreiberhaus, Mesnerhaus, Rathaus und Mariensäule



Stadtmauer mit einem der erhaltenen Wehrtürme



Denkmalgeschützte bauliche Strukturen und Gebäude im Bereich der Altstadt

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Denkmalgeschützte Bildstöcke / Kunstdenkmäler
- Bodendenkmal
- Ensemble

Der ummauerte Friedhof mit Kapelle an der Ochsenfurter Straße ist als Anlage des frühen 17. Jh. sowohl als Bau- als auch als Bodendenkmal geschützt. Entlang des Friedhofs verläuft ein Kreuzweg mit Bildstöcken aus dem 18. und 19. Jh.

Der Siedlungsbereich zwischen Würzburger Straße, Stadtmauer und Ochsenfurter Straße zeigt eine sehr lückige Bebauungsstruktur, die in ihrer Körnung stark variiert. Es mischen sich großmaßstäbliche Gewerbebauten und Hallen mit kleinteiliger Wohnbebauung. Die Erschließung erfolgt in den meisten Fällen über eine Ringerschließung und einzelne Stichstraßen. Derzeit befindet sich ein neuer Bebauungsplan für den Bereich des Beckenweinbergs in Aufstellung. Dieser sieht vor allem eine Stärkung der Wohnfunktion vor und versucht durch neue Wegebeziehungen und Baufenster, die die Straßen räumlich fassen sollen, den Zusammenhalt und urbanen Charakter des Gebiets zu stärken. Gleichzeitig reagiert die direkt an die denkmalgeschützte Stadtmauer angrenzende Bebauung auf diese Besonderheit, ordnet sich ihr unter und fasst den Straßenraum.

Der Bereich der Altstadt samt ihrer Um-mauerung sowie der südlich liegende "Aschehügel" sind als Bodendenkmal geschützt.

Entlang des Mains befinden sich einzelne Gebäude, von denen die alte Mühle als Denkmal geschützt und heute als Gasthaus genutzt ist.



Brachliegendes Grundstück in der inneren Siedlungsstruktur



Gewerbe- und Industriebauten am Rande der Altstadt



Obsthain, süd-östlicher Umgriff des Bebauungsplans Beckenweinberg

3.5 BAUZUSTAND GEBÄUDE

An einigen Gebäuden im historischen Stadtzentrum wurden in der Vergangenheit bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Teilweise sind dadurch gestalterische Mängel beispielsweise durch die Verwendung unpassender Baumaterialien entstanden. Für die Durchführung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen wird eine Bauberatung für den Bereich der Altstadt empfohlen, um sowohl aus technischer als auch aus stadtgestalterischer Sicht eine fachgerechte Ausführung zu gewährleisten.

Im folgenden Plan wird der von außen bewertbare bauliche Zustand der Gebäude in der Altstadt dargestellt. Der Bewertung liegt eine rein optische Betrachtung der Außenfassaden zu Grunde. Sie gibt einen groben Überblick über den Sanierungsbedarf im Bereich der Altstadt. Für eine wirklich fundierte Aussage zu dem baulichen Zustand der einzelnen Gebäude sollten diese auch von den Innenräumen betrachtet und bewertet werden.

Die Einteilung der Gebäude innerhalb des Altstadtrings erfolgt in vier Kategorien. Die Gebäude, welche unter Denkmalschutz stehen, sind zusätzlich durch eine gelbe Umrandung markiert. Mit einem Stern sind solche Gebäude markiert, für die bereits eine konkrete Bauberatung vorgesehen ist.

Kategorie 1: keine gestalterischen Mängel und kein Sanierungsbedarf

Kategorie 2: mittlere gestalterische Mängel und/oder mittlerer Erneuerungsbedarf, z.B. Erneuerungsbedarf von Fenster, Dach oder Fassade

Kategorie 3: hohe gestalterische Mängel und/oder hoher Erneuerungsbedarf (die Mängel aus Kategorie 2 treten gehäuft auf)

Kategorie 4: Neubauten und überformte Altbauten



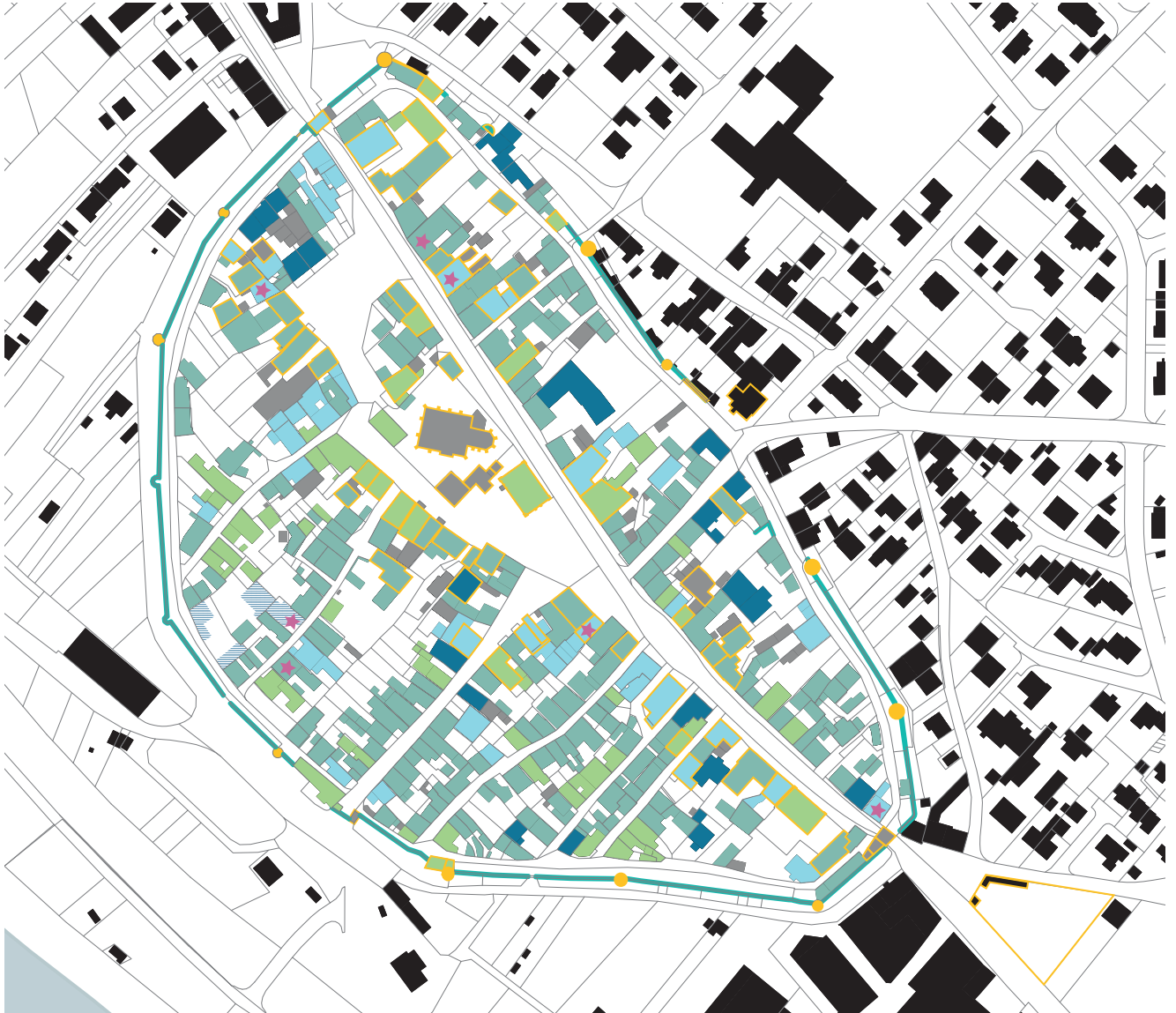
Gebäude ohne gestalterische Mängel



Gebäude mit mittleren gestalterischen Mängeln



Gebäude mit hohen gestalterischen Mängeln



Bewertung des baulichen Zustands von Gebäuden in der Altstadt

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Stadtmauer
- keine gestalterische Mängel
- mittlere gestalterische Mängel
- hohe gestalterische Mängel
- überformte Gebäude / Neubauten
- nicht bewertete Gebäude
- Gebäude mit derzeitiger Bauberatung

3.6 TÜRME

Die in großen Teilen erhaltene Altstadtmauer mit insgesamt 14 Turmbauten ist sehr prägend für das Erscheinungsbild der Stadt Eibelstadt.

Diese eindrucksvollen Bauwerke sollten deshalb unbedingt erhalten und gepflegt werden.

In Teilbereichen wurde die Stadtmauer bereits saniert.

Hier werden die Türme einzeln erläutert sowie Maßnahmen für deren Erhalt vorgeschlagen. Eine kontinuierliche Investition in Erhaltungsmaßnahmen und die Pflege sind unbedingt anzustreben.



Stadtmauer von außen betrachtet

Turm Nr.1 - Kere-Turm

Oberer Graben

Erbaut: 1573

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Das Stadtarchiv ist dort untergebracht



Turm Nr.1 - innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.2

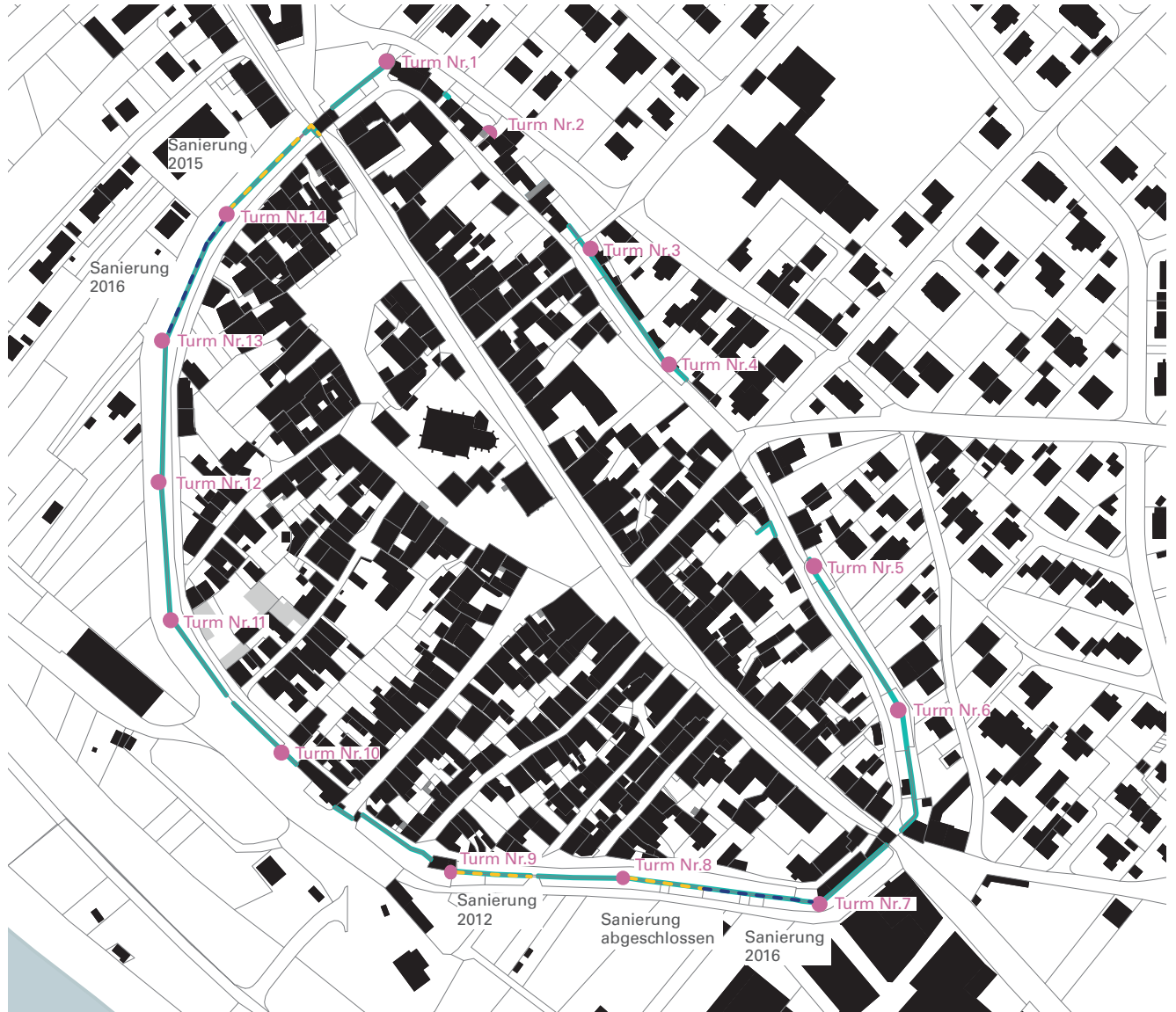
Oberer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümwat



Turm Nr.2 - außerhalb der Stadtmauer



Übersicht der Turmbauten und der Sanierungen an der Stadtmauer

- Turmbauten
- Stadtmauer

3.6 TÜRME

Turm Nr.3 - Kees-Turm

Oberer Graben

Erbaut: 16. Jhdt.

Eigentümer: Stadt Eibelstadt und BRD

Nutzung: Der Turm ist derzeit ungenutzt und hat kein Dach.



Turm Nr.3 - innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.4

Oberer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümer: Privat



Turm Nr.4 - innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.5 - Federolfs-Turm
(Dicker Turm)

Oberer Graben

Erbaut: 1562

Eigentümer: Privat



Turm Nr.5 - innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.6 - Weißer Turm

Oberer Graben 33

Erbaut: 1560

Eigentümer: Privat



Turm Nr. 6 - außerhalb und innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.7 - Zieglerturn

Unterer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Der Turm ist derzeit ungenutzt und hat kein Dach.



Turm Nr. 7 - außerhalb und innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.8

Unterer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Früher wurde der Turm als Wehrturm genutzt.



Turm Nr. 8 - außerhalb der Stadtmauer

3.6 TÜRME

Turm Nr.9 - Seelhaus-Turm

Unterer Graben 9

Erbaut: 17. Jhd

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Der Turm und das angrenzende Seelhaus wurden 2012 saniert. Beides dient der Wohnnutzung.



Turm Nr.9 - außerhalb und innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.10 - neuer Turm / Gasturm

Unterer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Heute dient der Turm als Gasverteilungsanlage.



Turm Nr.10 - außerhalb und innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.11

Unterer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Früher wurde der Turm als Wehrturm genutzt.



Turm Nr.11 - außerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.12

Unterer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Früher wurde der Turm als Wehrturm genutzt.



Turm Nr.12 - außerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.13 - Henkers - Turm

Unterer Graben

Erbaut: 16. Jhdt.

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Nutzung: Früher war dies der Wohnturm des Ochsenfurter Henkerknechts. Um 1950 wurde der Turm restauriert. Heute wird er von einem Verein genutzt.



Turm Nr.13 - innerhalb der Stadtmauer

Turm Nr.14

Unterer Graben

Erbaut: Unbekannt

Eigentümer: Stadt Eibelstadt

Wehrturm



Turm Nr.14 - innerhalb der Stadtmauer

3.7 VERKEHR UND MOBILITÄT

Durch den Autobahnanschluss an die Autobahn 3 nördlich der Stadtgrenze und die Bundesstraße 13 ist Eibelstadt sowohl gut an das übergeordnete Straßennetz als auch an die nächsten größeren Städte Würzburg und Ochsenfurt angebunden.

Durch den Ausbau der Bundesstraße 13 konnte zwar der Durchgangsverkehr aus dem Ort gezogen und die Verkehrsbelastung der Altstadt und der angegliederten Siedlungsgebiete deutlich reduziert werden, dafür stellt die auf einem Damm verlaufende Straße seither eine erhebliche Barriere zwischen der Altstadt und dem Main mit den anschließenden Freizeitflächen dar. Auch wenn die Hauptstraße und die beiden Orts-einfahrten seither nicht mehr die Hauptdurchgangsstraßen darstellen und daher erheblich geringere Verkehrszahlen aufweisen, wurden sie in ihrer Raumverteilung seither nicht verändert.

Innerhalb der Altstadt kommt es in den engen Gassen immer wieder zu Verkehrsproblemen. Derzeit werden unterschiedliche Einbahnstraßensysteme für die Falltorgasse getestet, um die schwierige Verkehrslage abzumildern.

Im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs gibt es in Eibelstadt eine Busverbindung entlang der Hauptstraße mit insgesamt drei Haltestellen, die wochentags im Stundentakt von ca. 6.30 Uhr bis 23.30 Uhr angefahren werden, samstags ab 8.00 Uhr und sonntags in einem geringeren Takt von 8.15 Uhr bis 21.15 Uhr.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Winterhausen, südlich des Stadtgebietes auf der gegenüberliegenden Mainseite. Von hier fahren Regionalzüge in Richtung Würzburg und Treuchtlingen.

Neben den straßenbegleitenden Parkplätzen gibt es außerhalb der Altstadt größere öffentliche Parkplätze im Vorbereich des Maintors, hinter dem Schützenhaus, am Main bei der Unterführung der Lindelbacher Straße, entlang der Stadtmauer am Ochsenfurter Tor, am Gebrüder Hoffmann Ring sowie am Friedhof und an der Schule.



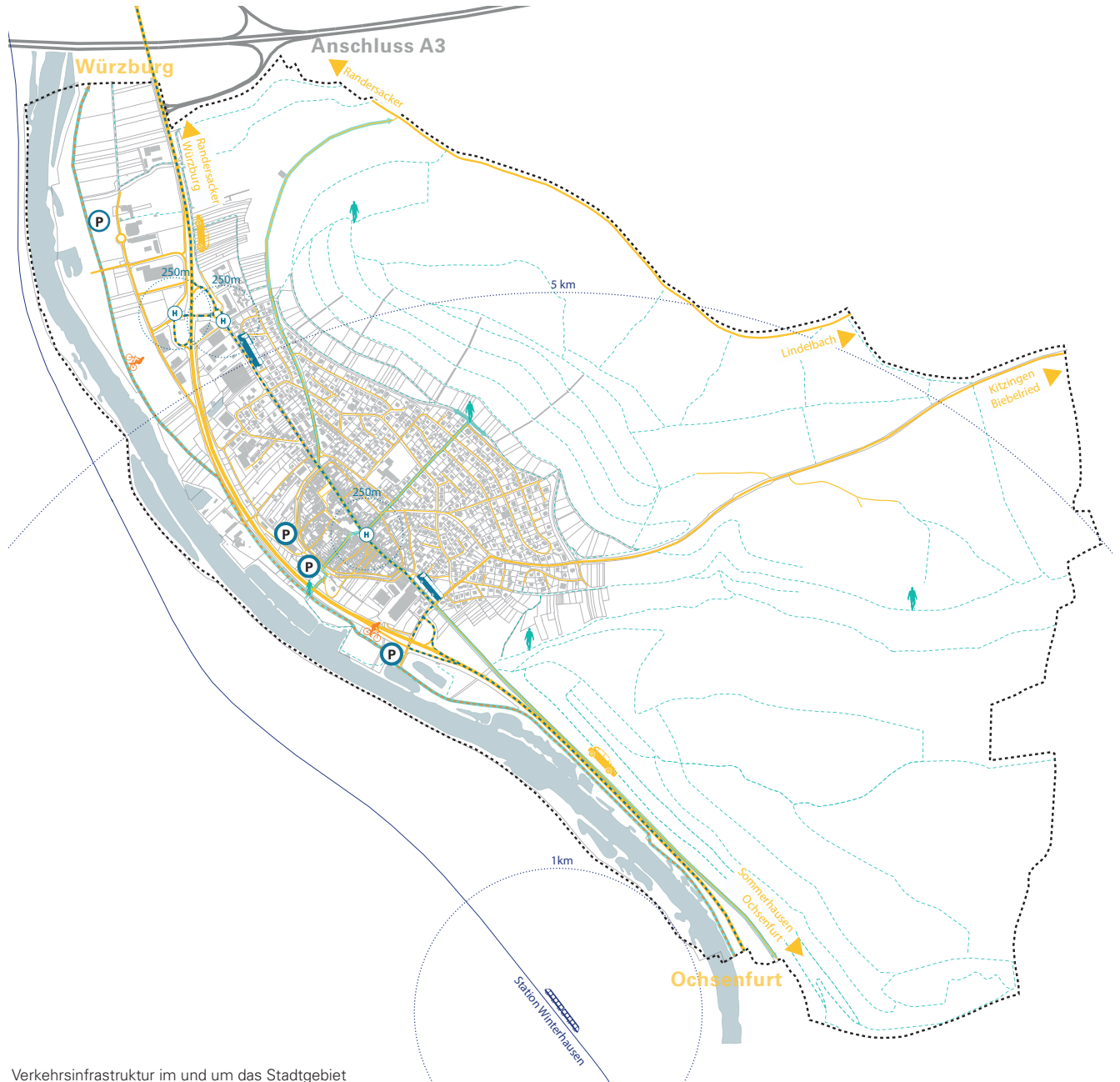
Bundesstraße 13 zwischen Mainufer und Siedlungsgebiet













Hauptstraße durch den Ortskern



Parkplätze entlang der Stadtmauer am Maintor-Parkplatz



Verkehrsinfrastruktur im und um das Stadtgebiet

- | | | | | | |
|---|--------------------|---|------------------------|---|---------------------|
|  | Autobahn (A3) |  | Buslinie |  | regionaler Radweg |
|  | Bundesstraße (B13) |  | Bushaltestelle |  | wichtiger Wanderweg |
|  | Landstraße |  | Zugstrecke Haltestell | | |
|  | Ortstraße |  | öffentlicher Parkplatz | | |

Innerhalb der Altstadt wird sowohl auf den Plätzen Heumarkt und Marktplatz, als auch entlang der Hauptstraße und in den breiteren Gassen (vor allem in der Maingasse und Falltorgasse) sowie im Unteren und Oberen Graben geparkt. Nur innerhalb von markierten Bereichen ist das Parken ohne weitere Einschränkung erlaubt. Am Marktplatz darf auf den markierten Bereichen mit Parkuhr drei Stunden geparkt werden. Für Bewohner gibt es die Möglichkeit, mit einem Bewohnerparkausweis auch auf nicht markierten Flächen frei zu parken.

Geh- und Radwege sind nur teilweise vorhanden, häufig schmal und unbequem. Innerhalb der Altstadt erschweren es die parkenden Autos den Fußgängern, sich sicher entlang der Häuser zu bewegen. Auch entlang der wichtigen Ortseinfahrten gibt es keine durchgängigen Geh- und Radwege. Es liegt bereits eine Planung für die Würzburger Straße vor, die nach dem Ausbau der B13 als Umgehungsstraße die Umgestaltung mit Verschmälerung der Fahrbahn und die Anlage von Geh- und Radwegen vorsieht, diese wurde aber bisher nicht realisiert.

Die überregionalen Wanderwege verlaufen als Panoramaweg durch die Weinberge bis in das Stadtzentrum und hinunter zum Main, wo sie an den überregionalen Rad- und Wanderweg am Mainufer anschließen. So führt entlang des Mains der überregional bedeutsame Mainradweg (Euro Velo Route 4) und der regional bedeutsame Mainwanderweg (Via Romea). Dieser führt auch durch die Altstadt und durch das Stadtgebiet, der Mainradweg führt an der Stadt vorbei, so dass manche Radwanderer die Stadt kaum wahrnehmen.



Parken am Marktplatz



Maingasse mit beidseitig parkenden Autos



Durchgang unter der B13 hindurch, Verbindung zwischen Altstadt und Main



Entwurf für den Umbau der Würzburger Straße (arc.grün 2013)



Verkehrsinfrastruktur und Mobilität in und um die Altstadt

- | | | | | | |
|---|----------------------|---|---------------------|---|-------------------|
|  | Bundesstrasse 13 |  | Fahrbahn |  | Parkierungsfläche |
|  | Buslinie |  | Plätze |  | Gehweg |
|  | regionaler Wanderweg |  | Gepflasterte Gassen |  | Bushaltestelle |
|  | regionaler Radweg | | | | |

3.8 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Eibelstadt verfügt insgesamt über eine recht gute soziale Infrastruktur. Flächen für den Gemeinbedarf liegen sowohl im Altort um die Kirche und das Rathaus als auch in den anschließenden Siedlungsflächen, im Bereich des Kindergartens, der Grundschule, der Kreuzkapelle und an der Würzburger Straße.

Die Eibelstädter Grundschule wird von rund 200 Schülerinnen und Schülern aus den Ortschaften Eibelstadt, Sommerhausen, Winterhausen und neu Frickenhausen besucht. Eine Klasse umfasst zwischen 20 und 26 Schülerinnen und Schülern, was pro Jahrgang zwei bis drei Parallelklassen ermöglicht. Derzeit wird die Schule generalsaniert. Für die Dauer der Sanierung (voraussichtlich bis Ende 2019) werden die dritten und vierten Klassen in Frickenhausen untergebracht. Weiterführende Schulen befinden sich in Ochsenfurt, Würzburg und Marktbreit und sind durch die öffentlichen Verkehrsmittel leicht zu erreichen.

Die Kindertagesstätte Sankt Nikolaus befindet sich im Nord-Westen der Stadt und wird seit 2016 generalsaniert und erhält einen 6-gruppigen Neubau. Zusammen mit dem 90er-Jahre-Bau haben zukünftig 161 Kinder in fünf Gruppen und drei Krippengruppen Platz. Der Bedarf wurde um 44 Kinderplätze erweitert. Die Kinderkrippe besteht aus zwei Gruppen mit Plätzen für je 12 Kindern von 0 bis 3 Jahren. Im Gebäude neben der Kindertagesstätte befindet sich die Bibliothek von Eibelstadt. Diese ist dreimal pro Woche nachmittags oder abends geöffnet und einmal morgens.

Für die Seniorenbetreuung gibt es in Eibelstadt ein Seniorenzentrum am Ortszugang an der Würzburger Straße. In zwei Wohngruppen werden insgesamt 60 vollstationäre Pflegeplätze überwiegend in Einzelzimmern angeboten.

Das kulturelle Leben in Eibelstadt ist vor allem durch die zahlreichen ortsansässigen Vereine geprägt. Es gibt mehrere Sportvereine und kulturtragende Vereine, identitätsprägend für Eibelstadt, auch einen Weinbauverein. Das Schützenheim, das größtenteils in

Eigenleistung gebaut und nach einem Hochwasserschaden saniert wurde, ist wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort für öffentliche und private Veranstaltungen.

Neben dem Schützenhaus sind das Heimatmuseum im Stadtzentrum und die kirchlichen Einrichtungen wichtige Begegnungsorte.

Ein kulturelles und soziales Highlight ist das jährliche Weinfest, das Anfang Juni stattfindet. Die Weinprinzessin, die vom Weinbauverein Eibelstadt gekürt

wird, eröffnet das Weinfest.

Zusätzliche Bedarfe wurden von den Bürgerinnen und Bürgern vor allem in einem Bürgerhaus gesehen, in dem Veranstaltungsräume und ein Treffpunkt untergebracht werden sollten. Derzeit wird vor allem das Schützenhaus für größere Veranstaltungen genutzt.



Seniorenzentrum an der Würzburger Straße



St. Nikolaus Kirche und Pfarrheim mit Rathaus



Soziale und kulturelle Einrichtungen und deren Anordnung im Raum

- | | |
|--|-------------------------|
| ① Rathaus | ⑧ Freiwillige Feuerwehr |
| ② Kirche St. Nikolaus | ⑨ Schützenhaus |
| ③ Kreuzkapelle | ⑩ Stadtbibliothek |
| ④ Grundschule | |
| ⑤ Seniorenzentrum | |
| ⑥ Kath. Kindergarten St. Nikolaus und Bibliothek | |
| ⑦ Heimatmuseum | |

3.9 WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

Historische Belege für das produzierende Gewerbe in Eibelstadt gibt es seit 1495. Eine Urkunde belegt eine Ziegelei, welche außerhalb der Stadt beim Ochsenfurter Tor stand. 1870 wurde an gleicher Stelle eine Maschinenfabrik errichtet.

Heute ist im Stadtgebiet ein recht breites Spektrum an Wirtschaftszweigen und Betrieben beheimatet. Insgesamt ist die Anzahl der Arbeitslosen in den Jahren 2009 - 2015 um 25% gesunken. Gemäß statistischem Jahresbericht gab es 2014 1.079 Arbeitsplätze. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 3.000 ist das etwa 1 Arbeitsplatz pro 3 Einwohner.

Der Großteil der Arbeitsplätze ist mit jeweils etwas über 400 Plätzen auf den Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe und den Bereich Dienstleistung verteilt. Das produzierende Gewerbe ist mit knapp 200 Arbeitsplätzen auch relativ stark vertreten und in den letzten Jahren deutlich angestiegen. In der Vergangenheit hat Eibelstadt vor allem entlang der B 13 große Gewerbegebiete ausgewiesen, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage gut angenommen wurden. Dennoch gibt es noch zahlreiche freie Flächen, die für die Entwicklung zur Verfügung stehen. Diese werden aktuell weiterentwickelt. Daneben gibt es entlang der Ortseinfahrt Ochsenfurter und Würzburger Straße weitere Gewerbeflächen, die teilweise brach liegen. Zu den bedeutendsten Betrieben zählt ein Dienstleistungsbetrieb mit 350 Arbeitnehmern sowie zahlreiche mittelständische Unternehmen.

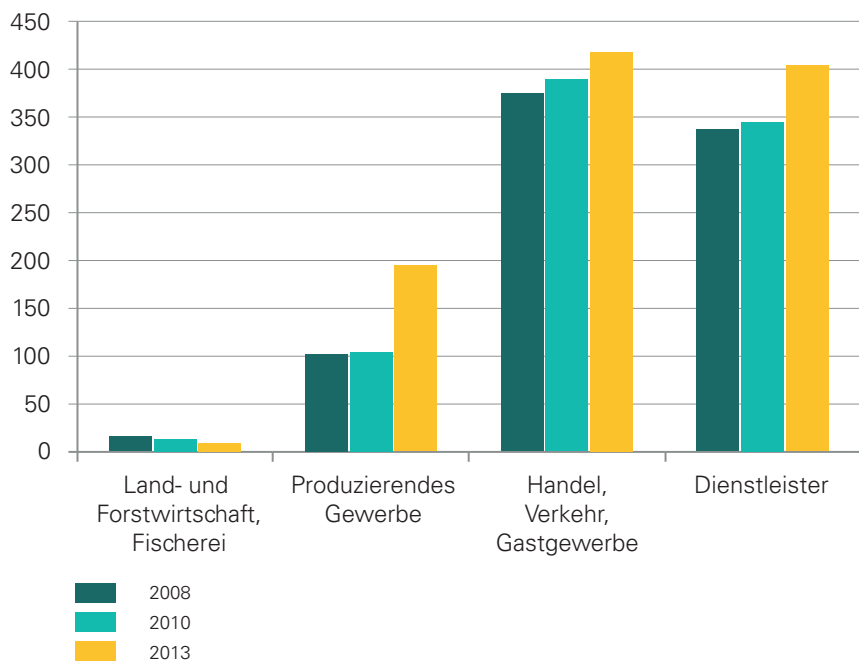
Insgesamt ist Eibelstadt Standort für vier Maschinenbauunternehmen und einer IT und Medienfirma. Trotz dieser ansässigen Firmen ist das produzierende Gewerbe nur drittstärkster Wirtschaftssektor, jedoch auch mit einer steigenden Tendenz.

Einzig im Bereich Land- und Forstwirtschaft, dem ohnehin schwächsten Sektor, ist die Zahl der Arbeitsplätze rückläufig. Insgesamt gab es 2010 noch 21 landwirtschaftliche Betriebe, die überwiegend dem Weinbau zuzuordnen sind.



Gewerbegebiet südwestlich der Altstadt, nahe Ochsenfurter Tor

Statistik der Arbeitsplätze in den verschiedenen Wirtschaftszweigen





Industrie- / Gewerbeunternehmen und deren Anordnung im Raum

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| ① LHG Großhändler | ⑥ IT und Medienfirma |
| ② KFZ Meisterbetrieb | ⑦ Maschinenbauunternehmen |
| ③ Logistik | ⑧ Wertstoffhof |
| ④ LKW Händler | |
| ⑤ Großhändler | |

3.10 TOURISMUS UND GASTRONOMIE

Auch wenn der Landwirtschaftssektor die geringste Beschäftigungsquote aufweist, prägt vor allem der Weinbau die Identität in Eibelstadt und ist auch für den Tourismus von Bedeutung.

Für die touristische Infrastruktur stehen unter anderem fünf Restaurants, ein Hotel und zwei Pensionen entlang der historischen Hauptstraße, sowie zwei Hotels ausserhalb des historischen Stadtzentrums zur Verfügung.

Das Hotel Weinforum Franken am Marktplatz bietet den Eibelstädter Touristen 15 Zimmer. Das Hotel Kapellenberg, am nördlich Stadteingang gelegen, stellt seinen Gästen vier Einzel-, 72 Doppelzimmer, vier Studios und drei Suiten zur Verfügung. Der Landgasthof zur Mühle am Mainverlauf bietet drei Doppelzimmer und zwei Einzelzimmer an.

Laut der Statistik Bayern standen 2015 insgesamt 214 Betten zur Verfügung.

Im Jahr 2015 gab es in Eibelstadt insgesamt 27.846 Übernachtungen, die sich auf vier Beherbergungsbetriebe (zwei Hotels und zwei Pensionen) mit 214 Betten verteilt haben. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von gut einem Drittel. Damit lag die Auslastung bei knapp 40%. Durchschnittlich bleiben Besucher für 1,3 Übernachtungen in Eibelstadt. Neben den Übernachtungsgästen kommen auch zahlreiche Tagesbesucher in den Ort.

Das gastronomische Angebot konzentriert sich ebenso wie die Übernachtungsmöglichkeiten in und um die Altstadt. Nur die Weingüter bilden eine Ausnahme, drei liegen innerhalb der Stadtmauern, vier liegen nördlich der Altstadt.

Insgesamt gibt es elf gastronomische Betriebe, die ein breites Angebot bieten. Einzig die Gaststätte "Alter Fronhof" am Heumarkt steht seit einigen Jahren leer. Der Wein ist in Eibelstadt auch in den meisten Gastronomiebetrieben themengebend.



Weingüter und Dienstleister in der Maingasse



Gastronomisches Angebot entlang der Hauptstraße



Gastronomisches Angebot am Marktplatz



Hotellerie / Gastronomie und deren Anordnung im Raum

- ① Weingut
- ② Gaststätte / Restaurant
- ③ Café
- ④ Cateringunternehmen
- ⑤ Hotel Weinforum-Franken
- ⑥ Hotel Am Kapellenberg
- ⑦ Landgasthof Zur Mühle

3.11 NAHVERSORGUNG

Für die Deckung des täglichen Bedarfs stehen den Eibelstädterinnen und Eibelstädtern zwei Supermärkte (tegut und nah und gut) und drei Bäckereien zur Verfügung. Daneben gibt es eine Apotheke, einen Blumenladen, zwei Friseure und ein Kosmetikstudio, eine Sparkasse, eine Volks- und Raiffeisenbank sowie eine Filiale der Deutschen Post. Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist in Eibelstadt gewährleistet.

Im Stadtgebiet gibt es derzeit ein leerstehendes Geschäft. Dabei handelt es sich um ein ursprüngliches Lebensmittelgeschäft, das zuletzt eine Schlecker Filiale war.

Der Wochenmarkt in Eibelstadt wird seit 2008 Freitags von 14:00 - 18:00 Uhr wieder regelmäßig am Heumarkt abgehalten.



Blick entlang der Hauptstraße mit Geschäften



Supermarkt an der Würzburger Straße



Friseur in der Hauptstraße



Nahversorgungsangebote und deren Anordnung im Raum

Einzelhandel

- ① Supermarkt
- ② Bäckerei
- ③ Apotheke
- ④ Blumenladen

private und öffentliche Dienstleistungen

- ⑤ Sparkasse
- ⑥ Volksbank Raiffeisenbank
- ⑦ Deutsche Post
- ⑧ Friseur
- ⑨ Kosmetikstudio
- ⑩ Fahrschule
- ⑪ Wertstoffhof
- ⑫ leerstehendes Geschäft

3.12 KOMMUNALE FLÄCHEN

Gerade am Main und im Bereich der Stadterweiterungsflächen zwischen den Ortseinfahrten und der Bundesstraße B 13 besitzt die Stadt Eibelstadt mehrere Grundstücke, die für eine Qualifizierung und Entwicklung zeitnah zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist die Stadt im Besitz von zwei ganz oder teilweise leerstehenden Gebäuden im Altort - der ehemaligen Kämmerei und einem Wohngebäude am Heumarkt. Auch diese könnten zeitnah saniert und umgenutzt werden.

Im Zuge der Entwicklung des Gebiets Beckenweinberg bietet es sich an, die städtischen Grundstücke vom Maintor bis zur Mainlände zusammenhängend zu betrachten.



Ehemalige Kämmerei, Hauptstraße 35, Gebäude in kommunalem Besitz





Bolzplatz, kommunale Grundstücke im Bereich der Mainlände



Maintorplatz, kommunale Grundstücke entlang der Stadtmauer



Kommunale Flächen im Stadtgebiet

-  Gebäude im Besitz der Stadt
-  Grundstücke im Besitz der Stadt

4 STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE

4.1 STÄRKEN

Die Stärken- und Schwächenanalyse (SWOT) basiert auf der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung. Sie bildet die Grundlage für die Zielformulierung und für die Konzeptentwicklung.

Zu den wesentlichen Stärken von Eibelstadt zählen:

Die räumliche Nähe zu Würzburg und die gute Verkehrsanbindung

Die zahlreichen historischen Bauwerke und Strukturen besitzen als historisches Erbe einen hohen Identifikationswert für die Stadt Eibelstadt. Innerhalb der historischen Stadtmauer befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Bauwerke, die den Charakter und das Bild der Stadt entscheidend prägen. Außerhalb der Stadtmauer dienen die Bildstöcke als Orientierungs- und Identifikationspunkte.

Die typische Bautypologie mit an das Gebäude angegliederten Höfen und Gärten

Die zentrale Hauptstraße der Altstadt mit den angegliederten Gassen und Plätzen, die als wichtiger öffentlicher Raum das Rückgrat der Stadt darstellt; viele der Gassen weisen noch heute die ursprüngliche Pflasterung mit Kopfsteinpflaster auf.

Die Stadtmauer mit ihren Türmen und begleitenden Grünbereichen, welche die Stadt beinahe noch vollständig umgibt; sie ist eine wichtige Leitstruktur der Altstadt, die dem gesamten Gebiet seine besondere stadträumliche Qualität und Eigenart gibt. Der Rundweg innerhalb der Stadtmauer ist schon jetzt ein attraktiver Erholungsraum.

Das vergleichsweise hochwertige Angebot an Gastronomiebetrieben, die teilweise eine regionale Anziehungskraft ausüben; zusammen mit den Winzerbetrieben macht dies die Stadt gastronomisch interessant.

Die sich in Stadtbesitz befindlichen Grundstücke und Immobilien, die für eine Um- und Neunutzung zur Verfü-

gung stehen bzw. mobilisiert werden können

Durch die großen unbebauten Bereiche zwischen Würzburger bzw. Ochsenfurter Straße und der B 13 stehen Eibelstadt noch ausreichende Flächen zur Innenentwicklung zur Verfügung.

Die bewegte Topographie der zum Main hin abfallenden Mainplatte, ermöglicht immer wieder spannungsvolle Sichtbeziehungen. Diese eröffnen sich sowohl aus der Stadt in die Weinberge und zum Main, als auch umgekehrt von den Weinbergen in das Maintal und auf Eibelstadt. Vor allem der Kirchturm ist ein wichtiger Orientierungs- und Identifikationspunkt, der von vielen Stellen gut sichtbar ist.

Die Lage am Main und die Mainlände mit großzügigen noch unbebauten Uferbereichen; neben den relativ naturnahen Buhenteichen gibt es offene Wiesenflächen für Spiel und Sportnutzungen, einen Hafen, Bereiche für Sportboote, Gastronomiebetriebe und eine nutzbare Schiffsanlegestelle.

Über den regionalen Mainrad- und -wanderweg, sowie dem bestehenden Schiffsanleger sind der Bereich der Mainlände und Eibelstadt gut an das regionale Freizeitwegenetz angebunden.


Für die Landschaft prägend sind der Weinbau und die überall im Stadtgebiet spür- und erlebbare Weinbaukultur. Die Weinstadt Eibelstadt beherbergt noch zahlreiche Winzerbetriebe. Die großen Weinberge steigen im Nordosten im direkten Anschluss an die Stadt an und bieten reizvolle Sichtbeziehungen. Die gut durchwegten Weinberge und eine neu errichtete Aussichts- und Informationsplattform "Terroir-f" bieten interessante Anlaufstellen für Ausflüge in die umgebende Kulturlandschaft.

Die vielgestaltigen Gärten und Streuobstwiesen, die sowohl eingestreut in die landwirtschaftliche Flur als auch innerhalb des Stadtbereichs das Bild von Eibelstadt prägen; eine besondere Qualität stellt dabei der Gartenkranz entlang der Stadtmauer dar.

Die Eichen-Kiefern-Wälder auf den Kuppen des Mainplateaus, die das Landschaftsbild zusätzlich bereichern



Verortung der Stärken im Stadtgebiet

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------------|
|  | Wald / Gehölze |  | Anbindung Würzburg |
|  | Öffentlicher Raum |  | Sichtbeziehung |
|  | Weinberge |  | Denkmal / Mauerring |
|  | Potentialflächen |  | Freizeitweg |
|  | Kommunaler Gebäudeleerstand | | |

4.2 SCHWÄCHEN

Zu den wesentlichen Schwächen von Eibelstadt zählen:

Die parallel zum Main verlaufende B13, die eine räumliche und visuelle Barriere zwischen dem Stadtgebiet und dem Main bildet. Die Unterführungen sind eng und wenig attraktiv. Der Verkehr stellt eine Lärmbelastung dar.

Die beiden Ortseinfahrten Würzburger Straße und Ochsenfurter Straße, die deutliche funktionale und gestalterische Defizite aufweisen. Sie sind baulich nicht gefasst, die Fahrspuren teilweise überdimensioniert und die Fußgängerbereiche zu schmal und wenig attraktiv für Fußgänger.

Die fehlende räumliche Verbindung zwischen Mainlände und Kernstadt. Neben der Barrierewirkung der Straße gibt es keine stadträumliche Kontinuität. Der Zwischenraum ist durch verschiedene Nutzungen geprägt, die teilweise ungeordnet und in einem beziehungslosen Nebeneinander liegen.

Die Gestaltung der Mainlände, die deutliche Defizite bezüglich der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit aufweist. Es gibt keinen Zugang zum Wasser, die vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten sind wenig attraktiv und auch die naturnäheren Bereiche bieten noch Aufwertungsmöglichkeiten hinsichtlich Lebensraumfunktionen. Der ansässige Schrottplatz im Überflutungsbereich des Mains birgt ein gewisses Risiko und stört das Landschaftsbild ebenso wie die standortfremde Bepflanzung mit den Nadelgehölzen der Christbaumplantage.

Im Stadtgebiet verteilte zahlreiche Parkplätze. Diese belegen teilweise sehr attraktive Flächen und weisen häufig gestalterische und funktionale Defizite (Stellplatzmarkierungen, Bepflanzung) und hohe Versiegelungsgrade auf.

Durch die städtebauliche Situation der engen Gassen ist die Verkehrssituation teilweise schwierig und es kommt immer wieder zu Konflikten zwischen Verkehr und Fußgängern.

Die teilweise geöffneten Hofzufahrten, die keine klare Kante mehr zum öffentlichen Straßenraum darstellen, wodurch diese ursprüngliche räumliche Fassung entsprechend an Prägnanz verliert.

Die zum Teil verbesserungswürdige städtebauliche Qualität der Neubaugebiete und die räumlich nicht gefassten Straßen der Neubaugebiete.








Die teilweise nicht fachgerechte Sanierung der historischen Gebäude. Diese fallen besonders im Fassadenbereich auf und werten das Stadtbild ab.

Der Materialmix, beispielsweise bei der Pflasterung und die nicht in den Kontext passende Gestaltung der öffentlichen Räume, vor allem der Straßen und Plätze. Besonders die Maingasse hat trotz ihrer wichtigen stadträumlichen Funktion als Verbindungsstraße zwischen Altstadt und Main durch ihre Asphaltierung an Qualität verloren.

Die leer stehenden Gebäude im Stadtzentrum wirken trist und lassen die Altstadt weniger lebendig wirken.



Verortung der Schwächen im Stadtgebiet

- | | | | |
|---|----------------------------|---|----------------|
|  | Unorte - Gesamtfläche |  | Räume fassen |
|  | Unorte - bestimmte Flächen |  | Bundesstraße |
|  | Ortseingänge |  | Unterführungen |
|  | Leerstand | | |

5 HAUSHALTSBEFRAGUNG

5.1 METHODIK UND AUFBAU

Um ein möglichst breites Stimmungsbild der Bürgerinnen und Bürger zu erhalten, wurde zusätzlich zu dem gemeinsamen Bürgerworkshop im Rahmen der Beteiligungsverfahren eine Haushaltsbefragung durchgeführt.

Insgesamt wurden 1.500 Fragebögen postalisch an die Haushalte in Eibelstadt verteilt. Der berücksichtigte Rücklauf betrug 211 Fragebögen und damit 14,1%. Der Fragebogen enthielt sowohl Fragen mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten als auch Fragen, auf die mit freien Nennungen geantwortet werden konnte.

Einleitend wurden einige Fragen zu den Personen bzw. zum Haushalt gestellt. Darauf folgten Fragen zu den Themenfeldern Wohnen, Parken, Verkehr, Mainländer, Altstadt, Bürgerhaus und Versorgung. Diese Themenfelder haben sich nach Auswertung des ersten Bürgerworkshops und der Bestandsanalyse als besonders brisant herausgestellt.

Zusätzlich wurden nochmals Stärken und Schwächen sowie Projektideen für das gesamte Stadtgebiet abgefragt. Auf einer beiliegenden Karte konnten Lieblingsorte und vernachlässigte Orte eingetragen werden. Damit sind durch die Fragen alle wesentlichen Bausteine des ISEKs abgefragt worden.

Die folgenden Aussagen beziehen sich auf die Inhalte der 211 ausgewerteten Fragebögen. Sie zeigen eine allgemeine Tendenz, wurden aber keinen statistischen Tests unterzogen.

Insgesamt zeigt die Altersabfrage der im Haushalt lebenden Mitglieder eine recht ausgeglichene Altersgruppenverteilung, sodass davon ausgegangen werden kann, dass ein breites Meinungsbild in den Aussagen repräsentiert ist.

Haushaltsbefragung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)

Wählen Sie Personen, die in Ihrem Haushalt leben und wie alt diese Haushaltsmitglieder sind?

Bitte Anzahl der Personen im Haushalt in Altersgruppen eintragen

In welcher Straße wohnen Sie? Straße/Namenl.

Sie wohnen in Eibelstadt?

Wie beurteilen Sie die Lebensqualität in Eibelstadt?

Wann wurden Sie in Eibelstadt geboren?

Planen Sie auch im Alter in Eibelstadt wohnen zu bleiben?

In welchem Jahr wurde Ihr Wohnhaus erbaut?

Wie beurteilen Sie den Bauzustand Ihres Wohnhauses?

Wünschen Sie sich eine Baumaßnahme?

Anzahl der PKW in Ihrem Haushalt?

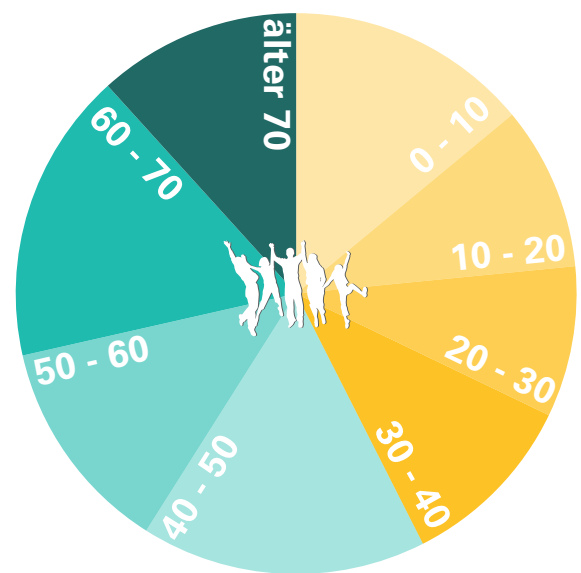
Wie beurteilen Sie die öffentliche Parkraumausstattung in Eibelstadt?

Wie würden Sie sich mehr Parkplätze (optional)?

Wären Sie Interesse einen Parkplatz in einem öffentlichen Parkhaus zu mieten?



Altersverteilung der Haushaltsmitglieder Personen je Altersgruppe



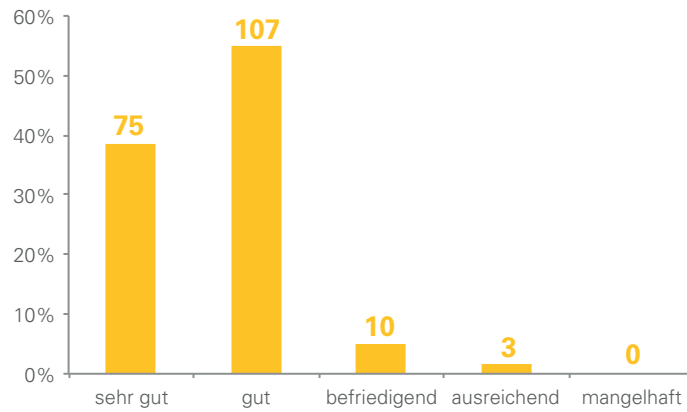
5.2 ALLGEMEINE FRAGEN

Die Eibelstädterinnen und Eibelstädter bewerten ihre Lebensqualität mit einer Durchschnittsnote von 1,7 als gut. Der Großteil der befragten Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner möchte auch zukünftig in Eibelstadt wohnen bleiben.

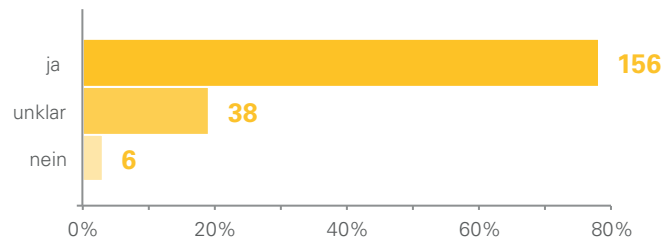
Geschätzt wird von den Bürgerinnen und Bürgern vor allem der Zugang zur Natur, das überschaubare Kleinstadtfair bei gleichzeitig guter Anbindung und Nahversorgung, sowie die Nähe zum Arbeitsplatz.

Insgesamt kann man daraus folgern, dass vor allem die Kombination aus urbanen Qualitäten bei gleichzeitig engem Bezug zur Landschaft von den Bürgerinnen und Bürgern als große Qualität von Eibelstadt angesehen wird.

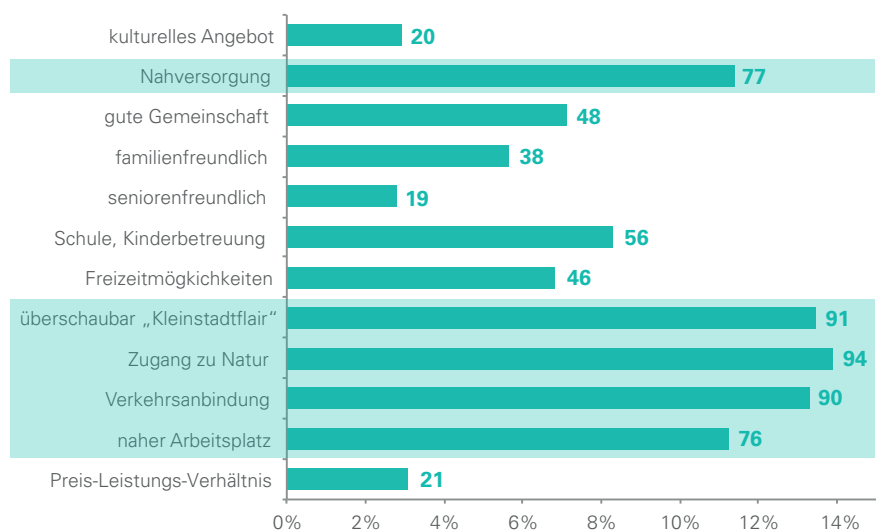
Beurteilung der Lebensqualität (1,7)



In Eibelstadt wohnen bleiben



Entscheidungsgründe für den Wohnort Eibelstadt



5.3 WOHNEN

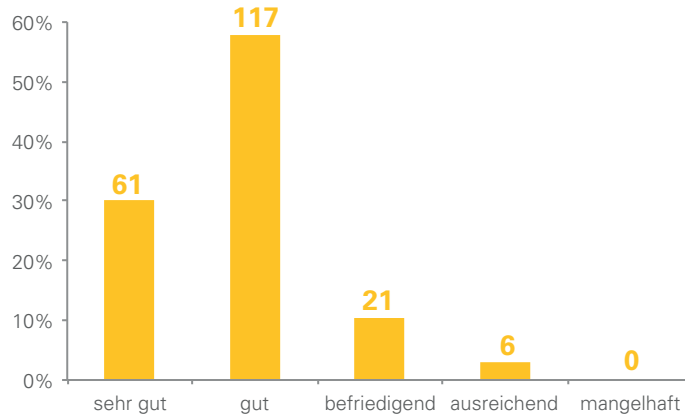
Die Wohnqualität in Eibelstadt ist nach Meinung der Befragten "gut" und wurde mit einer Durchschnittsnote von 1,9 bewertet. Die Verteilung der Nennungen zeigt aber, dass es teilweise auch noch Verbesserungsbedarf gibt. 27 Haushalte bewerten ihre Wohnsituation mit befriedigend und ausreichend.

Zwei Drittel der befragten Bürgerinnen und Bürger sind Eigentümer ihres Wohnhauses. Bei den Nennungen zum Alter des Wohnhauses sind alle Baualtersklassen vertreten. Ein Großteil der sich beteiligenden Haushalte wohnt allerdings in Neubauten (jünger als Baujahr 1950). Fast zwei Drittel der Gebäude sind sogar erst nach 1975 erbaut worden.

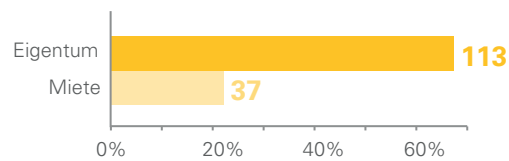
Da Eibelstadt einen hohen Bestand an denkmalgeschützten oder alten Häusern aufweist, die im Ensemble der Altstadt liegen, wurde auch abgefragt, ob sich die Bürgerinnen und Bürger eine Bauberatung wünschen. Diese Frage wurde von dem Großteil der Bürgerinnen und Bürger negativ beantwortet. Gründe für diese eindeutige Ablehnung könnten sein, dass möglicherweise nicht klar war, dass die Beratung gefördert wird und ein Großteil der Befragten in Neubauten wohnt, bei denen eine Bau- bzw. Sanierungsberatung weniger interessant ist.

Das mittlerweile bestehende Angebot der Bauberatung wird durchaus positiv wahrgenommen und auch nachgefragt.

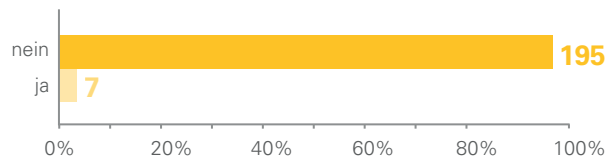
Wohnqualität: Durchschnittsnote 1,9 (gut)



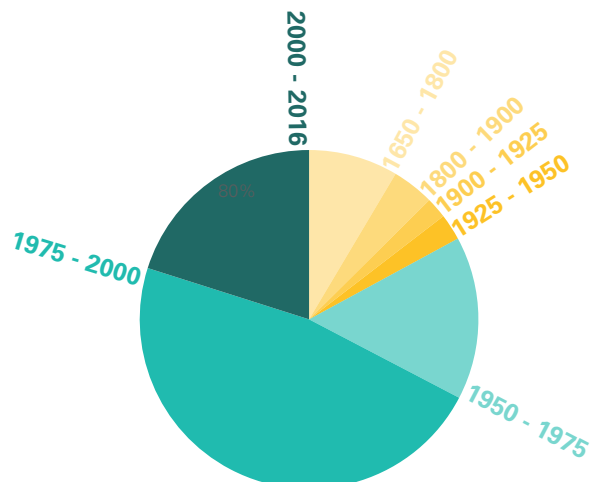
Eigentumsverhältnisse



Bauberatung erwünscht



Baualtersklassen Wohnhaus



5.4 VERSORGUNG UND STANDORTFAKTOREN

Um einen tieferen Einblick in die Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich der Versorgung und Ausstattung Eibelstadts mit prägenden städtischen Funktionen zu erhalten, sollten eine Reihe solcher "Standortfaktoren" bewertet werden.

Diese sollten hinsichtlich ihrer aktuellen Qualität (gut, mittel, schlecht) bewertet werden und ob sie zukünftig weiter gefördert, reduziert oder nicht verändert werden sollen.

Der überwiegende Teil der aufgeführten Faktoren wird als gut wahrgenommen. Dazu gehören vor allem die medizinische Versorgung, Rad- und Wanderwege, Gewerbegebiete und -ansiedlungen, Kinderbetreuung, Einzelhandel und Spiel- und Sportplätze, Image und Außenwirkung, Stadtbild, Angebote für Senioren und das Dienstleistungsangebot.

zelhandel und Spiel- und Sportplätze, Image und Außenwirkung, Stadtbild, Angebote für Senioren und das Dienstleistungsangebot.

Von den Aspekten, die als positiv wahrgenommen wurden, sollen besonders das Stadtbild, das Image der Stadt und Angebote für Senioren und Kinderbetreuung weiter gefördert werden. Auch Einzelhandel, Spiel- und Sportplätze sowie Dienstleistungsangebote sollen eher gefördert werden. Bei der aktuellen Situation der medizinischen Versorgung, den Rad- und Wanderwegen und den Gewerbeansiedlungen sehen die Bürgerinnen und Bürger keinen vermehrten Handlungsbedarf. Es gibt wenige Anmerkungen dazu, die Gewerbeansiedlungen eher zu reduzieren.

Beurteilung bestimmter Standortfaktoren heute / zukünftig



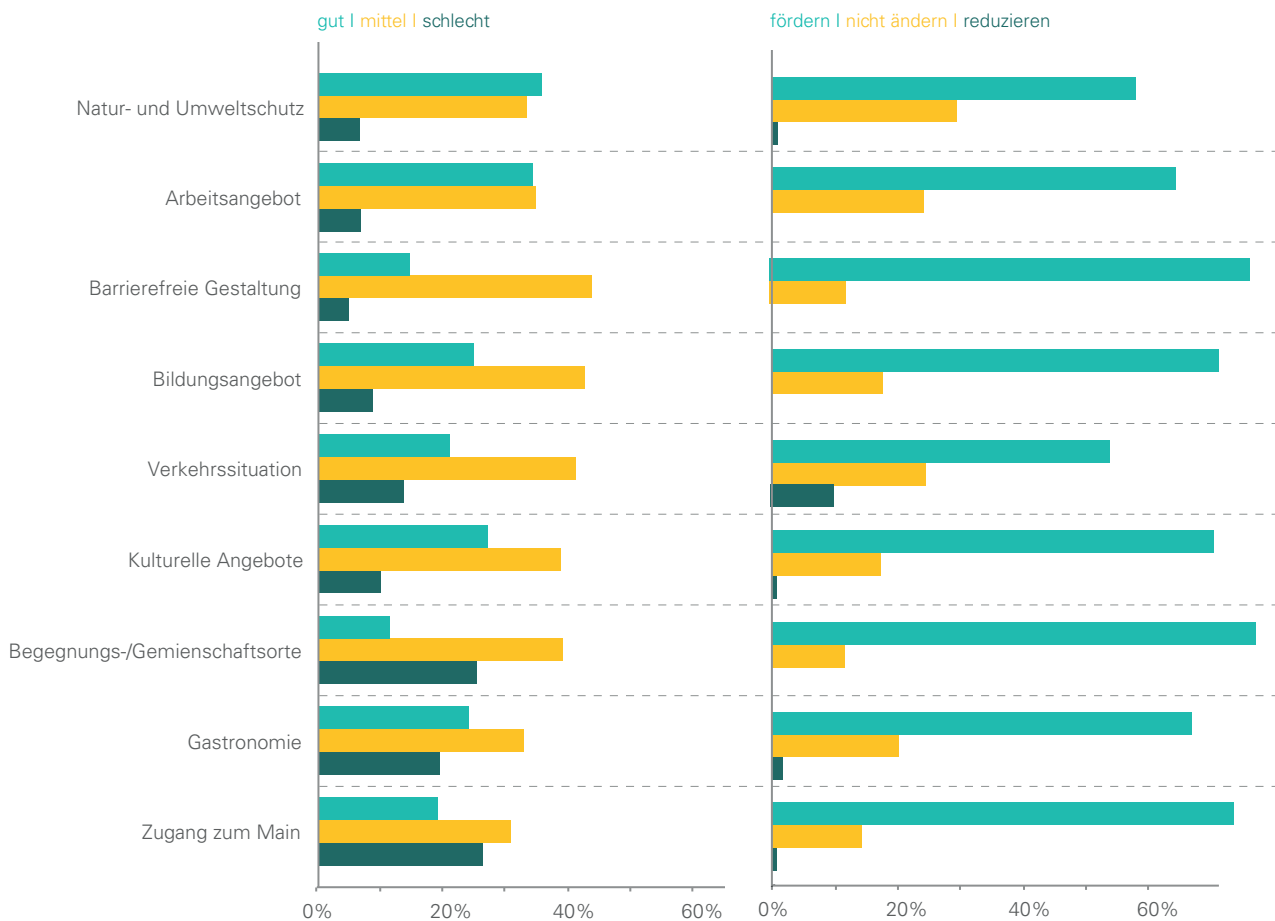
Eher mittel bewertet wurden Natur- und Umweltschutz, Arbeitsangebot, die barrierefreie Gestaltung, das Bildungsangebot, die Verkehrssituation und das kulturelle Angebot.

Einzig die Beurteilung der Verkehrssituation zeigt ein etwas gespaltenes Bild, aus dem durch diese Auswertung der Wunsch der Bürgerinnen und Bürger noch nicht klar hervorgeht.

Begegnungs- und Gemeinschaftsorte, Gastronomie und der Zugang zum Main wurden vorwiegend negativ gewertet.

Alle diese Faktoren, die als mittel bis schlecht bewertet wurden, sollen laut Meinung der Bürgerinnen und Bürger künftig gefördert werden. Insbesondere der Zugang zum Main, Begegnungs- und Gemeinschaftsorte, die barrierefreie Gestaltung, die Gastronomie und Kultur- und Bildungsangebote sollen künftig verbessert werden.

Beurteilung bestimmter Standortfaktoren heute / zukünftig



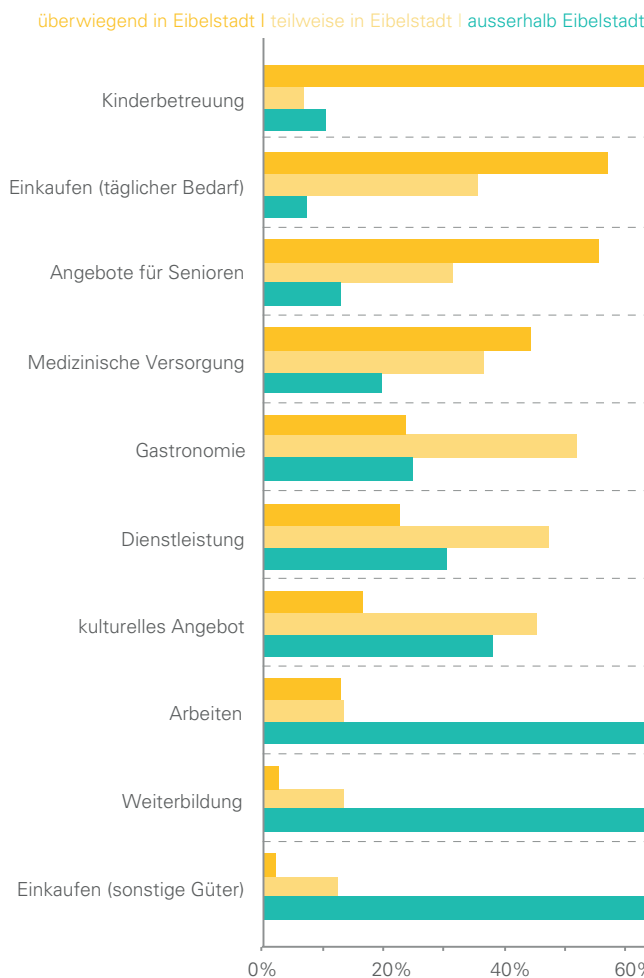
Auf die Frage hin, wo bestimmte Dienstleistungen in Anspruch genommen werden bzw. wo eingekauft wird, zeigt sich ebenfalls ein gespaltenes Bild. Dabei kann positiv gesehen werden, dass die Kinder- und Seniorenbetreuung, die Versorgung des täglichen Bedarfs und die medizinische Versorgung in Eibelstadt wahrgenommen wird. Ansonsten werden diese Bedürfnisse zu einem großen Teil in Würzburg, aber auch zu einem großen Teil in Ochsenfurt gedeckt.

Einkaufsmöglichkeiten, die Angebote für Senioren und die medizinische Versorgung genutzt werden. Angebote in Kitzingen werden dagegen nur geringfügig wahrgenommen.

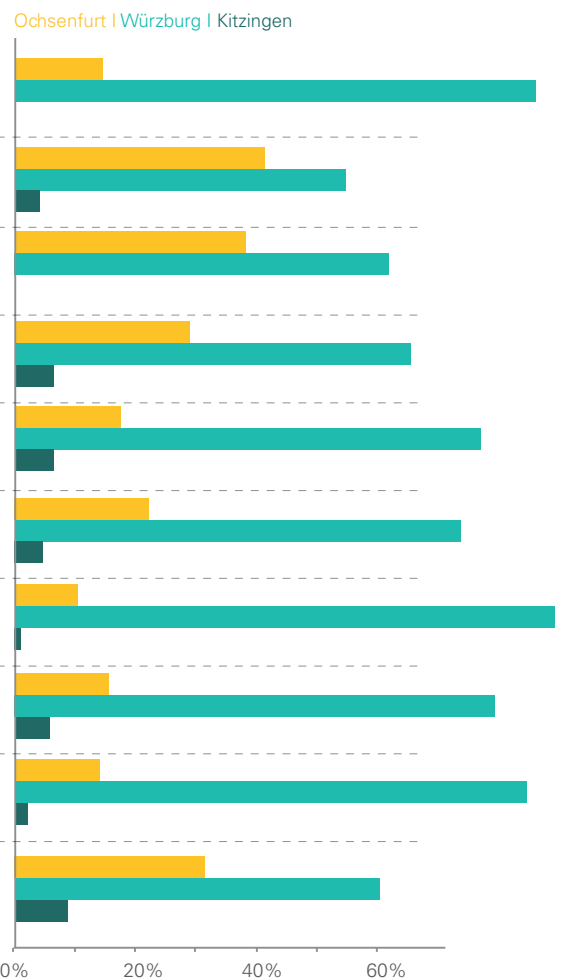
Arbeiten, Weiterbildung und Einkäufe, die nicht dem täglichen Bedarf zugeordnet werden, werden vorwiegend außerhalb von Eibelstadt in Anspruch genommen.

Bei den Aspekten Gastronomie, Dienstleistungen und dem kulturellen Angebot teilt sich das Bild und es wird bereits viel außerhalb erledigt - vorwiegend in Würzburg. An zweiter Stelle steht Ochsenfurt, wo vor allem die

Ort zur Deckung des Bedarfs



Versorgung Ausweichstandorte



Positiv anzumerken ist, dass nur etwa ein Drittel der Befragten 2-3 mal in der Woche die Stadt für Einkäufe verlässt und der Anteil derer, die täglich für Besorgungen die Stadt verlassen, vernachlässigt werden kann. Ein weiteres Drittel der Einwohner verlassen 1 mal wöchentlich die Stadt und das restliche Drittel sogar nur alle zwei Wochen oder seltener.

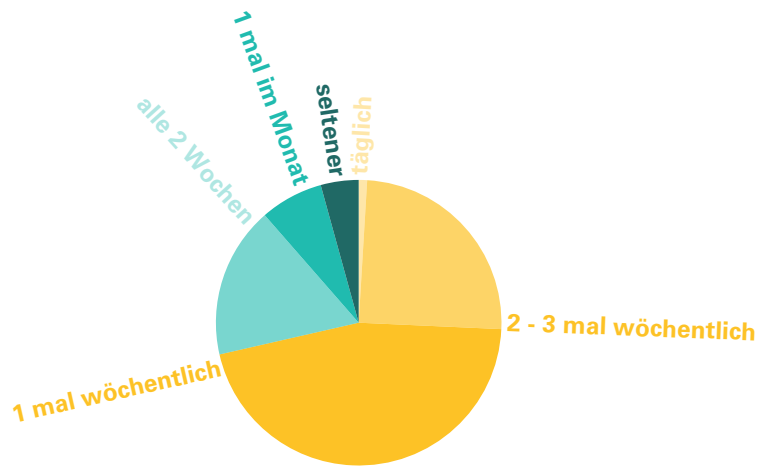
Auf die Frage, ob sich die Versorgungssituation positiv oder negativ verändert hat oder gleichbleibend geblieben ist, wurde eine positive Veränderung vor allem bei der Kinderbetreuung, den Angeboten für Senioren und den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wahrgenommen. Alle drei Aspekte werden auch aktuell als gut bewertet.

Als überwiegend gleichbleibend wurden die medizinische Versorgung, das kulturelle Angebot, Arbeiten, Dienstleistung und Weiterbildung gesehen.

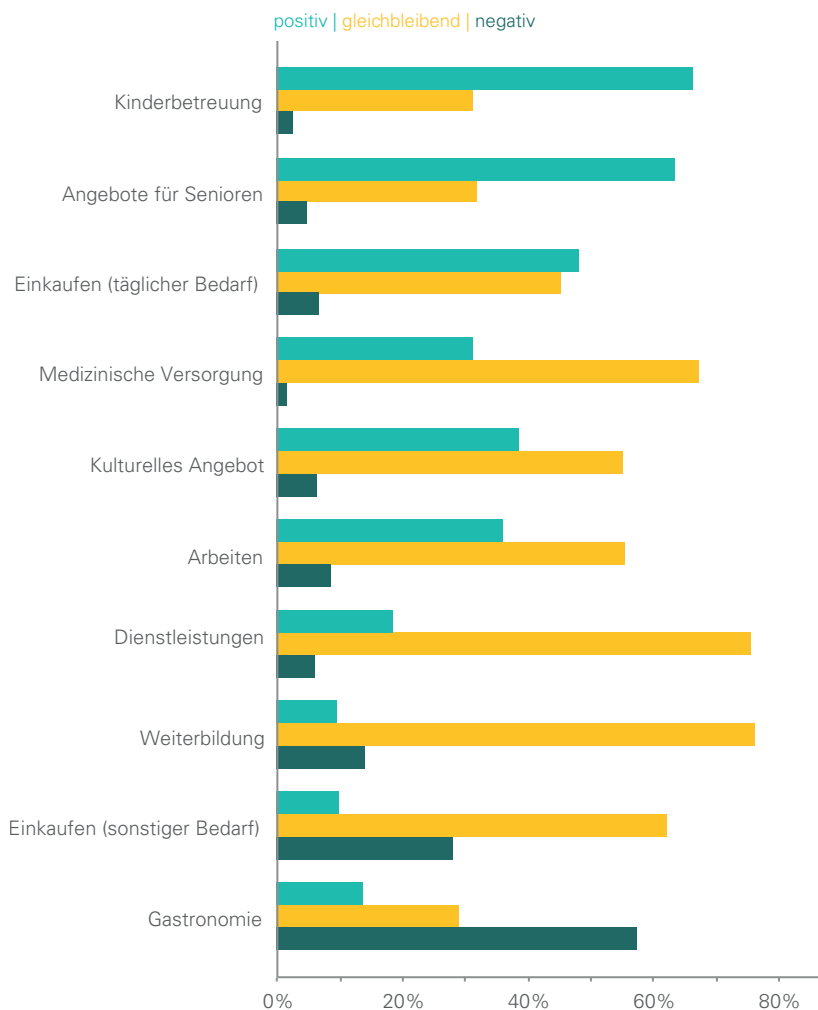
Dabei werden die medizinische Situation und die Dienstleistungen aber noch als vorwiegend gut wahrgenommen, das kulturelle Angebot, Arbeiten und Weiterbildung eher als mittel.

Beim Einkaufen des sonstigen Bedarfs und besonders bei der Gastronomie hat sich die Situation am stärksten verschlechtert. Dies mag auch der Grund dafür sein, dass das gastronomische Angebot, das, obwohl es noch recht häufig in Eibelstadt genutzt wird, aktuell als sehr schlecht bewertet wurde.

Häufigkeit Deckung des Bedarfs an Ausweichstandorten



Veränderung der letzten Jahre



5.5 PARKEN UND VERKEHR

Die überwiegende Zahl der Befragten findet, dass es zu wenig Parkplätze gibt. Besonders im Bereich des Altorts bzw. in unmittelbarer Nähe wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger mehr Parkierungsmöglichkeiten, gleichzeitig werden im Altort parkende Autos aber auch als Störung wahrgenommen.

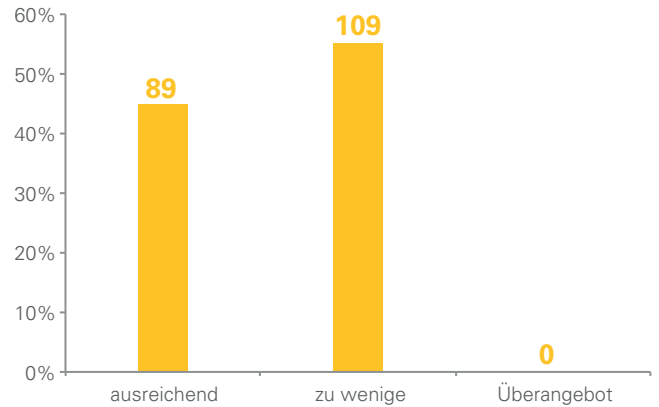
Trotz des genannten Parkplatzdefizits ist die Bereitschaft, Parkplätze in einem öffentlichen Parkhaus zu mieten, kaum vorhanden.

Beim Thema Verkehr sehen es rund zwei Drittel nicht als notwendig an, Bereiche für den Verkehr zu sperren, ein Drittel begrüßt die Idee und schlägt dafür vor allem Bereiche im Altort, wie den Marktplatz, einzelne Gassen oder auch die Hauptstraße vor.

Sichere Fußgängerbereiche wünschen sich dagegen ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger.

Insgesamt zeigt die Auswertung, dass die Verkehrs- und Parkierungssituation geordnet werden sollte.

Parkplatzangebot



Anzahl PKW je Haushalt: 1,7

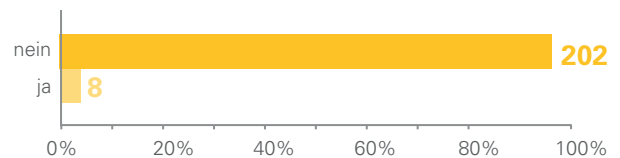
Wo mehr Parkplätze?

- Außerhalb Altort / Stadtmauer (24)
- Altort (22)
- Kurzzeit auf Hauptstraße (10)
- Schützenhaus (8)
- Anwohnerparkplätze (8)
- Mainbereich (4)
- Heumarkt (4)

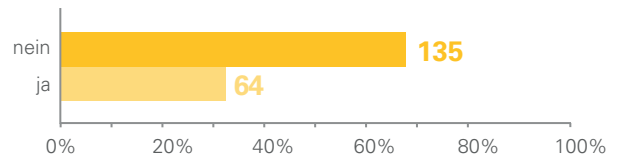
Wo weniger Parkplätze?

- Enge Gassen im Altort (9)
- Hauptstraße Altort (15)
- Marktplatz (21)
- Parkverhalten ändern (3)
- Heumarkt (3)

Interesse an Mietparkplatz/ öfftl. Parkhaus



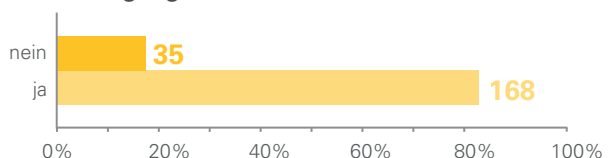
Bereiche sollen für den Verkehr gesperrt werden



Welche Bereiche sperren?

- Marktplatz (14)
- Falltorgasse (9)
- Maingasse (6)
- Hauptstrasse (3)
- Heumarkt (2)
- Gesamte Altstadt (9)

Sichere Fußgängerbereiche

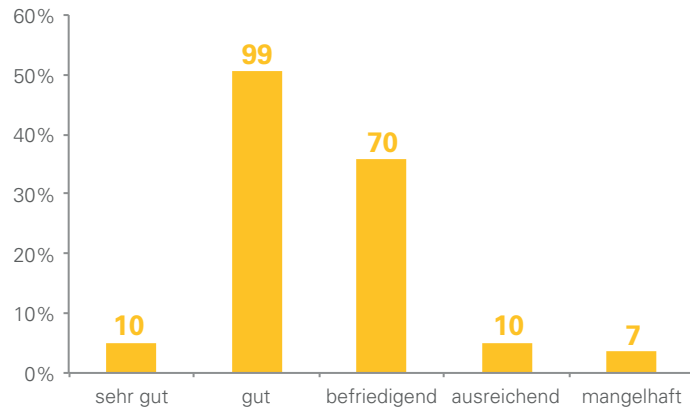


5.6 ALTORT UND BÜRGERHAUS

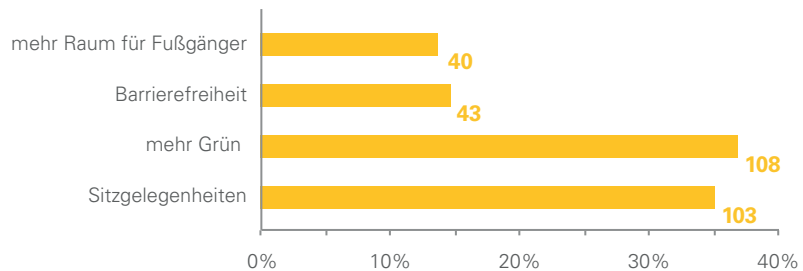
Die Aufenthaltsqualität in der Altstadt wird mit einer Durchschnittsnote von 2,5 bewertet. Etwas über der Hälfte der Einwohner bewertet sie mit gut, ca. 40 Prozent mit befriedigend. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich vor allem mehr Grün und Sitzgelegenheiten. Ebenso erwähnt, jedoch untergeordnet, werden Barrierefreiheit und mehr Raum für Fußgänger. Bei den freien Nennungen wurde besonders häufig der Wunsch nach Verbesserung der Verkehrssituation und Verkehrsberuhigung geäußert, sowie der Wunsch mehr Gastronomie und Geschäfte und eine Aufwertung der Bushaltestellen und Plätze.

Auf die Frage, welche Funktionen sich die Bürgerinnen und Bürger für ein Bürgerhaus wünschen, wurde vor allem ein Veranstaltungssaal genannt. 30% der Bürgerinnen und Bürger wünschen sich Gemeinschaftsräume. Ein Café / Gastronomie und eine Bibliothek / Mediathek wurden als weniger wichtig gesehen. Bei den freien Nennungen wurde von 10 Befragten ein Treffpunkt für Jugendliche und Senioren gewünscht. 8 Befragte sehen ein Bürgerhaus als unnötig an.

Aufenthaltsqualität Altstadt I Durchschnittsnote: 2,5



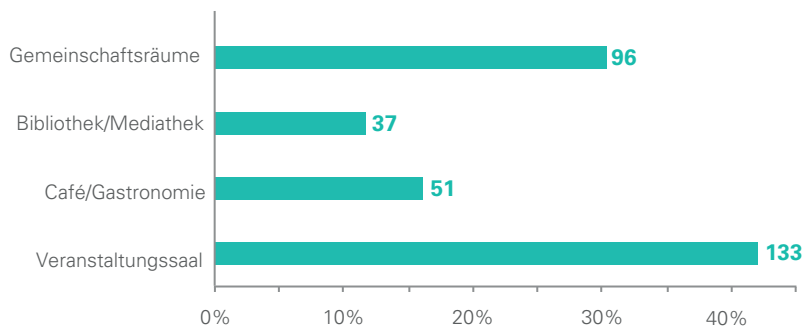
Was sollte verbessert werden?



Verbesserungswünsche:

Gastronomie u. Geschäfte (6)
Verkehrssituation / Verkehrsberuhigung (15)
Heumarkt und Marktplatz (3)
Bushaltestellen (2)

Wünsche für das Bürgerhaus



Zusätzliche Funktionen:

Seniorentreff, Jugendtreff (10)
unnötig (8)
Veranstaltungsraum / Konzertsaal / Mietraum (7)
Information / Galerie (5)
Eisdiele (2)
Internet (2)

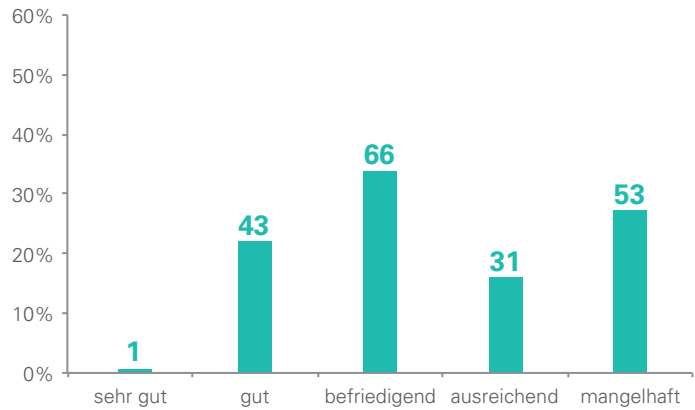
5.7 MAINLÄNDE

Die Aufenthaltsqualität am Main wird durchschnittlich mit einer 3,5 bewertet, was insgesamt bedeutet, dass die Aufenthaltsqualität verbessert werden kann. Da jeweils 20 - 30% der Befragten zu "gut" und "mangelhaft" tendieren scheint dies ein kontroverses Thema in der Bevölkerung zu sein.

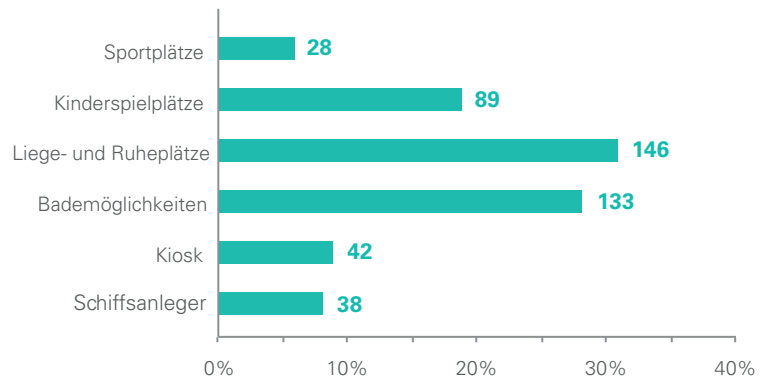
Für die Mainländer wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger vor allem mehr Liege- und Ruheplätzen, Bademöglichkeiten und Kinderspielplätze.

Bei den freien Nennungen dominiert der Wunsch, feste Bereiche für Hunde festzulegen und die Möblierung und Erholungsinfrastruktur zu verbessern.

Aufenthaltsqualität Main | Durchschnittsnote: 3,5



Was sollte verbessert werden?



Verbesserungswünsche:

- Bereiche für Hunde regeln (10)
- Sitzplätze (8)
- Toiletten und Duschen (7)
- Schattenspender, Unterstellmöglichkeiten (7)
- mehr Grün, Pflanzen (6)
- Sport- und Freizeitanlagen (6)
- bessere Pflege / Mülleimer (6)
- wie Randersacker z.B. Gastronomie, Sportplatz (5)
- Anbindung an Ort, Fußweg u. Radweg (4)
- Grillplätze (4)

5.8 STÄRKEN UND LIEBLINGSORTE

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten über freie Nennungen Stärken und Schwächen von Eibelstadt zu beschreiben.

Zusätzlich konnten auf einer beigefügten Karte die Lieblingsorte und vernachlässigten Orte eingetragen werden.

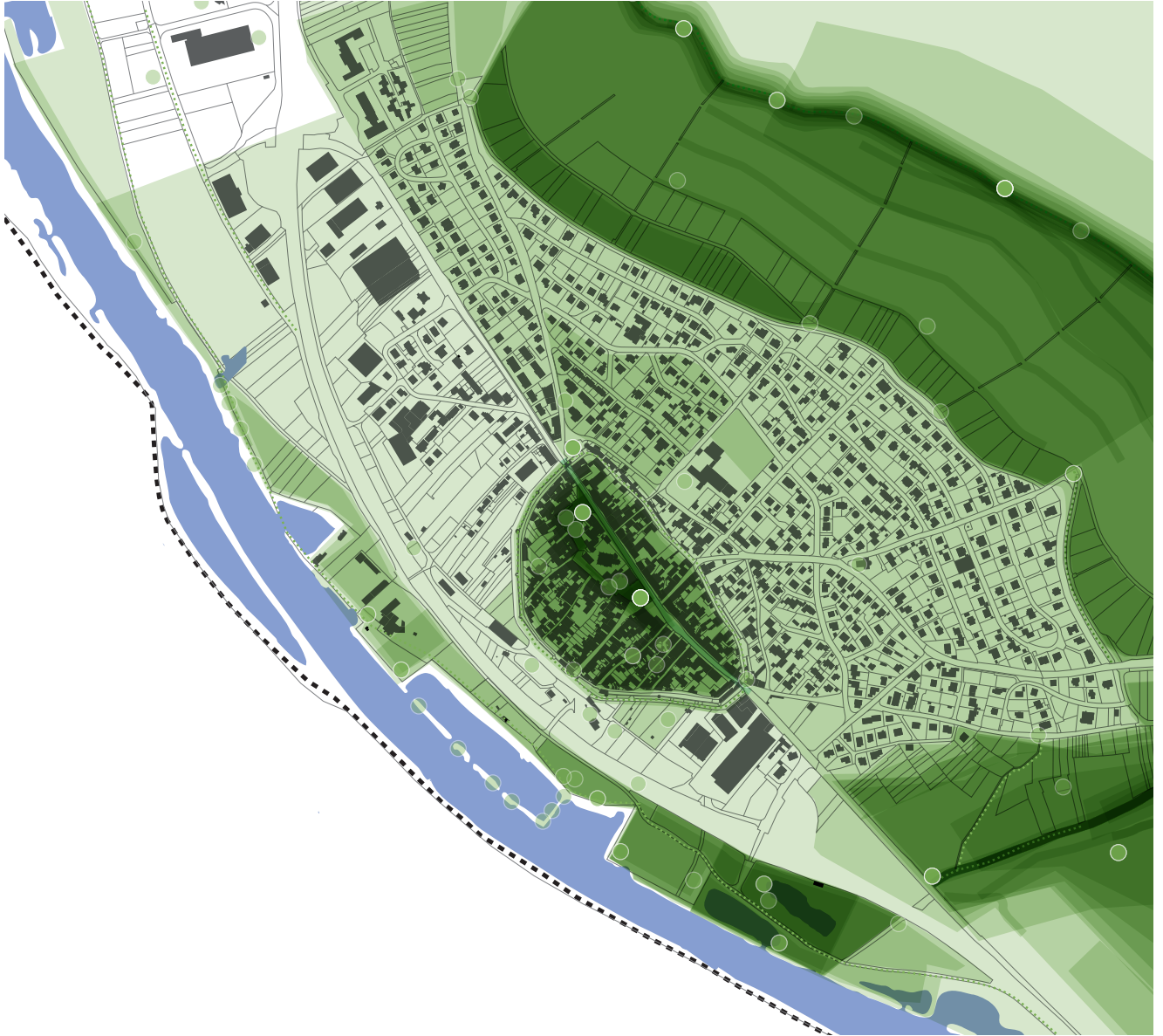
Als Stärken von Eibelstadt sehen die Bürgerinnen und Bürger vor allem die gute Lage, die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur, sowie die Qualitäten von Natur und Landschaft. Daneben werden mehrere Punkte genannt, die die Versorgung und das gesellschaftliche Leben betreffen sowie Natur und Landschaft.

Lieblingsorte sind vor allem die Altstadt und dort besonders der zentrale öffentliche Raum der Hauptstraße mit den Plätzen Marktplatz und Heumarkt, die Stadtmauer, aber auch die Weinber-

ge, die Mainlände und die Landschaft im Süden des Stadtgebiets. Insgesamt werden viele Orte des Stadtgebiets durchaus geschätzt.

Es zeigt sich, dass vor allem die Kombination aus urbanen und landschaftlichen Qualitäten von den Eibelstädterinnen und Eibelstädtern besonders geschätzt wird.





Verortung der Lieblingsorte im Stadtgebiet



5.9 SCHWÄCHEN UND VERNACHLÄSSIGTE ORTE

Schwächen werden von den Bürgerinnen und Bürgern vor allem in der defizitären Parkierungssituation und dem gastronomischen Angebot gesehen. Die Mainländer, schlechte Busverbindungen, der Mangel an Bauland und verschiedene Aspekte, die die Verkehrssituation betreffen, werden als weitere Schwächen genannt.

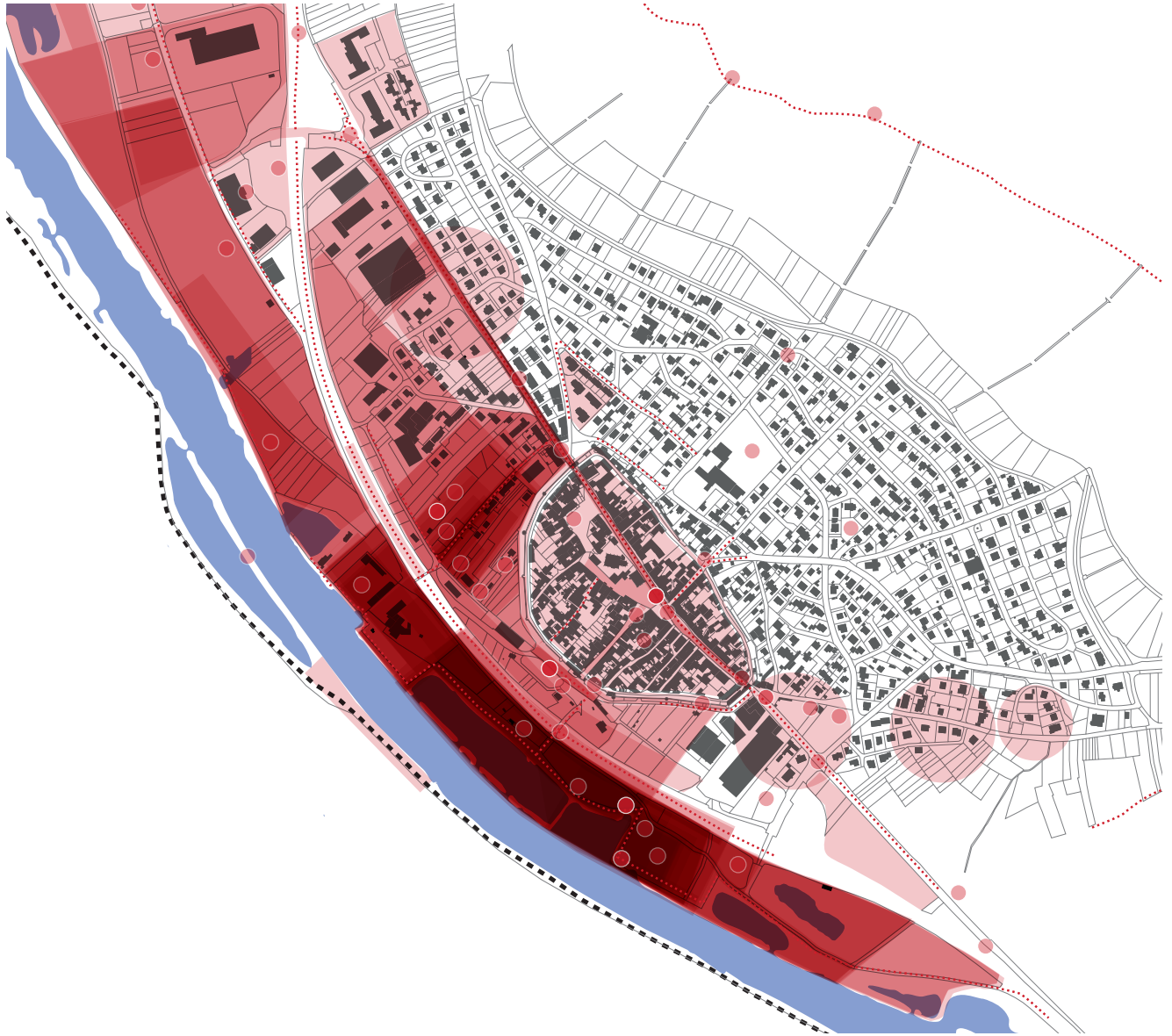
Bei den vernachlässigten Orten wurden beinahe alle Gebiete zwischen den Ortseinfahrten und dem Main markiert. Vor allem die Mainländer tritt deutlich hervor. Auch das Gebiet westlich der Altstadt, für das derzeit der Bebauungsplan Beckenweinberg aufgestellt wird, die Würzburger Straße und einige Gassen der Altstadt wurden mehrfach genannt.

Bei den freien Nennungen zu möglichen Projektideen dominiert daher auch der Wunsch nach der Umgestaltung der Mainländer inklusive einer Bademöglichkeit (63 Nennungen).

Als zweiter wichtiger Punkt wurden vor allem Vorschläge zur Verbesserung der Parkierungs- und Verkehrssituation gemacht (55 Nennungen). Vorschläge für ein Bürgerhaus wurden von 16 Haushalten gemacht. Daneben haben die Bürgerinnen und Bürger Handlungsbedarf bei der Sanierung der Altstadt (12 Nennungen), einem Feuerwehrhaus (9 Nennungen), der barrierefreien Gestaltung bestimmter Bereiche (6 Nennungen), weitere Bauplätze (6 Nennungen) sowie für mehr Grün in der Stadt (6 Nennungen), eine Tankstelle (5 Nennungen) und ein Bauhof (5 Nennungen) gesehen.

Daraus ergeben sich sowohl übergeordnete Themen, die für Eibelstadt insgesamt von Bedeutung sind, wie die Regelung der Verkehrs- und Parkierungssituation, aber auch Themen die sich in bestimmten Bereichen konzentrieren. In diesen Bereichen besteht besonderer Handlungsbedarf.





Verortung der vernachlässigten Bereiche im Stadtgebiet

- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------|
|  | stark vernachlässigt |  | vernachlässigte Orte |
|  | vernachlässigt |  | vernachlässigte Wege |
|  | etwas vernachlässigt | | |

6 RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Um passgenaue Maßnahmen für die zukunftsfähige Entwicklung von Eibelstadt zu formulieren, wurden zusätzlich auch die wichtigen **Trendfelder der Stadtentwicklung** analysiert.

Trends beschreiben einen sich bereits vollziehenden gesellschaftlichen Wandel für verschiedene Bereiche des Lebens. Werden die Trends in der Planung berücksichtigt, können Chancen, die in der jeweiligen Veränderung liegen, für strategische Weichenstellungen genutzt und möglichen Risiken frühzeitig begegnet werden. Damit ergänzt die Trendanalyse die Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse und der Haushaltsbefragung, die sich vorwiegend mit der historisch gewachsenen Situation und dem Status quo beschäftigen, um einen Blick in die Zukunft.

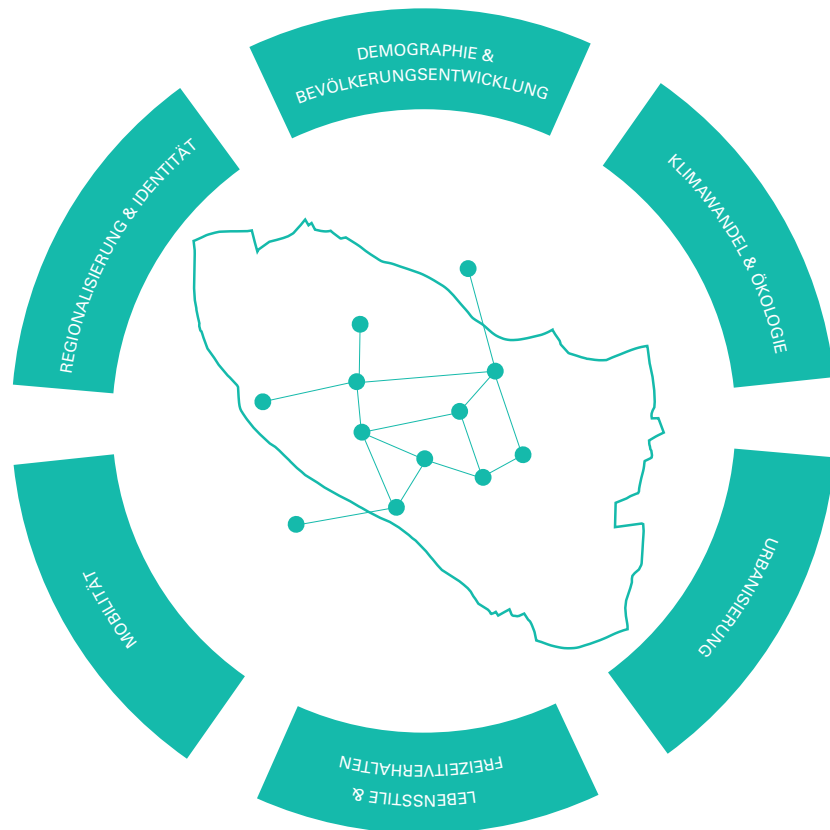
Für Eibelstadt sollten insbesondere folgende Trendfelder beachtet werden:

- Demographie
- Klimawandel und Ökologie
- Mobilität
- Urbanisierung
- Regionalisierung und Identität
- Lebensstile und Freizeitverhalten

Die Trends bringen jeweils verschiedene Folgen mit sich, auf die mit den Maßnahmen und Handlungsfeldern planerisch reagiert werden sollte, um die gewünschte Entwicklung zu erzielen. Nachfolgend werden einige dieser Folgen kurz beschrieben und in ihrer Wirkungsweise mit den Entwicklungen in Eibelstadt in Verbindung gesetzt.

DEMOGRAPHIE: In den vergangenen Jahrzehnten hat vor allem die Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen in Eibelstadt abgenommen. Das Segment der über 50-Jährigen dafür stark zugenommen. Deshalb sollte vor allem auch auf das "Älter werden" planerisch reagiert werden.

--> Die Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts sollten sowohl Anpassungen (z.B. Barriereabbau im öffentlichen Raum, Anpassung Wohn-



Allgemeine Trendfelder der Stadtentwicklung

formen und Nutzungsmöglichkeiten für ältere Menschen) mit einbeziehen und gleichzeitig in besonderem Maße Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen berücksichtigen, damit die Stadt für diese nicht an Attraktivität verliert und damit der Trend der Segregation weiter verstärkt wird. Obwohl laut Haushaltsbefragung Baufelder gesucht werden, sollte bei der Ausweisung neuer Baugebiete behutsam vorgegangen werden, damit kein weiterer Leerstand an anderer Stelle, vor allem in der Altstadt, provoziert wird. Grundsätzlich sollte versucht werden, die Innenentwicklung anstelle der Außenentwicklung zu fördern.

KLIMAWANDEL UND ÖKOLOGIE: Der Klimawandel wirkt sich im Plangebiet vor allem durch ein Ansteigen der Durchschnittstemperatur sowie häufigeren Extremwetterlagen und auch stärkeren Hochwasserereignissen aus. Auch bedingt durch den Klimawandel zeichnet sich in den letzten Jahren ei-

ne Sensibilisierung der Menschen für Umweltthemen ab. Klimawandel und das stärkere Umwelt- und Verantwortungsbewusstsein beeinflussen die Verhaltensweisen, wie beispielsweise das Freizeit-, das Mobilitäts-, aber auch das Konsumverhalten der Menschen. Das Trendfeld umfasst also nicht nur die klassisch „grünen“ Themen, sondern ebenso die sozial-ökologischen Folgen unseres Handelns. Themen wie Umweltschutz, Ressourcenschonung und Corporate Social Responsibility gewinnen an Bedeutung.

--> Durch die Lage am Main und das ohnehin milde Weinbauklima sollten Anpassungsstrategien an den Klimawandel in Eibelstadt vor allem dem Hochwasserschutz und dem Abmildern der Auswirkungen von Hitzeereignissen zugute kommen. Hier können durch eine Umgestaltung der öffentlichen Räume (z.B. Beschattung durch Baumpflanzung, Schaffung von Retentionsräumen) ein wichtiger Beitrag gelei-

stet werden. Durch die Aufwertung der öffentlichen Räume und der Erholungslandschaft kann auch den Bedürfnissen nach stadtnaher Erholung und Naturerleben entsprochen werden.

MOBILITÄT: Unser Leben ist spätestens seit dem Beginn des 19. Jahrhunderts gekennzeichnet von einer stetigen Zunahme an Mobilität und gleichzeitiger Beschleunigung. Das Mobilitätsverhalten verändert sich und neue Systeme wie Carsharing und E-Mobilität gewinnen an Bedeutung. Der Langsamverkehr und vor allem das Fahrrad rücken in den Fokus bei Fragen der Stadtentwicklung. Ein gutes Mobilitätsangebot ist Voraussetzung für attraktive Lebensbedingungen.

→ Die Straßenräume in Eibelstadt sind stark auf das Auto ausgerichtet, seit dem Bau der Ortsumgehung gab es keine planerische Neuordnung der ehemaligen Ortsdurchfahrt, obwohl Entwürfe entwickelt wurden. Stadtentwicklungskonzepte sollten vor allem den Langsamverkehr fördern. Die Parkierungs- und Verkehrsflächen für den Mobil Individualverkehr MIV (privater PKW) sollten überprüft und ggf. reduziert werden. Gleichzeitig sollte überprüft werden inwieweit neue Systeme, wie Carsharing und der öffentliche Verkehr, weiter gefördert werden können um die begrenzten Möglichkeiten, die in einer Verbesserung des ÖPNV liegen, auszugleichen.

URBANISIERUNG: Urbane Lebensformen und soziale Interaktion gewinnen - auch durch sich verändernde familiäre Strukturen - immer mehr an Bedeutung. Dies betrifft auch die Kleinstädte und ländlich geprägten Bereiche. Durch die veränderten Lebensformen werden vor allem auch andere Wohnformen und attraktive öffentliche Frei- und Begegnungsräume nachgefragt. Mietwohnungen fehlen in vielen Dörfern und Kleinstädten.

→ Die Haushaltsbefragung hat gezeigt, dass die Eibelstädterinnen und Eibelstädter schon heute die urbanen Qualitäten in ihrer Stadt schätzen. Ei-

belstadt vermittelt durch seine kompakte Altstadt für eine Kleinstadt einen sehr urbanen Charakter bei gleichzeitig schnellem Zugang zur Landschaft. Um diese Qualität weiter zu stärken, sollten auch die Neubaugebiete kompakt und mit entsprechenden Wohnformen und Nutzungsmischungen geplant werden. Es sollte großer Wert auf die Nachnutzung der leerstehenden Gebäude in der Altstadt gelegt werden, beispielsweise auch als Bürgerhaus oder zusätzliche Versorgungssysteme, die kurze Wege für den täglichen Bedarf ermöglichen.

REGIONALISIERUNG UND IDENTITÄT: Einerseits sind die Weltwirtschaft und das Leben der Menschen durch zunehmende Internationalisierung und globale Verflechtungen geprägt, andererseits kaufen Kunden z.B. vermehrt Produkte aus regionaler Herstellung, weil diese eine gewisse Nähe zum Erzeuger versprechen und sie nach regionalen Besonderheiten und Individualität suchen. Das Lokale gewinnt als Gegensatz der Globalisierung stark an Bedeutung. Dies wirkt sich auch auf die Identität aus. Das Bestreben nach Gemeinschaft verändert unsere Lebens- und Arbeitswelt gleichermaßen hin zu einer neuen Wir-Kultur.

→ In Eibelstadt stellen das Vereinsleben, die traditionsreiche Weinkultur und auch der Obstbau eine regionale Besonderheit und hohe Eigenart dar. Um diese auch den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie den Touristinnen und Touristen näher zu bringen, sollten neben der Produktion auch die Vermarktung und die Verarbeitung durch beispielsweise örtliche Gastronomiebetriebe gefördert werden. Das Weinforum ist hier ein gutes Beispiel. Daneben kann die Identität und Eigenart über eine Förderung von kulturellen Aspekten, zu denen auch die Baukultur und die Pflege des historischen Erbes zählt, gestärkt werden. Auch Gemeinschaftsräume für Begegnung, wie das Schützenhaus oder ein künftiges Bürgerhaus, fördern die Identität und die Verbundenheit zum Ort.

LEBENSSTILE UND FREIZEITVERHALTEN: In einer Gesellschaft, die

uns immer mehr individuelle Freiheiten erlaubt, fehlen teilweise sicherheitsgebende Rahmenbedingungen. Die Lebensqualität rückt stark in den Vordergrund, die Lebensmodelle werden vielfältiger. Damit steigen auch Ansprüche an den Wohnort und die dort vorhandenen Einrichtungen.

→ Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, sollten vielfältige Angebote für möglichst viele Alters- und Interessensgruppen geschaffen werden und gleichzeitig robuste Räume, die möglichst wenig vorgeben, sondern Möglichkeiten zur Aneignung zulassen. Insbesondere das Freizeitgelände an der Mainlande bietet in Eibelstadt die Möglichkeit, auf diese Anforderungen zu reagieren.

Neben den Trends kann die Analyse der speziellen **Eigenlogik** des Ortes dabei helfen, einen angepassten Maßnahmenkatalog und eine Umsetzungsstrategie für die Stadt festzulegen. Unter „Eigenlogik“ können die ortsspezifischen und „typischen“ Eigenschaften sowie stillschweigend wirksamen Prozesse eines Ortes verstanden werden.

Das wichtigste Erbe der Eibelstädterinnen und Eibelstädter ist die historische bauliche Struktur der Altstadt. Entlang der vollständig erhaltenen Stadtmauer besteht die Möglichkeit zu flanieren oder einen der kleinen "Mauergärtchen" zu pflegen, so ist der historische Bestand wie selbstverständlich identitätsprägend. Als erste Stadt Bayerns hat Eibelstadt die Weinrebe in ihrem Wappen und noch heute gibt es zahlreiche Weinbetriebe innerhalb des Stadtgebietes. Die Produktivität der Landschaft macht auch gleichzeitig ihren Reiz und den Charme von Eibelstadt aus. Auf ihre eigene Weise ist die Landschaft ebenso historisch wie der Stadtkern mit seiner historischen Stadtmauer.

In Eibelstadt gibt es zahlreiche Sport- und Interessensvereine, die in großem Maße zu der intakten Gemeinschaft beitragen: einer Stadt mit dörflichen Qualitäten.

7 HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTIDEEN

7.1 DREI VERTIEFUNGBEREICHE MIT UNTERSCHIEDLICHEN SCHWERPUNKTEN

Auf Grundlage der Analyse der Stärken und Schwächen und der Auswertung der Anregungen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger wurden drei Vertiefungsbereiche identifiziert, die zusammen ein besonders großes Potential für die zukunftsfähige Entwicklung von Eibelstadt bieten. Dabei steht jeder der drei Bereiche vor unterschiedlichen Herausforderungen:

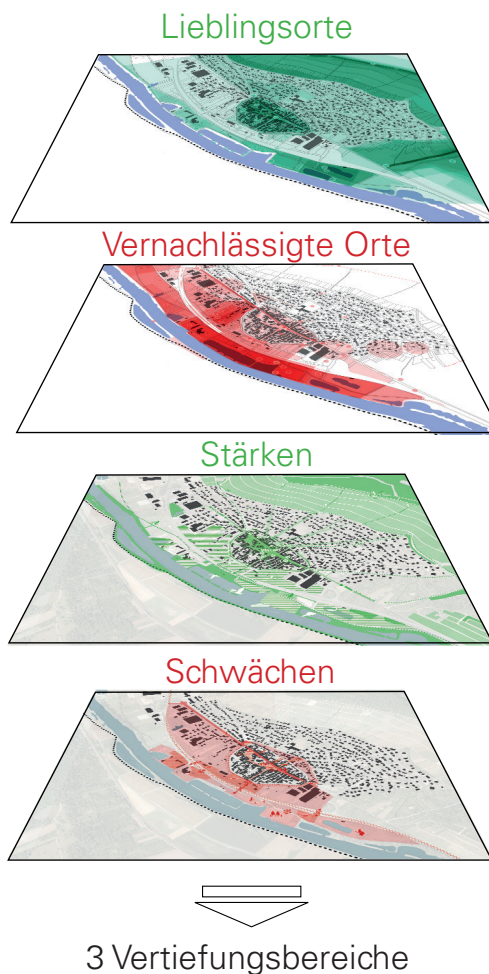
Die **Altstadt** mit ihren zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden, der noch erhaltenen Stadtmauer, dem großzügigen Straßenraum der Hauptstraße mit angegliederten Plätzen und den davon abgehenden engen Gassen weist einen hohen historischen Wert auf. Gleichzeitig wurden auch Missstände identifiziert, die vor allem den Leerstand, die mangelhafte und unzureichend organisierte Parkierungs- und Verkehrssituation und die Gestaltung der öffentlichen Räume betreffen. Ziel ist es, durch Sanierungsstrategien, Nachnutzungs- und Umgestaltungskonzepte den baukulturellen Wert der Altstadt zu stärken, sie weiter zu beleben und ihre Schönheit zu erhalten.

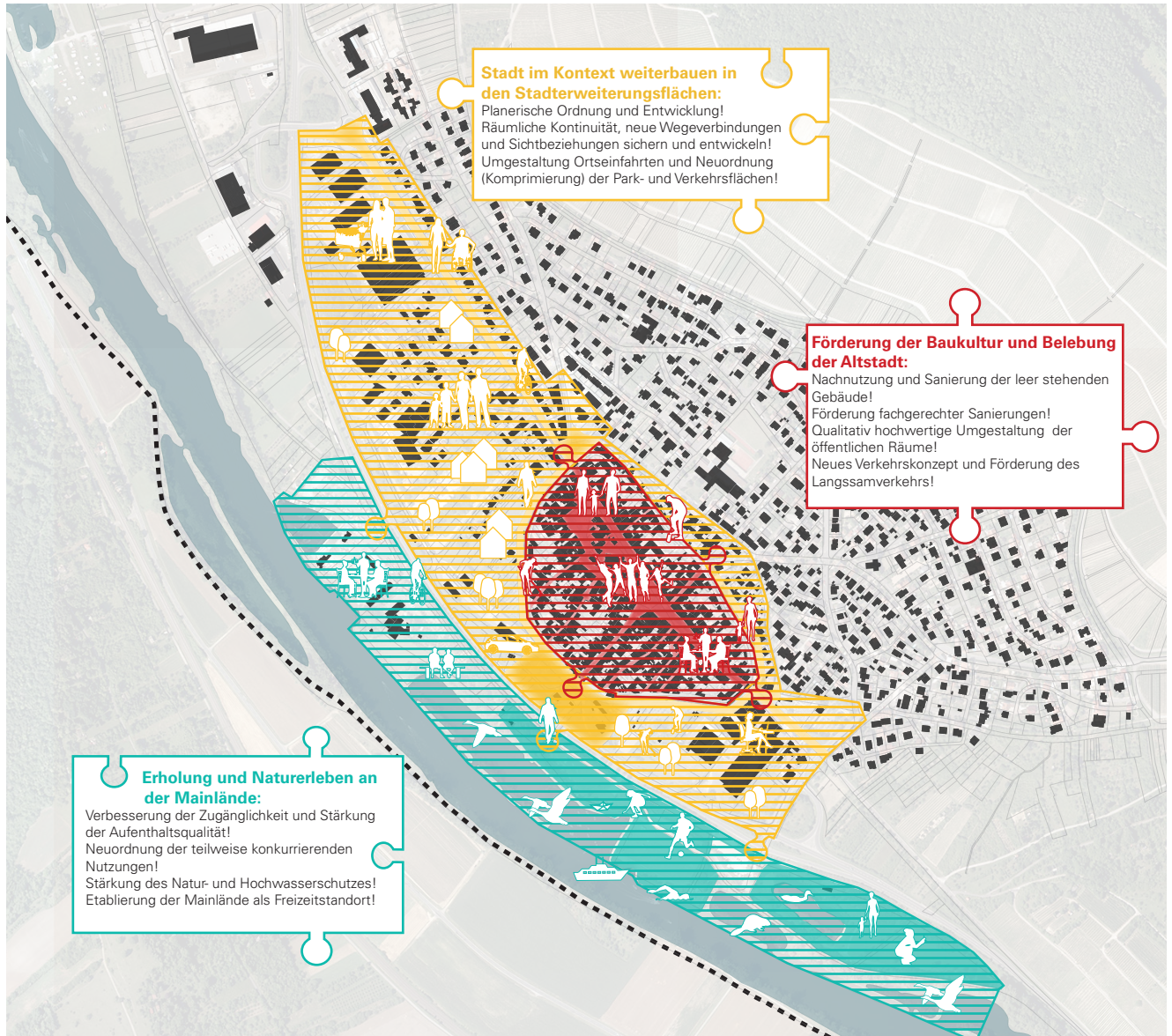
Die **Stadterweiterungsflächen** im Anschluss an die Altstadt bieten Raum für die weitere städtebauliche Entwicklung. Bebauungskonzepte sollten im besonderen Maße auf den städtebaulichen Kontext der Altstadt reagieren. Der heute relativ ungeordnete Bereich sollte durch eine planerische Neuordnung und städtebauliche Verdichtung zu einem attraktiven und vielfältigen Stadtteil entwickelt werden.

Die **Mainländer** bietet aufgrund ihrer Lage direkt an der Altstadt ein besonderes Potential für die Freiflächenentwicklung der Stadt. Da innerhalb der Stadt keine nennenswerten Grünflächen für Freizeit- und Erholungszwecke vorhanden sind, können diese Bereiche maßgeblich zur Verbesserung der Freiflächenversorgung beitragen. Darüber hinaus kann der Bereich der Mainländer auch zu einem attraktiven Anziehungspunkt in der Region werden, da aufgrund der speziellen Situation in Eibelstadt durch die relativ breiten Uferbereiche große Flächen zur Verfügung stehen. Neben




der Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion sollen die formulierten Maßnahmen auch einen Beitrag zum Naturschutz und Hochwasserschutz leisten.

Insgesamt soll durch die aufgezeigten Handlungsfelder und Projektideen nicht nur die Eigenart des jeweiligen Vertiefungsgebiets gestärkt werden, sondern auch die städtebauliche und freiraumplanerische Kontinuität insgesamt und damit der Zusammenhalt der drei Gebiete gestärkt werden. Dazu müssen vor allem Wege- und Sichtbeziehungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs- und Parkierungssystems und zur funktionalen Neuordnung ganzheitlich und übergeordnet betrachtet werden.





3 Vertiefungsbereiche mit unterschiedlichen Schwerpunkten als "Teile eines Gesamtkonzepts"

-  Handlungsbereich Altstadt
-  Handlungsbereich Mainländer
-  Handlungsbereich Stadterweiterungsflächen

7.2 LEITLINIEN UND ZIELE ALTSTADT



Luftbild mit Markierung des Handlungsbereiches Altstadt

In der Altstadt ist die historische städtebauliche Figur gut erhalten. Die weitgehend intakte Stadtmauer mit den begleitenden Gärten begrenzt das Gebiet und dient als stadtraumprägende Struktur der Orientierung. Innerhalb der Altstadt gibt es zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die teilweise auch sanierungsbedürftig sind oder leer stehen. Die zentrale Hauptstraße mit den angegliederten Plätzen und Gassen ist das tragende Rückgrat und wichtigster öffentlicher Bewegungs- und Begegnungsraum. Neben der Hauptstraße kommen besonders der Maingasse als

Verbindungsachse zur Mainlands und der Falltorgasse als Verbindung zu den Weinbergen eine wichtige Bedeutung zu.

Innerhalb der Altstadt gibt es noch ein relativ gutes Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, die allerdings in den letzten Jahren zunehmend mit Problemen zu kämpfen haben.

Ziel ist es, das Gebiet gemäß seinem wertgebenden historischen Charakter weiter zu stärken und für die Herausfor-

derungen der Gegenwart und Zukunft anzupassen und als lebendige Mitte von Eibelstadt zu erhalten. Dazu sind sowohl bauliche Maßnahmen als auch Maßnahmen, die eine Zusammenarbeit der Nutzer stärken, vorgesehen.



Plan des Handlungsbereiches Altstadt

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| ① Hauptstraße | ⑨ Kirche St. Nikolaus | ⑰ Maintor |
| ② Stadtmauer mit Gartenkranz | ⑩ Gasthof Roß | ⑱ Unterer Graben |
| ③ Maingasse | ⑪ Haus der Familie Leininger | ⑲ Oberer Graben |
| ④ Falltorgasse | ⑫ Alte Kämmerei | |
| ⑤ Heumarkt | ⑬ Haus der Familie Dorsch | |
| ⑥ Rathausplatz | ⑭ Wohnhaus am Heumarkt | |
| ⑦ Rathaus | ⑮ Ochsenfurter Tor | |
| ⑧ Pfarrhaus | ⑯ Würzburger Tor | |

Neugestaltung Hauptstraße: Die Hauptstraße, die die Altstadt durchquert, ist in ihrer heutigen Raumaufteilung stark auf das Auto ausgerichtet. Um dem Langsamverkehr wieder mehr Raum zurück zu geben, die Barrierewirkung zu reduzieren und den Straßenraum zu einem Ort der Begegnung zu machen, sollte die Fahrbahn auf eine Breite von acht Metern reduziert werden. Die Parkierungsflächen sollten dem Fußgängerbereich zugeordnet werden. Eine einheitliche und dem historischen Kontext entsprechende Pflasterung, zumindest der Fußgänger- und Parkierungsbereiche, würde das Stadtbild zusätzlich bereichern. Diese Maßnahme würde auch den Gastronomiebetrieben und ansässigen Läden zugutekommen. Auch sonst sollte versucht werden, den öffentlichen Raum möglichst durchgängig und barrierearm zu gestalten.

Maingasse und Altstadtgassen: Auch die Maingasse ist in ihrer Ausgestaltung stark auf das Auto ausgerichtet. Ebenso wie in der Hauptstraße sollten auch hier die Parkplätze begrenzt und den Fußgängern mehr Raum zugesprochen werden. Um das Stadtbild zu stärken, sollte die Gasse wieder nach historischem Vorbild mit Kopfsteinpflaster gepflastert werden. Langfristig wäre es wünschenswert, die Beläge aller Gassen der Altstadt einheitlich mit Kopfsteinpflaster zu versehen und auch das in einigen Bereichen verwendete Kleinsteinpflaster auszutauschen. Als wichtige Verbindungsachse zum Main sollte der Maingasse Priorität beigemessen werden.

Fassaden aufputzen: In der Altstadt gibt es einige historische Gebäude, die sanierungsbedürftig sind oder nicht fachgerecht saniert wurden. Indem die Stadt bestimmte Umbaumaßnahmen und individuelle Bauberatung fördert oder gute Bauprojekte würdigt, können eine fachgemäße Sanierung vorangetrieben und der baukulturelle Wert bewahrt bzw. gesteigert werden. Hierfür kann ein Gestaltungshandbuch erarbeitet oder auch bestimmte Standards in einer Gestaltungssatzung festgelegt werden. Beides kann zu einer Aufwertung des Stadtbildes und einer Belebung der Altstadt führen.



Neugestaltung der Hauptstraße und Verschmälerung des Fahrbahnquerschnitts



Historische Pflasterung der Maingasse und Neuregelung der Parkierungssituation



Fachgerechte Fassadengestaltung durch Gestaltungshandbuch /-satzung

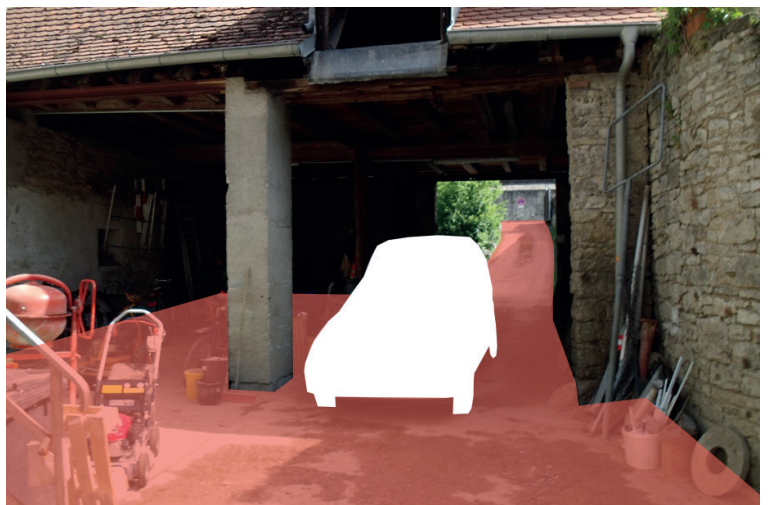
Leerstand nutzen: Derzeit gibt es in der Altstadt fünf Gebäude, die leer stehen und zeitnah umgenutzt werden könnten.

Das öffentliche Gebäude der alten Kämmererei befindet sich an der Hauptstraße, direkt gegenüber dem Rathaus. Im rückseitigen Teil wird das Gebäude als Bauhof genutzt. Die ehemaligen, schon umgenutzten Wohnräume im vorderen Teil stehen momentan leer. Das Gebäude ist zur Hauptstraße hin gut belichtet, das repräsentative Treppenhaus weist eine hohe Qualität auf und ist lediglich durch Leichtbauwände verstellt. Der Steildachraum könnte für eine großflächige Nutzung umgebaut werden. Ausserdem besteht die Möglichkeit, z.B. mit Oberlichtern, Atelierverglasungen oder durch Lichthöfe, im Dachbereich die Belichtung der anderen Räume deutlich zu verbessern. Die vom Hof umschlossenen Freiräume könnten zu einem attraktiven Innenhof umgestaltet werden. Durch die Lage am Hang besteht die Möglichkeit einer barrierefreien Erschließung, sowohl von der Hauptstraße her, als auch rückwärtig über den Oberen Graben. Insgesamt weist der ehemalige Weinbauernhof eine hohe bauliche und denkmalpflegerische Qualität auf. Der Hauptbaukörper sollte in jedem Fall als Ganzes erhalten werden. Der Verbindungsbau und der rückwärtige Neubau sind wichtige Bestandteile der Hofanlage, deren Verwendbarkeit nach Klärung der Nutzung diskutiert werden kann. Eine Erweiterung des Gebäudes kann über eine Profilverlängerung des Haupthauses in Erwägung gezogen werden.

Aufgrund der hohen Authentizität des Gebäudes bietet sich eine öffentliche Nutzung, wie das von den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Beteiligung geforderte Bürgerhaus, an. Diese Nutzung könnte auch mit Erdgeschossnutzungen (Cafe, Einzelhandel) kombiniert werden.



Alte Kämmererei - Vorderansicht von der Hauptstraße



Alte Kämmererei - Hofeinfahrt mit Verbindung zum Oberen Graben



Leer stehendes Gebäude am Heumarkt

Ein weiteres leerstehendes öffentliches Gebäude liegt am Heumarkt 14. Das Gebäude befindet sich in bewohnbarem Zustand. Nach erster Einschätzung könnte das Gebäude mit überschaubarem Aufwand im Rahmen des Förderprogramms „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“ hergerichtet werden. Alternativ, oder nach Ablauf der Bindung, kann der Wohnraum als städtische Mietwohnung zur Verfügung gestellt werden. Potential besteht vor allem in der Verbesserung der Eingangssituation. Die zwei Höfe - Eingangshof und Innenhof könnten zu einem privaten Innenhof - mit Durchgang zum Unteren Graben umgestaltet werden.

Neben diesen zwei öffentlichen Gebäuden sind drei weitere leerstehende Gebäude im Privatbesitz von denkmalpflegerischem Interesse.

Direkt am Marktplatz befindet sich der ehemalige Gasthof zum Roß. Das Gebäude wurde 1792 erbaut und zweimal erweitert. 1958 wurde das Gebäude generalsaniert und bis 2015 als Hotel und Gasthof betrieben. Derzeit wird es von 25 Asylbewerbern bewohnt. Durch die Veränderungen und Überformungen des inneren Raumgefüges ist das Gebäude grundsätzlich für großflächigere Nutzungen geeignet. Neben den stadtbildprägenden Außenfassaden und Dachflächen sind im Inneren des Gebäudes die historischen Gewölbekeller besonders erhaltenswert. Insofern eignet sich das Gebäude sowohl für öffentliche Nutzungen, als auch für Sonderformen des Wohnens (Studenten, Geflüchtete im Rahmen des Förderprogramms „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“).

Das Wohnhaus Leininger ist ein weiteres leerstehendes Gebäude in direkter Nachbarschaft. Es beherbergte als frühere Nutzung den örtlichen EDEKA-Markt und eine Wohnung im Obergeschoss. Die Entwicklung dieses schmalen und langen Gebäudes könnte auch im Zusammenhang mit einer privaten oder öffentlichen Umnutzung des angrenzenden Gasthofs zum Roß interessant sein.



Ehemaliger Gasthof zum Roß (vorne) und Weingut Leininger (hinten)

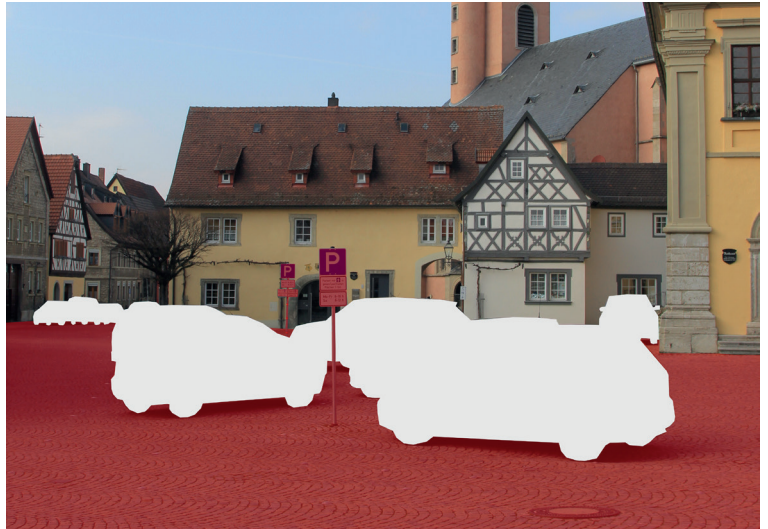


Anwesen der Familie Dorsch

Das dritte leerstehende Privathaus ist das Anwesen der Familie Dorsch in der Hauptstraße. Das denkmalgeschützte Haus ist seit neun Jahren leerstehend. Das Gebäude besitzt eine hohe architektonische, typologische und denkmalpflegerische Qualität. Die von der Eigentümerin angedachte Nutzung als Pension oder Stadthotel ist genauso geeignet wie eine Wohnnutzung. Es wurden kaum bauliche Veränderungen gegenüber dem Urzustand vorgenommen.

Verkehrs- und Parkleitsystem: Die bestehenden Parkplätze sollten hinsichtlich ihrer Anzahl und Verteilung in der Altstadt und den geltenden Parkbestimmungen überprüft und ggf. neu geregelt werden sowie eine Parkraum-Bewirtschaftung eingeführt werden. Besonders auf den zentralen Plätzen sollte das Parken auf ein verträgliches Maß reduziert werden, so dass diese wieder primär als Aufenthalts- und Begegnungsraum genutzt werden können. Zusätzlich kann über Einbahnstraßenregelungen und Geschwindigkeitsbegrenzungen die Verkehrsbelastung weiter reduziert und das Bewegen im Straßenraum für Fußgänger sicherer werden. Schon heute wird in Eibelstadt getestet, ob und in welcher Form eine einseitige Sperrung bestimmter Straßen (z.B. der Falltorgasse) zu einer Verbesserung der Situation führen kann.

Höfe schließen: Die ortstypische Bauweise mit den zur Straße hin geschlossenen Hofgebäuden sollte bewahrt werden. Dort wo Höfe offen sind, sollte versucht werden, diese durch Mauern und Tore wieder zu schließen. Die noch erhaltenen Natursteinmauern sollten gepflegt, erhalten und, soweit möglich, wieder geschlossen werden, damit der Straßenraum seine Fassung behält. Die bestehenden Raumkanten und der städtische Charakter werden somit weiter gestärkt. Diese typische Baustruktur kann insbesondere auch für die Siedlungserweiterungen im direkten Anschluss der Altstadt als Vorbild genommen werden.



Parkplätze auf dem Rathausplatz



Offener Hof an der Hauptstraße



Natursteinmauer Räumliche Fassung des "Unteren Grabens"

Begrünung und Möblierung: Der öffentliche Raum der Altstadt vermittelt keine einheitliche gestalterische Sprache. Es sollte versucht werden, einen durchgängigen und vielseitig nutzbaren öffentlichen Freiraum zu gestalten. Dieser sollte Raum für Austausch und Begegnung von allen Bevölkerungs- und Altersgruppen und ein angenehmes Bewegen und Aufenthalt ermöglichen. Fassadenvorpflanzungen, Baumpflanzungen sowie eine einheitliche Materialverwendung bei Belag und Möblierung, sollten künftig das Stadtbild harmonisieren und die verschiedenen Platz- und Straßenräume verbinden. Dabei können auch die Außenmöblierung der Gastronomiebetriebe oder bestehende infrastrukturelle Elemente, wie zum Beispiel Stromkästen, Einfriedungen und Pflanzkübel in das Konzept miteinbezogen werden.



Materialmix, Blick von der Hauptstraße in Richtung Ochsenfurter Tor



Materialmix, Vorbereich des Gasthofs zum Roß



Materialmix, Blick von der Hauptstraße in die Falltorgasse

Mauerrundweg: Die Stadtmauer mit den angegliederten Gärten stellt eine besondere Qualität und wichtige Leitstruktur innerhalb der Altstadt dar. Leider wurden die Gärten teilweise zu Abstell- oder Parkierungsflächen umgewandelt und die Mauern geöffnet. Ähnlich wie bei der Fassadengestaltung kann auch bei den Gärten durch Vorgaben in einer Gestaltungssatzung oder durch das Aufzeigen und ggf. Prämiieren von guten Beispielen (Gestaltungshandbuch) einer Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Langfristig ist anzustreben, dass auch hier der Weg entlang der Stadtmauer, gemäß dem historischen Kontext, gepflastert wird oder zumindest die Seitenstreifen entlang der Gebäude.



Mauerring mit Turm und Gärten

Türme und Tore: Die Türme und Stadttore sind als identitätsstiftende und historische Bauwerke von besonderem kulturellen Wert und sollten, soweit noch nicht geschehen, fachgerecht saniert werden. (s. Kapitel 3.6) Soweit es mit den Zielen des Denkmalschutzes vereinbar ist, können Türme und Tore für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und auch mit öffentlichen Funktionen belegt werden, zum Beispiel als Ausstellungsräume oder Aussichtstürme. Die teilweise den Türmen vorgelagerten Grünbereiche sollten geöffnet und zu Aufenthaltsbereichen umgestaltet werden. Wünschenswert wäre es auch, das ehemals höhere Ochsenfurter Tor wieder zu rekonstruieren.



Gärten und Parkierungsflächen entlang der Stadtmauer



Zugewucherter Grünbereich im Vorfeld eines Turms

7.3 LEITLINIEN UND ZIELE MAINLÄNDE



Luftbild mit Markierung des Handlungsbereichs Mainländer

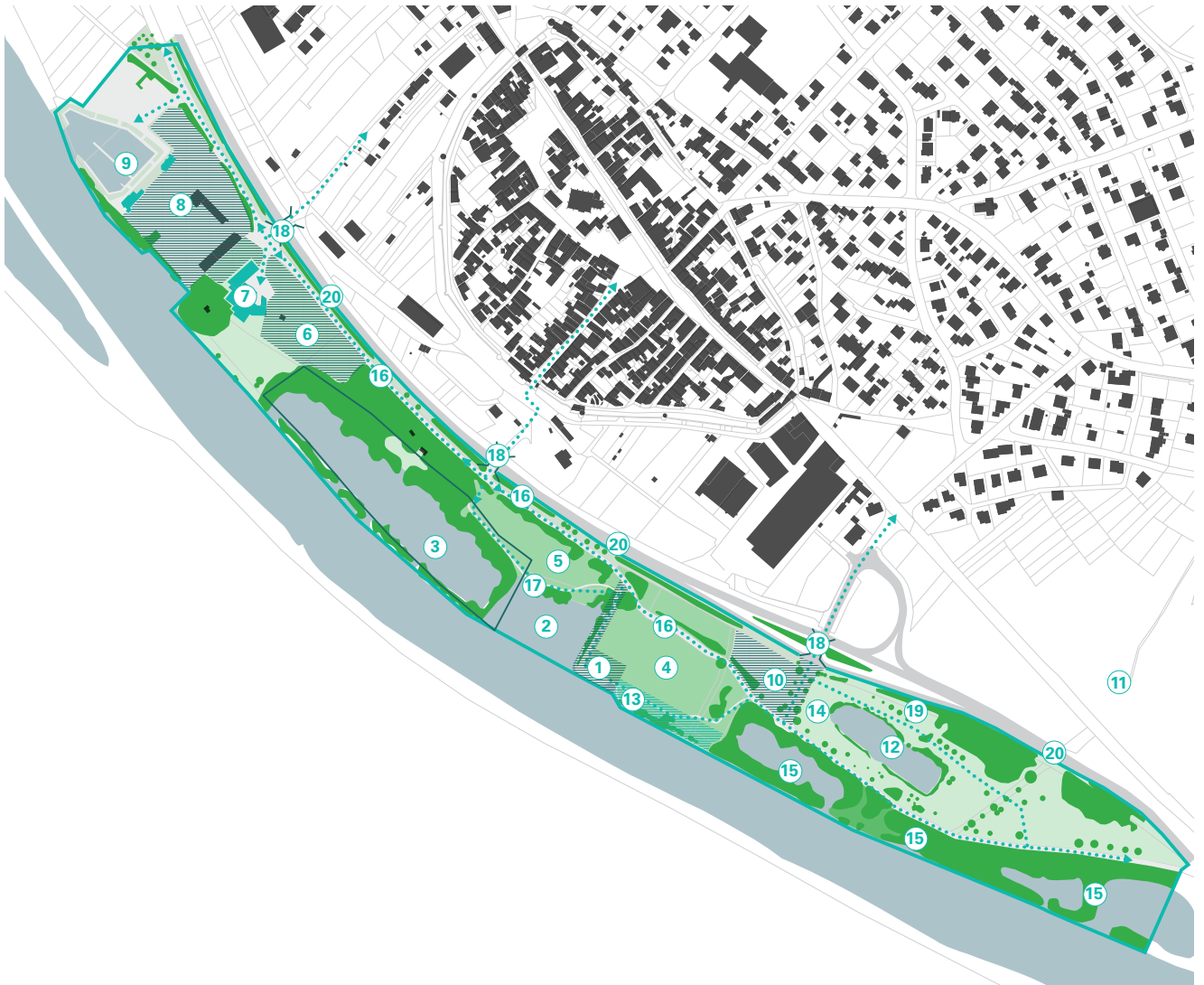
Die Mainländer bietet als große stadtnahe Freifläche mit direktem Wasserbezug besonders großes Potential für die zukünftige Entwicklung der Stadt, da hier das große Potential Eibelstadts, neben der außergewöhnlich schönen Altstadt, die Lage am Main, erlebbar gemacht werden kann.

Derzeit sind im Gebiet eine Vielzahl von unterschiedlichen, teilweise auch konkurrierenden Nutzungen angesiedelt. Die Mainländer hat in Teilen einen besonderen naturschutzfachlichen Wert (v.a die Buhnenteiche, von denen einer auch als Naturdenkmal geschützt ist) und liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains.

Die Flächen des Sport-, Skate- und Spielplatzes sowie der Landschaftssee bieten schon heute Angebote für Freizeit und Erholung und befinden sich, ebenso wie der Parkplatz, im Eigentum der Stadt. Daneben wird das Gebiet durch die beiden Gastronomiebetriebe "Zur Mühle" und "Gambero Rosso", den benachbarten Schrottplatz und die Schifffahrt geprägt. Neben der Bucht, die durch den Wassersportclub Eibelstadt e.V und die Feuerwehr genutzt wird, gibt es einen privaten Yachthafen und einen Schiffsanleger, der von den Fähren der Mainschifffahrt angefahren wird. Über drei Unterführungen der B13 ist das Gebiet an die Stadt angebunden.

Ziel ist es, das stadtnahe Gebiet in seinem Freizeit- und Erholungswert, unter Berücksichtigung des Natur- und des Hochwasserschutzes zu stärken. Dazu sollten auch die derzeit im Gebiet untergebrachten störenden Nutzungen hinterfragt und Möglichkeiten der Einflussnahme überprüft werden.

Die formulierten Maßnahmen zielen dabei auch darauf ab, das touristische Potential des mainparallel verlaufenden Radwegs besser für Eibelstadt zu nutzen und über eine attraktivere Gestaltung der Mainländer selbst sowie der Übergänge mehr Touristen in die Stadt zu leiten.



Plan des Handlungsbereiches Mainländer

- | | | |
|--|---------------------------------|--------------------------------|
| ① Schiffsanlegestelle | ⑨ Hafenbecken und Gambero Rosso | ⑰ Fußweg |
| ② Wassersportclub Eibelstadt eV. / Parcour | ⑩ Parkplatz | ⑱ Unterführung Bundesstraße 13 |
| ③ Naturdenkmal Buhnenteich | ⑪ Bachsgraben | ⑲ Veranstaltungshaus |
| ④ Sportplatz | ⑫ Landschaftssee | ⑳ Bundesstraße 13 |
| ⑤ Skateplatz | ⑬ Vorhandene Einbuchtung | |
| ⑥ Fichtenaufforstung | ⑭ Spielplatz | |
| ⑦ Gasthof Alte Mühle | ⑮ Buhnenteiche (Biotopflächen) | |
| ⑧ Schrottplatz Lewandowski | ⑯ Radweg | |

Zugänge öffnen: Die Unterführungen unter der Bundesstraße 13 sind derzeit recht schmal und wenig attraktiv. Um die Verbindung der Bereiche weiter zu stärken, sollten sie offener und einladender gestaltet werden. Über eine ansprechende Signalistik, eine veränderte Zuwegung, Beleuchtung und gestalterische Aufwertung, kann insbesondere die Unterführung zum Maintorplatz freundlicher gestaltet werden. Dadurch könnten mehr Radfahrer, die den Mainradweg benutzen, in die Stadt geleitet werden. Ferner sollte die Unterführung künftig für den Regelautoverkehr gesperrt werden und nur noch für Fußgänger und Radfahrer oder für die Lieferfahrzeuge passierbar sein.



Neugestaltung der Unterführung unter der B13 zum Maintorplatz

Umgestaltung Freizeitgelände: Schon heute werden Teile der Mainlände zu Freizeitwecken genutzt. Es gibt mehrere Freizeitangebote wie einen Bolzplatz, einen Kinderspiel- und einen Jugendsportbereich mit Skaterplatz, ein gestalterisches Gesamtkonzept ist allerdings nicht erkennbar. Es besteht auch noch ausreichend Platz, um weitere Nutzungen hinzuzufügen und damit einen attraktiven und gut nutzbaren Freizeitbereich zu entwickeln, der Angebote für alle Altersgruppen bereitstellt. Bei einer Neuordnung sollten intensive Erholungsbereiche gebündelt und möglichst stadtnah angesiedelt werden.



Städtische Fläche mit Skatepark und Bänken

Zugang Main: Derzeit gibt es keinen attraktiven Sitz- und Aufenthaltsbereich direkt am Fluss, der auch eine sichere Zugangsmöglichkeit zum Main darstellen könnte. Besonders im Bereich der Badebucht, die derzeit durch den Wassersportclub Eibelstadt e.V. und die Feuerwehr Eibelstadt genutzt wird, oder auch im Bereich der Schiffsanlegestelle, wo sich schon eine kleine Bucht befindet, wäre es aufgrund der geringeren Strömung möglich, einen solchen Zugangspunkt herzustellen. Dazu könnten beispielsweise Sitzstufen, Stege oder auch Holzdecks angebracht werden oder das Ufer abgeflacht und vorhandene Befestigungen rückgebaut werden.



Einbuchtung im Rückbereich der Schiffsanlegestelle

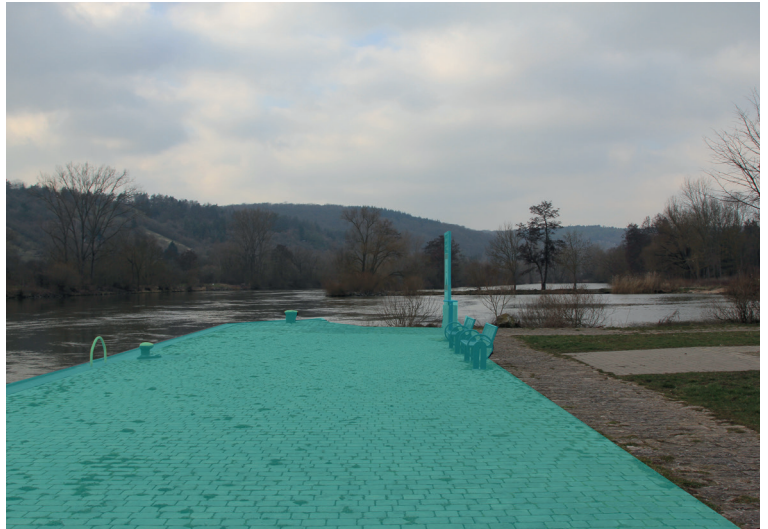
Badesee: Um dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach einer Badestelle

nachzukommen, sollte geprüft werden, ob der Landschaftssee zu einem Badesee umgebaut werden kann. Da ein Flussschwimmbad am Main aufgrund der zu schlechten Wasserqualität weder heute noch in naher Zukunft realisiert werden kann, stellt der Umbau des grundwassergespeisten Sees eine Alternative dar. Dazu müsste geprüft werden, inwieweit das sehr steile Ufer abgeflacht und der Wasserspiegel durch Abdichtungsmaßnahmen angehoben werden kann. Ein gut gestalteter Badesee könnte auch ein überörtlicher Anziehungspunkt sein und weitere Besucher anlocken, da in der näheren Umgebung keine Badeseen vorhanden sind.

Schiffsanleger: Die Schiffsanlegestelle vermittelt den Ankommenden ein wenig einladendes Bild und liegt isoliert in der freien Fläche, sodass eine Orientierung zur Altstadt hin schwer fällt. Der Anlegebereich inklusive Wegeführung und Beschilderung sollte in Abstimmung mit der Schifffahrt und des Signalikkonzepts ebenfalls aufgewertet werden.

Zugriffsoption sichern: Die Stadt sollte weiter versuchen, sich die Zugriffsrechte im Bereich der Bucht zwischen Schiffsanlegestelle und Bühnenteich zu sichern. Konzepte für die Umgestaltung des Freizeitgeländes sollten auch die Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bereich miteinbeziehen. Wünschenswert wäre, zumindest eine zeitliche Beschränkung des Motorsportbetriebs zu erreichen, damit zusätzlich eine Verleihstelle für Boote und eine Anlegestelle für Kanuten und Ruderer eingerichtet werden können. Eibelstadt ist bereits an die Wasserwanderoute des Tourismusverbandes Franken inklusive des Beschilderungssystem der "gelben Welle" angebunden, allerdings konnte das Schild bisher noch nicht aufgestellt werden, aufgrund der Nutzung des Wassersportclub Eibelstadt.

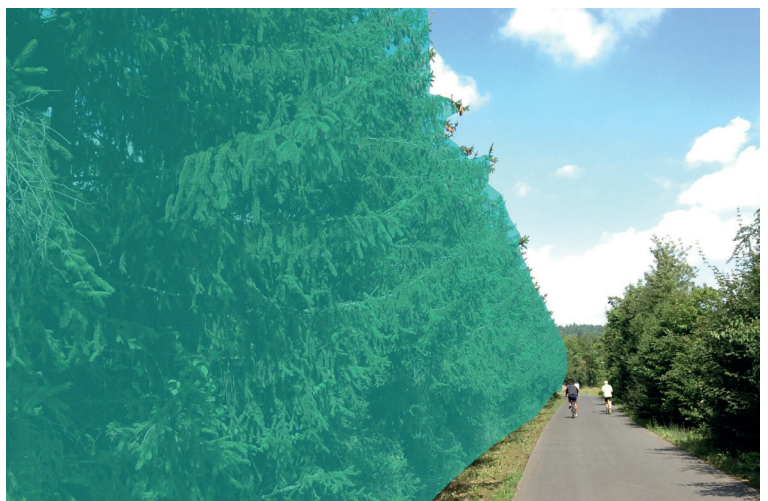
Weinkiosk: Derzeit bietet ein mobiler Crêpes-Stand die einzige Versorgung für Erholungssuchende und Passanten in der Sommerzeit. Von Seiten der Stadt wurde angeregt, einen Kiosk mit



Schiffsanlegestelle am Main



Bucht zwischen Schiffsanlegestelle und Bühnenteich



Undurchsichtige Fichtenplantation entlang des Mainradweges

Vorplatz anzulegen. Dieser könnte sowohl für die regelmäßige Versorgung der Erholungssuchenden, als auch für besondere Feierlichkeiten genutzt werden. Ziel wäre es, vor allem auch lokale Produkte wie Wein zu vermarkten. An den Kiosk könnten sanitäre Einrichtungen oder auch Lager für Verleihboote angeschlossen werden. Insgesamt muss das Kioskgebäude den Anforderungen durch den Hochwasserschutz Rechnung tragen und entweder mobil, resistent oder angepasst gestaltet sein.

Öffnung Gelände: Die ausgewachsene Fichten- und Tannenpflanzung auf dem Grundstück des Landgasthofs zur Mühle blockiert die Blickbeziehung zum Gasthof und dem dahinter liegenden Mainufer, sie ist nicht standortgerecht und für das Landschaftsbild untypisch. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht und aus Sicht des Hochwasserschutzes ist die standortfremde Monokultur, die im Hochwasserfall den Abfluss stark hemmt, störend.

Verlagerung Schrottplatz: Dieser stellt aufgrund von möglichen gefährdenden Stoffen eine nicht standortgemäße Nutzung im Überflutungs- und wassersensiblen Bereich des Mains dar und sollte langfristig verlagert werden. Durch eine Verlagerung der unattraktiven und gefährdenden Nutzung würden auch die angrenzenden Bereiche mit den ansässigen Gastronomiebetrieben eine Aufwertung erfahren.

Park- und Verkehrssituation: Die Straße auf der Mainseite, die zwischen den beiden Unterführungen liegt, sollte insgesamt von Autoverkehr frei gehalten werden. Eine Zufahrt zu den Gastronomiebetrieben kann weiterhin über den Mühlweg erfolgen. Der bestehende Parkplatz sollte im Zuge der Umgestaltung des Freizeitgeländes hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung überdacht werden. Als ersten Schritt kann dieser durch Begrünungsmaßnahmen visuell aufgewertet werden.

Auecharakter stärken: Das Landschaftsbild der Mainlände sollte durch ein Pflanz- und Pflegekonzept wieder hin zu einer lebendigen Aue entwickelt



Schrottplatz am Yachthafenbecken



Parkplatz gegenüber dem Landschaftssee



Landschaftssee mit Spielbereich und Veranstaltungshaus

und das Naturerleben gestärkt werden. Vor allem im Bereich um den Landschaftssee und die anschließenden Buhnteiche könnte ein Naturerlebnisbereich entstehen, der die verschiedenen Auelebensräume darstellt und vermittelt. Es sollte geprüft werden, ob eine Öffnung der Buhnteiche aus gewässerökologischer Sicht sinnvoll wäre und wie der aus nordwestlicher Richtung kommende Bachsgraben naturnaher gestaltet und eingebunden werden kann. Über Stege und weitere Wege könnten die unterschiedlichen Bereiche dem Besucher näher gebracht werden. Bei zusätzlichen Pflanzungen sollten standorttypische Auegehölze verwendet werden. So sollte ein attraktives Bild aus offenen und geschlossenen Bereichen entstehen, das unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten bietet.

Blickbeziehung und Orientierung:

Die Blickbeziehungen zum Kirchturm und zum Main sollten, in Abstimmung mit den Behörden, an wichtigen Punkten freigehalten und beispielsweise durch Alleepflanzungen inszeniert werden. Diese erleichtern die Orientierung und lassen das Erleben des Freiraums am Main abwechslungsreicher werden. Durch eine verbesserte Beschilderung und den inszenierten Blick auf den Kirchturm können mehr Menschen in die Stadt gelenkt werden. Sonst sollte die Bepflanzung zur B13 hin möglichst dicht gehalten werden und einen Schutz gegen die laute und störende Straße darstellen.

Wegenetz: Mit weiteren Wegen kann die Erlebbarkeit der Mainlände noch erhöht werden. Dabei sollte in der Intensität der Erschließung zwischen naturnahen Bereichen und intensiven Freizeitbereichen unterschieden werden. Neben überregionalen Fuß- und Radwegen können vor allem Rundwege mit Rastmöglichkeiten den Erholungswert steigern. Insgesamt sollte Wert auf eine einheitliche Signalik, Beleuchtung und Möblierung entlang der Wege gelegt werden. Fußwege zum Mainufer sollten mit Materialien gestaltet sein, die einen barrierefreien Zugang mit Rollstuhl, Kinderwagen, aber auch Fahrrad ermöglichen.



kanalisierter Bachsgraben



Blick auf den Kirchturm der St. Nikolaus Kirche



Fehlende Sichtbeziehung zum Main nach der Unterführung

7.4 LEITLINIEN UND ZIELE STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN



Luftbild mit Markierung des Handlungsbereichs Gesamtstadt

Der zweite Vertiefungsbereich umfasst im Wesentlichen die Stadterweiterungsflächen zwischen der Würzburger bzw. Ochsenfurter Straße und der Bundesstraße B13.

Die bestehenden Baustrukturen sind zum großen Teil gewerblicher Art, noch sehr lückenhaft und wirken teilweise konzeptlos, die Parkierungs- und Verkehrsflächen überdimensioniert. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Altstadt und Mainlände und entlang der Ortseinfahrten birgt der Bereich ein großes Potential für die weitere bauliche Entwicklung von Eibelstadt.

Die noch großflächig vorhandenen Grünbereiche sind größtenteils Nutzungsgärten oder Streuobstwiesen, die teilweise auch verwildert sind. Zwischen Altstadt und Main befinden sich das Schützenhaus mit integrierter Gaststätte, das für viele Bürger ein wichtiger Treffpunkt ist. Die mauerbegleitende Ringstraße ist, wie die Ortseinfahrten, wichtiger Richtungsgeber und verkehrliches Rückgrat des Bereichs.

Für den westlichen Bereich zwischen Würzburger Straße, Stadtmauer und B13 befindet sich derzeit der Bebauungsplan Beckenweinberg in Aufstellung.

Ziel für den Vertiefungsbereich ist es, die Innenentwicklung zu fördern, die einzelnen Nutzungen zu ordnen und das Gebiet so langfristig zu einem qualitativollen, städtischen Quartier zu entwickeln. Dabei sollte in besonderem Maße Rücksicht auf den Kontext der Altstadt genommen werden. Zusätzlich sollte auf die funktionalen Defizite der Altstadt, wie der Mangel an Parkierungsmöglichkeiten, durch die Planung reagiert und die Defizite kompensiert werden.



Plan des Handlungsbereichs Gesamtstadt

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------------|
| ① Schützenring | ⑧ Maintor | ⑮ Unterführung Bundesstraße 13 |
| ② Gebrüder-Hoffmann-Ring | ⑨ Ochsenfurter Tor | ⑯ Wiesenweg |
| ③ Kelterring | ⑩ Falltorgasse | ⑰ Bundesstraße 13 |
| ④ Schulring | ⑪ Beckenweinberg | |
| ⑤ Würzburger Straße | ⑫ Gewerbebetriebe an der Ochsenfurter Str. | |
| ⑥ Ochsenfurter Straße | ⑬ Schützenhaus und Schulungshaus der Musik | |
| ⑦ Würzburger Tor | ⑭ Aschenhügel | |

Würzburger Straße: Da die Verkehrsbelastung der Würzburger Straße durch den Bau der Bundesstraße 13 deutlich abgenommen hat, kann die Fahrbahnbreite nun reduziert und somit mehr Raum für Geh- und Fußwege oder auch Baumpflanzungen gewonnen werden. Das bestehende Konzept zur Umgestaltung der Würzburger Straße sollte planerisch überprüft und ggf. an die neuen Anforderungen angepasst werden. Darüber hinaus sollte die Straße eine räumliche Fassung erhalten.

Steuerungsinstrumente: Um die Entwicklung der Bereiche steuern zu können sollten wichtige Maßgaben und Nutzungsbestimmungen rechtzeitig über die Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Eibelstadt hat daraufhin einen ersten Entwurf des Bebauungsplans Beckenweinberg überarbeiten lassen. Ziel war es, eine Struktur zu entwickeln, die auf den historischen Kontext und die bestehenden Richtungen der Stadtmauer reagiert. Die Erschließung sollte, soweit möglich, als klar gegliedertes Leitersystem ohne Sackgassen geplant werden. Die Gebäude sollten an die Straßen rücken und diese räumlich fassen. Insgesamt sollten kompakte Siedlungsbereiche zusammenhängenden öffentlichen Grünräumen gegenüberstehen. Die Grünbereiche sollten attraktiv gestaltet werden und gleichzeitig einen Sichtschutz zur Bundesstraße herstellen.

Gestaltung Maintor Platz: Im Anschluss an das Gebiet des Bebauungsplans Beckenweinberg liegt der derzeit als Parkplatz genutzte Vorbereich des Maintors zwischen Schützenhaus und Aschehügel. Der Bereich ist als Verbindungsraum zwischen Mainlande und Altstadt von besonderer stadträumlicher Bedeutung. Die aktuelle Gestaltung und Nutzung als Parkplatz erschwert die Orientierung und stellt keine attraktive Wegeverbindung zwischen Altstadt und Main dar. Durch eine Neugestaltung und zusätzliche Leitstrukturen kann das Stadtbild deutlich an Qualität gewinnen und vorbeifahrende Touristen können von der Mainlande in die Stadt gezogen werden. Eine Aufwertung könnte auch den ansässigen Gastronomiebetrieben



Verschmälerung und Umgestaltung der Würzburger Straße



Blick vom Schützenring auf die Flächen am Beckenweinberg



Als Parkplatz genutzter Vorplatz des Maintors

helfen. Der großzügige Bereich bietet auch die Möglichkeit, noch weitere Funktionen unterzubringen. Perspektivisch soll das Parken am Maintorplatz so geregelt werden, dass eine Mehrfachnutzung des Platzes für Besucher, Anwohner und Vereine möglich ist. So wird eine Aufwertung der jetzigen Situation am Maintorplatz erzielt.

Parkdeck: Um die Parkplätze, die durch die Umgestaltungsmaßnahmen in der Altstadt entfallen, auszugleichen, die Altstadt weiter zu entlasten und Platz zu sparen, sollte im stadtnahen Bereich ein Parkhaus oder Parkdeck errichtet werden. Besonders geeignet scheint die nähere Umgebung des Schützenhauses, da sich hier schon aktuell große Stellplatzanlagen befinden und eine gute Anbindung an das bestehende Straßennetz vom Maintorplatz ausgehend besteht. Darüber hinaus könnte das Parkhaus auch das Neubaugebiet am Beckenweinberg und die Mainlände bedienen. Es sollte geprüft werden, wie viele Parkplätze insgesamt benötigt werden. Bei dem Entwurf des Parkdecks sollte großer Wert auf eine attraktive Außengestaltung und städtebauliche Einbindung gelegt werden.

Perspektive Schützenhaus: Das Schützenhaus mit der integrierten Gaststätte ist ein wichtiger Begegnungs- und Veranstaltungsort in der Stadt. Durch die Lage im Überschwemmungsbereich und die Bauweise gab es in den letzten Jahren wiederholt Schäden. Zwar wurde das Haus durch gemeinschaftliches Engagement saniert, langfristig bietet sich aber die Chance, beispielsweise über einen Architekturwettbewerb, hier über einen resilienten Neubau damit auch ein zeitgenössisches architektonisches Highlight in Eibelstadt umzusetzen. Dies könnte auch in Kombination mit dem Parkhaus / Parkdeck passieren. Durch die Lage an der B13 wäre der Bau auch für die Vorbeifahrenden gut sichtbar und eine neue Attraktion für die Stadt.

Stadteingänge: Auch die Vorplätze des Ochsenfurter und Würzburger Tors bieten noch Aufwertungspotential. Bei einer Neugestaltung der Hauptstraße



Parkflächen vor dem Schützenhaus



Stadteingang am Ochsenfurter Tor



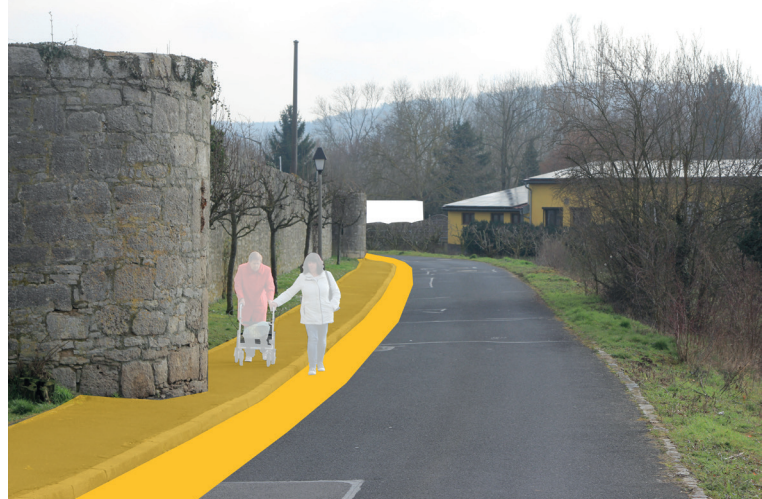
Stadteingang am Würzburger Tor

sollten der Belag und die Gestaltungssprache bis in diese Bereiche fortgesetzt und die Fahrbahnen verschmälert werden. So kann eine natürliche Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden.

Mauerrundweg: Die Stadtmauer wird auch auf ihrer Außenseite großteils durch einen Fußweg und angegliederte Grünbereiche begleitet. Die bestehenden Lücken im Rundweg sollten geschlossen und der Weg als Ganzes weiter qualifiziert werden. Defizite bestehen vor allem in der Breite der Gehsteige und in der Barrierefreiheit. Zusätzlich könnte die besondere Qualität des Mauerwegs auch über eine begleitende Beleuchtung, zusätzliche Sitzmöglichkeiten und Begleitpflanzungen verbessert werden. Grundsätzlich sollten die Gärten und Grünbereiche erhalten werden und nicht, wie teilweise bereits geschehen, in Parkplätze umgewandelt werden.

Grüne Flanke: Die B13 wird in großen Teilen von einem breiten, grünen Band begleitet, das den angegliederten Bereichen einen guten Puffer zur Straße bietet. Dieses sollte in seiner Ausgestaltung als Grünraum gefördert werden und somit zu einer attraktiven und nutzbaren Grünverbindung werden. Konträre Nutzungen sollten umgesiedelt werden und die Freiraumnutzung im Vordergrund stehen. Der Lärm- und Sichtschutz zur B13 sollte im Zuge der Entwicklung der Gebiete verbessert werden, um die verlärmten Bereiche zu entlasten.

Fahrradrundweg durch Eibelstadt: Im Zuge der Entwicklung am Beckenweinberg kann auch ein Fahrradrundweg ausgewiesen und entsprechend beschildert werden, der die Vorbeifahrenen des Mainradwegs über den Mühlweg durch die Altstadt führt. Entsprechende Schilder sollten über Länge und Wegeführung rechtzeitig aufklären.



Ertüchtigung und Aufwertung des bestehenden Mauerrings



Sicherung der Freiflächen entlang der Stadtmauer und Verknüpfung als Rundweg



Grünbereich im Übergang zur Bundesstraße

Straßen fassen und Verdichtung: Das Stadtbild außerhalb der Stadtmauer könnte deutlich an Qualität gewinnen, wenn die Straßenräume, wie im Altort, durch die angrenzenden Baukörper besser gefasst werden würden. Die oftmals zurückgerückte Bebauung mit separaten Nebengebäuden, unterbrochenen Mauern und fehlenden Hoforten lässt häufig ein unruhiges Bild entstehen. Über die Bauleitplanung und kommunale Anreize sollte versucht werden, diesen Siedlungsbereichen auf lange Sicht mehr Struktur zu geben, indem beispielsweise Baulinien vorgegeben oder Garagen an- bzw. in die Hauptgebäude integriert werden sollen. Zusätzlich können Anreize für Vorgartenbepflanzungen und Pflanzungen von Straßenbäumen und eine Pflasterung der Seitenstreifen zu einer Aufwertung beitragen.



Teilweise gefasste Straße mit offenem Hof und Parkierungsbereich



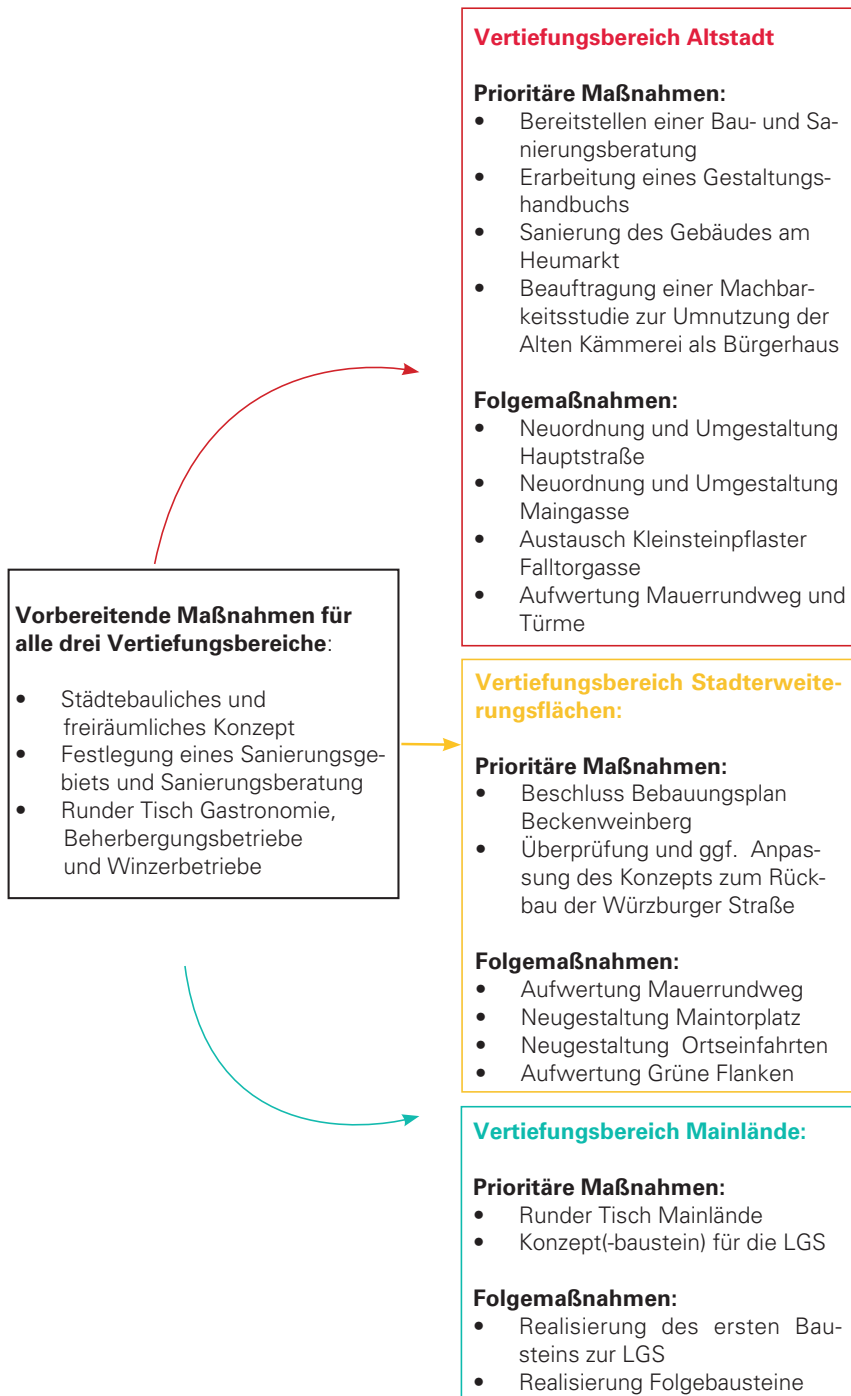
Unzureichend gefasste Straße durch separate Nebengebäude und rückversetzte Gebäude

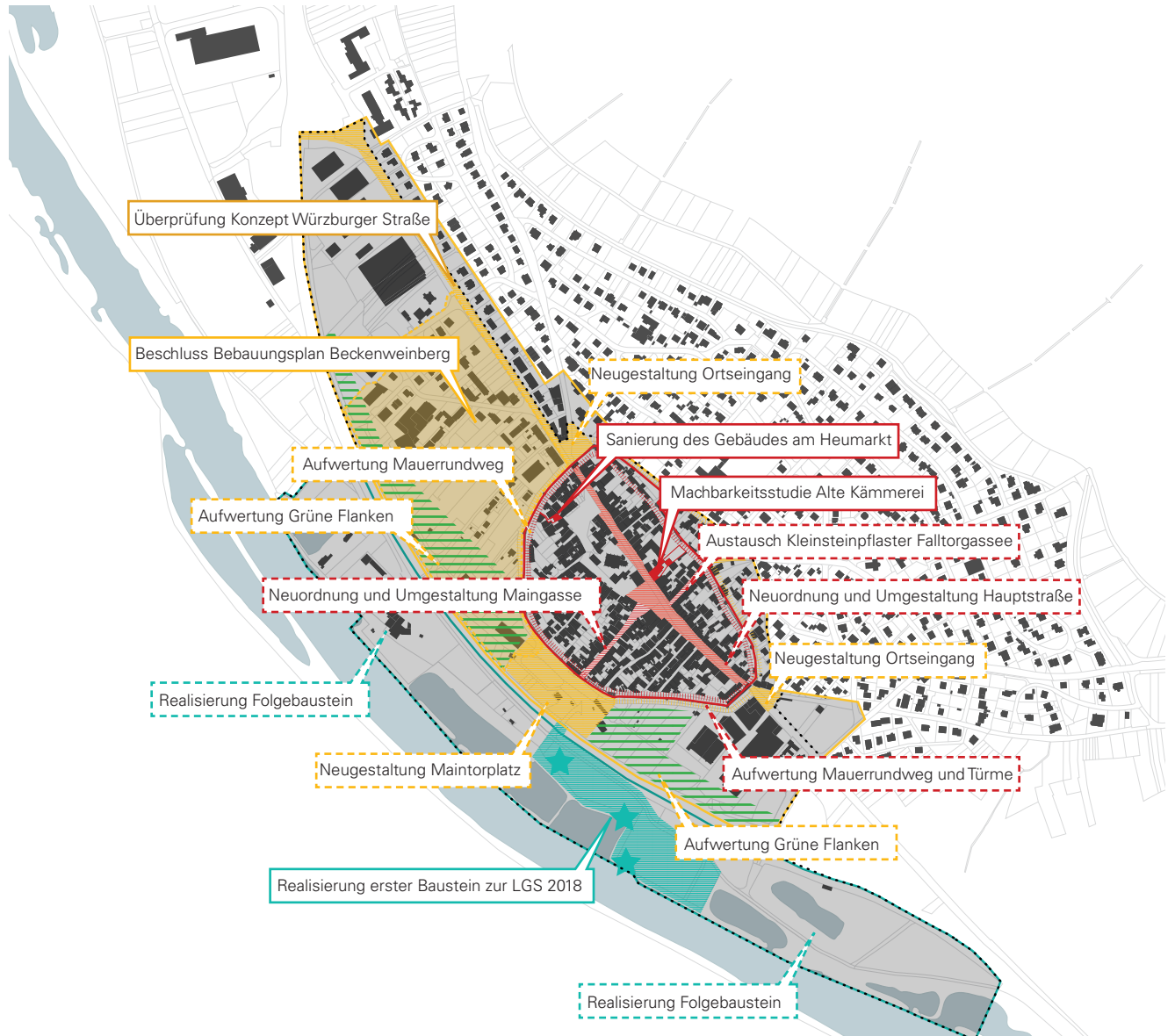
8 UMSETZUNGSSTRATEGIE

8.1 UMSETZUNGSINSTRUMENTE, PRIORISIERUNG UND NÄCHSTE SCHRITTE

Die Umsetzungsstrategie zeigt geeignete Instrumente und Maßnahmen für die Konkretisierung und Umsetzung der Handlungsfelder und Projektideen auf und setzt diese in einen zeitlich sinnvollen Zusammenhang. Dazu werden Synergien und Abhängigkeiten zwischen den Einzelmaßnahmen beschrieben. Um die Umsetzung der vorgeschlagenen Projektideen und Handlungsfelder zügig voranzutreiben, kann in Eibelstadt auf unterschiedlichen Ebenen parallel vorgegangen werden. Es sollten sowohl auf übergeordneter Ebene "Vorbereitende Maßnahmen" beschlossen werden, die alle drei Vertiefungsbereiche betreffen, als auch parallel an unabhängigen "Einzelmaßnahmen in den Vertiefungsbereichen" weitergearbeitet werden.

Die "Vorbereitenden Maßnahmen" sind übergeordnete Planungen und damit Grundlage für weitere Planungsentscheidungen in den Vertiefungsbereichen. Innerhalb der drei Bereiche Altstadt, Stadterweiterungsflächen und Mainländer wurden "Prioritäre Maßnahmen" und "Folgemeasuresnahmen" festgelegt.





Maßnahmenplan

- | | | | |
|--|---|---|--|
| | Handlungsbereich Altstadt | | Städtebauliches und freiraumliches Konzept |
| | Handlungsbereich Mainländer | | Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet |
| | Handlungsbereich Stadterweiterungsflächen | | |

Vorbereitende und ergänzende Maßnahmen für alle drei Vertiefungsbereiche:

- Städtebauliches und freiräumliches Konzept
- Festlegung eines Sanierungsgebiets und Sanierungsberatung
- Runder Tisch Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und Winzerbetriebe



Städtebauliches und freiräumliches Konzept:

Um die Vielzahl der Handlungsfelder und Projektideen zu konkretisieren und abzustimmen, sollte zunächst ein städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept zur Entwicklung der drei Vertiefungsbereiche erstellt werden. Das Konzept muss dabei die verschiedenen Anforderungen aufeinander abstimmen und konkrete sowie abgestimmte räumliche Lösungen zeigen. Als informelles Planungsinstrument ist es Grundlage für die zukünftigen planerischen Entscheidungen der Ortsentwicklung. Das städtebauliche und freiräumliche Konzept wägt die verschiedenen Interessen ab und schlägt zukunftsorientierte, gesellschaftlich abgestimmte Lösungen vor.

Das städtebauliche und freiräumliche Entwicklungskonzept sollte eine ganzheitliche Handlungsstrategie zur Ortsentwicklung mit konkreten Maßnahmevorschlägen umfassen, so dass eine zügige Realisierung der Maßnahmen, insbesondere des Vertiefungsbereichs Mainlände und Maintorplatz vorbereitet wird.

Es enthält Aussagen zur Förderung der Baukultur und Belebung der Altstadt und der Stadterweiterungsflächen unter der Maßgabe der sensiblen baulichen Entwicklung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Nach- und Umnutzungsperspektiven für leerstehende Gebäude) sowie der Gestaltung der öffentlichen Räume. Dabei sollten auch konkrete Hinweise zur Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs aufgezeigt werden. Grundlage dafür sind die



 Umgriff städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept
 Vertiefungsbereich Mainlände

im ISEK aufgeführten Maßnahmen, die jeweils zur Park- und Verkehrssituation innerhalb der einzelnen Vertiefungsbereiche aufgeführt werden.

(s. Kapitel 7.2, 7.3 und 7.4)

Übergeordnete Ziele sind dabei der Ausbau und die Aufwertung von Rad- und Fußwegeverbindungen, Parkraumbewirtschaftung sowie die Aufwertung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen im öffentlichen Raum.

Für die Parkplätze, die sich innerhalb des Altstadtrings und am Maintorplatz befinden, wird ein Bewirtschaftungskonzept eingerichtet. Perspektivisch soll das Parken am Maintorplatz so geregelt werden, dass eine Mehrfachnutzung des Platzes für Besucher, Anwohner und Vereine möglich ist. Dadurch soll eine Aufwertung der jetzigen Situation am Maintorplatz erzielt werden.

Für eine stadtgesterische Aufwertung, die dem Charakter der Altstadt entspricht, sollen alle Gassen in der Altstadt mit Kopfsteinpflaster gestaltet

werden. Dies bewirkt gleichzeitig eine Verlangsamung der allgemeinen Fahrgeschwindigkeit.

Die Errichtung eines Parkdecks bietet sich mittel- bis langfristig neben dem Vereinsheim an.

Darüber hinausgehende und detailliertere Aussagen sind in einem Verkehrskonzept weiter auszuführen.

Vertiefend sollte die Stärkung der Verbindung der Stadt zum Main als Freizeit- und Erholungsraum betrachtet werden. Die Mainlände sollte bereits auf Vorentwurfsebene betrachtet werden.

Fördermöglichkeiten: Die Konzepterstellung ist als Planungsleistung im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig. Die vorbereitenden Maßnahmen wie die Erstellung eines Geländeaufmaßes oder naturschutzfachliche Voruntersuchungen sind nicht förderfähig.



Festlegung eines Sanierungsgebiets und Sanierungsberatung:

Um die bestehenden städtebaulichen Missstände und funktionellen Schwächen zu beheben soll ein Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt werden. Umgriff, Art des Verfahrens sowie Inhalte der Sanierungssatzung müssen auf die Situation der Stadt abgestimmt werden. Die Betroffenen und die Träger öffentlicher Belange müssen rechtzeitig informiert werden. Die Sanierungsberatung ermöglicht den direkten Kontakt zu interessierten Privatleuten und deren Hilfestellung in Fragen der denkmalpflegerischen Sanierung mit Hinweisen zur Förderfähigkeit im Bereich der Kernstadt. Bei größeren Bauvorhaben und / oder Stadterweiterungsvorhaben sollten zur Qualitätssicherung ein Gestaltungsbeirat einberufen oder auch Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.

Fördermöglichkeiten: Das Sanierungsgebiet inkl. Satzung ist Grundlage für die Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung (auch von privaten Sanierungsmaßnahmen). Die Bau- und Sanierungsberatung wird als vorgezogene Maßnahme ebenfalls gefördert. Im Regelfall werden zwei - fünf Stunden je Objekt gefördert, eine Beratungsleistung bis zu 10 Stunden muss schriftlich begründet, eine längere Beratungsleistung (mehr als 10 Stunden) im Vorfeld genehmigt werden. Zusätzlich können die Durchführung von Wettbewerben und die Einberufung von Gestaltungsbeiräten grundsätzlich aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden.

Runder Tisch Gastronomie und Gastgewerbe: Um den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor für Eibelsstadt zu stärken und den im Rahmen des ISEKs identifizierten Missständen in der Gastronomie entgegenzusteuern wird vorgeschlagen, in Anknüpfung an das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept einen Runden Tisch zusammen zuzurufen - und bei Bedarf auch als regelmäßige Treffen zu etablieren - bei dem die ansässigen Gastronomen, Winzer- und Beherbergungsbetreiber bzw. Vertreter der Tourismusbranche Probleme berichten und gemeinsame Lösungsstrategien für die Zukunft



 Möglicher Bereich für ein Sanierungsgebiet
 Runder Tisch Gastronomie und Gastgewerbe

erarbeitet werden. Ergebnisse, die beispielsweise Anforderungen an den öffentlichen Raum / Beschilderung stellen, sollten auch bei den weiteren Planungen beachtet werden.

Fördermöglichkeiten: Der Runde Tisch Gastronomie und Gastgewerbe können als Beteiligungsverfahren, die zur Behebung von funktionalen Missständen einen Beitrag leisten, grundsätzlich über Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden. Projekte können beispielsweise auch über Mittel aus öffentlich-privaten Projektfonds bezuschusst werden, wenn sie entsprechend den Zielen des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts für Maßnahmen zur Standortqualifizierung und strukturellen Verbesserung des Programmgebiets eingesetzt werden.

8.2.1 STRATEGIEKONZEPT KERNSTADT

Vertiefungsbereich Altstadt:



Prioritäre Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs
- Sanierung des Gebäudes am Heumarkt
- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Alten Kämmerei als Bürgerhaus

Folgemaßnahmen:

- Neuordnung und Umgestaltung Maingasse
- Neuordnung und Umgestaltung Würzburger Straße/ Hauptstraße/ Ochsenfurter Straße
- Austausch Kleinsteinpflaster Falltorgasse
- Aufwertung Mauerrundweg und Türme



 Gestaltungshandbuch Altstadt
 leerstehende kommunale Gebäude

Gestaltungshandbuch Altstadt: Um das noch intakte historische Stadtbild nicht zu gefährden, sollte bei Um- und Neubaumaßnahmen sensibel mit dem Bestand umgegangen und in besonderem Maße auf den städtebaulichen Kontext geachtet werden. Dazu sollten Bauinteressenten die Bau- und Sanierungsberatung in Anspruch nehmen. Als Grundlage dafür wird empfohlen, für den Bereich der Altstadt mit den zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden einen Gestaltungsleitfaden zur Qualitätssicherung des Ortskerns von Eibelstadt zu erstellen. Das "Gestaltungshandbuch Altstadt" sollte konkrete Empfehlungen und Handlungshinweise formulieren, die eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität innerhalb des Altstadtkerns sichern und weiter entwickeln.

Fördermöglichkeiten: Die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs ist im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig.

Sanierung des Gebäudes am Heumarkt: Um Leerstände in der Altstadt zu vermeiden und diese als Wohn- und Begegnungsort zu stärken, sollte das Gebäude am Heumarkt saniert bzw. umgebaut werden. Dabei bietet sich das Gebäude aufgrund seiner Beschaffenheit und zentralen Lage an, über

eine wirtschaftliche und einfache Sanierung mit verhältnismäßig geringen Kosten, Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge herzurichten.

Fördermöglichkeiten: Die Sanierung und der Umbau können über das Programm „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“, das im Rahmen der Städtebauförderung vollzogen wird, mit erhöhtem Fördersatz gefördert werden. Die Belegung mit anerkannten Flüchtlingen ist an einen zeitlichen Horizont von sieben Jahren zweckgebunden.

Machbarkeitsstudie zum Umbau der Alten Kämmerlei: Um dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach einem Bürgerhaus zu entsprechen, können bereits erste Untersuchungen in einer Machbarkeitsstudie beauftragt werden. Dabei sollten unbedingt die Belange des Denkmalschutz eingehalten, sowie die Erschließungen barrierefrei hergestellt werden. Die Möglichkeit eines Anbaus sowie die Unterbringung weiterer Nutzungen sollten ebenso geprüft werden. Inwieweit weitere Nutzungen untergebracht und möglicherweise ein Anbau realisiert werden können, sollte in der Machbarkeitsstudie ebenso untersucht werden. Diese Vorüberlegungen können Grundlage für einen eventuellen Wettbewerb oder die weitere Planung sein.

Fördermöglichkeiten: Die Sanierung von öffentlichen Gebäuden ist innerhalb des Sanierungsumgriffs aus Mitteln der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig, ggf. können zur Herstellung der Barrierefreiheit auch Mittel aus einem anderen Programm beantragt werden.

Weitere Maßnahmen:

Mit der Fertigstellung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts und des Gestaltungshandbuchs können Detailplanungen für die **Neuordnung und Umgestaltung Hauptstraße** sowie die **Neuordnung und Umgestaltung Maingasse** und die **Aufwertung des Mauerrundwegs und der Türme** beauftragt werden. Bei Durchführung der Baumaßnahme kann dann bei Bedarf auch der **Belag**



der Falltorgasse angepasst werden.

Fördermöglichkeiten: Die Sanierung von öffentlichen Gebäuden ist innerhalb des Sanierungsumgriffs aus Mitteln der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig.

8.2.2 STRATEGIEKONZEPT STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN

Vertiefungsbereich Stadterweiterungsflächen:

Prioritäre Maßnahmen:

- Beschluss Bebauungsplan Beckenweinberg
- Überprüfung und ggf. Anpassung des Konzepts zum Rückbau der Würzburger Straße

Folgemeasures:

- Konkretisierung Mainvorplatz
- Konkretisierung Mauerrundweg
- Konkretisierung Ortseinfahrten
- Konkretisierung Grüne Flanken

Bebauungsplan Beckenweinberg:

Der überarbeitete Entwurf für den Bebauungsplan Beckenweinberg sollte beschlossen werden. Die öffentlichen Gebäude und Freiräume - insbesondere der Mauerrundweg und die grünen Flanken - sollten mit besonderer Qualität (Sicherung durch Wettbewerbe, Detailplanungen,...) umgesetzt werden. Bei der Detailplanung der Straßen und öffentlichen Räume sollte dem Langsamverkehr vermehrt Priorität beigemessen werden.

Fördermöglichkeiten: Die Planungsleistungen und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets sind grundsätzlich förderfähig. Maßnahmen ausserhalb müssen gesondert betrachtet werden.

Würzburger Straße / Hauptstraße /

Ochsenfurter Straße: Um das Ziel, die Würzburger Straße zu einer attraktiven Stadtstraße umzubauen, die dem Langsamverkehr mehr Priorität einräumt, zu erreichen, sollte die bestehende Planung überprüft und angepasst werden. Dazu können die Vorgaben aus dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept überarbeitet werden.

Fördermöglichkeiten: Die Planungsleistungen und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets sind grundsätzlich förderfähig. Maßnahmen ausserhalb müssen gesondert betrachtet werden.



Weitere Maßnahmen: Nach Abschluss des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts und mit der Umsetzung des Bebauungsplans Beckenweinberg sollte die Planung und Realisierung des **Mauerrundwegs, der Grünen Flanken und des Maintorplatzes** konkretisiert werden. Die Umgestaltung der **Ortseingänge** sollte an die Umgestaltung der Würzburger Straße / Hauptstraße / Ochsenfurter Straße gekoppelt werden.



Grüne Flanken



Rückbau Würzburger Straße / Hauptstraße
/ Ochsenfurter Straße



Aufwertung Mauerrundweg
und Türme

8.2.3 STRATEGIEKONZEPT MAINLÄNDE

Vertiefungsbereich Mainländer:

Prioritäre Maßnahmen:

- Runder Tisch Mainländer
- Konzept(-baustein) für die LGS

Folgebemaßnahmen:

- Realisierung des ersten Bausteins zur LGS
- Realisierung Folgebausteine

Runder Tisch Mainländer: Damit die Mainländer als Naherholungsgebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner von Eibelstadt gestärkt und gesichert werden kann, sollte das Konzept mit den übergeordneten Zielen des Hochwasser- und Naturschutzes und den ansässigen Nutzern und Eigentümern abgestimmt werden. Im Zuge des Runden Tisches sollten alle relevanten Fragen und Sachverhalte und mögliche Bedenken und Hindernisse diskutiert werden.

Fördermöglichkeiten: Beteiligungsverfahren sind grundsätzlich förderfähig. Das als Planungsgrundlage notwendige Geländeaufmaß und die naturschutzfachlichen Untersuchungen sind nicht Teil der planerischen Leistung und somit nicht förderfähig. Eine naturschutzfachliche Voreinschätzung wurde bereits durchgeführt.

Konzept(-baustein) für die LGS: Die Landesgartenschau, die 2018 in Würzburg ausgetragen wird, bietet den Umlandgemeinden die Chance, sich mit Projekten und Veranstaltungen auf der Schau zu präsentieren. Eibelstadt sollte hier sowohl sein städtebauliches und freiräumliches Konzept als Ausstellungsbeitrag als auch einen ersten Umsetzungsbaustein des gesamten Konzepts der attraktiven Mainländer präsentieren.

Fördermöglichkeiten: Die Umgestaltung der Mainländer ist im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig. Mit dem neuen Programm "Zukunft Stadtgrün" sind zusätzliche Förderungen möglich.



Runder Tisch Mainländer
Konzept(-baustein) für die LGS

Weitere Maßnahmen: Ziel ist es, bis zur Landesgartenschau 2018 in Würzburg einen **ersten Baustein** umgesetzt zu haben. Das städtebauliche und freiräumliche Konzept sollte eine Phasierung **der Folgebausteine** enthalten.



- Umsetzung erster Baustein
- Umsetzung Folgebaustein

9 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

9.1 PROJEKTLISTE UND PROJEKTE MIT BESONDERER PRIORITÄT

Die Matrix führt alle identifizierten Handlungsfelder und Projektideen auf und zeigt durch welche Instrumente diese vorangetrieben bzw. umgesetzt werden können. Dazu wird dargestellt, wie die Projekte auf die Ziele und auf welchen Vertiefungsbereich sie wirken.

Die Priorisierung leitet sich aus dieser Wirkung, der Abwägung des Aufwands / Nutzens, der Verfügbarkeit und der wirtschaftlichen Möglichkeiten ab und wird in kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen eingeordnet.

Die Projekte, die sowohl einen hohen Wirkungsgrad entfalten als auch kurzfristig realisierbar sind, die eine Vorbildfunktion übernehmen, von denen Synergieeffekte ausgehen oder die eine Initialzündung für die weitere Entwicklung darstellen, sind in der Matrix als prioritär gekennzeichnet und in besonderem Maße voranzutreiben. Diese sind:

- Konzeptentwicklung für die Umgestaltung der Mainländer (Umgestaltung Freizeitgelände, Schiffsanleger, Zugang zum Main, Zugriffsoptionen sichern) und Umsetzung eines ersten Bausteins zur Landesgartenschau 2018 Würzburg. Die Vorbereitung erfolgt durch die Erarbeitung des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts und die Vorabstimmung der Planung an einem Runden Tisch mit den Nutzern, Eigentümern und Trägern öffentlicher Belange. In diesem Zuge sollten auch die Zugriffsoptionen für die Grundstücke, die nicht im Besitz der Stadt liegen, geprüft und ggf. neu geordnet werden.

- Beschluss des Bebauungsplans Beckenweinberg (Entwicklung steuern) und frühzeitige Umgestaltung der wichtigen öffentlichen Räume (Grüne Flanken und Mauerrundweg) sowie Überprüfung und ggf. Anpassung des Konzepts zum Rückbau der Würzburger Straße.

Instrumente / Maßnahmen

Projekte /Handlungsfelder

Sanierungssatzung und Sanierungsberatung, Gestaltungshandbuch, Fassadenprogramm

Fassaden aufputzen

Sanierungssatzung und Sanierungsberatung, Machbarkeitsstudie Alte Kämmerei- und Heumarkt, Runder Tisch Gastronomie und Gastgewerbe

Leerstand nutzen (Heumarkt, Alte Kämmerei)

Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Gestaltungshandbuch, Runder Tisch Gastronomie und Gastgewerbe

Neugestaltung Würzburger Straße / Hauptstraße / Ochsenfurter Straße

Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Gestaltungshandbuch

Maingasse und Altstadtgassen

Sanierungssatzung und Sanierungsberatung, Gestaltungshandbuch

Höfe schließen

Städtebauliches und freiräumliches Konzept

Türme und Tore

Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Gestaltungshandbuch, Bebauungsplan Beckenweinberg

Mauerrundweg

Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Gestaltungshandbuch

Verkehrs- und Parkleitsystem

Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Gestaltungshandbuch

Begrünung und Möblierung

Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Gestaltungshandbuch

Gestaltung Maintorplatz

Städtebauliches und freiräumliches Konzept

Umgestaltung Würzburger Straße / Hauptstraße / Ochsenfurter Straße

Bebauungsplan Beckenweinberg, städtebauliches und freiräumliches Konzept

Entwicklung steuern

Sanierungssatzung und Sanierungsberatung, städtebauliches und freiräumliches Konzept

Stadteingänge

Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Bebauungsplan Beckenweinberg

Parkdeck, Perspektive Schützenhaus

Ziele	Städtebauliche Qualität (Baukultur)	Aufenthaltsqualität in der Stadt	Innenentwicklung und kurze Wege	Förderung Lagsamverkehr Sicherheit im Straßenverkehr	Belebung der Innenstadt Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Sozialer Verbund und Austausch Bewohner	Identität und Image	Attraktivität für Tourismus	Klima und Umweltschutz	Freiflächenversorgung, stadtnahe Erholung	Umsetzung	Eigentum / mitwirken	Mögliche Förderung
●	●				●		●	●			ab 2017 ab 2019 ab 2021	Öffentlich / Privat / TöBs P	
●		●		●	●	●	●	●				Ö/P	Städtebauförderung "Leerstand nutzen" mit erhöhtem Fördersatz Bay. LA für Denkmalpflege
●	●		●	●	●	●	●	●				Ö	Städtebauförderung
●	●		●	●			●	●				Ö	
●	●						●	●				P	
●	●	●					●	●				Ö	
●	●	●	●	●	●		●	●				Ö/P	Städtebauförderung
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			Ö	Städtebauförderung
●	●	●		●	●	●	●	●	●	●		Ö/P	
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		Ö/P	Städtebauförderung bis
●	●	●	●	●		●	●					Ö	Städtebauförderung
●	●	●	●	●	●		●		●	●		Ö/P	-
●		●					●	●				Ö	Städtebauförderung
●		●			●		●					Ö	

● Altstadt
● Stadterweiterung
● Mainlande
 Priorisierung des Projekts

- Leerstand nutzen: Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes der Alten Kämmerlei beispielsweise als Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge über das Programm "Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen", der Städtebauförderung und Untersuchung der Eignung der Alten Kämmerlei als Bürgerhaus mit möglichen angegliederten Nutzungen, durch eine Machbarkeitsstudie.

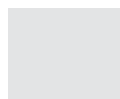
- Fassaden aufputzen sowie Rückbau und Neugestaltung der Hauptstraße durch das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept und Gestaltungshandbuch sowie der Festlegung der Altstadt als Sanierungsgebiet und der Möglichkeit der Förderung und steuerlichen Abschreibung von verbessernden Maßnahmen.

- Als wichtiger Verbindungsraum zwischen den drei Vertiefungsgebieten sind die Umgestaltung des Maintorplatzes und der Unterführung zur Mainlände weitere prioritäre Projekte. Das städtebauliche und freiräumliche Konzept zeigt eine erste Grobplanung, die dann konkretisiert werden kann.

Instrumente / Maßnahmen

Projekte /Handlungsfelder

Bebauungsplan Beckenweinberg, Städtebauliches und freiräumliches Konzept	Grüne Flanken
Städtebauliches und freiräumliches Konzept	Zugang öffnen
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Gestaltungshandbuch	Radelring
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Sanierungssatzung und Sanierungsberatung	Umgestaltung Freizeitgelände
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände	Auecharakter stärken
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände	Schiffsanleger
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände	Zugang Main
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände	Landschaftssee
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände, runder Tisch gastronomie	Weinkiosk, Bistro Crepus
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände Sanierungssatzung und Sanierungsberatung	Öffnung Gelände, Verlagerung Schrottplatz
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände	Wegenetz
Städtebauliches und freiräumliches Konzept, Runder Tisch Mainlände, Sanierungssatzung	Zugriffsoption sichern



Priorisierung des Projekts

Ziele	Städtebauliche Qualität (Baukultur)	Aufenthaltsqualität in der Stadt	Innenentwicklung und kurze Wege	Förderung Lagsamverkehr	Sicherheit im Straßenverkehr	Belebung der Innenstadt	Wohn- und Arbeitsverhältnisse	sozialer Verbund und Austausch Bewohner	Identität und Image	Attraktivität für Tourismus	Klima und Umweltschutz	Freiflächenversorgung, stadtnahe Erholung	Umsetzung	ab 2017	ab 2019	ab 2021	Eigentum / mitwirken	Öffentlich/Privat/TöBs	Mögliche Förderung
	●●							●●			●			■			Ö/P	Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“	
	●●			●●	●●				●●	●●	●●			■			Ö/T	Städtebauförderung	
				●●					●●	●●	●●				■		Ö		
	●							●	●	●		●		■			Ö/P/T	Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“	
								●	●	●	●			■			Ö/T		
						●		●●	●●		●			■			Ö/T	Städtebauförderung	
								●	●	●	●			■			Ö/T	Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“	
								●	●	●				■			Ö/T		
								●●	●●					■			Ö	Städtebauförderung ggf. " öffentlich-privater Projektfonds"	
								●	●	●				■			Ö/P		
								●	●	●				■			Ö/T		
								●	●	●				■			Ö/P	-	

- Projekt relevant für die Entwicklung der Altstadt
- Projekt relevant für die Entwicklung der Stadterweiterung
- Projekt relevant für die Entwicklung der Mainländer

10 AUSBLICK

Eibelstadt verfügt über zahlreiche Qualitäten, eine intakte Altstadt, die Nähe zu Würzburg, den Weinanbau, die unmittelbare Lage am Main sowie ein intaktes Gemeinschaftsleben. Diese Faktoren prägen die aussergewöhnlich stark ausgeprägte Identität Eibelstadts maßgeblich.

Trotz all dieser Qualitäten hat das ISEK Herausforderungen herausgearbeitet, denen sich Eibelstadt in Zukunft stellen müssen wird. Diese gehen über allgemeine Trends wie den demographischen Wandel bis hin zu der konkreten baulichen Entwicklung in und unmittelbar um die Altstadt. Die Identifikation von langfristigen Schlüsselprojekten hat die Vertiefung der drei Teilbereiche ergeben, die sich eng verknüpft, wie Puzzle Teile zusammenfügen. Je Teilbereich hat sich eine Differenzierung in kurzfristig umsetzbare Initialprojekte als Impulse ergeben, die in der Projektliste dargestellt sind.

Besonders hervorzuheben ist die zukünftige Entwicklung der Mainlände, das Herantragen der Stadt zum Fluss und Nutzung all seiner Potentiale als Freizeit- und Erholungsraum, als Identifikationsraum sowie als Bindeglied zwischen Region und Stadt (Schiffs- / Kanu- / Ruderanleger, überregionaler Radweg). Die Perspektive erste Umsetzungsbausteine im Rahmen der Landesgartenschau 2018, die im Raum Würzburg stattfindet, zu präsentieren bietet Eibelstadt die Möglichkeit sich auch regional neu zu positionieren.

11 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

TITELBLATT

Eigene Darstellung auf Grundlagen der Stadt Eibelstadt

1 EINLEITUNG

Eigene Darstellung: Seite 4, 5, 6

Darstellung der Stadt Eibelstadt: Seite 7, 8, 10

Darstellung der Regierung von Unterfranken: Seite 9

Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik: Seite 11, 12, 13

2 ERGEBNISSE AUS DEM BÜRGERWORKSHOP

Eigene Darstellung: Seite 15

3 BESTANDSANALYSE

Eigene Darstellung: Seite 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50

Darstellung der Stadt Eibelstadt: Seite 29, 41

Eigene Darstellung auf Grundlagen der Stadt Eibelstadt: Seite 17, 19, 21, 23, 25, 27, 31, 33, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51

Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik: Seite 16, 44

4 STÄRKEN UND SCHWÄCHENANALYSE

Eigene Darstellung auf Grundlagen der Stadt Eibelstadt: Seite 53, 55

5 HAUSHALTSBEFRAGUNG

Eigene Darstellung: Seite 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68

Eigene Darstellung auf Grundlagen der Stadt Eibelstadt: Seite 67, 69

6 RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Eigene Darstellung: Seite 70

7 HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTIDEEN

Eigene Darstellung: Seite 76, 77, 78, 79, 80, 81, 90, 91, 92, 93

Eigene Darstellung auf Grundlagen der Stadt Eibelstadt: Seite 72, 73, 74, 75

8 UMSETZUNGSSTRATEGIE

Eigene Darstellung auf Grundlagen der Stadt Eibelstadt: Seite 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103

9 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

Eigene Darstellung: Seite 104, 105, 106, 107

12 ANHANG

Eigene Darstellung: Seite 115

Dokument der Stadt Eibelstadt: Seite 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160

Eigene Darstellung auf Grundlagen der Stadt Eibelstadt: 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147



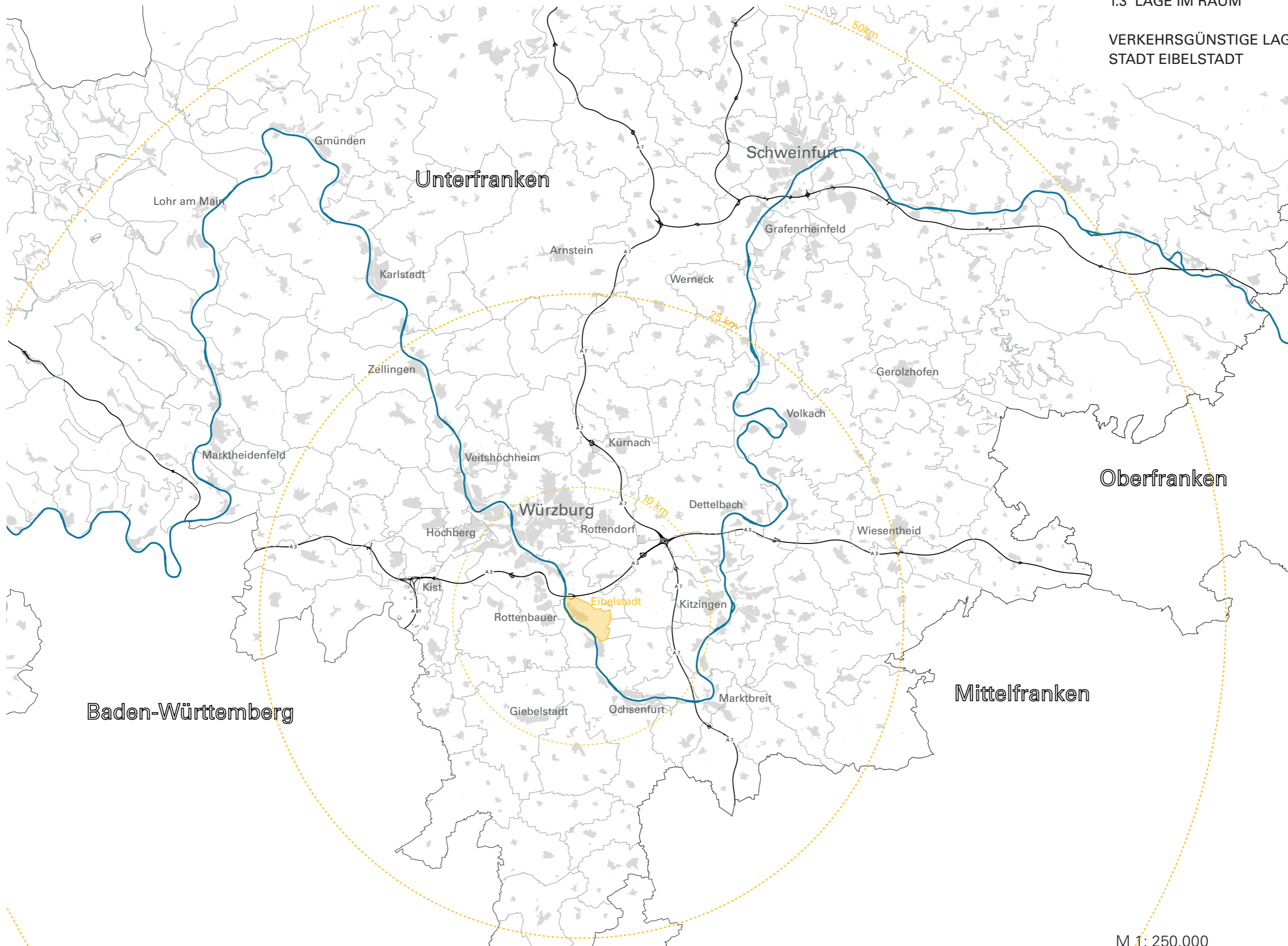
12 ANHANG

12.1 PLÄNE

1 EINLEITUNG

1.3 LAGE IM RAUM

VERKEHRSGÜNSTIGE LAGE DER STADT EIBELSTADT



3 BESTANDSANALYSE

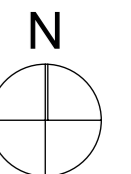
3.1 GRUNDSTRUKTUR DER STADT

FLÄCHENNUTZUNGEN IM STADTGEBIET



-  Gemeinbedarf
-  Wohnen
-  Mischnutzung
-  Gewerbe
-  Grün- und Freiflächen
-  Main
-  Weinberge
-  Streuobstwiesen
-  Acker- und Grünland
-  Kleingärten
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Wald
-  Sukzessionsflächen
-  Wanderwege
-  Radwege

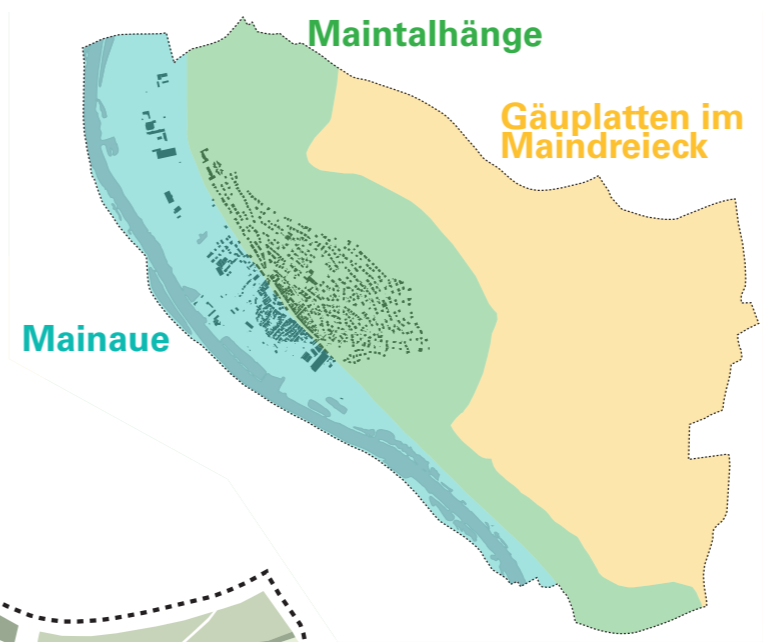
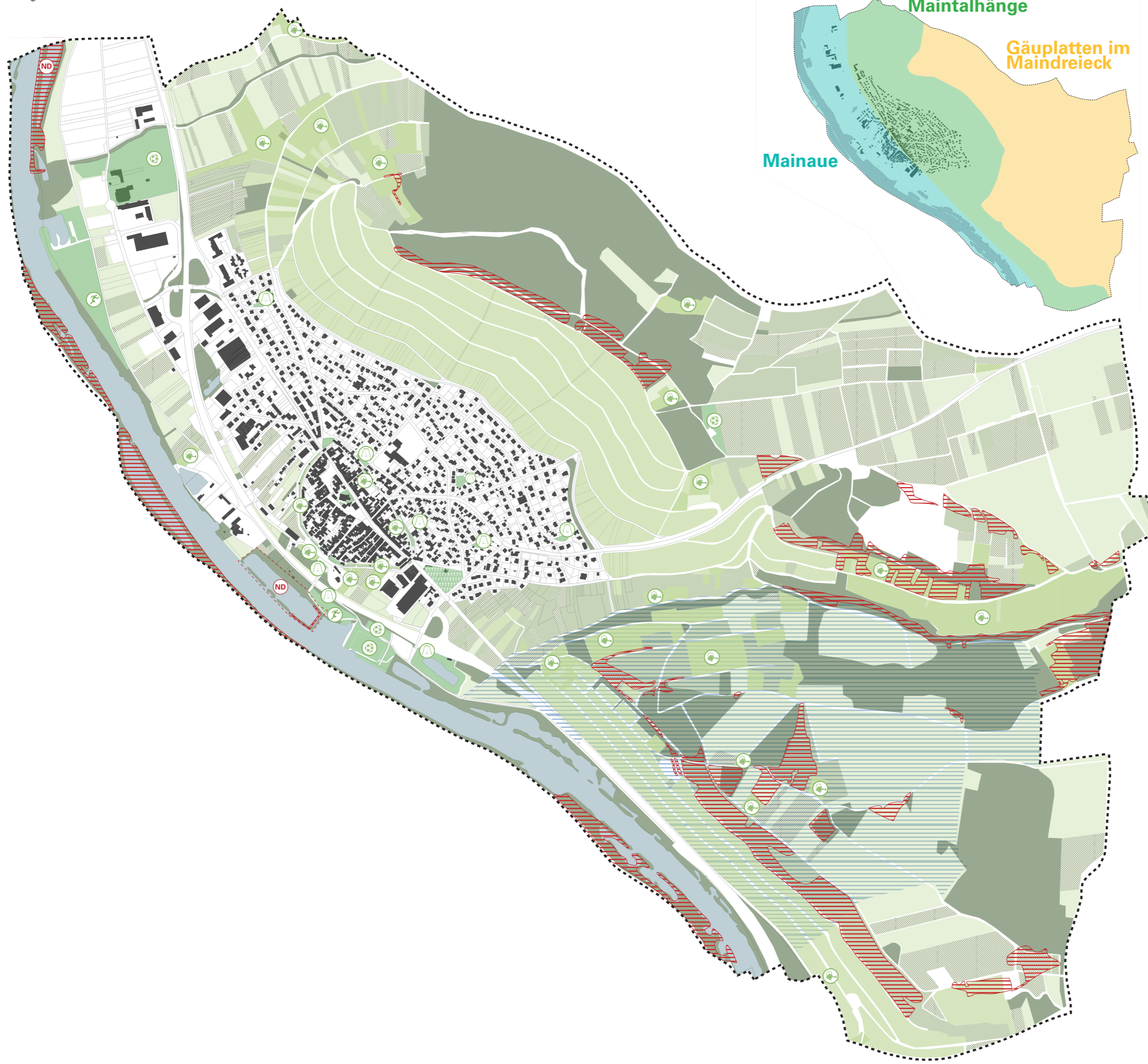
M 1: 12.500



3 BESTANDSANALYSE

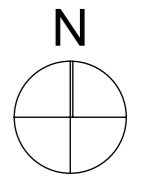
3.2 LANDSCHAFT UND FREIFLÄCHEN

FREIFLÄCHENVERTEILUNG UND -NUTZUNG IM STADTGEBIET



- Weinbauflächen
- Streuobstwiesen
- Acker- und Grünland
- Sukzessionsflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Wald
- Grünflächen
- Friedhof
- ⚡ Spielplatz
- 🏃 Sportplatz
- ⚽ Bolzplatz
- 🌿 Kleingärten
- Main
- Trinkwasserschutzgebiet
- gesetzlich geschützte Biotope (Anteil >10%)
- ND Naturdenkmal

M 1: 12.500



3 BESTANDSANALYSE

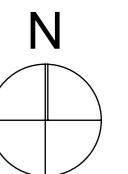
3.2 LANDSCHAFT UND FREIFLÄCHEN

FREIFLÄCHENVERTEILUNG UND -NUTZUNG IM SIEDLUNGSRAUM



- Weinbauflächen
- Streuobstwiesen
- Acker- und Grünland
- Sukzessionsflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Wald
- Grünflächen
- Friedhof
- ⚡ Spielplatz
- 🏃 Sportplatz
- ⚽ Bolzplatz
- 🌿 Kleingärten
- Main
- Trinkwasserschutzgebiet
- gesetzlich geschützte Biotop (Anteil >10%)
- ND Naturdenkmal

M 1: 6.000



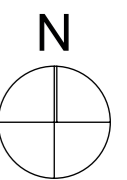
3 BESTANDSANALYSE

3.3 WASSER

GEWÄSSER UND WASSERSCHUTZ



-  Main
-  Lindelbach
-  Bachsgraben
-  wassersensible Bereiche
-  Überschwemmungsgebiet 100-jähriges Hochwasser
-  Überschwemmungsgebiet extremes Hochwasser
-  Trinkwasserschutzgebiet



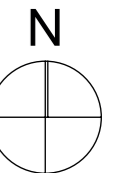
3 BESTANDSANALYSE

3.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR

DENKMALGESCHÜTZTE BAULICHE STRUKTUREN UND GEBÄUDE IM GESAMTEN STADTGEBIET



- Denkmalgeschützte Gebäude
- Denkmalgeschützte Bildstöcke / Kunstdenkmäler
- Bodendenkmal
- Ensembleschutz







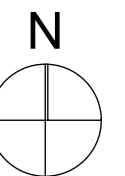
3 BESTANDSANALYSE

3.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR

DENKMALGESCHÜTZTE BAULICHE STRUKTUREN UND GEBÄUDE IM BEREICH DER ALTSTADT



-  Denkmalsgeschützte Gebäude
-  Denkmalsgeschützte Bildstöcke / Kunstdenkmäler
-  Bodendenkmal
-  Ensembleschutz



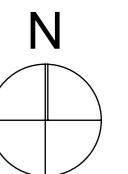
3 BESTANDSANALYSE

3.5 BEWERTUNG GEBÄUDE

BEWERTUNG DES BAULICHEN ZUSTANDS VON GEBÄUDEN IN DER ALTSTADT



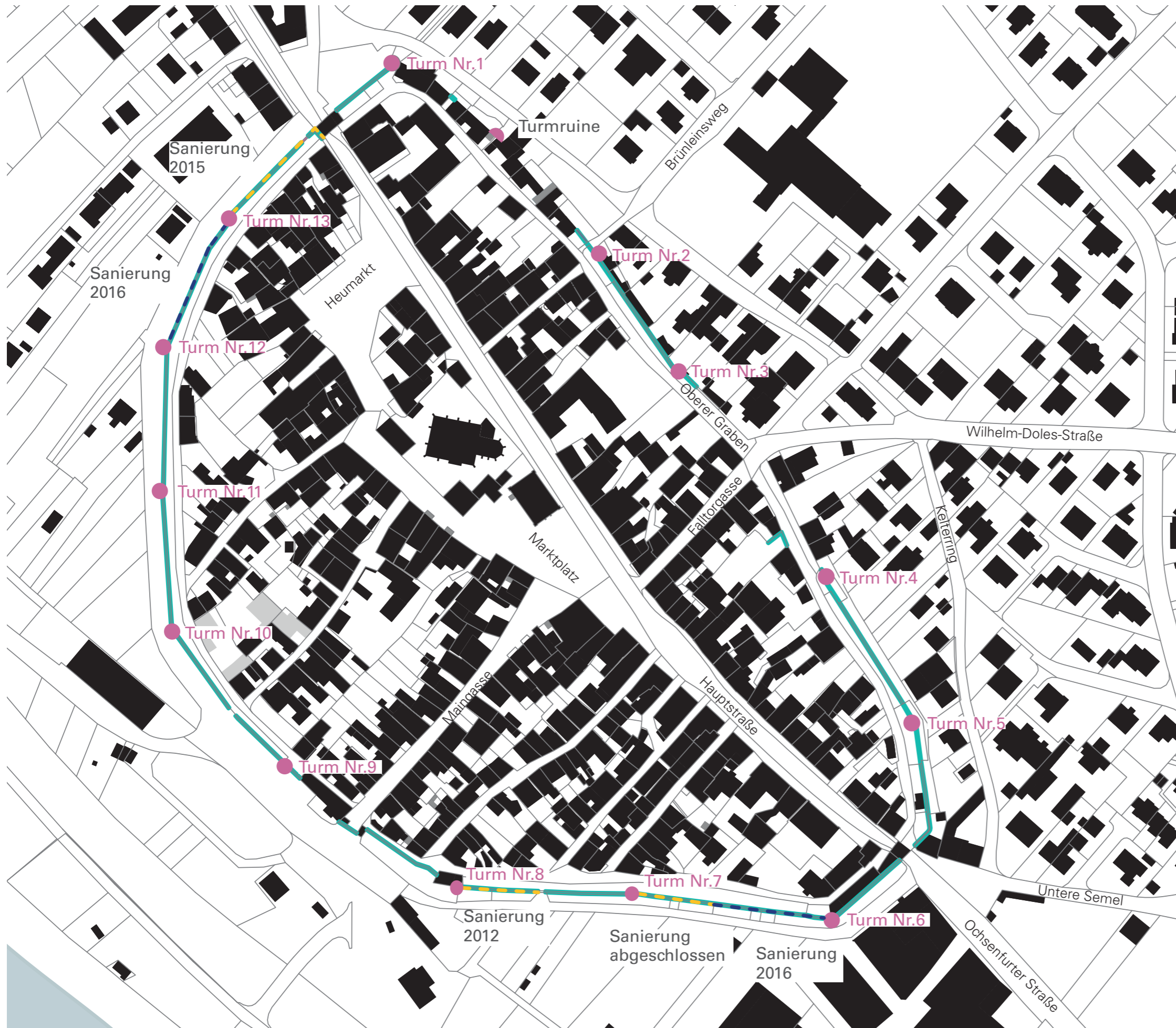
-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  Stadtmauer
-  keine gestalterischen Mängel
-  mittlere gestalterischen Mängel
-  hohe gestalterischen Mängel
-  überformte Gebäude / Neubauten
-  nicht bewertete Gebäude



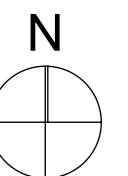
3 BESTANDSANALYSE

3.6 TÜRME

ÜBERSICHT DER TURMBAUTEN UND DER SANIERUNGEN AN DER STADTMAUER



- Turmbauten
- Stadtmauer













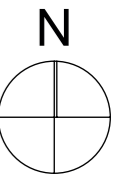
3 BESTANDSANALYSE

3.7 VERKEHR UND MOBILITÄT

VERKEHRSINFRASTRUKTUR IN UND UM DAS STADTGEBIET



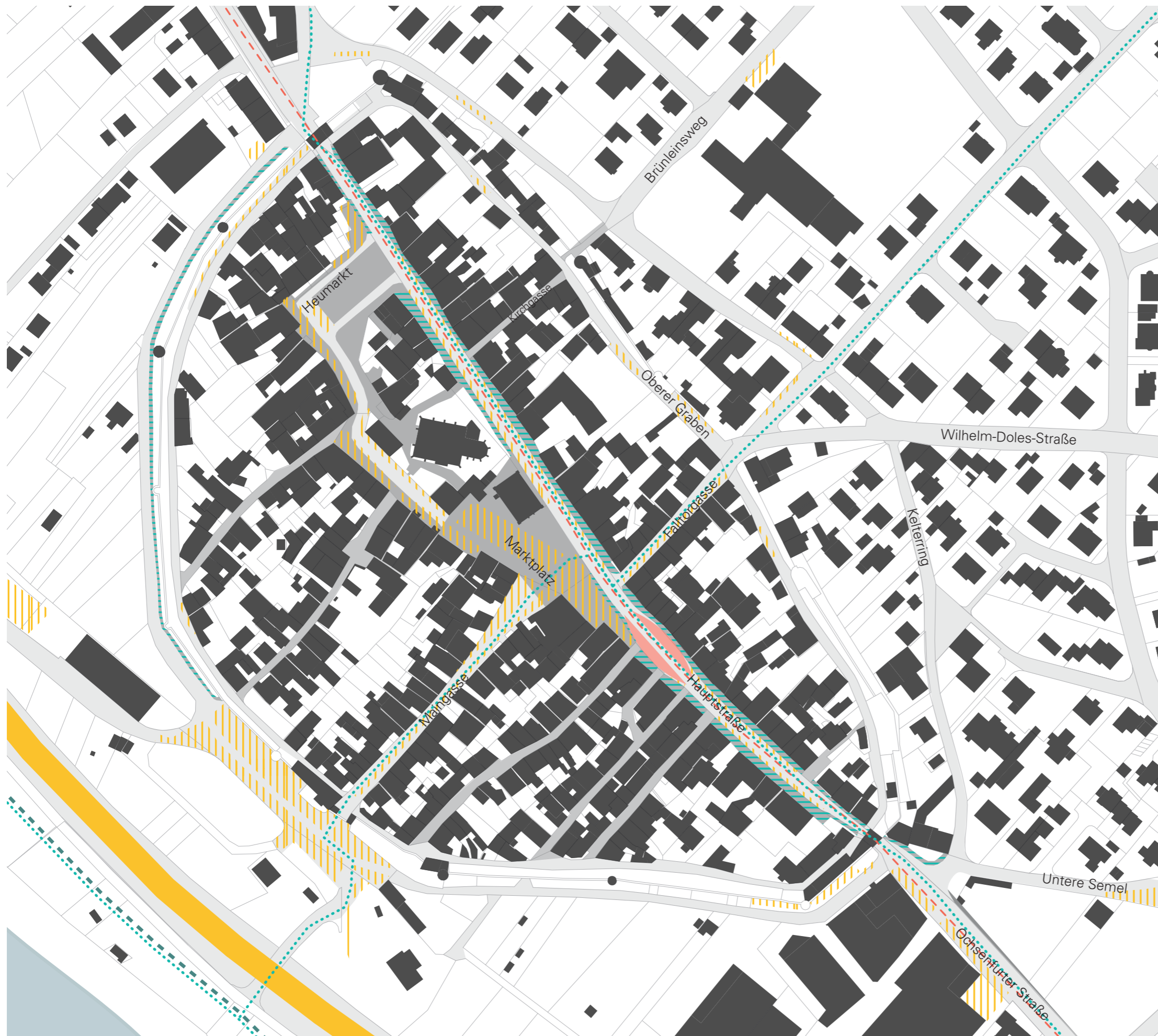
-  Autobahn (A3)
-  Bundesstraße (B13)
-  Landstraße
-  Ortstraße
-  Buslinie
-  Bushaltestelle
-  Zugstrecke Haltestell
-  regionaler Radweg
-  wichtiger Wanderweg
-  Parkplatz, öffentlich




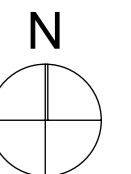
3 BESTANDSANALYSE

3.7 VERKEHR UND MOBILITÄT

VERKEHRSINFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT IN UND UM DIE ALTSTADT



-  Bundesstrasse 13
-  Buslinie
-  regionaler Wanderweg
-  regionaler Radweg
-  Fahrbahn
-  Plätze
-  gepflasterte Gassen
-  Parkierungsfläche
-  Gehweg
-  Bushaltestelle



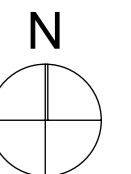
3 BESTANDSANALYSE

3.8 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

SOZIALE UND KULTURELLE EINRICHTUNGEN UND DEREN ANORDNUNG IM RAUM



- ① Rathaus
- ② Kirche St. Nikolaus
- ③ Kreuzkapelle
- ④ Grundschule
- ⑤ Seniorenzentrum
- ⑥ Kath. Kindergarten St. Nikolaus und Bibliothek
- ⑦ Heimatmuseum
- ⑧ Freiwillige Feuerwehr
- ⑨ Schützenhaus
- ⑩ Stadtbibliothek



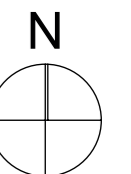
3 BESTANDSANALYSE

3.9 WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

INDUSTRIE- UND GEWERBEUNTERNEHMEN UND DEREN ANORDNUNG IM RAUM



- ① LHG Großhändler
- ② KFZ Meisterbetrieb
- ③ Logistik
- ④ LKW Händler
- ⑤ Großhändler
- ⑥ IT und Medienfirma
- ⑦ Maschinenbauunternehmen
- ⑧ Wertstoffhof



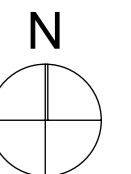
3 BESTANDSANALYSE

3.10 TOURISMUS UND GASTRONOMIE

HOTELERIE UND GASTRONOMIE UND DEREN ANORDNUNG IM RAUM



- ① Weingut
- ② Gaststätte / Restaurant
- ③ Café
- ④ Cateringunternehmen
- ⑤ Hotel Weinforum-Franken
- ⑥ Hotel Am Kapellenberg
- ⑦ Landgasthof Zur Mühle
- ⑧ Pension / Beherbergungsbetrieb



3 BESTANDSANALYSE

3.11 NAHVERSORGUNG

NAHVERSORGUNGSANGEBOTE UND DEREN ANORDNUNG IM RAUM

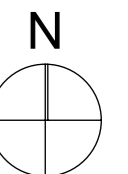


Einzelhandel

- ① Friseur
- ② Bäckerei
- ③ Apotheke
- ④ Blumenladen

private u. öffentliche Dienstleistungen

- ⑤ Sparkasse
- ⑥ Volksbank Raiffeisenbank
- ⑦ Deutsche Post
- ⑧ Friseur
- ⑨ Kosmetikstudio
- ⑩ Fahrschule
- ⑪ Wertstoffhof
- ⑫ leerstehendes Geschäft



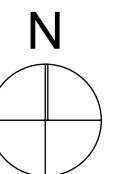
3 BESTANDSANALYSE

3.12 KOMMUNALE FLÄCHEN

KOMMUNALE FLÄCHEN IM STADTGEBIET



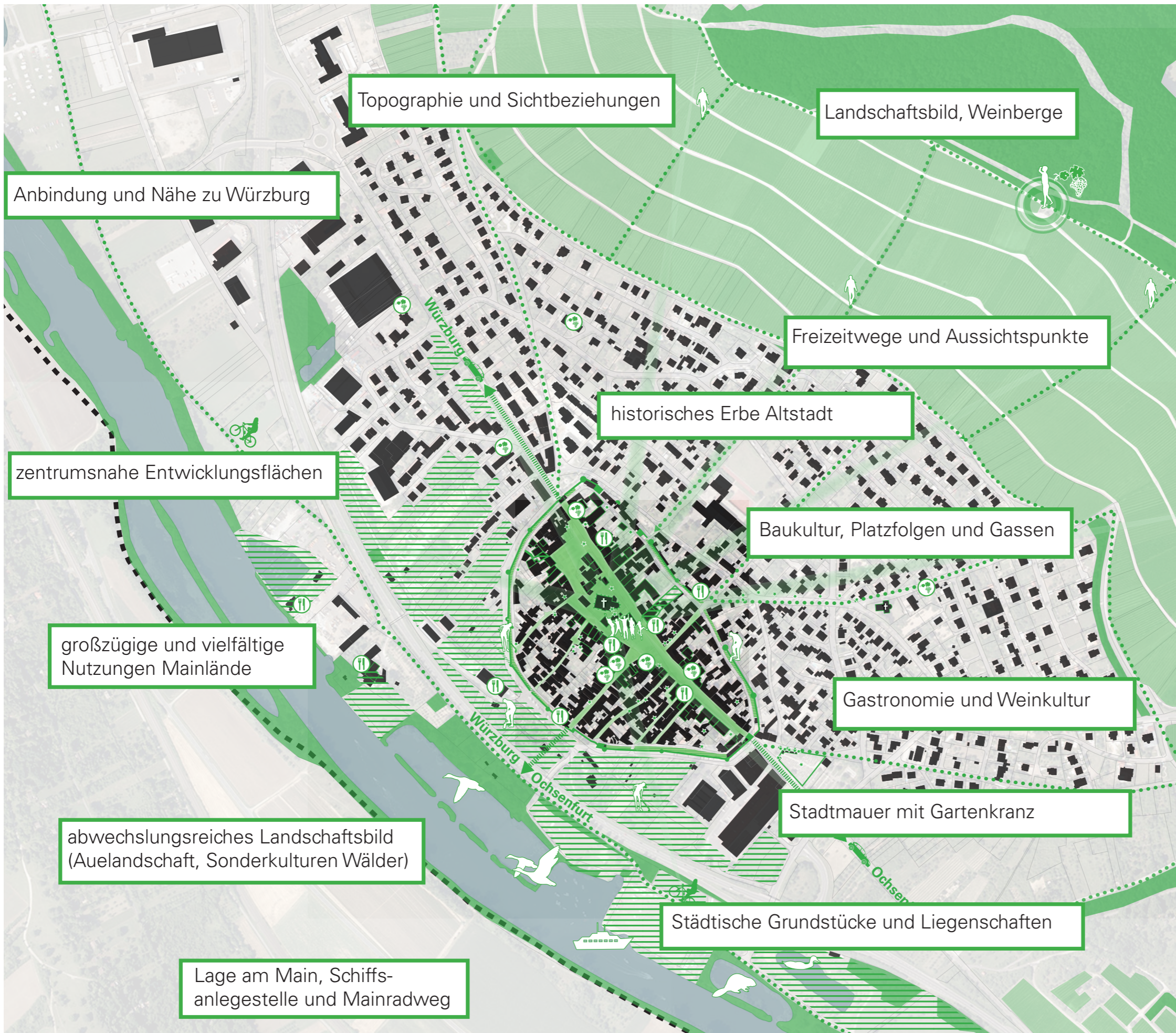
- Gebäude im Besitz der Stadt
- Grundstücke im Besitz der Stadt



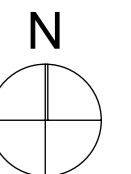
4 STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE

4.1 STÄRKEN

VERORTUNG DER STÄRKEN IM STADTGEBIET



- Wald / Gehölze
- Öffentlicher Raum
- Weinberge
- Potentialflächen
- Kommunaler Gebäudeleerstand
- Anbindung Würzburg
- Sichtbeziehung
- Denkmal / Mauerring
- Freizeitweg



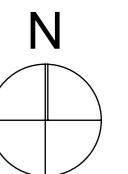
4 STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE

4.2 SCHWÄCHEN

VERORTUNG DER SCHWÄCHEN IM STADTGEBIET



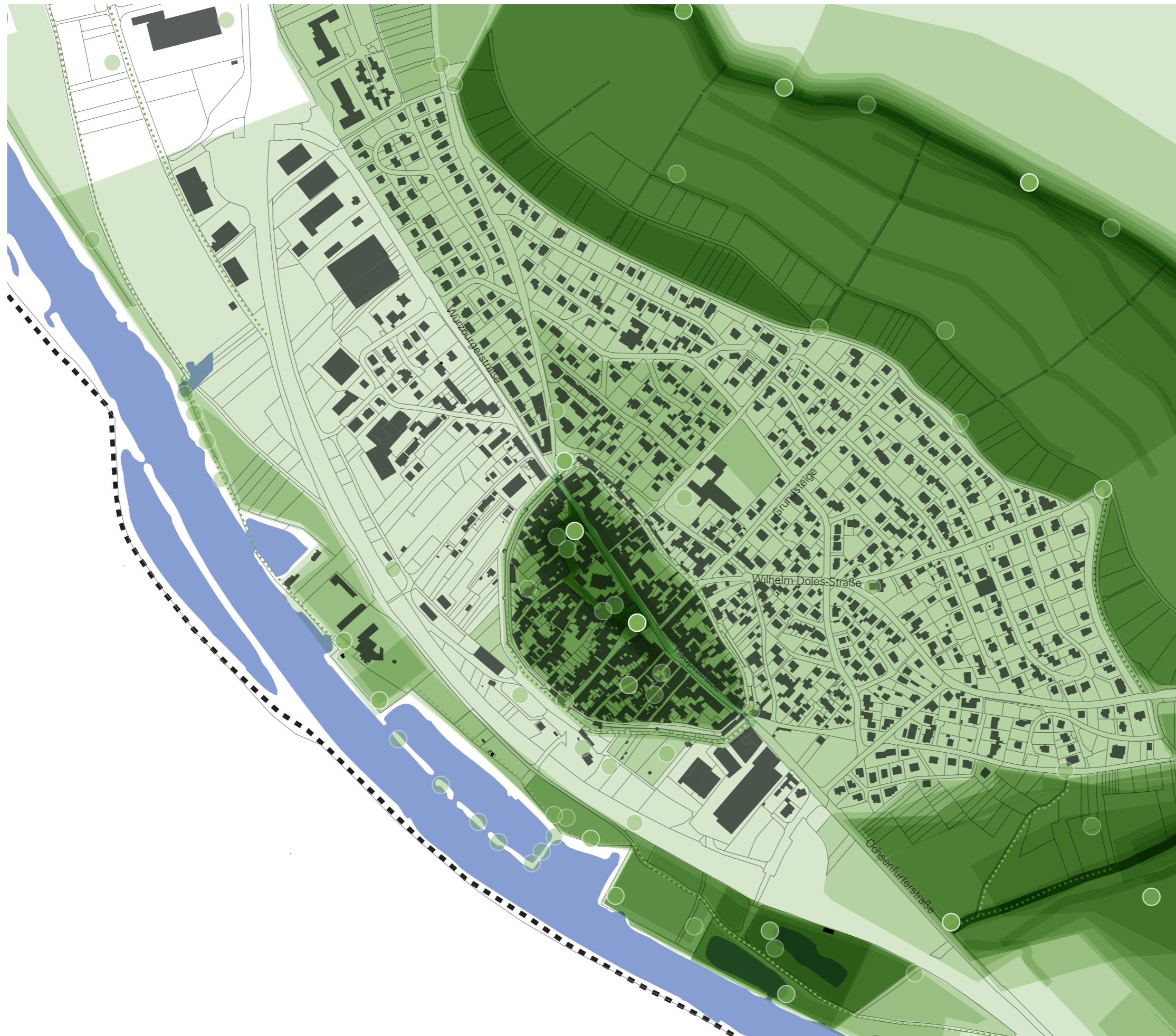
- Unorte - Gesamtfläche
- Unorte - bestimmte Flächen
- Ortseingänge
- Leerstand
- Räume fassen
- Bundesstraße
- Unterführungen



5 HAUSHALTSBEFRAGUNG

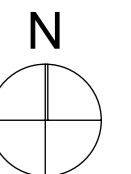
5.8 STÄRKEN UND LIEBLINGSORTE

VERORTUNG DER LIEBLINGSORTE
IM STADTGEBIET



-  sehr beliebt
-  beliebt
-  kaum beliebt
-  nicht beliebt
-  Lieblingsorte
-  Lieblingswege

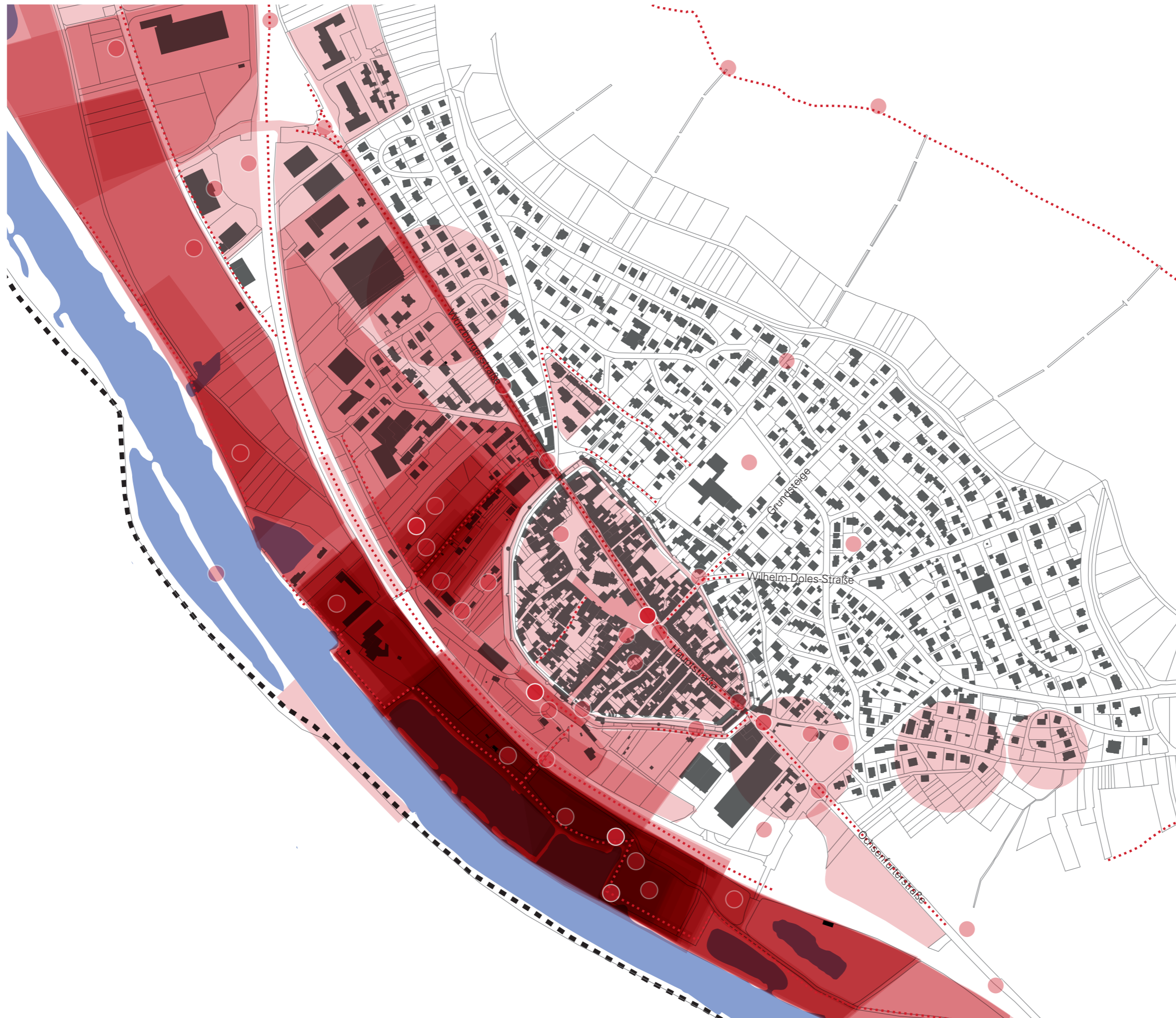
M 1: 6.000



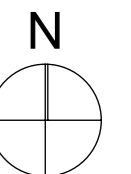
5 HAUSHALTSBEFRAGUNG

5.9 SCHWÄCHEN UND VERNACHLÄSSIGTE ORTE

VERORTUNG DER VERNACHLÄSSIGTEN BEREICHE IM STADTGEBIET






- stark vernachlässigt
- vernachlässigt
- etwas vernachlässigt
- vernachlässigte Orte
- ⋯ vernachlässigte Wege



7 HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTIDEEN

7.1 DREI VERTIEFUNGSBEREICHE MIT UNTERSCHIEDLICHEN SCHWERPUNKTEN

DREI VERTIEFUNGSBEREICHE MIT UNTERSCHIEDLICHEN SCHWERPUNKTEN ALS „TEILE EINES GESAMTKONZEPTES“

-  Handlungsbereich Altstadt
-  Handlungsbereich Mainländer
-  Handlungsbereich Stadterweiterungsflächen

Stadt im Kontext weiterbauen in den Stadterweiterungsflächen:

Planerische Ordnung und Entwicklung!
Räumliche Kontinuität, neue Wegeverbindungen
und Sichtbeziehungen sichern und entwickeln!
Umgestaltung Ortseinfahrten und Neuordnung
(Komprimierung) der Park- und Verkehrsflächen!

Förderung der Baukultur und Belebung der Altstadt:

Nachnutzung und Sanierung der leer stehen-
den Gebäude!
Förderung fachgerechter Sanierungen!
Qualitativ hochwertige Umgestaltung der
öffentlichen Räume!
Neues Verkehrskonzept und Förderung des
Langsamverkehrs!

Erholung und Naturerleben an der Mainländer:

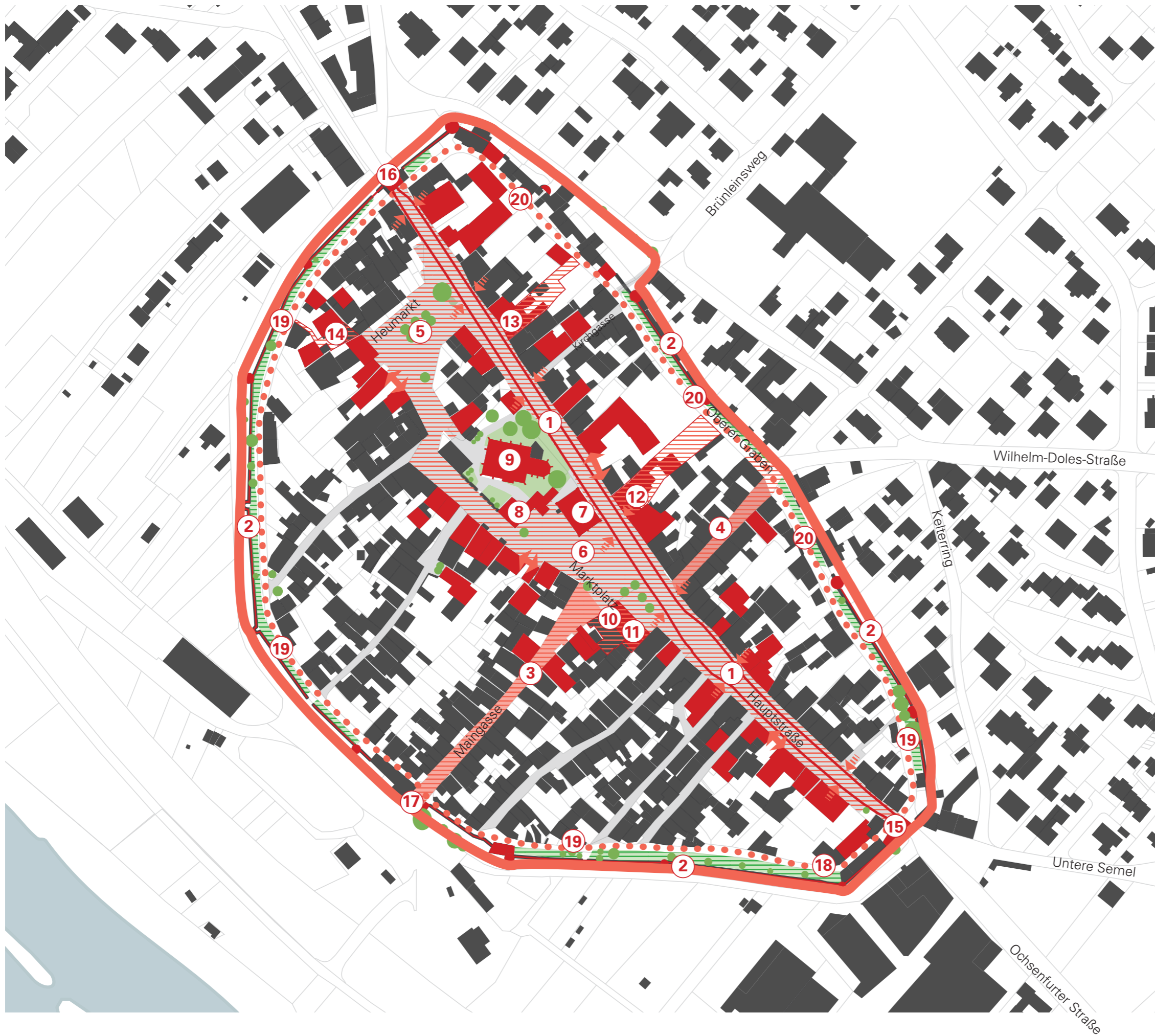
Verbesserung der Zugänglichkeit und Stärkung der
Aufenthaltsqualität!
Neuordnung der teilweise konkurrierenden
Nutzungen!
Stärkung des Natur- und Hochwasserschutzes!
Etablierung der Mainländer als Freizeitstandort!



7 HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTIDEEN

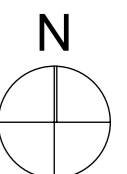
7.2 LEITLINIEN UND ZIELE ALTSTADT

PLAN DES HANDLUNGSBEREICHES ALTSTADT



- ① Hauptstraße
- ② Stadtmauer mit Gartenkranz
- ③ Maingasse
- ④ Falltorgasse
- ⑤ Heumarkt
- ⑥ Rathausplatz
- ⑦ Rathaus
- ⑧ Pfarrhaus
- ⑨ Kirche St. Nikolaus
- ⑩ Gasthof Roß
- ⑪ Haus der Familie Leininger
- ⑫ Alte Kämmerei
- ⑬ Haus der Familie Dorsch
- ⑭ Wohnhaus am Heumarkt
- ⑮ Ochsenfurter Tor
- ⑯ Würzburger Tor
- ⑰ Maintor
- ⑱ Unterer Graben
- ⑲ Oberer Graben

M 1: 2.000





7 HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTIDEEN

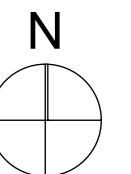
7.3 LEITLINIEN UND ZIELE MAINLÄNDE

PLAN DES HANDLUNGSBEREICHES MAINLÄNDE



- ① Schiffsanlegestelle
- ② Wassersportclub Eibelstadt eV. / Parcours
- ③ Naturdenkmal Buhenteich
- ④ Sportplatz
- ⑤ Skateplatz
- ⑥ Fichtenaufforstung
- ⑦ Gasthof Alte Mühle
- ⑧ Schrottplatz Lewandowski
- ⑨ Hafenbecken und Gambero Rosso
- ⑩ Parkplatz
- ⑪ Bachsgraben
- ⑫ Landschaftssee
- ⑬ Vorhandene Einbuchtung
- ⑭ Spielplatz
- ⑮ Buhenteiche (Biotopflächen)
- ⑯ Radweg
- ⑰ Fußweg
- ⑱ Unterführung Bundesstraße 13
- ⑲ Veranstaltungshaus
- ⑳ Bundesstraße 13

M 1: 5.000



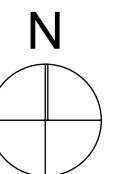
7 HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTIDEEN

7.4 LEITLINIEN UND ZIELE STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN

PLAN DES HANDLUNGSBEREICHES STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN



- ① Schützenring
- ② Gebrüder-Hoffmann-Ring
- ③ Kelterring
- ④ Schulring
- ⑤ Würzburger Straße
- ⑥ Ochsenfurter Straße
- ⑦ Ochsenfurter Straße
- ⑧ Würzburger Tor
- ⑨ Maintor
- ⑩ Ochsenfurter Tor
- ⑪ Falltorgasse
- ⑫ Beckenweinberg
- ⑬ Gewerbebetriebe an der Ochsenfurter Str.
- ⑭ Schützenhaus und Schulungshaus der Musik
- ⑮ Aschenhügel
- ⑯ Unterführung Bundesstraße 13
- ⑰ Wiesenweg
- ⑱ Bundesstraße 13

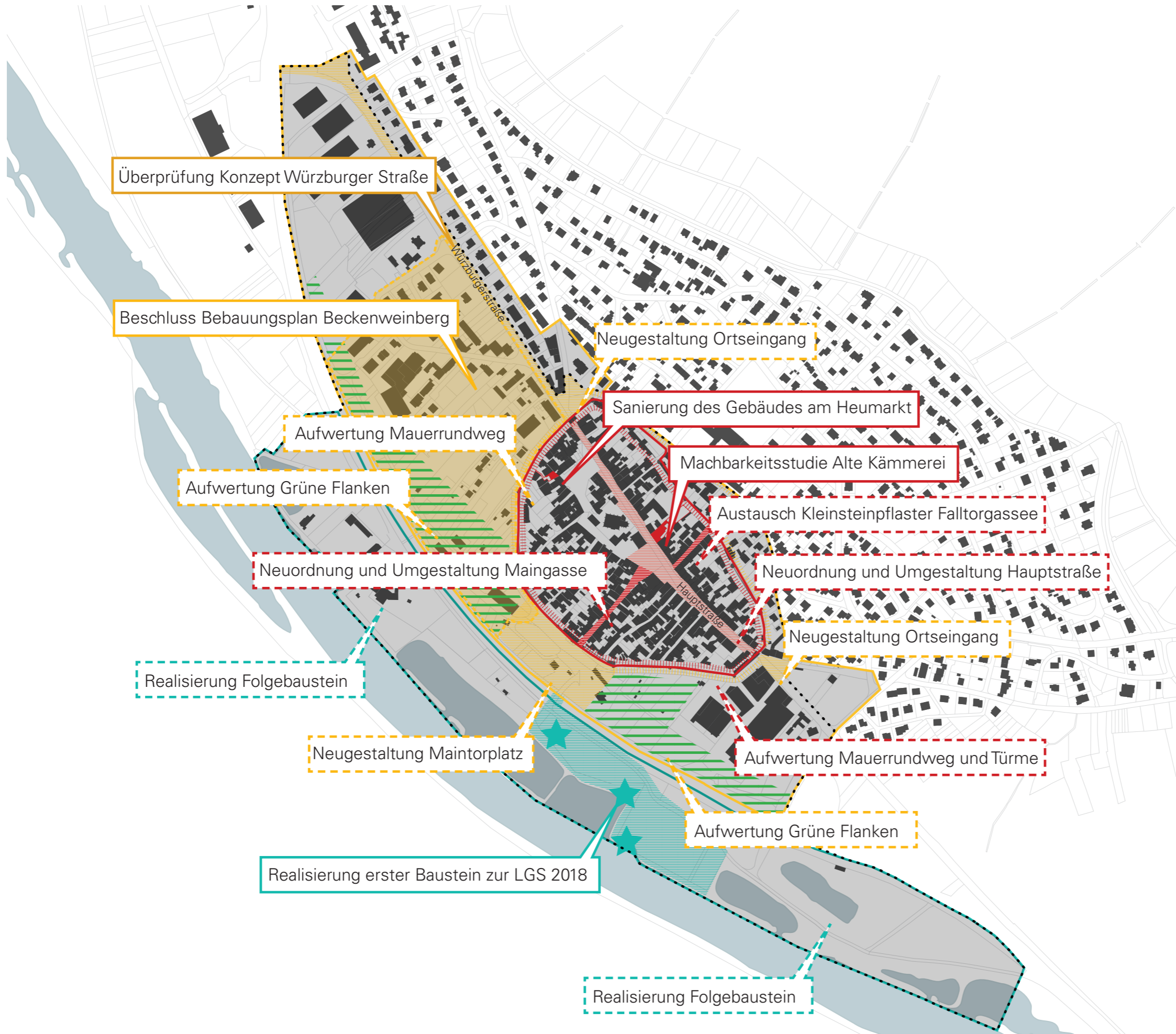




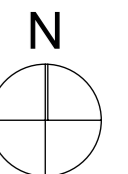
8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

8.1 UMSETZUNGSINSTRUMENTE, PRIORISIERUNG UND NÄCHSTE SCHRITTE

MASSNAHMENPLAN



- Handlungsbereich Altstadt
- Handlungsbereich Mainländer
- Handlungsbereich Stadterweiterungsflächen
- Städtebauliches und Freiraumlisches Konzept
- Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet




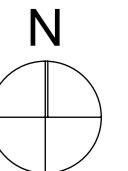
8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

8.1 UMSETZUNGSINSTRUMENTE, PRIORISIERUNG UND NÄCHSTE SCHRITTE

VORBEREITENDE MASSNAHMEN

 Umgriff Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept

 Vertiefungsbereich Mainlande




8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

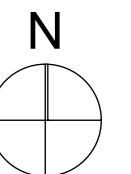
8.1 UMSETZUNGSINSTRUMENTE, PRIORISIERUNG UND NÄCHSTE SCHRITTE

FESTLEGUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES



 Möglicher Bereich für ein Sanierungsgebiet

 Runder Tisch Gastronomie und Gastgewerbe





8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

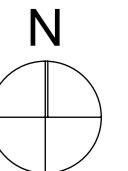
8.2.1 STRATEGIEKONZEPT KERNSTADT

VERTIEFUNGSBEREICH ALTSTADT



 Gestaltungshandbuch Altstadt

 leerstehende kommunale Gebäude




8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

8.2.1 STRATEGIEKONZEPT KERNSTADT

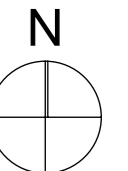
VERTIEFUNGSBEREICH ALTSTADT



 Neuordnung und Umgestaltung Hauptstraße

 Umgestaltung Maingasse und Falltorgasse

 Aufwertung Mauerrundweg und Türme



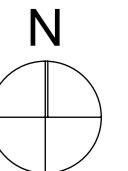
8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

8.2.2 STRATEGIEKONZEPT STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN

VERTIEFUNGSBEREICH STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN

 Bebauungsplan Beckenweinberg




 Rückbau Würzburger Straße

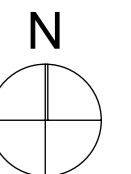


8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

8.2.2 STRATEGIEKONZEPT STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN

VERTIEFUNGSBEREICH STADTERWEITERUNGSFLÄCHEN



-  Grüne Flanken
-  Rückbau Würzburger Straße/ Hauptstraße/ Ochsenfurter Straße
-  Aufwertung Mauerrundweg und Türme

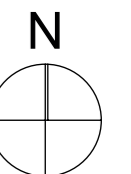


8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

8.2.3 STRATEGIEKONZEPT MAINLÄNDE

VERTIEFUNGSBEREICH MAINLÄNDE

-  Runder Tisch Mainländer
-  Konzeptbaustein für die LGS

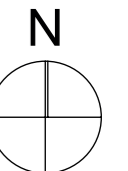
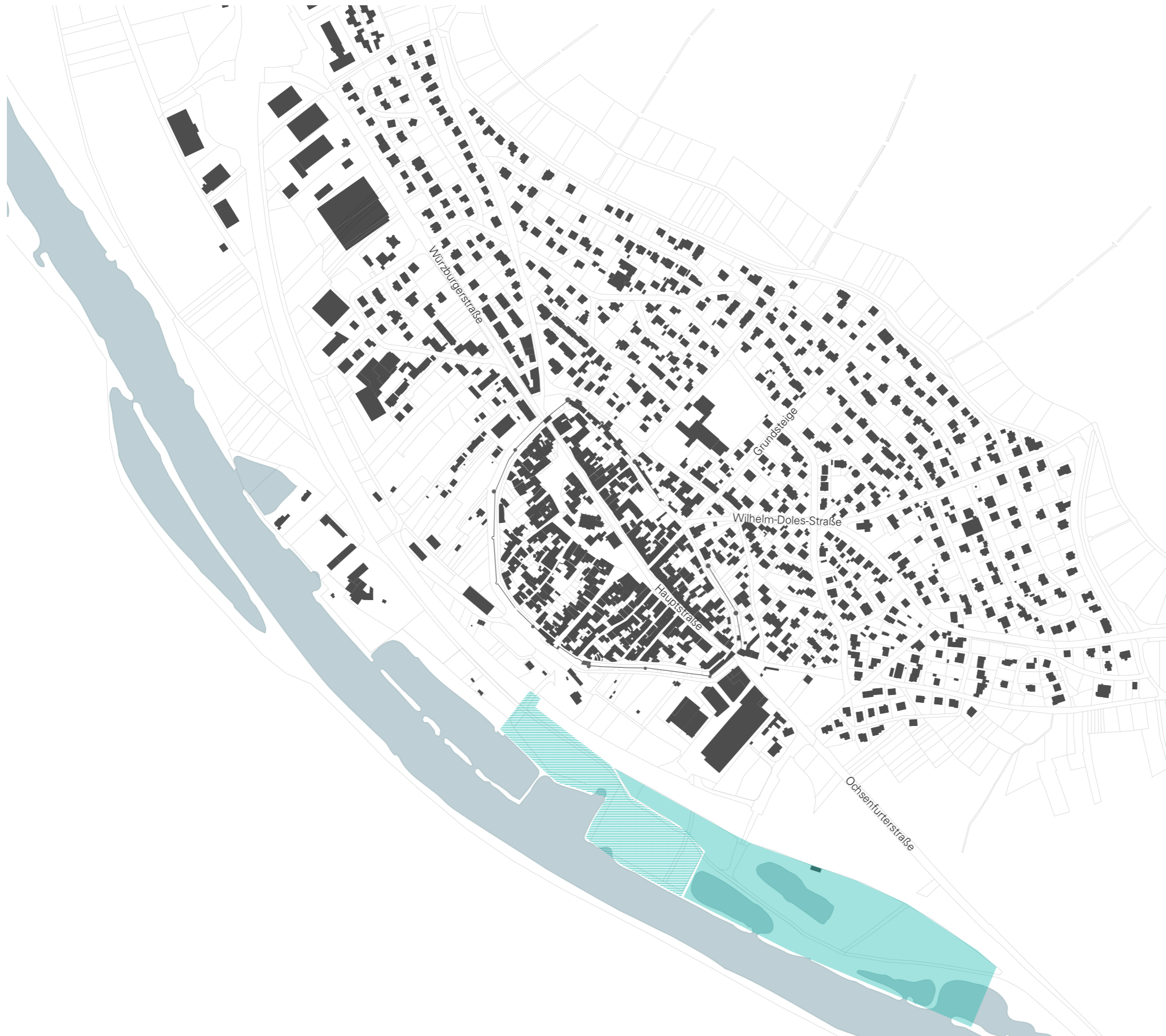


8 UMSETZUNGS-STRATEGIE

8.2.3 STRATEGIEKONZEPT MAINLÄNDE

VERTIEFUNGSBEREICH MAINLÄNDE

- Umsetzung erster Baustein
- Umsetzung Folgebaustein



12 ANHANG

12.2 SANIERUNGSSATZUNG UND BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG



Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes

Satzung

der Stadt Eibelstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“.

Bestandteile der Satzung ist die „Begründung der Sanierungssatzung“ (Anlage 1) vom 28.11.2017 in der Fassung vom 20.02.2018

Auf Grund des § 142 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Eibelstadt folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 21 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der, im Lageplan M 1:10000 vom 28.11.2017 in der Fassung vom 20.02.2018, abgegrenzten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil der „Begründung der Sanierungssatzung“ und somit Bestandteil der Satzung.

(3) Dieses Gebiet wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“.

(4) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten/ Geltungsdauer

Diese Satzung wird gemäß §143 Abs.1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 09.03.2018 in der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt sowie bei der Stadt Eibelstadt zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 09.03.2018 angeheftet und am 23.03.2018 wieder abgenommen.

Eibelstadt, 26.03.2018

gez.

Schenk
1. Bürgermeister

Hinweise:

a) Auf die Bestimmungen des § 215 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 Satz 2

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Eibelstadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

b) Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstags von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Donnerstags von 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr) von jedermann im Rathaus der Stadt Eibelstadt, Marktplatz 2 eingesehen werden.



Begründung zur Sanierungssatzung

der Stadt Eibelstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“ vom 28.11.2017 in der Fassung vom 20.02.2018.

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nach §§136ff erforderlich machen. Missstände bestehen sowohl hinsichtlich der baulichen Substanz und Gestaltung, als auch in der Funktionsverteilung des Gebiets. Das insgesamt ca. 20,8 ha umfassende Gebiet soll förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden und erhält die Kennzeichnung „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“. Das Untersuchungsgebiet „Mainlände“ umfasst ein Gebiet von 22,42 ha. Beide sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

1. Beschreibung des Sanierungsgebiets, Ziele und Zwecke der Sanierung und Einzelmaßnahmen

Das Sanierungsgebiet setzt sich aus dem Bereich der Altstadt mit den stadtbildprägenden Vorzonen und dem Untersuchungsgebiet der Mainlände zusammen. Der Bereich der historischen Altstadt, abgegrenzt durch die Stadtmauer und die angrenzenden stadtbildprägenden Bereiche sowie der Übergangsbereich zur Mainlände mit dem Maintotplatz sind der eine Bereich. Der andere Bereich, das Untersuchungsgebiet Mainlände, erstreckt sich als stadtnaher Bereich zwischen der Bundesstraße 13 und dem Main. Obwohl sich die städtebaulichen Missstände der einzelnen Bereiche unterscheiden, ist eine einheitliche Vorbereitung der Ordnungsmaßnahmen unumgänglich um die Sanierungsziele zu erreichen.

Übergeordnete Integrierte Sanierungsziele

- Stärkung der Lebendigkeit der Stadt, um sie jetzt und zukünftig für die dort Wohnenden und Arbeitenden nachhaltig lebenswert zu machen
- Erhalt und Förderung einer attraktiven Nahversorgung und Mischnutzung
- Wahrung und Weiterentwicklung städtebaulichen Qualität und Förderung der Baukultur
- Schaffung von Räumen für einen verstärkten sozialen Kontakt vor allem auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkung
- Verbesserung der Gestaltqualität und Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine abwechslungsreiche, identitätsstiftende und vielfältig nutzbare Gestaltung
- Entwicklung und Sicherung von übergeordneten Grünbeziehungen und stadtnahen Grün- und Erholungsflächen

- Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung von Leerständen und stadtnahen Brachflächen
- Schaffung eines attraktiven und sicheren Fußwege- und Radverkehrsnetzes zur Verknüpfung der Bereiche und Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs
- Förderung des Langsamverkehrs durch Rückbau und Umbau bestimmter Straßen zu attraktiven und sicheren Straßenräumen
- Räumliche Komprimierung und Neuordnung der Parkplätze und gestalterische Aufwertung
- Entwicklung eines Leitsystems für Touristen und Förderung von touristischen Angeboten sowie des Gastronomie und Gastgewerbes
- Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten zum Main und gestalterische Aufwertung der Mainlände als identifikationsstiftende Landschaft
- Anpassung an den Klimawandel durch Begrünung und Entwicklung stadtnaher Grünflächen, sowie Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

2. Ziele und Zwecke sowie Einzelmaßnahmen für die zwei Bereiche

a) Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen

Für die historische **Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen** haben die Sanierungsmaßnahmen den Zweck, eine weitere Verschlechterung des noch bestehenden hohen baukulturellen Wertes und der Nutzungsmischung (Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung und Versorgung) zu verhindern. Städtebauliche Missstände liegen insbesondere in der Gestaltung und Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsräume für den fließenden und ruhenden Verkehr, dem Zustand und Erscheinungsbild der Gebäude und Bauwerke, der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen und der Funktionsfähigkeit im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vor. Die Flächen außerhalb der Stadtmauer weisen eine sehr lückige städtebauliche Struktur aus unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, gemischt mit Wohnflächen und teilweise überdimensionierten und schlecht verknüpften Verkehrsräumen auf.

Die Maßnahmen sollen dabei sowohl dem Denkmalschutz als auch der Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und deren Sicherheit dienen. Zusätzlich soll über eine Aufwertung des Ortsbildes und seiner Wirkung auf die angrenzenden Bereiche eine weitere touristische Inwertsetzung gefördert werden.

Die Beschaffenheit des stadtnahen Gebiets soll so fortentwickelt werden, dass im Kontext zur historischen Altstadt neue Stadtteile mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen. Das Gebiet bietet die Chance Nutzungen, die in der dichten Altstadt fehlen, zentrumsnah und damit gut erreichbar unterzubringen und stellt damit einen wichtigen Verflechtungsraum zur Altstadt dar.

Insbesondere die Gärten, Freiflächen und öffentlichen Räume entlang des Mauerrings und im Übergang zur Mainlände können als Leitstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität den Bewohnerinnen und Bewohnern aber auch Touristinnen und Touristen dienen. Sie tragen durch die Begrünung auch zu einem angenehmeren Stadtklima bei. Die Verkehrsräume für den ruhenden und fließenden Verkehr, insbesondere die Ortseinfahrten, sollen an die veränderten Rahmenbedingungen, die sich durch den Bau der Bundesstraße als Umgehungsstraße ergeben haben, angepasst werden.

Prioritäre Maßnahmen sind:

- Rück- und Umbau der Hauptstraße
- Pflasterung Maingasse/Falltorgasse nach historischem Vorbild
- Nach- bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude
- Umbau und fachgerechte Sanierung der alten Kämmerei zu einem Bürgerhaus
- Sanierung Stadtmauer/Gartenkranz und Türme
- Gestaltungshandbuch zur Aufwertung des Stadtbildes (öffentlicher Raum / Fassadengestaltung)
- Rückbau und Aufwertung der Ortseinfahrt entlang Würzburger Straße
- Städtebauliche Konzepte zur langfristigen baulichen und freiräumlichen Entwicklung (Bebauungsplan Beckenweinberg, öffentliche Grünbereiche)
- Neuordnung und räumliche Komprimierung der Parkierungsflächen
- Neugestaltung des Vorplatzes des Maintors
- Umgestaltung Mauerring (Schützenring, Gebrüder-Hoffmann Ring, Kelterring, Schulring)
- Umgestaltung Ortseingänge (Platzsituationen vor Würzburger und vor Ochsenfurter Tortürmen)

b) Untersuchungsgebiet Mainlände

Im Bereich des **Untersuchungsgebiet Mainlände** sind eine Vielzahl von teilweise konkurrierenden und auch störenden Nutzungen untergebracht, d.h. Nutzungen, die nicht mit den Zielen des Hochwasser- und Naturschutzes oder mit der Erholungsnutzung vereinbar sind bzw. das Landschaftsbild stören. Da durch das Gebiet der touristisch bedeutsame Mainradweg verläuft, zielen die Maßnahmen zum Einen darauf ab, mehr Touristen in die Altstadt zu ziehen, z.B. durch eine attraktivere Wegeverbindung von der Mainlände in die Altstadt und zum Anderen darauf, die Mainlände als stadtnahe Grünfläche langfristig für die Erholungsnutzung für die Bewohnerinnen und Bewohner von Eibelstadt zu stärken und zu sichern und damit bestehende Defizite in der Altstadt auszugleichen. Dazu sollen sie für alle Altersgruppen, insbesondere auch für Menschen die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen auf stadtnahe Erholungsflächen angewiesen sind, aufgewertet werden. Die Nutzungen sollen in Abstimmung mit den übergeordneten Zielen des Hochwasser- und Naturschutzes neu geordnet werden. Die Maßnahmen sollen den Zielen entsprechen, das Landschaftsbild beleben und auch zu einer Verminderung der Folgen des Klimawandels beitragen.

Prioritäre Maßnahmen sind:

- Aufweitung und Umgestaltung der Unterführungen als Anbindung zur Stadt
- Neugestaltung der Freiflächen und Sportbereiche (Bademöglichkeit, Anlage von zusätzlichen Wegen, von Sport- und Spielbereichen, Umgestaltung Bootsanleger, Zugang zum Fluss)

- Ordnungsmaßnahmen zur Verlagerung störender Nutzungen
- Runder Tisch Mainlände zur Abstimmung der Maßnahmen

3. Allgemeine Vorgaben

Bei der gesamten Planung in dem Sanierungsgebiet, welches sich aus dem Bereich der Altstadt mit den stadtbildprägenden Vorzonen und dem Untersuchungsgebiet der Mainlände zusammensetzt, gibt es rechtliche und planerische Vorgaben, die beachtet werden müssen.

a.) Denkmalschutz

Auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, soll gem. Teil 1 Art. 3 BayDSchG angemessen Rücksicht genommen werden. Die Aspekte des Denkmalschutzes sind auf Grund der überdurchschnittlich hohen Zahl an Denkmälern verbindlich in die Gesamtplanung mit einzubeziehen.

b.) Ensembleschutz

Die Altstadt Eibelstadt steht unter Ensembleschutz (Denkmalnummer: E-6-79-124-1).

c.) Bodendenkmäler

Die Bodendenkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 BayDSchG.

In Eibelstadt gibt es folgende Bodendenkmäler:

1. Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Inv.Nr. D-6-6226-0057
2. Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Eibelstadt mit hoch mittelalterlichem Vorgängerbau sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Körpergräber.
Inv.Nr. D-6-6226-0058
3. Mittelalterliche und neuzeitliche Körpergräber.
Inv.Nr. D-6-6226-0059
4. Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Eibelstadt
Inv.Nr. D-6-6226-0245
5. Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtmauer von Eibelstadt.
Inv.Nr. D-6-6226-0246

6. Archäologische Befunde im Bereich des staufischen Adelssitzes „Turmhof“ und der frühneuzeitlichen ehem. Synagoge von Eibelstadt sowie der frühneuzeitlichen und der spätneuzeitlichen Mikwe.
Inv.Nr. D-6-6226-0247
7. Künstlicher Hügel, sog. „Aschenhügel“, im Kern vermutlich Turmhügel, des Mittelalters.
Inv.Nr. D-6-6226-0278

d.) Raumordnung

Nach den Erfordernissen der Raumordnung nach Art 3. Abs.1 Satz 1 i.V.m. Art.2 Nr.1 BayLplG sollen folgende Punkte beachtet werden:

1. Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

Gemäß Grundsatz B II 5.2 Regionalplan Region Würzburg (RP2) ist im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in den Zentralen Orten der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen. Durch solche Maßnahmen sind die Erhaltung und die Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.

Gemäß B II 5.3 RP2 sollen in den Zentralen Orten in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden.

2. Schutz und Pflege der Denkmäler

Innerhalb des geplanten Sanierungsgebiets sind Bau- und Bodendenkmäler sowie ein Ensemble kartiert.

Nach Grundsatz 8.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Die in der Denkmalliste aufgeführten Ensembles sollen in ihrer Substanz vordringlich gesichert und erhalten werden sowie die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere in ihrer Maßstäblichkeit gesichert werden (Ziel BII 6.2 RP2).

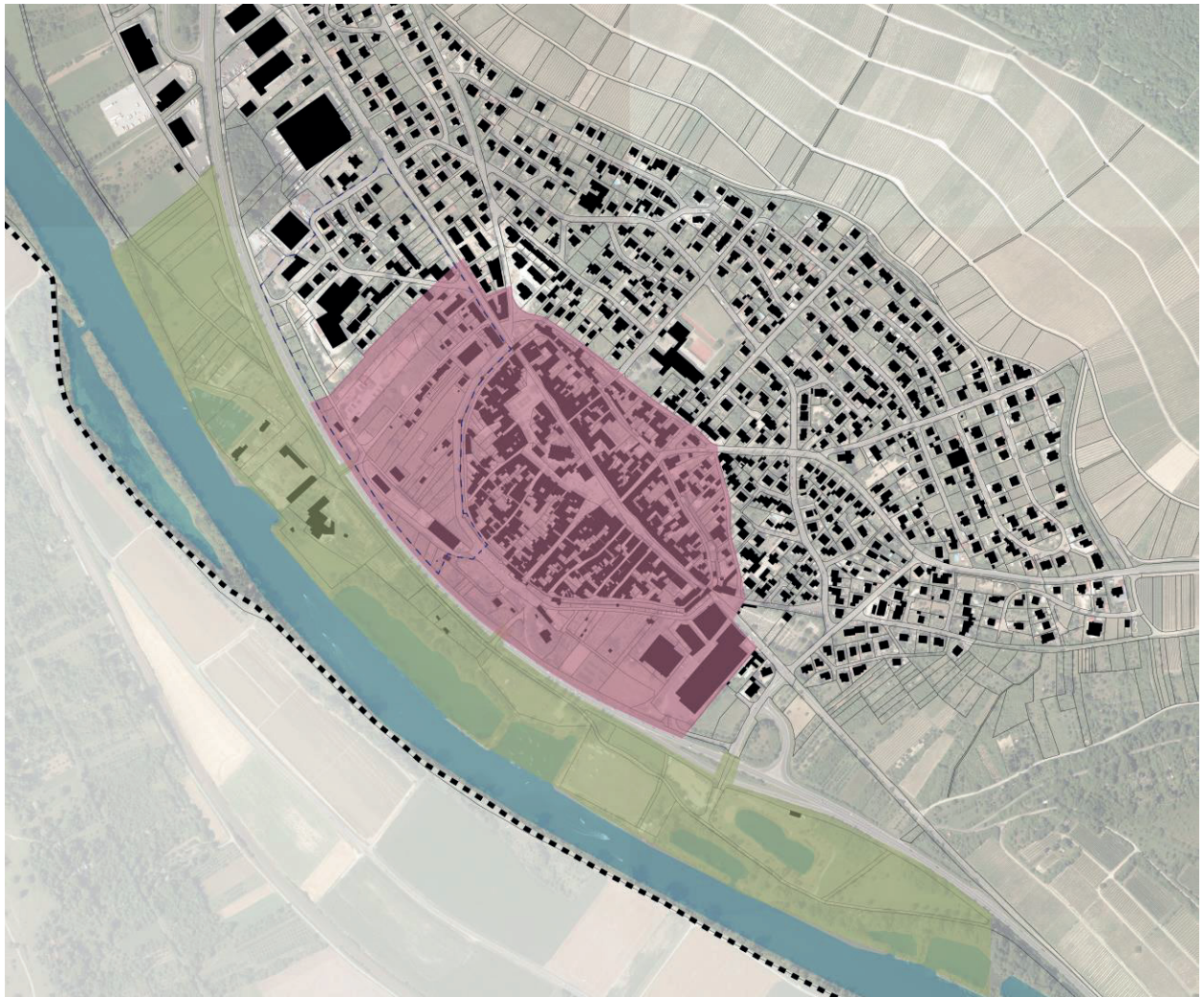
Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, sind durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken (Grundsatz BII 6.3 RP2). Bei der Siedlungsentwicklung ist auf Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen (Grundsatz B11 6.5 RP2).

3. Überschwemmungsgebiet

Das geplante Sanierungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Nach Ziel B 1 3.1.3 RP2 sollen Überschwemmungsgebiete u.a. im Maintal als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.

e.) Anbauverbotszone der B13

Sofern Maßnahmen durchgeführt werden sollen, die sich in der Anbauverbotszone bzw. der Anbaubeschränkungszone der B13 gemäß §9 des Bundesfernstraßengesetzes befinden, sind diese rechtzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg abzustimmen.






M 1: 10 000

Sanierungsgebiet und Untersuchungsgebiet

- Sanierungsgebiet „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“
- Untersuchungsgebiet „Mainlände“
- Umgriff 3. Änderung BP Beckenweinberg



Denkmalgeschützte bauliche Strukturen und Gebäude im Bereich der Altstadt

-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  Denkmalgeschützte Bildstöcke / Kunstdenkmäler
-  Bodendenkmal
-  Ensemble



mahl·gebhard·konzepte

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner
Hubertusstrasse 4 80639 München
fon 089 96 160 89 0 fax 089 96 160 89 69
www.mahlgebhardkonzepte.com

9.2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Im vorangegangenen Kapitel wurden die Maßnahmenvorschläge in eine thematische und funktionale Reihenfolge und Abhängigkeit zueinander gesetzt und Prioritäten definiert.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Möglichkeiten zur Finanzierung dargestellt, wie die im integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte im weiteren Verlauf realisiert werden können und welche Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden können.

Zusätzlich gibt es gebietsübergreifende Maßnahmenvorschläge, die den Rahmen für die dargestellten Projekte bilden oder sich jeweils auf größere Teilbereich beziehen. Diese sind im Folgenden dargestellt.

Städtebauliches und freiräumliches Konzept

Die Erstellung des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts ist im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig. Dieses Instrument wird als sinnvoll und wegweisend für die weiteren Entwicklungen angesehen.

Bau- und Sanierungsberatung

Die Bau- und Sanierungsberatung wird im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich gefördert. Zusätzlich kann die Gemeinde einen Verfügungsfonds einrichten, der Privatleute darüber hinaus bezuschusst.

Gestaltungshandbuch

Die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs zur Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualität ist ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig und dient der Gemeinde als Instrument und Handhabe bei Bauanfragen im Altstadtbereich.

Quartiersmanagement

Die Einrichtung eines Quartiersmanagements ist im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig.

	Projekt
Altstadt (ca. 21 ha)	Sanierung der historischen Bausubstanz, Erhalt des Ortsbildes
	Ansiedlung eines Bürgerhauses
	Umbau der Hauptstraße (Straßenquerschnitt)
	Umbau der Altstadtgassen und Schließung der Höfe
	Leerstände nutzen, Aktivierung von baulichen Potentialen
	Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang und Instandsetzung der historischen Stadtmauer mit Türmen
	Kleingärten entlang der Stadtmauer fördern, Etablierung eines Rundwegs und Aktivierung der Flächenpotentiale
Stadterweiterungsflächen (ca. 20 ha)	Verbesserung der Parkierungssituation
	Umgestaltung des Vorplatzes des Maintores
	Attraktivierung der Ortseinfahrten und der Würzburger Straße
	Aufwertung der Aussenbereiche der Stadttore
	Qualitätvolle Entwicklung im Bebauungsplangebiet Beckenweinberg
Mainlände (ca. 20 ha)	Nutzung der Bausubstanz und Entwicklung des Bereichs am Ortseingang Ochsenfurter Straße
	Grüne Flanken Altstadt
	Eingrünung zur B13
	Aufwertung der Unterführung vom Maintor zur Mainlände als zentralen Zugang zum Naturraum
	Ausbau und Aufwertung des Wegenetzes zur und an der Mainlände
	Besucherlenkung / Signaletik
	Umgestaltung des Freizeitgeländes
	Naturerleben
	Dem Hochwasser- und Naturschutz konträre Nutzungen langfristig umsiedeln (Schrottplatz, Christbaumplantage)
	Umbau des Bootsanlegers
	Einrichten eines Zugangs zum Main
	Gestaltung einer Badestelle am Landschaftssee
	Etablierung eines Weinkiosks an der Mainlände, Stärkung des Bezugs zu den Weinbergen

Mögliche Förderung	Mögliche Beteiligung
Städtebauförderung	Privatleute, Gewerbetreibende
Städtebauförderung, ggf Kulturförderung / Jugendhilfemittel	Vereine, Kirche, Quartiersmanagement
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	Privatleute, Gewerbetreibende
Städtebauförderung / "Leerstand nutzen"	Privatleute, Gewerbetreibende
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	Privatleute
Städtebauförderung / Straßenbauförderung	evtl. Gewerbetreibender
Städtebauförderung	
Städtebauförderung / Straßenbauförderung	Privatleute, Gewerbetreibende
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung, ggf "Leerstand nutzen"	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung	
Städtebauförderung / Naturschutzmittel	
Städtebauförderung / Gewässerrenaturierungsförderung / Naturschutzmittel	Gewerbetreibende, Wasserwirtschaftsamt, Bund Naturschutz
Städtebauförderung	Wasserwirtschaftsamt
Städtebauförderung	Wasserwirtschaftsamt
Städtebauförderung	Wasserwirtschaftsamt, Bund Naturschutz
Städtebauförderung	Tourismusverband, Gewerbetreibende, Wasserwirtschaftsamt, Bund Naturschutz

Kostenüberblick

Im vorangegangenen Abschnitt wurden die Möglichkeiten zur Finanzierung aufgezeigt, mögliche Projektpartner und Synergien dargestellt.

Im Folgenden werden die Kosten der Maßnahmen soweit möglich grob geschätzt und in einem Kostenüberblick zusammengestellt. Diese sollen der Stadt Eibelstadt einen Anhaltspunkt bieten, mit welchen Kosten ungefähr gerechnet werden kann.

Im weiteren Planungsverlauf müssen die Projekte weiterentwickelt und konkretisiert und die Kosten entsprechend fortgeschrieben werden.

Sowohl zur Sicherung des Kostenrahmens als auch um die einzelnen Maßnahmen in einen sinnvollen Gesamtzusammenhang zu bringen, sollte die Rahmenplanung über die Altstadt, Mainländer und angrenzende Bereiche vorab durchgeführt und darauf aufbauend die Realisierung der verschiedenen Maßnahmen in einen sinnvollen zeitlichen und finanziellen Rahmen gebracht werden.

	Projekt
Altstadt (ca. 21 ha)	Sanierung der historischen Bausubstanz, Erhalt des Ortsbildes
	Ansiedlung eines Bürgerhauses
	Umbau der Hauptstraße im Bereich der Altstadt
	Umbau der Altstadtgassen und Schließung der Höfe
	Leerstände nutzen, Aktivierung von baulichen Potentialen
	Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang und Instandsetzung der historischen Stadtmauer mit Türmen
	Kleingärten entlang der Stadtmauer fördern, Etablierung eines Rundwegs und Aktivierung der Flächenpotentiale
Verbesserung der Parkierungssituation	
Stadterweiterungsflächen (ca. 20 ha)	Umgestaltung des Vorplatzes des Maintores
	Attraktivierung der Ortseinfahrten und der Würzburger Straße
	Aufwertung der Aussenbereiche der Stadttore
	Qualitätvolle Entwicklung im Bebauungsplangebiet Beckenweinberg
	Nutzung der Bausubstanz und Entwicklung des Bereichs am Ortseingang Ochsenfurter Straße
	Grüne Flanken Altstadt
	Eingrünung zur B13
Mainländer (ca. 20 ha)	Aufwertung der Unterführung vom Maintor zur Mainländer als zentralen Zugang zum Naturraum
	Ausbau und Aufwertung des Wegenetzes zur und an der Mainländer
	Besucherlenkung / Signalistik
	Umgestaltung des Freizeitgeländes
	Naturerleben
	Dem Hochwasser- und Naturschutz konträre Nutzungen langfristig umsiedeln (Schrottplatz, Christbaumplantage)
	Umbau des Bootsanlegers
	Einrichten eines Zugangs zum Main
	Gestaltung einer Badestelle am Landschaftssee
Etablierung eines Weinkiosks an der Mainländer, Stärkung Bezug zu den Weinbergen	

Art der Maßnahme	Umgriff / Verortung	Zeitraum	Mögl.Kosten (brutto)
Sanierung von Einzelgebäuden gemäß Vorgabe Denkmalschutz	Altstadt	ab 2017	-
Sanierung eines Einzelgebäudes und Zuführung einer neuen Nutzung, inkl. Freiräume	ca. 450 m ² / Etage ca. 530 m ²	ab 2017	ca. 900.000 €
Veränderung Straßenquerschnitt zugunsten des Langsamverkehrs	auf ca. 475m Länge	ab 2017	ca. 680.000 €
Retablierung des historischen Querschnitts und Belags, Hof Tore	Altstadt	ab 2017	ca. 1.000.000 €
Sanierung und Umnutzung von Einzelgebäuden	Altstadt, Gesamtstadt	ab 2017	ca. 2.100.000 €
Umgestaltung des öffentlichen Raumes und Sanierung von Einzelbauwerken	auf ca. 1250m Länge Instandsetzung / Turm	ab 2017	ca. 2.140.000 € -
Entwicklung eines Förderprogramms zu Kleingärten Signaletik zur Kennzeichnung eines Mauerrundwegs	Altstadt und direkt angrenzende Bereiche	ab 2017	- ca. 25.000 €
Neuorganisation des Bestands, Planung und Kennzeichnung Stpl. Neubau eines Parkdecks für ca. 100 Stellplätze	Altstadt (mit Umbau Hauptstraße) südl. Beckenweinberg	ab 2019	ca. 35.000 € -
Rahmenplanung, Neubau des Vorplatzes	ca. 4.000 m ²	ab 2017	ca. 650.000 €
Neuordnung bauliche Kanten (Planung), Verbreiterung Gehwege	auf ca. 700m Länge	ab 2017	ca. 200.000 €
Umgestaltung der Vorbereiche der Stadttore	ca. 3.300 m ²	ab 2017	ca. 470.000 €
Gezielte Festsetzungen in Bebauungsplanung, Überwachung	-		-
Gezielte Nutzungsplanung durch Stadtverwaltung	-		-
Entwicklung der Grünflächen als nutzbare Freiräume	ca. 40.000 m ²	ab 2019	ca. 300.000 €
Gezielte Schließung und Öffnung der Blickachsen	auf ca. 700 m Länge	ab 2019	ca. 18.000 €
Rahmenplanung, Neubau des Übergangs im Zusammenhang mit Maintorplatz und Mainlände	ca. 500 m ²	ab 2017	ca. 150.000 €
Umgestaltung der Übergänge zwischen Stadt und Mainlände	auf ca. 600 m Länge	ab 2017	ca. 160.000 €
Konzept und Realisierung zur Etablierung E. als wichtigen Ort	Altstadt / Mainlände / Weinberge	ab 2017	ca. 50.000 €
Rahmenplanung, Neubau in versch. Bauabschnitten, siehe unten	ca. 70.000 m ²	ab 2017	ca.500.000 €
Rahmenplanung, gezieltes Konzept, z.B. Stege und Infotafeln	ca. 250m	ab 2019	ca. 40.000 €
Gezielte Nutzungsplanung durch die Stadt	-		-
Rahmenplanung, mit Umgestaltung Freizeitgelände	Main, Bootsanleger Freizeitschiffahrt	ab 2017	ca. 400.000 €
Rahmenplanung, mit Umgestaltung Freizeitgelände	Stufenanlage am Main, Strand bei Bucht	ab 2017	ca. 600.000 €
Rahmenplanung, mit Umgestaltung Freizeitgelände	Stege und Abflachung Ufer als Strand	ab 2017	ca. 600.000 €
Rahmenplanung, mit Umgestaltung Freizeitgelände	Resiliente / temporäre Gebäudestruktur	ab 2017	ca. 500.000 €