

ISEK | GEMEINDE MARGETSHÖCHHEIM
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



BERICHT
Stand Januar 2013
- Entwurf -

Impressum

SCHIRMER | ARCHITEKTEN & STADTPLANER

Huttenstraße 4
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 14

F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de

www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Franzke

HEINRITZ, SALM & STEGEN

Steinheilstraße 15a

80333 München

Dr. Volker Salm

29. Januar 2013

Im Auftrag der Gemeinde Margetshöchheim

Inhalt

		Vorwort	4
		Methode	6
1	Steckbrief Margetshöchheim	Gemeinde Margetshöchheim	10
		Der Ort und seine Entwicklung	12
		Rahmenbedingungen	14
		Lage im Landschaftsraum	16
		Der Ort und seine Bewohner	18
		Wohnen in Margetshöchheim	20
		Wohnbauflächenreserven und -bedarf	22
		Wirtschaft und Arbeit	24
		Nutzungsstruktur	25
		Verkehrsstruktur	31
2	20 Jahre Altortsanierung - Was hat sich verändert ?	Das Gartendorf am Main	34
		Gebäudezustand 1993 und heute	36
		Gebäudenutzung 1993 und heute	38
		Gebäudeleerstand 1993 und heute	40
		Öffentlicher Raum 1993 und heute	42
3	Bestandsanalyse - Bewertung	Stärken - Schwächen Profil	46
		Ergebnisse der Auftaktveranstaltung	52
4	Einzelhandelsuntersuchung	Analyse - Bewertung	62
		Konzepte und Strategien	63
5	Leitbild und Ziele	Zielekarte	72
		Ergebnisse der Fachgespräche	74
6	Themenfelder und Projekte	Themenfelder	86
		Freizeitlandschaft Main	88
		Das Gartendorf	98
		Wohnen und Leben	102
		Ergebnisse der Ideenwerkstatt	110
		Ergebnisse der Gemeinderatsklausur	120
7	Projekt- und Maßnahmenkatalog	Maßnahmen und Impulsprojekte	128

**Bewährtes erhalten -
Zukunft gestalten !**



Waldemar Brohm

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Margetshöchheim hat sich im Laufe der Jahrzehnte stetig weiterentwickelt. Heute, mit knapp 3.117 Einwohnern, bietet die Gemeinde für Jung und Alt vielfältige Angebote und ist durch die Nähe zur Stadt Würzburg ein attraktiver Wohnstandort. Doch um auch für „Morgen“ gerüstet zu sein und weiter attraktiv zu bleiben, darf die Ortsentwicklung nicht stagnieren.

Die kommenden Jahre werden unsere Gesellschaft mehr verändern als das in den Jahren und Jahrzehnten davor der Fall war. Die demographische Entwicklung werden das bisher Gewohnte beeinflussen. Wir haben mit dem eigens für Margetshöchheim erarbeiteten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ – kurz ISEK - eine echte Chance, auf diese sich verändernden Rahmenbedingungen

eine Antwort zu finden und dementsprechend zu agieren. Der Gemeinderat hat sich als das verantwortliche Gremium für diese wichtige Zukunftsaufgabe entschieden.

Basis des nun vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK ist es, das bestehende Versorgungsangebot, und die Angebote für Tages- und Wochenenderholung durch verschiedenste Maßnahmen weiter zu erhalten, zu sichern und wenn möglich ausbauen zu können. Der steigende Wettbewerb mit anderen Kommunen ist dabei eine wichtige Messlatte für unser Vorhaben.

Nach unserem Leitspruch „Das Gartendorf am Main“ gilt es, den Altort zu sichern und zu stärken.

Die Entwicklung der Mainlände ist nicht nur vor dem Hintergrund einer Steigerung

der touristischen Attraktivität zu sehen, vielmehr soll durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung und den Ausbau von Freizeitangeboten die Lebensqualität am Main gesteigert und damit Margetshöchheim als Wohnstandort gestärkt werden.

Wir brauchen eine ausreichende und funktionierende Infrastruktur, mit der sich Wohnen, Bildung, Betreuung, Arbeiten, Kultur und Freizeit in Margetshöchheim weiterentwickeln können. Nicht nur jetzt und heute – auch in Zukunft.

Methode

Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der Verlagerung des Mainstegs nach Süden entstehen neben der seit Jahren praktizierten Sanierung der Ortsmitte neue Entwicklungsimpulse im Bereich des Sportplatzes und der Bootsanlegestelle. Die Gewerbebrache der Bäckerei Götz am Ortseingang harret seit Jahren einer neuen Entwicklung. Der anstehende Programmwechsel in der Städtebauförderung ist nun für die Gemeinde Anlass, die Weichen der zukünftigen Ortsentwicklung auf der Grundlage eines integrierten Entwicklungskonzeptes neu zu definieren. Dabei sind im Sinne einer integrierten Konzeption neben den städtebaulichen Fragestellungen auch die Themen Landschaft und Tourismus sowie Einzelhandel und Versorgung zu behandeln.

Ziel ist die Stärkung und der Ausbau der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort mit hoher Freizeitqualität und guter Versorgungsstruktur um auch langfristig eine

Kerngröße von ca. 3300 Einwohnern zur Sicherung der erforderlichen Infrastruktur gewährleisten zu können.

Folgende Themenfelder sind im Rahmen des Planungsprozesses eingehender zu behandeln:

- Welche Chancen eröffnen sich mit der Verlagerung des Mainstegs im Bereich Freizeit und Tourismus?
- Wie kann die unmittelbare Lage am Main und das Gesicht des Ortes zum Wasser für die Ortsentwicklung nutzbar gemacht werden?
- Welche Chancen bieten die Ortsteile für kostengünstiges, familienfreundliches Wohnen?
- Welche Möglichkeiten lassen sich für die Revitalisierung der Gewerbebrache nutzen?
- Welche Strategien bieten sich für die bessere Verbindung der durch die Staatsstraße getrennten Ortsteile Nord und Süd an?

Als Planungsgrundlage ist hierfür die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, kurz „ISEK“, erforderlich. Dieses baut auf den Ergebnissen der bisherigen Planungen für den Altort auf und stellt mit dem Blick auf den Gesamtort eine Ergänzung der bisherigen Entwicklungsplanung dar.

Die bereits erarbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen sind in Bezug auf die weitere Gültigkeit zu überprüfen und in die Gesamtkonzeption des ISEKs entsprechend einzubinden.

Im Jahre 2011 wurde das Büro SCHIRMER | Architekten und Stadtplaner aus Würzburg mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beauftragt. Unterstützend für den Fachbereich Einzelhandel und Tourismus wurde durch Herrn Dr. Salm vom Büro Heinritz, Salm & Stegen aus München eine Einzelhandelsuntersuchung erstellt.

Stufenweise Konzepterarbeitung

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

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Ebenen betrachtet:

- Auf der Ebene des Gesamtortes werden die wesentlichen Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung in Bezug auf die Einwohnerentwicklung, die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung, den Wohnungsmarkt etc. betrachtet und die zukünftige Aufgabenverteilung zwischen Altort und den Siedlungserweiterungen untersucht.
- Die Ebene der Projektfelder zeigt konkrete Aussagen zur städtebaulichen Struktur des Altorts und stellt strukturelle Lösungsansätze für zentrale Handlungsfelder dar.

Kooperatives Verfahren

Das kooperative Vorgehen ist Voraussetzung für die Akzeptanz der Ortsentwicklung in Politik und Bürgerschaft und damit auch für eine erfolgreiche Umsetzung. Der „Blick von Außen“ soll die „Kenntnis von Innen“ ergänzen. Der Dialog mit den örtlichen Akteuren war deshalb von besonderer Bedeutung. Die Bürger und Akteure wurden sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch bei der Ziel- und Konzeptfindung mit einbezogen. Eine Ideen- bzw. Projektwerkstatt ist Bestandteil der Vorgehensweise.

Der kooperative Ansatz bezieht auch die Projektsteuerung in Form einer Lenkungsgruppe mit ein, die sich aus Vertretern der örtlichen Politik und der Verwaltung, der Regierung von Unterfranken, dem Projektmanagement sowie dem Planungsbüro zusammensetzt.

Integrierter Maßnahmen- und Projektkatalog

In einem Projekt- und Maßnahmenkatalog sind abschließend alle Maßnahmen und Impulsprojekte für den Gesamtort Margetshöchheim zusammengefasst. Dieser Projektkatalog ist keineswegs abschließend. Er zeigt vielmehr gemeinsam entwickelte Bausteine auf, die synergetisch zur Stärkung der Gemeinde beitragen. Das ISEK zeigt somit die grundsätzliche Richtung der weiteren Entwicklung auf. Weitere Bausteine können jederzeit integriert werden.

Steckbrief

Margetshöchheim

1

Gemeinde Margetshöchheim
Der Ort und seine Entwicklung
Rahmenbedingungen
Lage im Landschaftsraum
Der Ort und seine Bewohner
Wohnen in Margetshöchheim
Wohnbauflächenreserven und -bedarf
Wirtschaft und Arbeit
Nutzungsstruktur
Verkehrsstruktur

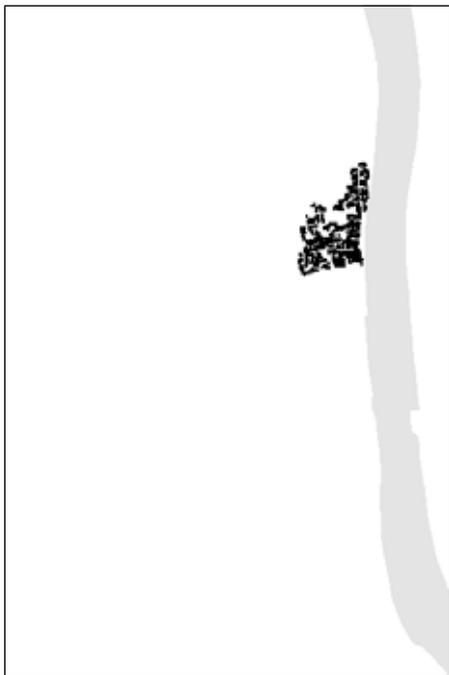
Steckbrief Margetshöchheim Gemeinde Margetshöchheim





Steckbrief Margetshöchheim

Der Ort und seine Entwicklung



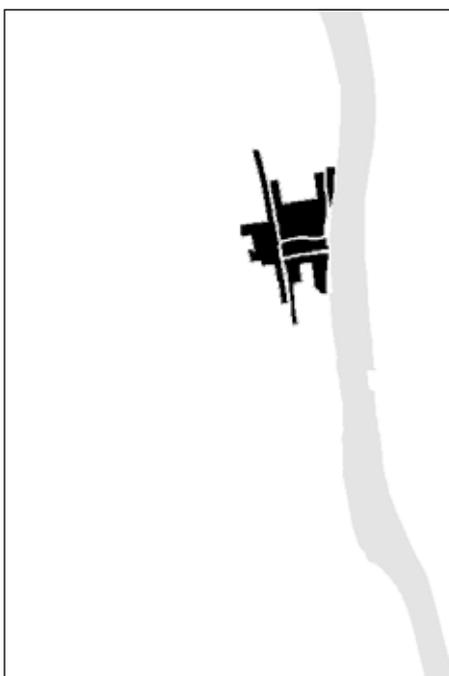
um 1830



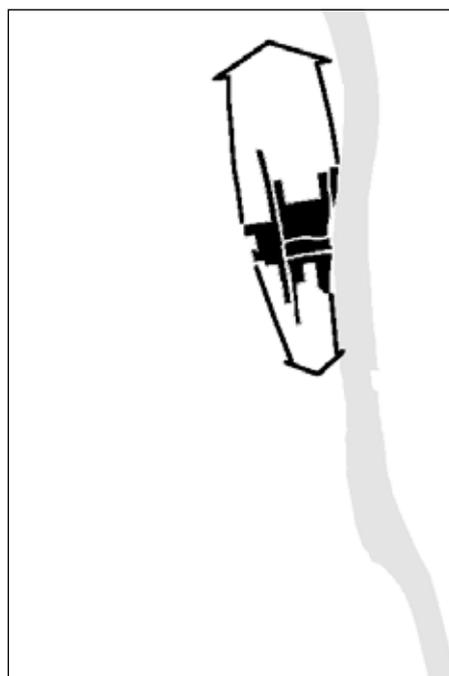
bis 1938



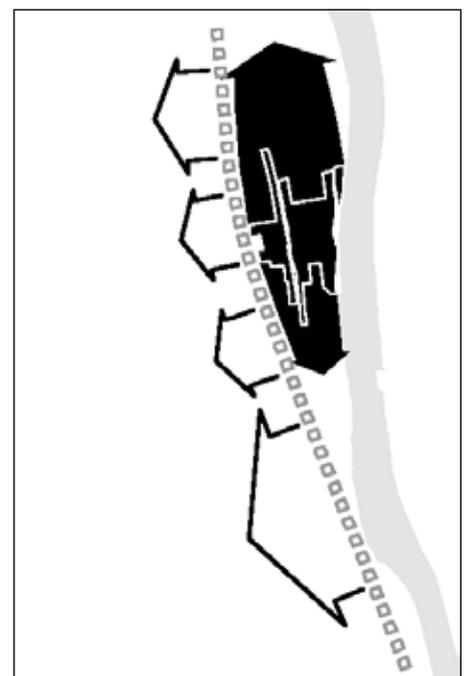
bis 1970



Phase 1 - bis ca. 1938
Punktueller Entwicklung



Phase 2 - bis ca. 1960
Lineare Entwicklung



Phase 3 - bis heute
Flächige Entwicklung



bis 1980



bis heute

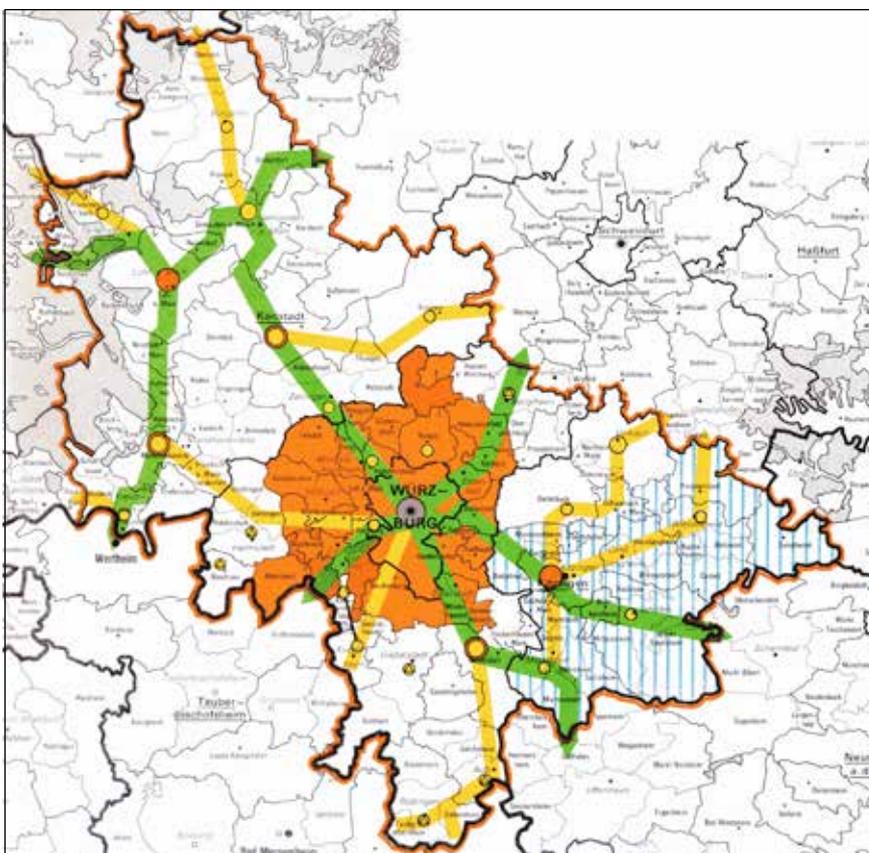
Das Wachstum der Gemeinde lässt sich deutlich unterschiedlichen Entwicklungsphasen zuordnen.

Ausgehend von einem kompakten Siedlungskern am Main deutet sich in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts mit zunehmender Mobilität eine straßendorfähnlliche Erweiterung längs der Erlabrunner Straße an.

Die Phase der umfangreichsten Flächen-erweiterung liegt in den zwei Dekaden nach 1950, wo der Wohnraumbedarf für die zahlreichen Flüchtlinge, aber auch der wachsende Wohlstand durch das Wirtschaftswachstum Ursache und Motor eines dynamischen Wachstums ist. Margetshöheim bildet in dieser Zeit mit dem Unterort, dem Oberort und der südlichen Entwicklung drei Siedlungsbereiche aus.

Die Verlegung der Staatsstraße aus dem Ort und der Bau der ICE-Trasse verstärken die Trennung der einzelnen Siedlungs-teile. Durch Arrondierung sowohl im östlichen Teil in den 80er Jahren als auch im westlichen Teil, der das letzte große Neubaugebiet darstellt, erreichte der Ort seine heutige Gestalt und Begrenzung.

Steckbrief Margetshöchheim Rahmenbedingungen



**Karte 1
Raumstruktur**

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
- a) Zeichnerisch veranschaulichte Darstellungen:
 - Entwicklungspol mit regionaler Bedeutung
 - Entwicklungspol mit überregionaler Bedeutung
 - b) Zeichnerisch angedeutete Darstellungen verortet Ziele:
 - Aktionszentrum
 - Bereich für ein entwicklungsrelevantes Kleinstzentrum
 - Zentrale Dienststelle und durch Verbindungsachsen gekennzeichnet
 - c) Sachverhalte in der städtischen Planung:
 - Verkehrsraum
 - Bereich, wenn Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sachlich gerechtfertigt werden soll
 - Grenze des Raums
 - Oberzentrum
 - Metropolzentrum
 - Metropol-Mittelzentrum
 - Unterzentrum

- Landesgrenze
 - Grenze der kreisfreien Städte und Landkreise
 - Grenzen der kreisangehörigen Gemeinden (Einheitsgemeinden), Verwaltungsgemeinschaften und gemeinsamen Gebiets
 - Grenzen der Mitgliedsgemeinden einer Verwaltungsgemeinschaft
 - Zusammenhängende Gebietsanteile
 - Sitz eines Landratsamtes
 - Kreisfreie Stadt
 - Kreisangehörige Gemeinde (Einheitsgemeinde)
 - Mitgliedsgemeinde einer Verwaltungsgemeinschaft
 - Sitz und Name einer Verwaltungsgemeinschaft
 - Hinweis auf den Verwaltungssitz, wenn dieser außerhalb des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft liegt oder Mitgliedsgemeinden nicht annamieren können
 - Gemeindefreie Landflächen
- Maßstab: 1 : 100 000
 Bearbeiter: Regionalplanungsbüro bei der Präparatur von Unterfranken
 Herausgeber: Präparatur Planungsbüro Würzburg
 Auswertet: der Leiter, Vernetzung und Regionalentwicklung im Sonderamt Raum- und Regionalentwicklung
 Stand: Baden-Württemberg 01.05.2010
 Baden-Württemberg 01.05.2010
 Baden-Württemberg 01.05.2010
 Herausgeber: Sonderamt Regionalentwicklung für Landesentwicklung und Innenminister
 Herausgeber: Sonderamt Regionalentwicklung für Landesentwicklung und Innenminister
 Herausgeber: Sonderamt Regionalentwicklung für Landesentwicklung und Innenminister

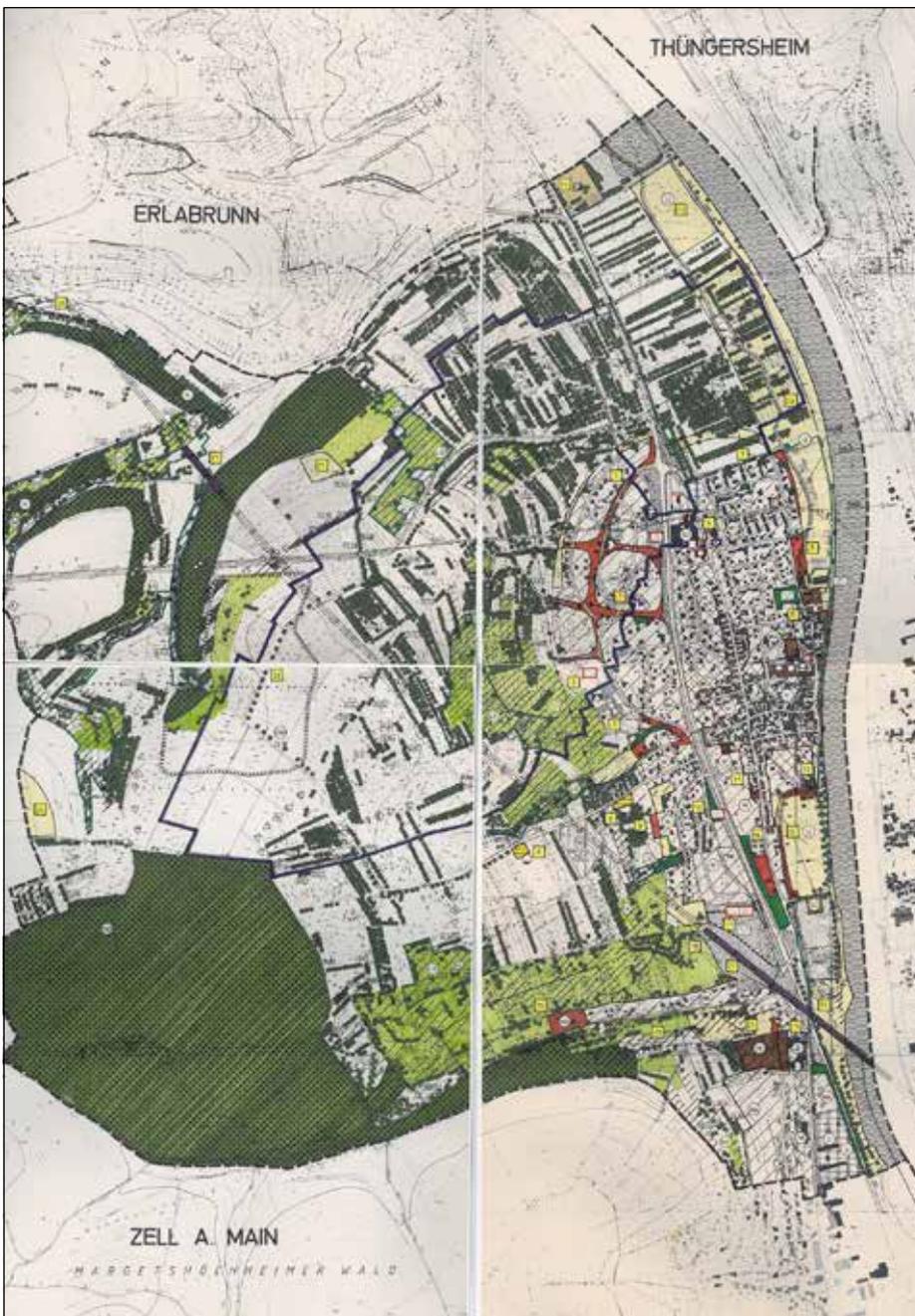
Regionalplan - Region Würzburg (2)

Die Gemeinde Margetshöchheim liegt im Landkreis Würzburg und ist Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken. Entsprechend dem Regionalplan besitzt Margetshöchheim keine zentralörtliche Funktion. Allerdings liegt der Ort auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Würzburg - Aschaffenburg und im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Würzburg.

Das ca. 667 ha große Gemeindegebiet Margetshöchheim grenzt an folgende Nachbargemeinden an: Marktgemeinde Zell a. Main, Gemeinde Leinach, Gemeinde Erlabrunn und östlich des Mains gelegen Thüngersheim und Veitshöchheim.

Die Gemeinde hat vorrangig vier regionalplanerische Funktionen zu erfüllen:

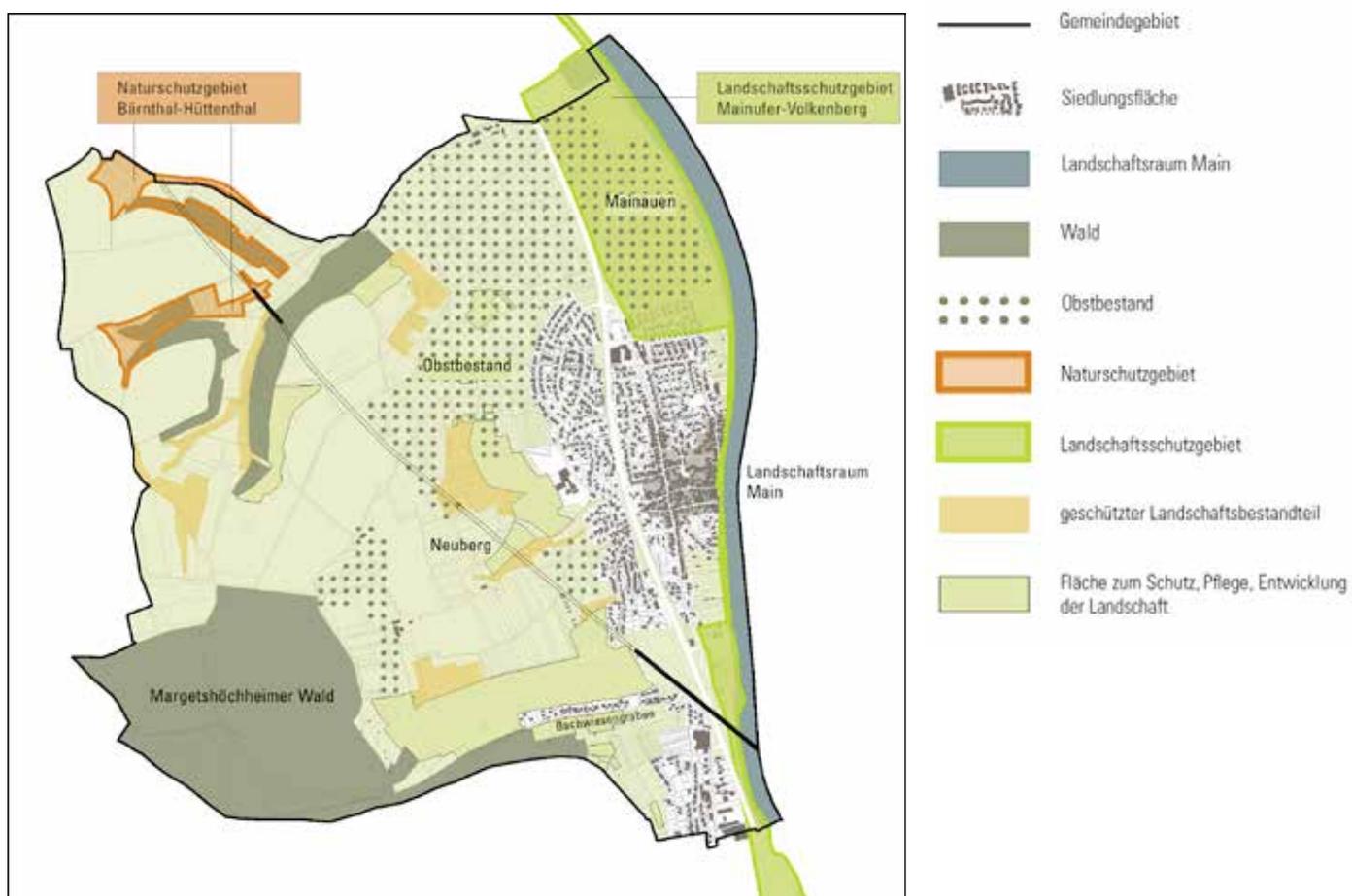
- WS Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit
- LF Funktionen aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft
- B Funktionen aus dem Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur
- N Funktionen aus dem Bereich der Tages- und Wochenenderholung.



Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von Margetshöchheim stammt aus dem Jahr 1999. Er weist kleine Wohnflächenarrondierungen im Nordwesten des Gemeindegebietes am Zeilweg aus.

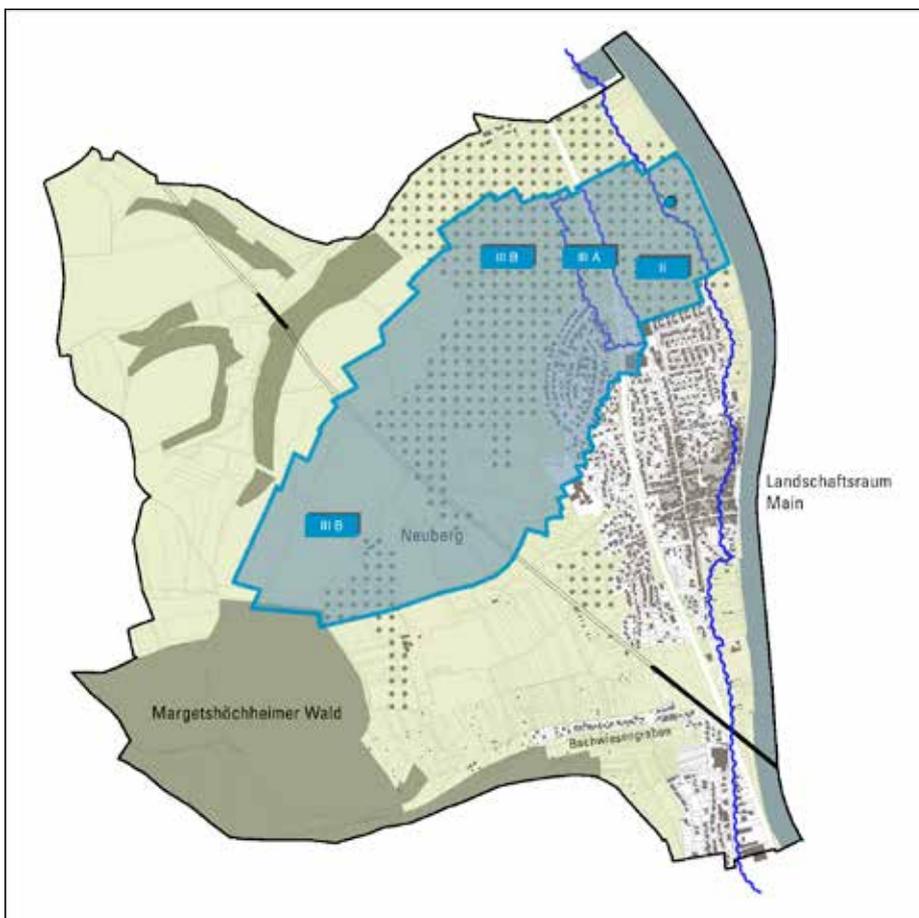
Steckbrief Margetshöchheim Lage im Landschaftsraum



Die Lage des Ortes ist durch das „Mittleren Maintal“ geprägt. Die Mainaue sowie angrenzenden Hanglagen mit umfangreichen Streuobstbeständen prägen das Landschaftsbild. Daran schließen sich die plateauartigen Hochflächen im Westen an (zu den Gauflächen der Markthei-

denfelder Platte). Nach Süden prägen die scharfen Einschnitte des Bachwiesengrabens und des Nickelsgrabens die Topografie. Umfangreiche Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

verweisen auf die hohe Qualität des Landschaftsraumes, begrenzen allerdings die baulichen Entwicklungsspielräume erheblich.

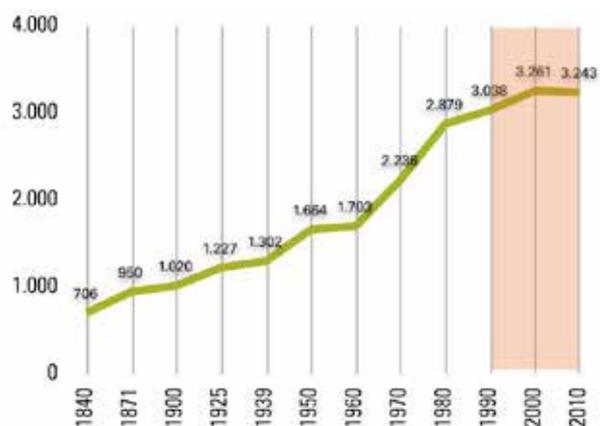
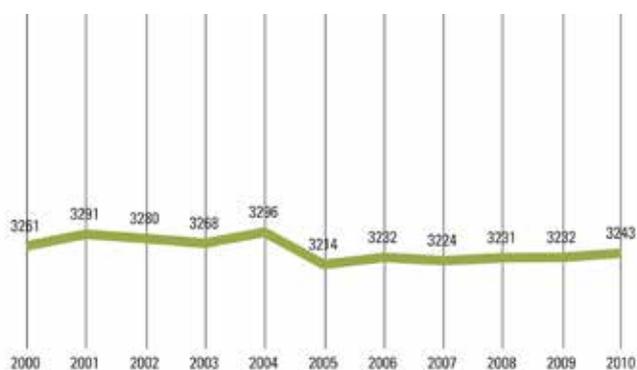


- Gemeindegebiet
- Siedlungsfläche
- Landschaftsraum Main
- Wald
- Obstbestand
- Wasserschutzgebiet
- Fassungsbereich (Zone I)
- engere Schutzzone (Zone II)
- weitere Schutzzone (Zone III A)
- weitere Schutzzone (Zone III B)
- Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsbereich

Überschwemmungsgebiete und Überschwemmungsbereiche begrenzen die Ortsentwicklung nach Osten. Wasserschutzgebiete markieren eine Grenze nach Norden. Damit ist der Rahmen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde sehr eng gesetzt.

Steckbrief Margetshöchheim Der Ort und seine Bewohner

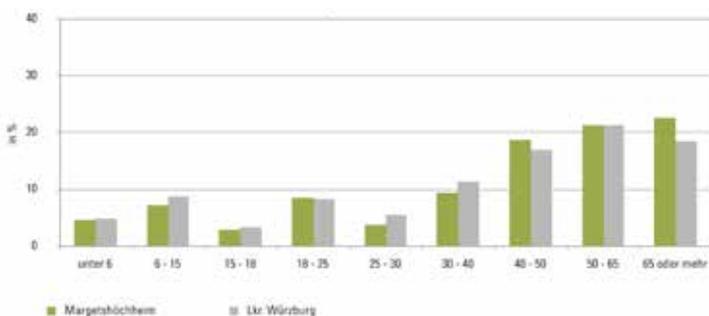
Einwohnerentwicklung - Margetshöchheim



Einwohnerentwicklung - Landkreis Würzburg



Vergleich der Altersstruktur



Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung kann seit ca. 10 Jahren keinen nennenswerten Anstieg mehr verzeichnen. Nach einem leichten Einbruch 2004 hat sich die Bevölkerungszahl auf ca. 3.250 Einwohner stabilisiert.

Im Gegensatz zeigt die Betrachtung des Landkreises deutlichere Schwankungen. Seit 2007 ist hier die Bevölkerung leicht rückläufig.

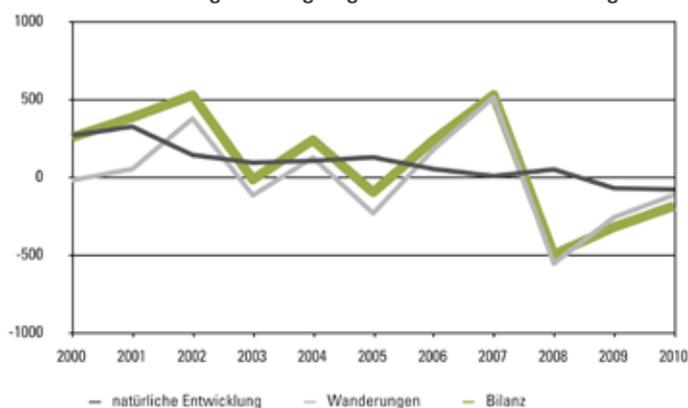
Altersstruktur

Die Altersstruktur Margetshöchheims zeigt im Vergleich zum Landkreis Würzburg einen geringeren Anteil jüngerer Menschen und einen höheren Anteil von Personen über 65 Jahre.

Bevölkerungsbewegung - Margetshöchheim



Bevölkerungsbewegung - Landkreis Würzburg



Entwicklungsprognosen	Gem. MHH	LK Würzburg	
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2009 bis 2029 (Stand 2009)	-	-0,8 %	
BBSR Bonn Bevölkerungsprognose 2005 bis 2025 (Stand 2009)	-	1,7 %	-
Bertelsmann Stiftung Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2025 (Stand 2006)	-	-1,0 %	-

Bevölkerungsbewegung

Die Bilanz der Bevölkerungsentwicklung - die Betrachtung von Wanderungsgewinnen und der natürlichen Entwicklung - ist überwiegend im positiven Bereich. Im Jahr 2005 ist ein Wanderungsverlust von 92 zu verzeichnen.

Im Vergleich dazu ist die Entwicklungstendenz im Landkreis Würzburg negativ.

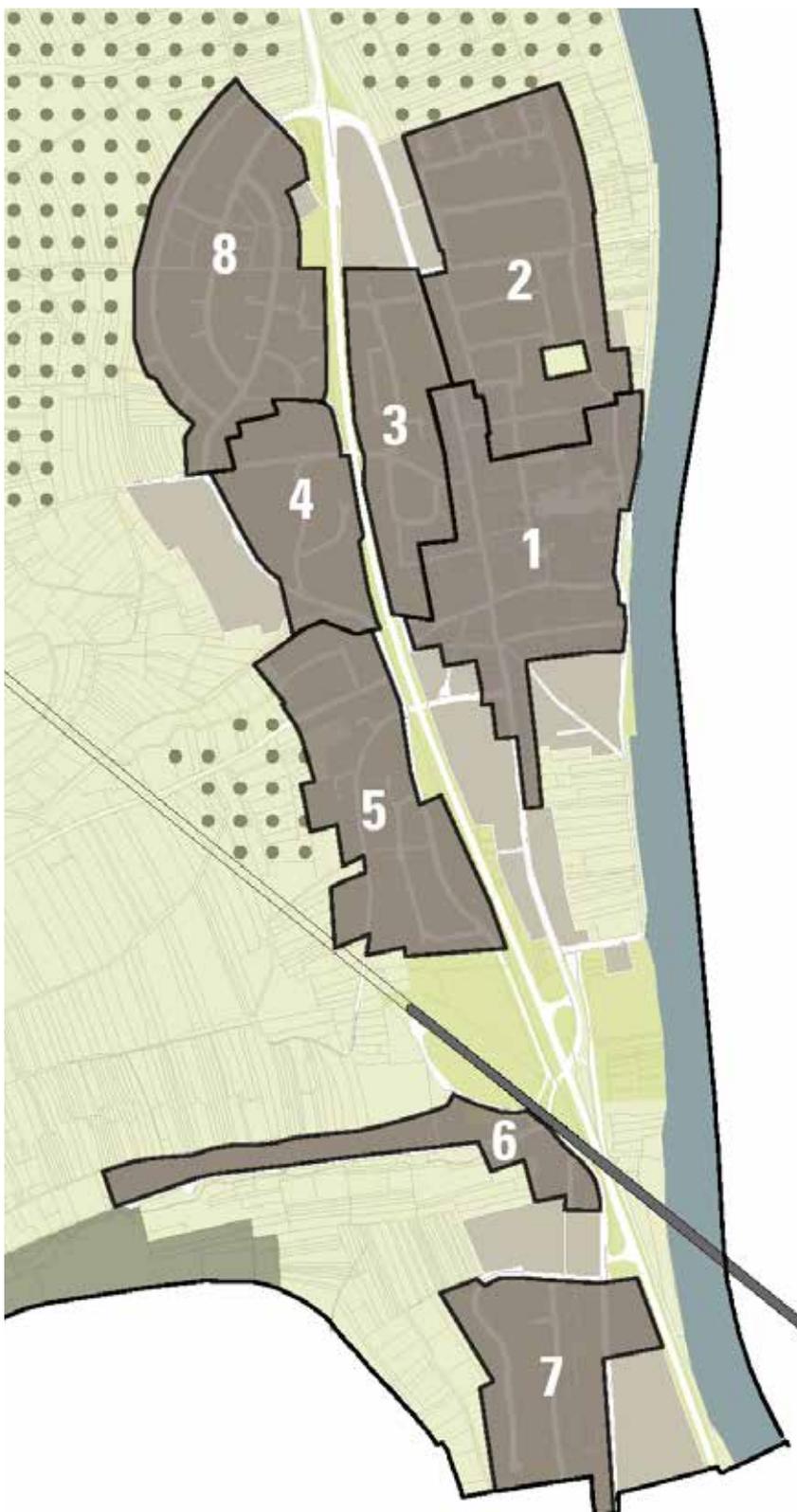
Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Die Prognosen für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung für den Landkreis Würzburg weichen voneinander ab.

Eine Prognose, die 2010 von Hauptschülern unter der Leitung von Dr. Gottwald vom Landsberger Institut StratCon im Auftrag der Gemeinde erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung bis 2030 um 12% abnehmen wird, was erhebliche Auswirkungen auf die Infrastruktur in der Gemeinde wie beispielsweise dem Kindergarten und der Schule haben könnte. Noch größer wird der Rückgang innerhalb der Gruppe der Erwerbstätigen mit 22,3% sein. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Margetshöchheim kann daher im günstigen Fall von einer Stabilisierung ausgegangen werden.

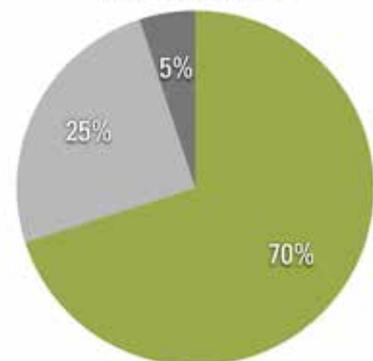
Steckbrief Margetshöchheim

Wohnen in Margetshöchheim



- 1 historischer Altort
- 2 Bodenacker
- 3 Grabhügel II
- 4 Grabhügel I
- 5 Birkachstraße
- 6 Bachwiese
- 7 Scheckert
- 8 Zeilweg

Wohnungsbestand



● 1 Wohnung ● 2 Wohnungen ● 3 oder mehr Wohnungen



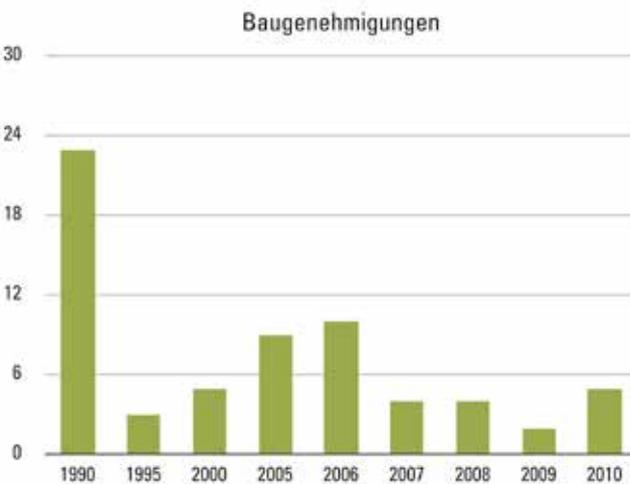
Altort

Wohnungsbestand ¹		Einwohner ²	
1 Wohnung	747	Gesamtort	3.243
2 Wohnungen	266	Altort	ca. 650
3 Wohnungen	54		
.....			
Wohnungsbestand	1.067		

1 Quelle: GENESIS Online Datenbank
2 Quelle: Gemeinde Margetshöchheim



Zeilweg



Bachwiese

Der Wohnungsbestand setzt sich überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern zusammen. Mit einem Anteil von ca. 5% spielt der Geschosswohnungsbau eine geringere Rolle, macht jedoch die Randlage zur benachbarten Stadt Würzburg deutlich.

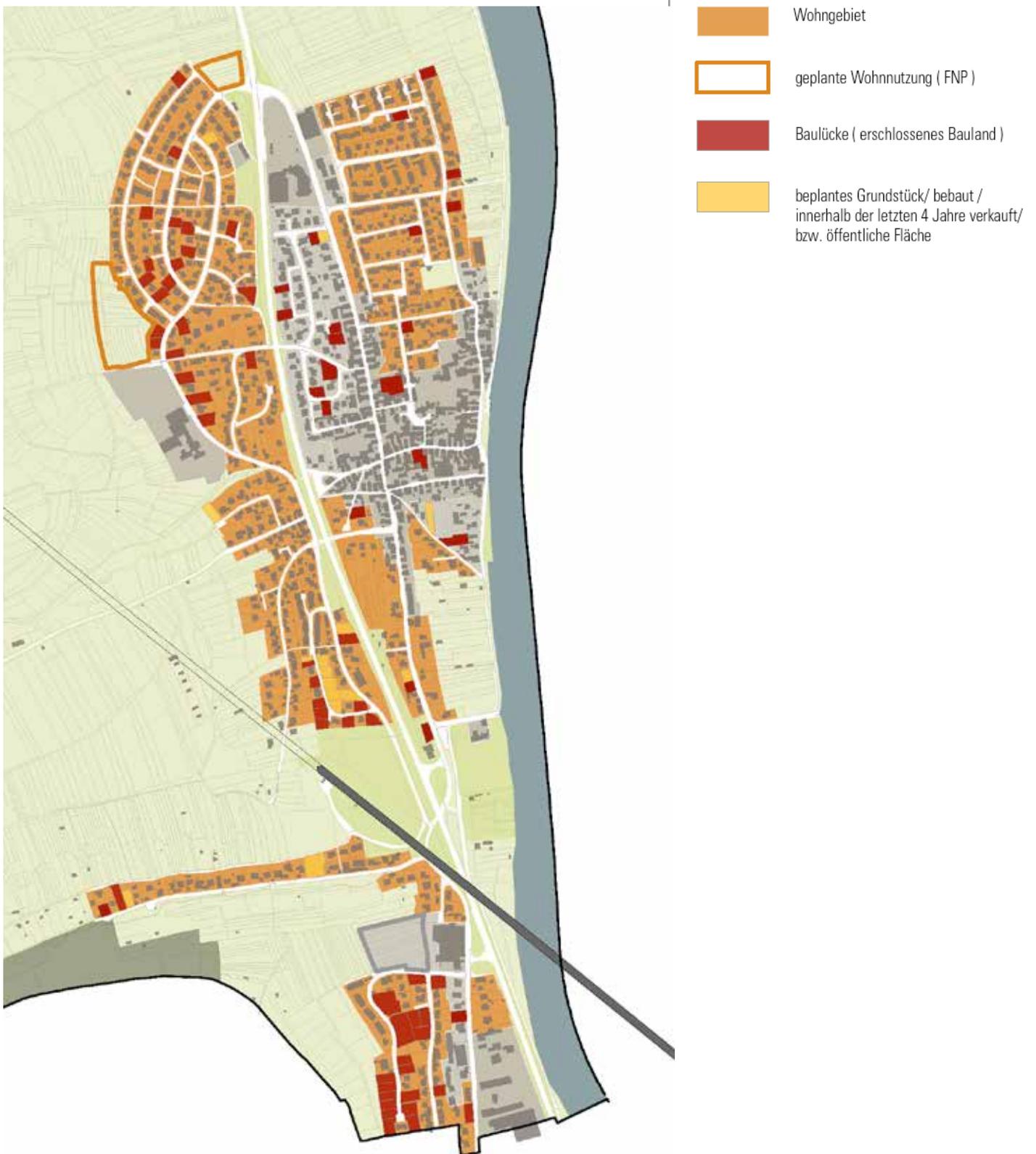
Seit dem Jahr 2006 ist die Anzahl von Baugenehmigung rückläufig und liegt bei einem Jahresdurchschnitt von ca. 6

Neubaugenehmigungen. Die Schaffungen von Wohnraum in bestehenden Gebäuden durch Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen liegt dagegen deutlich höher.

Wie und wo wohnt man in Margetshöchheim? Die Plandarstellung zeigt die wesentlichen Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde. Der Slogan: „Das Gartendorf am Main“ formuliert das Leitbild für den Ort.

Steckbrief Margetshöchheim

Wohnbauflächenreserven und Wohnbauflächenbedarf



Entwicklung Privathaushalte

Stand 2010: 2,3 Personen / WE *
 Stand 2025: 2,15 Personen / WE

* Quelle: BBSR 2010, Landkreis Würzburg

Annahme: gleichbleibende Bevölkerung bis 2025

Stand 2010: 3.243 EW/2,3 = 1.410 WE
 Stand 2025: 3.243 EW/2,15 = 1.508 WE

Flächenbedarf

Bedarf: 98 WE = 6 WE / Jahr
 98 WE x 500qm = 4,9 ha



Grabhügel



Bodenäcker

Flächenreserven

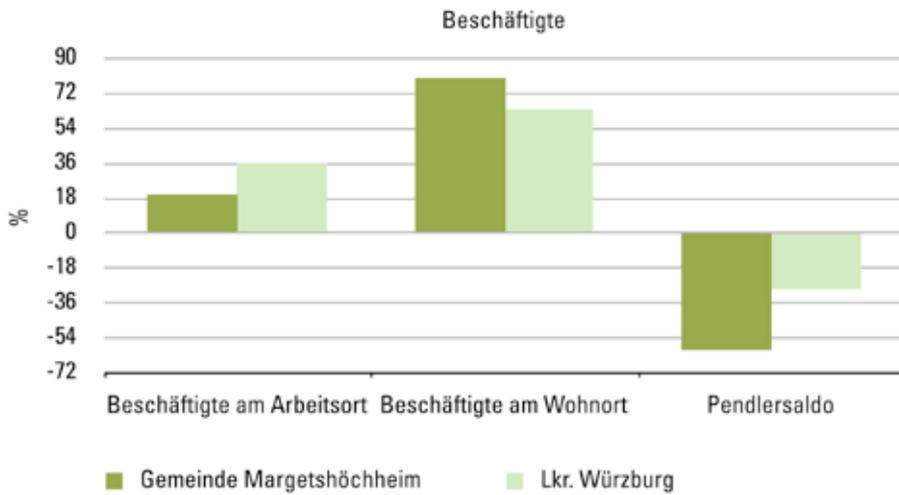
Baulücken	ca. 5,3 ha
Planung FNP Zeilweg 1 (WA)	ca. 1,6 ha
.....	
Zeilweg 2 (WA -> MI)	ca. 0,4 ha
Scheckert (MI -> WA)	ca. 1,2 ha

Anhand der aktuellen Flurkarte wurden die unbebauten Grundstücke aufgenommen. So stehen insgesamt ca. 5,3 ha erschlossenes Bauland zur Verfügung (unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und der Verfügbarkeit auf dem Markt). Darüber hinaus bietet der Altort durch Gebäudeleerstand bzw. absehbaren Gebäudeleerstand Entwicklungspotenzial im Gebäudebestand.

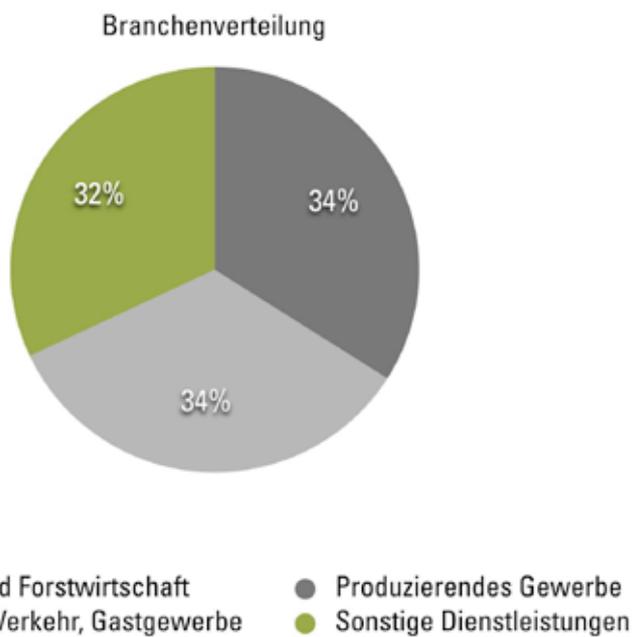
Der Wohnbauflächenbedarf liegt nach dem Rechenmodell bei ca. 4,9 ha. Dieser Bedarf ergibt sich durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen wie z.B. durch Singlewohnungen.

Mit den erschlossenen Wohnbauflächenreserven von ca. 5,3 ha wäre der Bedarf für die nächsten 13 Jahre abgedeckt. Vorrangig sollten deshalb bestehende Flächen bebaut werden bzw. durch Innenentwicklung nachfragegerechte Angebote im Bestand geschaffen werden.

Steckbrief Margetshöchheim Wirtschaft und Arbeit



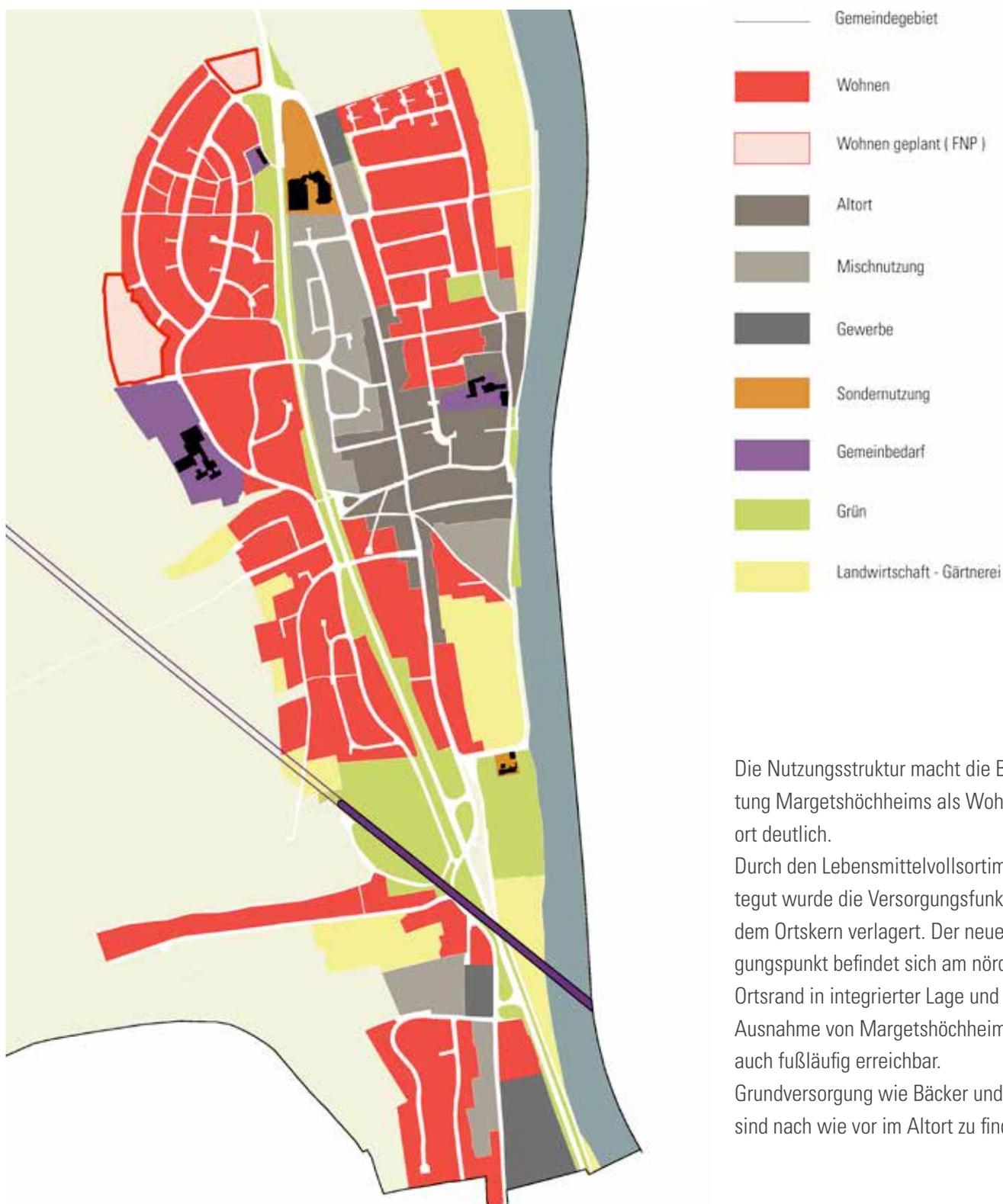
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz	258
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	1.045
.....	
Pendlersaldo	- 787



Mit ca. 250 Arbeitsplätzen am Ort weist die Gemeinde Margetshöchheim eine sehr geringe Arbeitsplatzdichte auf. Dementsprechend ist das Pendlersaldo durch einen hohen Grad an Auspendlern geprägt.

Kennzeichnend für die Gemeinde Margetshöchheim ist eine ausgewogene Verteilung der Branchen Handel, produzierendes Gewerbe und sonstige Dienstleistungen. Land- und Forstwirtschaft spielt in der Gemeinde keine Rolle mehr.

Nutzungsstruktur

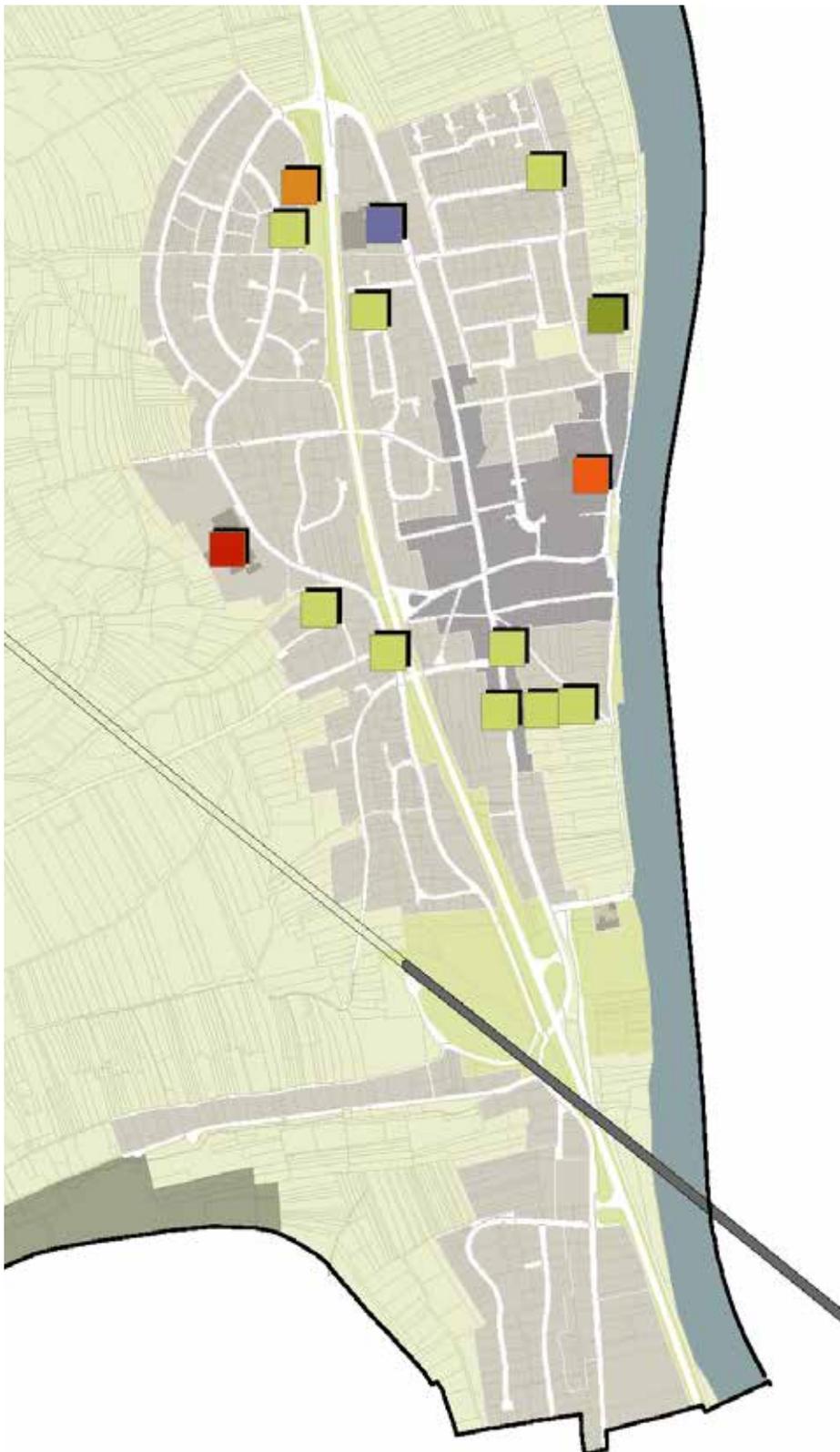


Die Nutzungsstruktur macht die Bedeutung Margetshöchheims als Wohnstandort deutlich.

Durch den Lebensmittelvollsortimenter tegut wurde die Versorgungsfunktion aus dem Ortskern verlagert. Der neue Versorgungspunkt befindet sich am nördlichen Ortsrand in integrierter Lage und ist, mit Ausnahme von Margetshöchheim Süd, auch fußläufig erreichbar.

Grundversorgung wie Bäcker und Metzger sind nach wie vor im Altort zu finden.

Steckbrief Margetshöchheim Soziale Infrastruktur

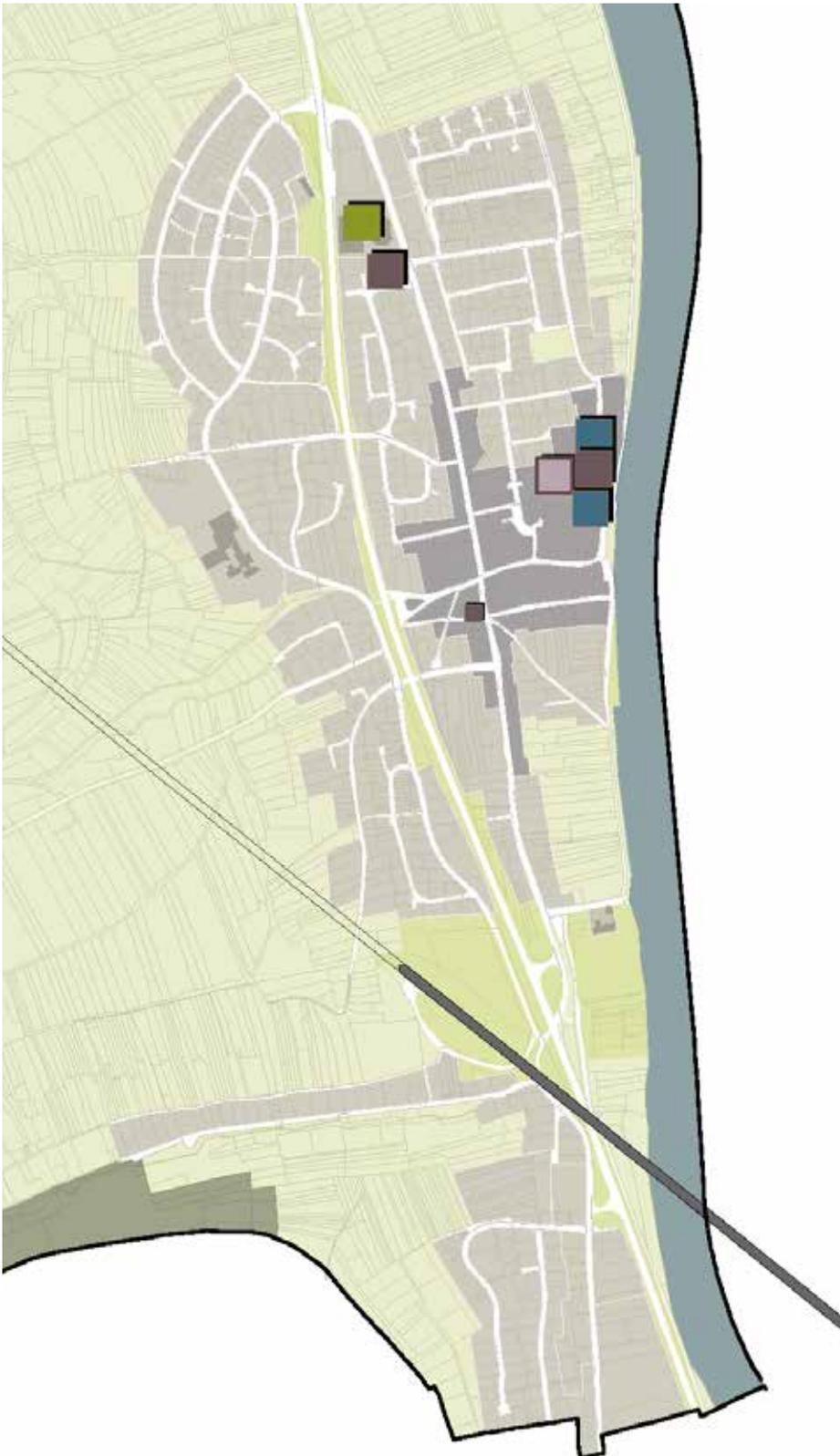


Schule am Wohnstandort

- Grund- und Hauptschule
- Volkshochschule
- Kindergarten
- Jugendzentrum
- Seniorenwohnen
- medizinische Versorgung

Grundschule, Hauptschule und Kindergarten sichern eine gute Grundversorgung am Ort. Insbesondere das Schulangebot ist eine Standortqualität, die die Wohnadresse Margetshöchheim auch für junge Familien interessant macht. Die langfristige Sicherung ist deshalb ein wichtiger Beitrag zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort.

Kultur

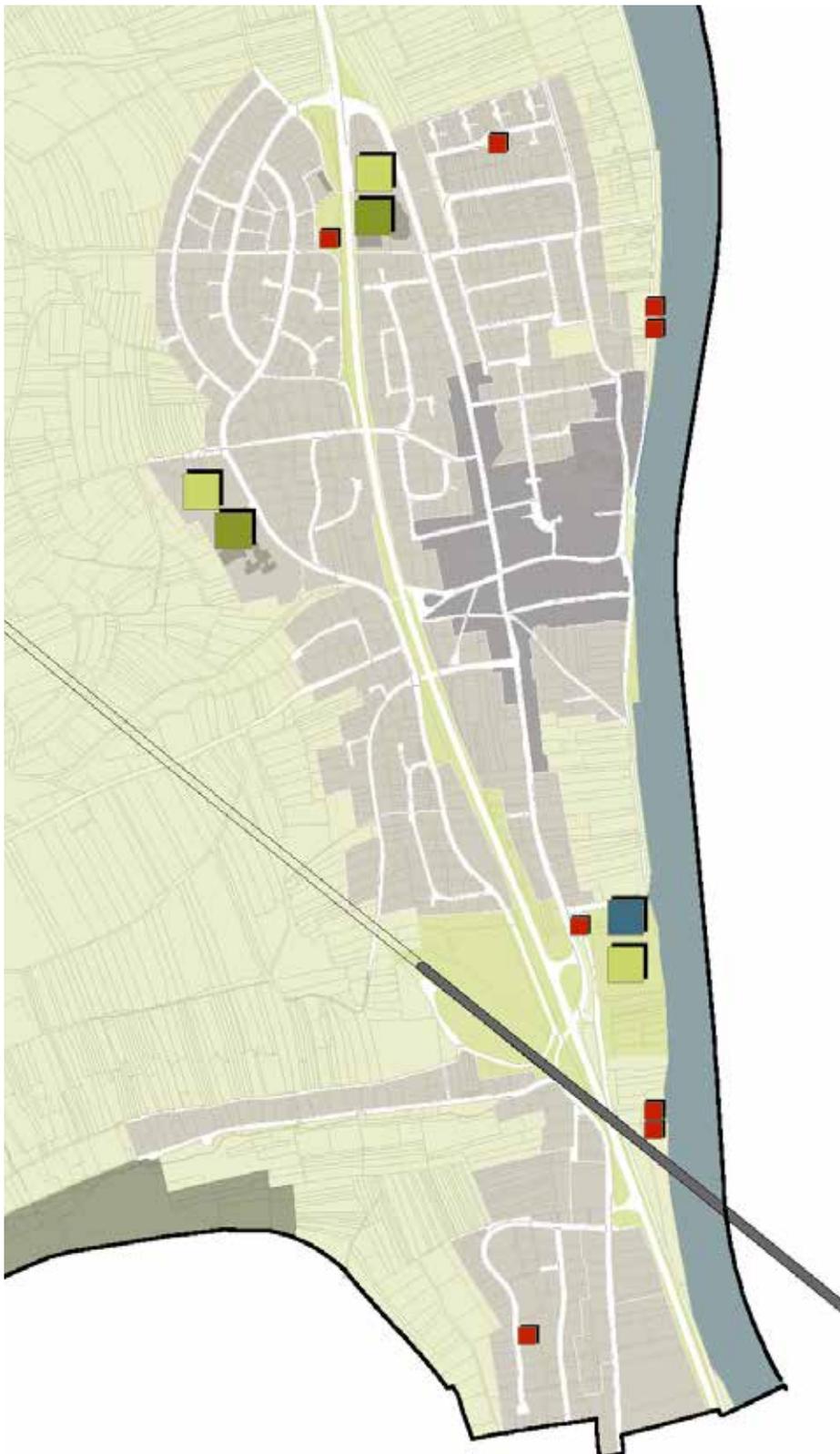


Veranstaltungshalle

-  Kirche / Kapelle
-  Bücherei
-  Veranstaltungshalle
-  Atelier

Das kulturelle Leben wird, wie in vielen Nachbarorten auch, in erster Linie durch die Vereine geprägt. Daneben hat sich in der Gemeinde ein Kulturleben etabliert, das mit kleinen Ateliers und der Mainart attraktive Alternativen anbietet. Die Margarethenhalle bietet Raum für zahlreiche Veranstaltungen. Das Margarethenfest findet als jährlich wiederkehrendes Dorffest regen Zuspruch auch über den Ort hinaus.

Steckbrief Margetshöchheim Sport und Freizeit

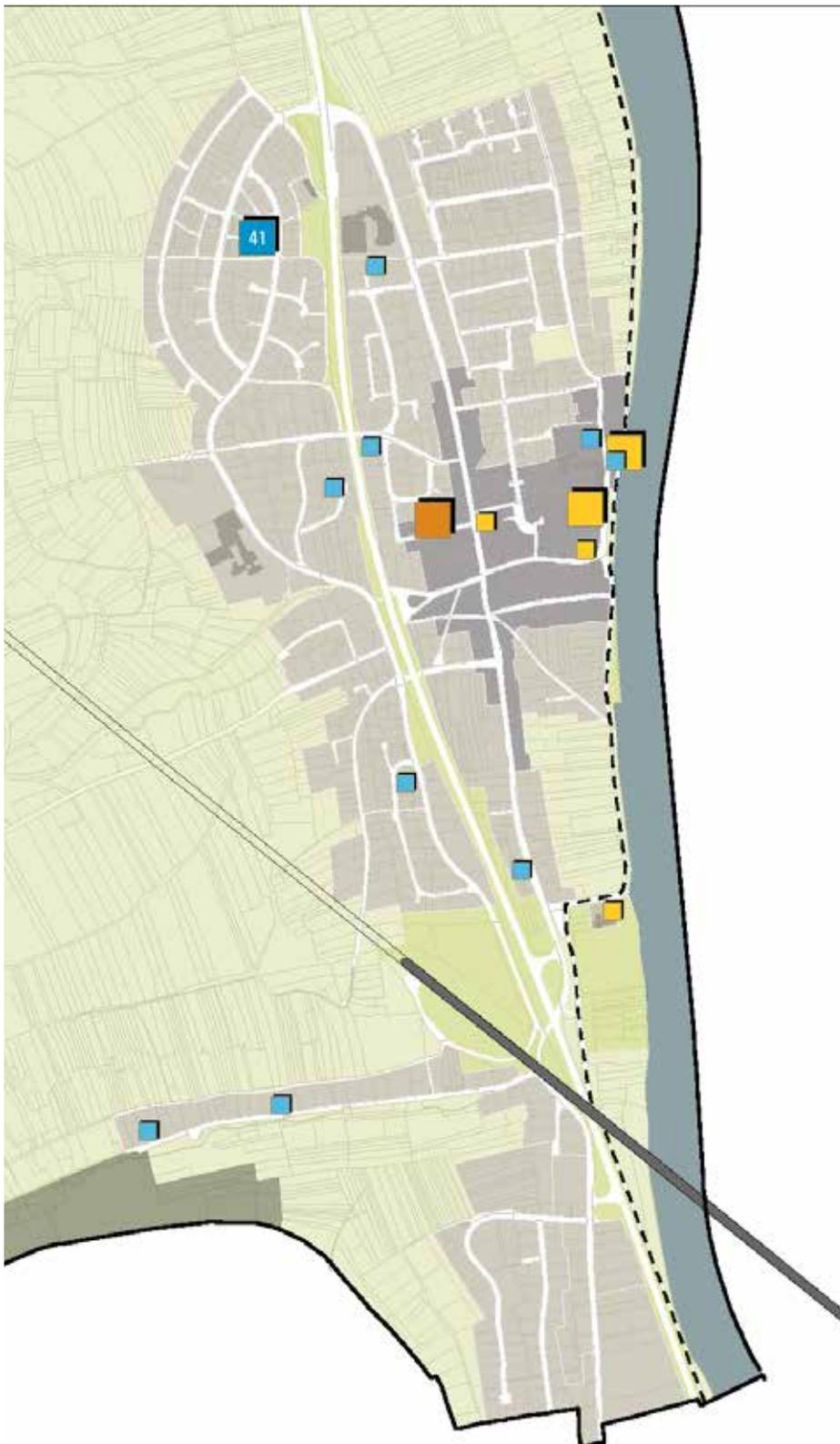


Attraktive Freizeitangebote

- Turnhalle / Tennishalle
- Sportplatz / Tennisplatz
- Segelsport
- Spielplatz/ Bolzplatz / Grillplatz

Das Freizeitangebot im sportlichen Bereich ist differenziert und gleichmäßig über den Ort verteilt. Im Norden wird Tennis auf dem Platz und in der Halle angeboten, im Süden befinden sich die Sportplätze. Weitere Hallen gibt es im Bereich der Schule. Eine besondere Attraktion bietet der Segelverein mit Bootsanlegern und Vereinsheim.

Tourismus

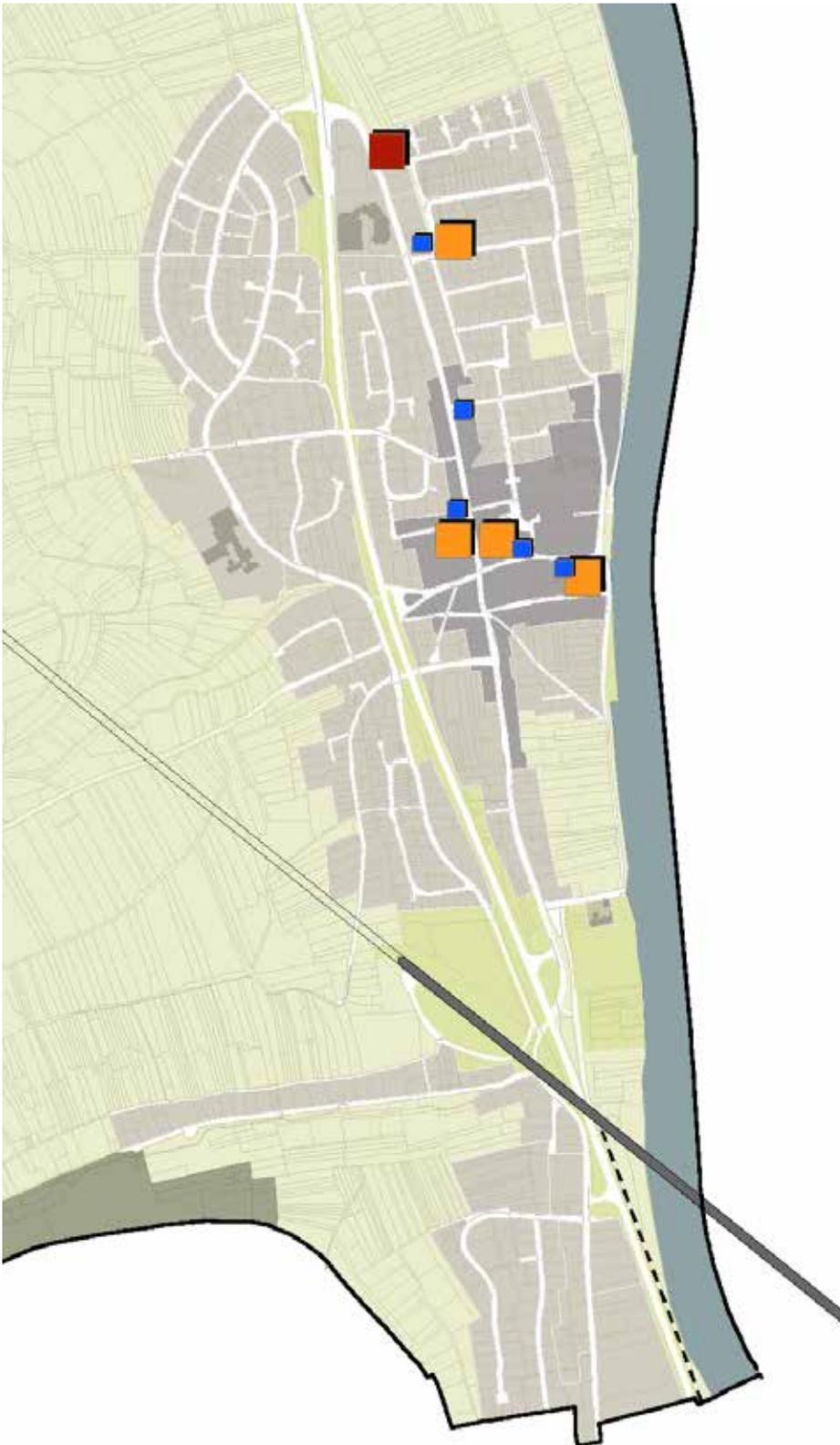


Hotel Eckert

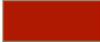
-  Hotel
-  Privatpension / Ferienwohnung
-  Gastronomie
-  Weingut
-  Maintalradweg

Das touristische Angebot beschränkt sich auf wenige Adressen. Größte Einrichtung ist das Hotel Eckert, das aber in erster Linie den Geschäftsreisenden anspricht. Im Altort gibt es einige Ferienwohnungen, zum Teil in alten historischen, gut renovierten Häusern. Überschaubar ist auch das gastronomische Angebot. Nur eine Einrichtung bietet in der Woche Service.

Steckbrief Margetshöchheim Versorgung

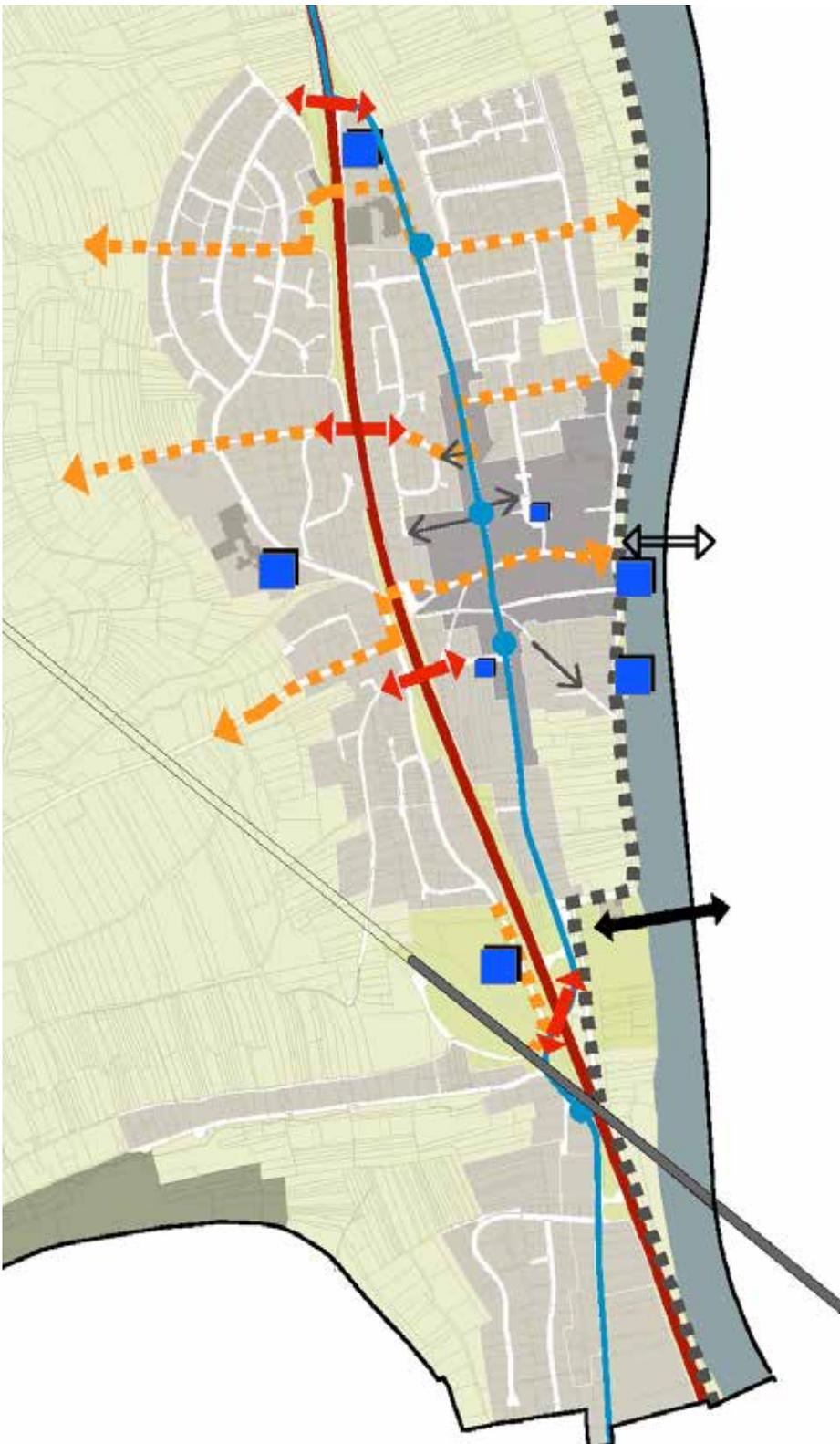


tegut

-  Lebensmittel Vollversorger
-  Grundversorgung
-  Dienstleistung

Die Versorgung in Margetshöchheim konzentriert sich auf den Vollsortimenter tegut. Für den größten Teil der Einwohner auch fußläufig erreichbar, hat er eine wichtige Funktion für den Wohnstandort. Bäcker und Metzger sind am Ort noch vorhanden und ergänzen das Angebot.

Verkehrsstruktur



ST 2300

- Staatsstraße 2300
- Verbindung
- Einbahnverkehr
- Buslinie mit Haltestelle
- Parkplatz
- Maintalradweg
- vorhandene Wegeverbindungen
- bestehender Mainsteg
- geplanter Mainsteg

Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt wurde der Altort erheblich vom Verkehr entlastet. Davon konnten die Wohnlagen stark profitieren. Der ÖPNV konzentriert sich auf die Würzburger und Erlabrunner Straße. Der Maintalradweg wird stark vom Freizeitverkehr frequentiert.

**20 Jahre Altortsanierung -
Was hat sich verändert ?**

2

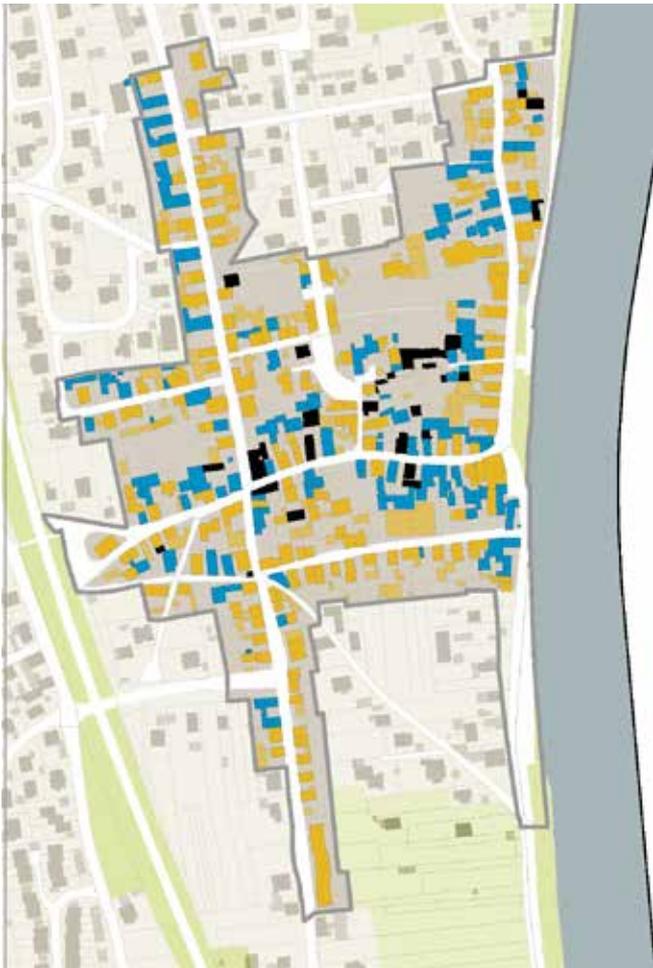
Das Gartendorf am Main
Gebäudezustand 1993 und heute
Gebäudenutzung 1993 und heute
Gebäudeleerstand 1993 und heute
Öffentlicher Raum 1993 und heute

20 Jahre Altortsanierung - Was hat sich verändert ? Das Gartendorf am Main

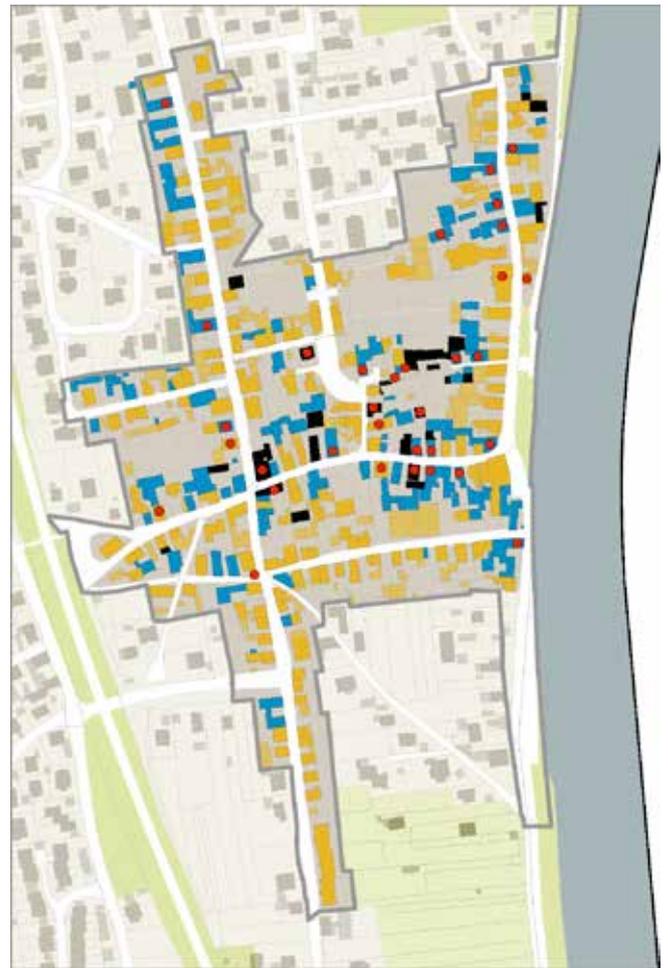




20 Jahre Altortsanierung - Was hat sich verändert ? Gebäudezustand



Gebäudezustand - 1993
(Quelle: VU Architekturbüro Schröder)



Gebäudezustand - heute



Kapelle in der Würzburger Straße



Dorfstraße 15 und 19



Eckgebäude Würzburger Straße - Dorfstraße



Denkmal - Mainstraße 23



gut



mittel



schlecht



Gebäudesanierung

Verbesserung des Ortsbildes durch Gebäudesanierung
 Hochwertige und nachhaltige Sanierungsbeispiele, entsprechend der Gestaltungssatzung, tragen zur Aufwertung des Ortsbildes und damit zur Lebensqualität bei. In den letzten 20 Jahren wurden ca. 33 Gebäude im Altort saniert. Damit zeigt die Entwicklung des Sanierungsprozesses durch die Summe vieler kleiner privater Maßnahmen mittlerweile sichtbaren Erfolg.

20 Jahre Altortsanierung - Was hat sich verändert ? Gebäudenutzung



Gebäudenutzung - 1993 (Quelle: VU Architekturbüro Schröder)



Café Marokko - Backwaren



Grundversorgung



Gastronomie



Gebäudenutzung - heute



Gastronomie

- öffentliche Einrichtung
- Handel
- Dienstleistung
- Handwerk
- Gastronomie

Die Entwicklung zeigt deutlich eine Veränderung der Versorgungssituation im Altort. Die Handelsfunktionen haben sich an den Ortsrand nach Norden verlagert. Dort findet heute die Lebensmittelversorgung statt. Bäcker und Metzger sind nach wie vor im Altort vertreten und ergänzen dort das Angebot für den täglichen Bedarf. Positive Einzelentwicklungen sind das Cafe Marokko, als Nachfolgenutzung der ehemaligen Schleckerfiliale. Hierdurch wird das Nutzungsangebot im Altort und damit auch die Qualität des Wohnumfelds bereichert.

20 Jahre Altortsanierung - Was hat sich verändert ? Gebäudeleerstand



Gebäudeleerstand - 1993
(Quelle: VU Architekturbüro Schröder)



Gebäudeleerstand - heute



Gebäudeleerstand 1993



Teilleerstand (EG) heute



Gebäudeleerstand Dorfstraße 15



Gebäudeleerstand Hauptstraße 29



Gebäudeleerstand alter Kindergarten



leerstehendes Wohngebäude

Die Leerstandsentwicklung von 5 Gebäudeleerständen (1993) auf 14 Gebäudeleerständen (heute) im Altort zeigt eine gewisse Verschärfung der Leerstandsproblematik, die insgesamt aber noch nicht als kritisach zu beurteilen ist. Trotz Instandsetzung ist das Gebäude Ecke Dorfstraße / Erlabrunnerstraße noch nicht genutzt. Weitere Leerstände gehen in erster Linie auf den mangelhaften Gebäudezustand zurück.

20 Jahre Altortsanierung - Was hat sich verändert ? Öffentlicher Raum



Öffentlicher Raum - 1993



Öffentlicher Raum - heute



Dorfstraße



Schmiedgasse



Schmiedgasse mit Parkplätzen



Würzburger Straße - Erlabrunner Straße



Neugestaltung in Planung - Mainlände

-  Neugestaltung durchgeführt
-  Neugestaltung in Planung

Im Altort wurde durch Ordnungsmaßnahmen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen: Dorfstraße, Schmiedgasse mit Anwohnerparken und Würzburger und Erlabrunner Straße sind sichtbare Zeichen einer kontinuierlichen Aufwertung des zentralen Bereichs. Folgende Projekte sind in Planung:

- Mainlände in Verbindung mit Neubau Mainsteg
- Rathaus Hof (Anbindung Gartenweg)

Bestandsanalyse

Bewertung

3

Stärken-Schwächen Profil
Räumliche Stärken
Räumliche Schwächen

Ergebnisse der
Auftaktveranstaltung

Bestandsanalyse Stärken - Schwächen - Profil



Räumliche Stärke

-  Landschaftsraum Main
-  historischer Altort
-  ortsbildprägendes Ensemble
-  Streuobstwiese
-  grüner Ortsrand (dörflicher Garten)
-  Weg in die Landschaft

Gestalterische Stärke

-  ortsbildprägendes Gebäude
-  gestalteter öffentlicher Raum

Funktionale Stärke

-  zentrale Einrichtung
-  Mainuferradweg
-  Hotel
-  ÖPNV-Anbindung
-  Anbindung Veitshöchheim

Räumliche Schwäche

-  Verkehrsbarriere St 2300
-  Beeinträchtigung Ortsbild
-  entkoppelte Ortslage
-  diffuser Altorteingang

Gestalterische Schwäche

-  Gestaltungsmängel Freiflächen

Funktionale Schwäche

-  Brachflächen und Baulücken
-  Leerstand/ Instandsetzungsbedarf
-  Nutzungskonflikte
Fußgänger - Fahrradfahrer - Inliner

Die Stärken des Ortes liegen in seiner unmittelbaren Beziehung zur Landschaft. Sowohl die Flusslandschaft des Mains als auch die Streuobstwiesen prägen ein attraktives Wohnumfeld. Zahlreiche Wegeverbindungen sichern die Erreichbarkeit. Daneben hat der Ort im Altortbereich sein historisches Bild weitgehend erhalten können, und zeigt im Gegensatz zu den anderen Mainorten Gesicht zum Fluss. Diese Potenziale sind allerdings noch keineswegs genutzt. Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum konzentrieren sich insbesondere an der Nahtstelle zum Wasser im Bereich der Mainlände. Gestalterisch unbefriedigend sind die Eingänge in die Ortslage sowohl im Süden als auch im Norden, die durch Brachen und verkehrsbezogene Gestaltung der Straßen geprägt werden. Leerstand ist stellenweise zwar vorhanden, prägt aber das Ortsbild nicht gravierend.

Problematisch im Ortsgefüge sind die Zäsuren von Bahn und Staatsstraße, die den räumlichen Zusammenhang der einzelnen Bereiche behindern. Dies gilt insbesondere für die Ortslage im Süden, deren Anbindung zusätzlich durch die Topografie erschwert wird. Ein Problem stellen die vielen Baulücken dar. Hier können voll erschlossene Baulandreserven nicht mobilisiert werden. Sowohl im Baugebiet Zeilweg als auch im Süden der Gemeinde finden sich umfangreiche Flächen. Der Mainradweg ist einerseits eine große Qualität andererseits sind Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern, Fahrradfahrern Folge der Frequentierung.

Bestandsanalyse Räumliche Stärken | Die Begabungen des Ortes



Landschaftsraum Main



Historischer Altort



Ortsbildprägendes Ensemble



Streuobstwiesen



Grüne Ortsränder - dörfliche Gärten



Wege in die Landschaft



Ortsbildprägende Gebäude



Historische Höfe mit Atmosphäre



Gestalteter öffentlicher Raum



Versorgung



Schule am Wohnort



Angebote für den demografischen Wandel



Soziale Infrastruktur



Mainradweg



Main Hotel Eckert



Gute ÖPNV-Anbindung an das Oberzentrum



Anbindung Veitshöchheim

Bestandsanalyse Räumliche Schwächen | Die Probleme des Ortes



Verkehrsbarriere ST 2300



Beeinträchtigung Ortsbild



Entkoppelte Ortslage



diffuser Altorteingang



Gestaltungsmängel Freifläche



Verkehrsorient. Gestaltung Buswendepunkt



Gestaltungsdefizit TEGUT-Parkplatz



fehlende Aufenthaltsqualität Rathausinnenhof



Baulücke Dorfstraße



Brachfläche am Gartenweg



Brachfläch am alten Kindergarten (Kloster)



Gewerbebrache Götz-Areal



Gewerbebrache ehem. Kistenfabrik



Gewerbebrache alte Tankstelle



Leerstand - Instandsetzungsbedarf

Bestandsanalyse
Ergebnisse der Auftaktveranstaltung

Spiel-
regeln

Sammeln
nicht
diskutieren!

Jeder
Beitrag zählt

Alle Ideen
zählen!

Stellen Sie sich vor :
Geld spielt
keine Rolle...

Visionen
+ Bilder
entwickeln

keine
Killerargumente



Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) fand am Mittwoch, 25. April 2012 von 19:00 bis 21:15 Uhr in der Margarethenhalle in Margetshöchheim die Auftaktveranstaltung mit ca. 45 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt. Teilnehmer: Bürgermeister, Gemeinderäte, Bauamtsleiter, Bürger und die Fachplaner SCHIRMER | Architekten + Stadtplaner.

Nach Grußworten und einer kurzen Einführung durch den Gastgeber Bürgermeister Brohm wurden in einem Impulsreferat durch Prof. Schirmer die bisherigen Untersuchungsergebnisse und die Bestandsanalyse erörtert. Anhand dieser Ergebnisse wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse für den Ort erarbeitet, die als Diskussionsgrundlage für die Auftaktveranstaltung diente.

In dem Workshop nach dem Verfahren des „World Cafés“ wurden gemeinsam mit den Bürgern an drei Tischen folgende Themenschwerpunkte erarbeitet:

TISCH 1: Das gefällt mir in Margetshöchheim

TISCH 2: Das stört mich in Margetshöchheim

TISCH 3: Das wären gute Ideen für Margetshöchheim

Anschließend wurden die Bearbeitungsergebnisse durch die Gruppensprecher vorgestellt und von Herrn Prof. Schirmer zusammengefasst.

Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung sind nachfolgend dokumentiert.

TISCH 1 | Das gefällt mir in Margetshöchheim:



DIE STÄRKEN DES ORTES

Soziales Leben

- gutes Miteinander/ Integration Neubürger
- gute Nachbarschaftshilfe
- vielfältiges Vereinsleben (steigend)
- Vereinsfeste, Margarethenfest
- schnelle „First Responder“

Landschaft

- Lage am Fluss
- Lage in der Natur, Obstwiesen
- Wald nah erreichbar
- reiche Tier- und Pflanzenwelt
- sanfte „Flurbereinigung“, Wegeerschließung im Außenbereich

Ortsbild

- einzigartige Mainpromenade
- nicht alles perfekt in der Ortsgestaltung (nicht zu künstlich und

- aufgesetzt, Kontrast zu VHH)
- malerische Winkel
- relativ große Innenhöfe im Altort
- viel innerörtliches Grün
- Sanierung teilweise fertig (bisher gut gelungen, erfolgreich)
- Gehspur Dorfstraße

Versorgung

- Grundversorgung (Metzgerei, Bäckerei, Tegut, Café Marokko)
- ärztliche Versorgung/ Apotheke
- Banken (Sparkasse, VR-Bank)
- gute Infrastruktur im Altort
- Sitz VG/ Rathaus

Soziale Infrastruktur

- Schulstandort
- Kindergarten mit Kinderkrippe und Krabbelgruppe
- Mittagsbetreuung
- gute, vielfältige Jugendarbeit

- JUZ (eigene Institution, wenig „Brennpunkt“)
- Hilfsangebote für Senioren
- Seniorenwohnanlage + Tagespflege
- evangelische und katholische Kirche

Freizeit- und Kulturangebot

- Margarethenhalle
- vielfältiges Sportangebot

Tourismus

- Hotel Eckert
- Heckenwirtschaft und Weinbau

Zentralität

- Nähe zur Stadt Würzburg
- gute ÖPNV - Anbindung
- Mainufferradweg
- Mainsteg (Verbindung und Nähe zu VHH - Hofgarten, Ärzte, Infrastruktur)
- Nähe zum Naherholungsgebiet Badeseer



Innerörtlicher Verkehr

- Bürgerbus

Wohnqualität

- überschaubare Größe, gesund gewachsen
- keine überdimensionalen Wohnanlagen
- keine Industrie/ störendes Gewerbe
- auch für Kinder sehr attraktiv

Infrastruktur

- eigene Wasserversorgung
- kommt bald: DSL

Planungsspielräume

- viele Potenziale an den Gärten südlich des Sportplatzes (für Familien, in der Gestaltung, Flächen, Sportgelände, Wassersport)

TISCH 2 | Das stört mich in Margetshöchheim:



DIE SCHWÄCHEN DES ORTES

Verkehr

- fehlende Linksabbiegespur von Schnellstraße - Götz (Kreisverkehr)
- mangelnde Anbindung „Scheckert-Süd“ an den Ort
- Fahrbahn - Bodenschwelle (Zeller Straße - Wiesenweg)
- fehlende Erreichbarkeit ohne PKW (zu viel interner Autoverkehr)
- Nichteinhaltung der Verkehrsgeschwindigkeit
- Verkehrskonflikt - Radler/ Fußgänger/ Fahrzeuge/ Skater (Zur Mainfähre)
- Trennung Fußgänger/ Radler auf den Radwegen am Main (südl. der Bahnbrücke)
- keine Wege zum Main (Mainstraße 20)

- zu schmale Gehwege/ Heckenbewuchs (Mainstraße, nördlich Ludwigstraße)
- Lage der Bushaltestellen (Würzburger Straße)

Ruhender Verkehr

- fehlende Parkmöglichkeiten bei Metzgerei, Bank, Café usw.
- parkende Fahrzeuge am Zugang Radweg Heymanns (Mainstr. 14)
- Wohnmobilparkplatz Rosenstraße

Ortsbild

Freiflächengestaltung

- Platzgestaltung am alten Mainsteg
- große, alte Bäume wurden entfernt (Schmiedgasse)
- störend - Zweckentfremdung durch Container, Baumaterialien usw. (Zur Mainfähre) und im

ganzen Ort

- unschöner Platz/ Wendehammer ÖPNV (Kreissparkasse - Falkenstraße)
- Platzgestaltung PW

Gebäudegestaltung

- derzeitige Nutzung/ Zustand „Obsthalle“
- häßliche Werbung - Dönerladen (Erlabrunner Straße 6)
- unschöne Werbeschilder an den Ortseingängen
- unschöne Grünflächen unter der Bahnbrücke (Langellernweg)

Brachflächen

- momentaner Bauzustand Götzgelände
- Brache alte Tankstelle
- Brache Klostergelände (öffentliche Nutzung)



Soziale Infrastruktur

- Kindergarten unflexible Betreuungszeiten und Pfusch am Bau!
- fehlende Barrierefreiheit in öffentlichen Einrichtungen/ Kirche

Sport-, Freizeit- und Kultur

- Gestaltung Innenhof Margarethenhalle
- Leerstand Sudpfanne
- Schlechter Zustand Tennishalle (Zukunft)
- Lärmbelästigung zu später Stunde am Grillplatz
- Zustand Spielplätze am Main und im allgemeinden (Attraktivität)

Tourismus

- fehlendes Konzept für Touris-Wanderwege usw. „Dorfmarketing“
- fehlende Gaststätte oder Café im Ortszentrum

Wohnqualität

- Fluglärmelästigung (Scheckert)
- Bahnlärm (Scheckert)

Infrastruktur

- fehlende öffentliche WC im Bereich Ortsmitte (am Dorfplatz)
- Beleuchtung Treppenanlage in der oberen Neubergstraße
- mangelnde Beleuchtung Mainlände

Ortsentwicklung

- fehlende Wohnungen und Bauplätze

TISCH 3 | Das wären gute Ideen für Margetshöchheim:



DIE POTENZIALE DES ORTES

Landschaft

- Streuobst im Sandflurgebiet erhalten/ Gebiet entwickeln

Ortsbild

- Ortsmitte entwickeln und gestalten (Dorfplatz am Main)
- gesamtes Areal zwischen altem und neuen Steg entwickeln (Radfahrer und Fußgänger trennen)
- Problem Hundedreck! generell Brachen
- Areal Götz (Infrastruktur für Scheckert)
- Entwicklung altes Klostergebäude- und gelände und bessere Fußläufigkeit

Soziale Infrastruktur

- Erhaltung Schulstandort

- Umnutzung altes Feuerwehrhaus zur Bücherei

Freizeit + Tourismus

- Strandbad zwischen Mainsteg neu und Mainfähre
- Bootsverleih zwischen Kreuzer und Dietz (Bereich Mainstr.14)
- Heimatmuseum oder ähnliches (Zur Mainfähre)
- Wohnwagengebiet/ Camping (bei Will-Lutz am Fahrweg)
- Gastronomie am „alten Steg“ schaffen
- Gaststätte am neuen Steg
- Gastronomie Sudpfanne ertüchtigen/ mehr
- Bänke am Radweg MHH-Erlabrunn und Am Zeilweg aufstellen
- Freizeiteinrichtung speziell für 30-60 Jährige
- Spielstelle für Kinder auf der

Mainlände (gesamtes Areal zw. altem und neuen Steg entwickeln)

- Kleingartenanlage Birkach oder westlich davon

Verkehr

- grundsätzlich Verkehrsberuhigung auf der Umgehungsstraße
- Verkehrsberuhigung Dorfstraße
- Margaretenstraße entschärfen (zu gefährlich)
- Verkehrsberuhigung in der Flur / Stichw. Hunde anleinen (Obere Steigstraße)
- Busanbindung Zeilweg über Rosenstraße (eigene Linien)

Fuß- und Wanderwege

- Hauptort mit „Süd“ besser verbinden
- Anbindung und „Weg“ zum Maingelände vom Scheckert (Unterführung bzw. Übergang)



- mehrere Übergänge Umgehungsstraße
- Gehsteige sind z.T. zu schmal (Erlabrunner Straße)
- innerörtliche Trennung auf Wegen Fußgänger/ Radfahrer (Mainuferweg)
- Fußweg (besseren) zum Baggersee durch Sandflur
- Wanderwege in der Flur (Obere Steigstraße)

Wohnen

- Baugebiet für junge Familien schaffen (im MI Scheckert)
- Leerstand im Altort (Wohnungen einrichten - allgemein)

Versorgung/ Infrastruktur

- Bauernmarkt am Dorfplatz (alten Steg) einrichten
- öffentliche Toilette(n) in der Ortsmitte

Einzelhandels- untersuchung

4

Analyse - Bewertung
Konzepte und Strategien

Einzelhandelsuntersuchung

Einzelhandel und Versorgung

Einzelhandelsstruktur

Die Landes- und Regionalplanung weist der Gemeinde Margetshöchheim keine zentralörtliche Funktion und keinen über-gemeindlichen Versorgungsauftrag im Einzelhandel zu. Die Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen und fußläufigen Nahversorgung in Margetshöchheim zählt deshalb zu einem der wichtigsten Ziele der gemeindlichen Entwicklung.

Diese Grundversorgung wird im Einzelhandel momentan gewährleistet durch einen Lebensmittelvollsortimenter (tegut), ein Schreibwarengeschäft („shop-in-shop“ im tegut), zwei Bäckereien, zwei Metzgereien, eine Apotheke sowie ergänzend eine Gärtnerei und eine Vinothek. Insbesondere durch die Präsenz eines größeren und modernen Lebensmittelvollsortimenters (rund 800 qm Verkaufsfläche) steht der Bevölkerung vor Ort ein Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Natürlich ist dieses Angebot nicht voll umfänglich bedarfsdeckend. Auch im kurzfristigen Bedarfsbereich wird ein Großteil der Einkäufe der Mar-

getshöchheimer Bevölkerung außerhalb Margetshöchheims getätigt, insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Pendlerverflechtungen mit dem Oberzentrum Würzburg.

Ein kompaktes Versorgungszentrum mit einer räumlichen Konzentration von Geschäften existiert in Margetshöchheim nicht. Die wenigen Geschäfte verteilen sich entlang der Würzburger und Erlabrunner Straße auf einer Länge von rund 800 Metern. Die Gärtnerei Merkle befindet sich außerhalb dieses Bereiches am südlichen Ortseingang. Die Bäckerei Maxl-Bäck hat ihren Standort am Mainufer in Höhe des jetzigen Fußgängersteiges. Wegen der dispersen Lage der einzelnen Geschäfte bleiben fußläufige Kopplungsbeziehungen zwischen den einzelnen Geschäften weitgehend aus. Der tegut-Lebensmittelmarkt befindet sich am nördlichen Ortsrand in integrierter Lage. Dank der kompakten Ortsstruktur und kurzen Wege ist im Hauptort eine fußläufige Nahversorgung weitestgehend gewährleistet. Der Siedlungsbereich „Im Scheckert“ liegt jedoch außerhalb einer fußläufigen Versorgung. Teilweise dürften

sich die Bewohner dieses Siedlungs-bereiches schon ins südlich gelegene Zell am Main orientieren.

Der tegut-Markt weist im Inneren eine moderne und zeitgemäße Ladengestaltung auf. Verbesserungswürdig sind jedoch die Gestaltung der Freiflächen und der Stellplatzanlage sowie Teile der Außenfassade des Marktes und insbesondere die gegenüberliegende Fassade der ehemaligen Kistenfabrik.

Mit der Schließung des Schlecker-Drogeriediscounters in der Erlabrunner Straße (jetzt Café Marokko) werden Drogerie- und Körperpflegeartikel nur noch im tegut-Markt und in der Apotheke angeboten. Im Fehlen eines umfangreicheren Drogerie- und Körperpflegesortiments kann deshalb eine wesentliche Lücke in der Angebotsstruktur Margetshöchheims gesehen werden. Das Fehlen von Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich kann in Anbetracht der Einwohnerzahl und fehlenden Zentralität Margetshöchheims nicht wirklich bemängelt werden.

STÄRKEN

- moderner Vollsortimenter vorhanden
- ergänzende Anbieter des Lebensmittelhandwerks
- Apotheke
- fußläufige Nahversorgung weitgehend gewährleistet
- ggf. vorhandenes Flächenpotenzial der ehemaligen Kistenfabrik

SCHWÄCHEN

- disperse Lage der Einzelhandelsgeschäfte
- Angebotslücke im Bereich Drogerie- und Körperpflegeartikel
- fehlende fußläufige Nahversorgung im Bereich „Im Scheckert“
- Umfeldgestaltung im Bereich tegut-Markt

Stärkung der Einzelhandelsstrukturen

Eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion Margetshöchheims muss in erster Linie im Gesamtzusammenhang der Gemeindeentwicklung gesehen werden. So wird eine Stärkung der Wohnfunktion, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten durch städtebauliche Maßnahmen sowie ein Ausbau der touristischen Attraktivität auch zur Stärkung des lokalen Einzelhandels beitragen (integrierte Betrachtungsweise). Darüber hinaus kommen aufgrund der kaum ausgeprägten Einzelhandelsfunktion nur wenige spezielle Handlungsansätze zur Stärkung des Einzelhandels in Betracht.

Erreichbarkeit

Der Erhalt der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte hängt in hohem Maße von einer guten Erreichbarkeit ab. Dazu zählt auch die Erreichbarkeit der Geschäfte mit dem PKW und ein ausreichendes Angebot an Kurzzeitparkplätzen im unmittelbaren Umfeld der Geschäfte. Konfliktsituationen zwischen fließendem und ruhenden Verkehr, wie sie zeitweise auf Höhe des Café

Einzelhandelsuntersuchung Einzelhandel und Versorgung

Marokko und der Metzgerei Holz zu beobachten sind, sollten nach Möglichkeit behoben werden. Sowohl die Lage der Bushaltestelle, als auch die Zeitintervalle einer Regelung zum Kurzzeitparken sind kritisch zu überprüfen. Sofern möglich sollte die Gemeinde im Rahmen der Sanierung des öffentlichen Raumes private Initiativen zur Anlage und Gestaltung von Stellplätzen unterstützen bzw. begleiten (bspw. vor der Apotheke in der Würzburger Straße).

Der Hauptort weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf, so dass die Distanzen zu den Versorgungseinrichtungen eher gering sind. Viele Versorgungsgänge innerhalb Margetshöchheims könnten deshalb bequem mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß erledigt werden. Eine Qualifizierung der Fuß- und Radwegeverbindungen von den Wohngebieten zu den Versorgungseinrichtungen ist deshalb anzustreben. Dies trägt zu einer verbesserten Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen für nicht (mehr) PKW-mobile Bevölkerungsgruppen sowie zur Reduzierung des motorisierten Binnenverkehrs bei. Ferner sollten die Versorgungsschwer-

punkte (bspw. tegut-Markt und der Bereich zwischen Apotheke und Metzgerei Holz) weiterhin durch den ÖPNV erschlossen bleiben. Auch wenn im Binnenverkehr und bei den Versorgungsgängen der ÖPNV noch keine große Rolle spielt, sorgen die Bushaltestellen zu bestimmten Tageszeiten für zusätzliche Passantenfrequenzen, von denen die Geschäfte profitieren können (bspw. Besorgungen durch ÖPNV-Pendler und Schüler auf dem Weg zu oder von der Arbeits- und Ausbildungsstätte).

Im Zusammenhang mit der Erreichbarkeit ist das Thema Beschilderung und Orientierung anzusprechen. Auch Ortsunkundige sollten über die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte informiert werden und diese schnell auffinden können. Beispielsweise fehlt am Mainuferradweg ein Hinweis auf den tegut-Markt, der Fahrradtouristen über diese Einkaufsmöglichkeit und den Weg dorthin informiert.

Ausbau des Einzelhandelsangebotes

Die Möglichkeiten für den Ausbau des Einzelhandelsangebotes sind in Margetshöchheim aufgrund der Knappheit

geeigneter Flächenpotenziale, des relativ kleinen (lokalen) Nachfragepotenzials sowie bestehender landesplanerischer Vorgaben begrenzt.

Im Kontext der ehemaligen Brotfabrik Götz (so genanntes Götz-Areal) wird über eine Ansiedlung von Fachmärkten (bspw. Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt etc.) diskutiert. Hier stehen notwendige Flächenpotenziale mit vorhandener Erschließung durch die Staatsstraße 2300 zur Verfügung. Aus der Sicht potenzieller Betreiber ist dies aufgrund der Lage zwischen den Orten Margetshöchheim und Zell am Main an einer Hauptverkehrsachse ein interessanter Standort. Eine Einzelhandelsentwicklung des Götz-Areals ist jedoch auch in Zusammenhang mit einer möglichen Schwächung der vorhandenen Versorgungsstrukturen in besser integrierter Lage zu sehen. Eine Einzelhandelsentwicklung an der Schnittstelle zwischen den beiden Gemeinden Margetshöchheim und Zell könnte die zentralen Versorgungseinrichtungen in den jeweiligen Ortskernen in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigen bzw. zu ausbleibenden Investitionen der dortigen

Betreiber führen. Synergieeffekte (bspw. durch Kopplungsbeziehungen) mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen sind nur in begrenztem Umfang zu erwarten. Der Aufbau eines Versorgungsschwerpunktes zwischen den beiden gewachsenen Siedlungsbereichen Margetshöchheim und Zell am Main ist deshalb sehr kritisch zu sehen.

Im Sinne der Ortsentwicklungsziele, die auch mit Hilfe der Städtebauförderung verfolgt werden sollen, sollte eine Inwertsetzung der Flächenpotentiale im Standortumfeld des tegut-Marktes präferiert werden.

Das Areal der ehemaligen Kistenfabrik, das südlich an das Grundstück des tegut-Marktes angrenzt, könnte für eine Einzelhandelsnutzung qualifiziert werden. Folgende Alternativen sind vorstellbar:

- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes auf dem Areal der ehemaligen Kistenfabrik in Standortsymbiose mit dem vorhandenen Vollsortimenten.
- Auslagerung des Getränkesortimentes des tegut-marktes in einen Getränke-

markt auf das Areal der Kistenfabrik. Diese Variante eröffnet innerhalb des tegut-Marktes Möglichkeiten zur Ausweitung des sonstigen Nahrungs- und Genussmittelsortimentes.

- Bauliche Erweiterung des tegut-Marktes¹ in Richtung Süden im Bereich der jetzigen Stellplätze und (teilweise) Nutzung der Grundstücksfläche der Kistenfabrik als neue Stellplatzfläche.

¹ Die bevorstehende Novelle des LEP Bayern lässt erwarten, dass in absehbarer Zeit (voraussichtlich 2013) in allen Orten Lebensmittelmärkte mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig sein werden.

Alle Optionen setzen natürlich voraus, dass mit dem jetzigen Eigentümer des Grundstücks eine Übereinkunft erzielt werden kann und für die vorhandenen Nutzungen (Kfz-Werkstatt) ggf. Alternativstandorte gefunden werden können (bspw. Götz-Areal).

Mit dem Filialleiter des örtlichen tegut-Marktes wurden diese Möglichkeiten

und Planungsansätze in einem ersten Gespräch erörtert. Es wurde ein grundsätzliches Interesse signalisiert, diesbezüglich mit der Konzernzentrale in einen Dialog zu treten und ggf. weitere Schritte mit der Gemeinde Margetshöchheim zu besprechen. Der Zeitpunkt für standortsichernde Investitionen erscheint momentan aus folgenden Gründen besonders günstig:

- Betriebsintern wurde bereits eine wirtschaftliche Notwendigkeit für eine Erweiterung der Verkaufsflächen erkannt (bspw. durch Auslagerung des Getränkesortimentes).
- Die landesplanerischen Zielvorgaben werden sich aller Voraussicht nach im Jahr 2013 ändern und auch in Margetshöchheim Betriebsgrößen bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche zulassen.
- Der konkurrierende Edeka-Markt in Zell am Main wird umgebaut und modernisiert. Dies erhöht zusätzlich den Handlungsdruck zur Sicherung des Standortes in Margetshöchheim.
- Im Sinne des „do-ut-des-Prinzips“ könnte die Gemeinde von den Plänen

Einzelhandelsuntersuchung

Einzelhandel und Versorgung

für eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Götz-Areal absehen, sofern tegut am bestehenden Standort investiert.

- Investitionen in das Standortumfeld könnten im Kontext des Städtebauförderungsprogramms planerisch begleitet und ggf. sogar finanziell unterstützt werden.

Die Chancen, einen Drogeriemarkt für den Standort Margetshöchheim zu akquirieren, müssen jedoch als eher gering eingeschätzt werden. Mit der Insolvenz des Unternehmens Schlecker verbleiben fast nur noch Anbieter am Markt, die eine bestimmte Zahl an Einwohnern im direkten Umfeld als Standortfaktor einfordern. Diese Schwellenwerte liegen deutlich über der Einwohnerzahl Margetshöchheims. Der Filialist Rossmann weist einen Schwellenwert von rund 8.000 Einwohnern, der Filialist dm sogar von 20.000 Einwohnern aus. Ob der Standort Margetshöchheim für mögliche Betreiber interessant ist, kann letztlich nur im Dialog mit den Betreibern geklärt werden. Auch alternative Anbieter, die im Großraum Würzburg vertreten sind, könnten angesprochen werden (bspw. Vitalia-Reformhäuser).

Insgesamt erscheint die Variante mit der Auslagerung des Getränkesortimentes und einer Ausweitung der anderen Sortimente (auch Drogerie) im jetzigen tegut-Gebäude als die realistischste Variante.

Qualifizierung und Service

Um sich in Konkurrenz zu den Einzelhandelsgeschäften in den größeren Zentren (u.a. Würzburg) oder auf der grünen Wiese dauerhaft behaupten zu können, muss sich das Einzelhandelsangebot in Margetshöchheim hinsichtlich Qualität und Service positiv abheben. Zu diesen Qualitäten zählen neben der Qualität der angebotenen Waren auch die Laden- und Schaufenstergestaltung, die fachliche Kompetenz und Freundlichkeit des Verkaufspersonals, ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lieferservice) und die Öffnungszeiten. Vor allem die Öffnungszeiten in den Abendstunden sollten an das Einkaufsverhalten der zahlreichen Pendler angepasst werden, die abends an ihren Wohnort zurückkehren und dort noch einkaufen möchten.

Sensibilisierung der Bevölkerung für die vorhandenen Angebote

Die vorhandenen Angebote der Nahver-

sorgung in Margetshöchheim sollten stärker in das Bewusstsein der örtlichen Bevölkerung gebracht werden. Nur wenn die vorhandenen Angebote auch nachgefragt werden, kann die Versorgungsqualität im Ort nachhaltig gesichert und gestärkt werden. Die Bürger Margetshöchheims bestimmen mit ihrem heutigen Einkaufsverhalten, welche Angebote auch künftig noch am Ort tragfähig sind. Die vorhandenen Anbieter (Einzelhändler und Dienstleister) könnten gemeinsam eine kleine Marketingkampagne starten, die über die vorhandenen Angebote vor Ort informiert und die o.a. Thematik aufgreift. Auch eine Themenwoche (Nahversorgungswoche) mit bestimmten Aktionen und Angeboten in den einzelnen Geschäften könnte werbewirksam umgesetzt werden.

HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN

- Ausbau und Qualifizierung der Fuß- und Radwegeverbindungen zu den Versorgungseinrichtungen
- Beschilderung der Versorgungseinrichtungen (insbesondere vom Mainufer ausgehend)
- Qualifizierung und Stärkung Nahversorgungsstandort tegut; Fortführung der Gespräche mit Filial- und Konzernleitung
- Sondierungsgespräche mit Eigentümer der ehemaligen Kistenfabrik
- Durchführung Projekt „Nahversorgungswoche Margetshöchheim“
- Überprüfung eines bauleitplanerischen Handlungsbedarfes und -spielraumes, um Fehlentwicklungen auf dem Götz-Areal zu vermeiden

Einzelhandelsuntersuchung

Tourismus

Tourismus

Die Entwicklung der Freizeitinfrastruktur in Margetshöchheim ist nicht nur vor dem Hintergrund einer Steigerung der touristischen Attraktivität zu sehen. Vielmehr dient die Entwicklung der Freizeitinfrastruktur der Attraktivitätssteigerung Margetshöchheims als Wohnstandort. Margetshöchheim soll und darf im Tourismus keine „Blaupause“ Veitshöchheims werden. Dennoch sollte auch im Hinblick auf die Stärkung der lokalen Ökonomie die Wertschöpfung im Tourismus erhöht werden. Dazu ist auf breiter Basis ein Bewusstsein für den Beitrag des Tourismus und der Gäste zur Ortsentwicklung zu entwickeln. Dem Tourismus sollte ein angemessener Stellenwert im Selbstverständnis der Gemeinde Margetshöchheim eingeräumt werden. Der begonnene Ortsentwicklungsprozess kann ein Anstoß sein, um über ein für Margetshöchheim passendes Tourismusbewusstsein zu diskutieren und entsprechende Konsequenzen daraus zu ziehen.

Bislang ist Margetshöchheim nicht der

Touristik GmbH im Würzburger Land angeschlossen. Diese widmet sich dem Tourismusmarketing der angeschlossenen Mitgliedskommunen nördlich Würzburgs bis nach Zellingen-Retzbach. Die Touristik GmbH im Würzburger Land legt dazu diverse Printmedien auf, unter anderem das Würzburger Land Gästejournal, das in einer Auflage von 5.000 Stück erscheint und als Informationsmaterial Interessierten zugeschickt, auf Messen verteilt wird und auch online abrufbar ist. Die Mitgliedskommunen können sich in diesem Gästejournal in redaktionellen Beiträgen präsentieren. Für Margetshöchheim würde sich beispielsweise ein redaktioneller Beitrag über das Event MainArt anbieten.

Die Gemeinde Margetshöchheim sollte unseres Erachtens ernsthaft über einen Beitritt zum Würzburger Land nachdenken. Die entstehenden Kosten von jährlich rund 1.500.- Euro dürften dabei kein Hinderungsgrund sein. Den Kosten steht ein realer Nutzen im Bereich der Vermarktung im Tourismusbereich gegenüber. Außerdem würde von einem Beitritt der Gemeinde ein positives Signal auf

private Tourismusunternehmen ausgehen, ebenfalls Gesellschafter der Touristik GmbH zu werden. Die Mitgliedsunternehmen könnten an den Pauschalangeboten und auch an geplanten Qualifizierungsmaßnahmen (bspw. Service Q-Initiative) partizipieren.

Da das Thema Tourismus inhaltlich dauerhaft und mit einer gewissen Intensität bespielt werden muss, sollte in einem ersten Schritt in Margetshöchheim ein Arbeitskreis Tourismus ins Leben gerufen werden, der den inhaltlichen Dialog mit den Akteuren vor Ort und der Touristik GmbH im Würzburger Land aufrecht erhält. Dem Arbeitskreis sollten neben einem Vertreter der Gemeinde, engagierte und innovative Akteure aus Margetshöchheim angehören (bspw. MainArt Kulturverein, Gastronomen etc.). Die Geschäftsführerin der Touristik GmbH im Würzburger Land steht einem Beitritt der Gemeinde Margetshöchheim aufgeschlossen gegenüber und würde bei den ersten Schritten unterstützend zur Seite stehen (bspw. durch professionelle Fotos etc.).

HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN

(in Ergänzung zu den städtebaulichen Maßnahmen)

- Gestaltung von Ankunftspunkten für Gäste an den Ortseingängen. Ruhemöglichkeiten, Toiletten, Infotafeln (prof. gestaltet und guter Qualität, keine Lederhosenarchitektur, Einführung eines CD für Margetshöchheim - Gestaltungsrichtlinien).
- Mögliche Themen im Tourismus: Kanu-Tourismus (gelbe Welle), Wein, Tagungstourismus (Margarethenhalle), Radfahren, Wandern, Gartendorf, Wasser (Main) allgemein.
- Beitritt der Gemeinde Margetshöchheim zur Touristik GmbH im Würzburger Land
- Gründung eines Arbeitskreises Tourismus
- Überarbeitung des Internetauftritts der Gemeinde. Rubrik Tourismus konzipieren, Konzipieren von Pauschalangeboten, bspw. in Verbindung mit Tagungstourismus (verbinden mit Weinprobe/Catering Weingut Scheuring o.ä.) und MainArt, Ablesbarkeit der Hauptattraktionen muss gegeben sein (bspw. erster 5 Sterne Premiumradweg Deutschlands, Rad-Karten als Download anbieten etc.).
- Aufbau Online-Buchungssystem
- Aufbau Heimatmuseum
- attraktive, moderne und ggf. ausgefallene Übernachtungsmöglichkeiten anbieten (Qualifizierung der Hotellerie, Wohnmobilstellplatz, Hausboot, ...)

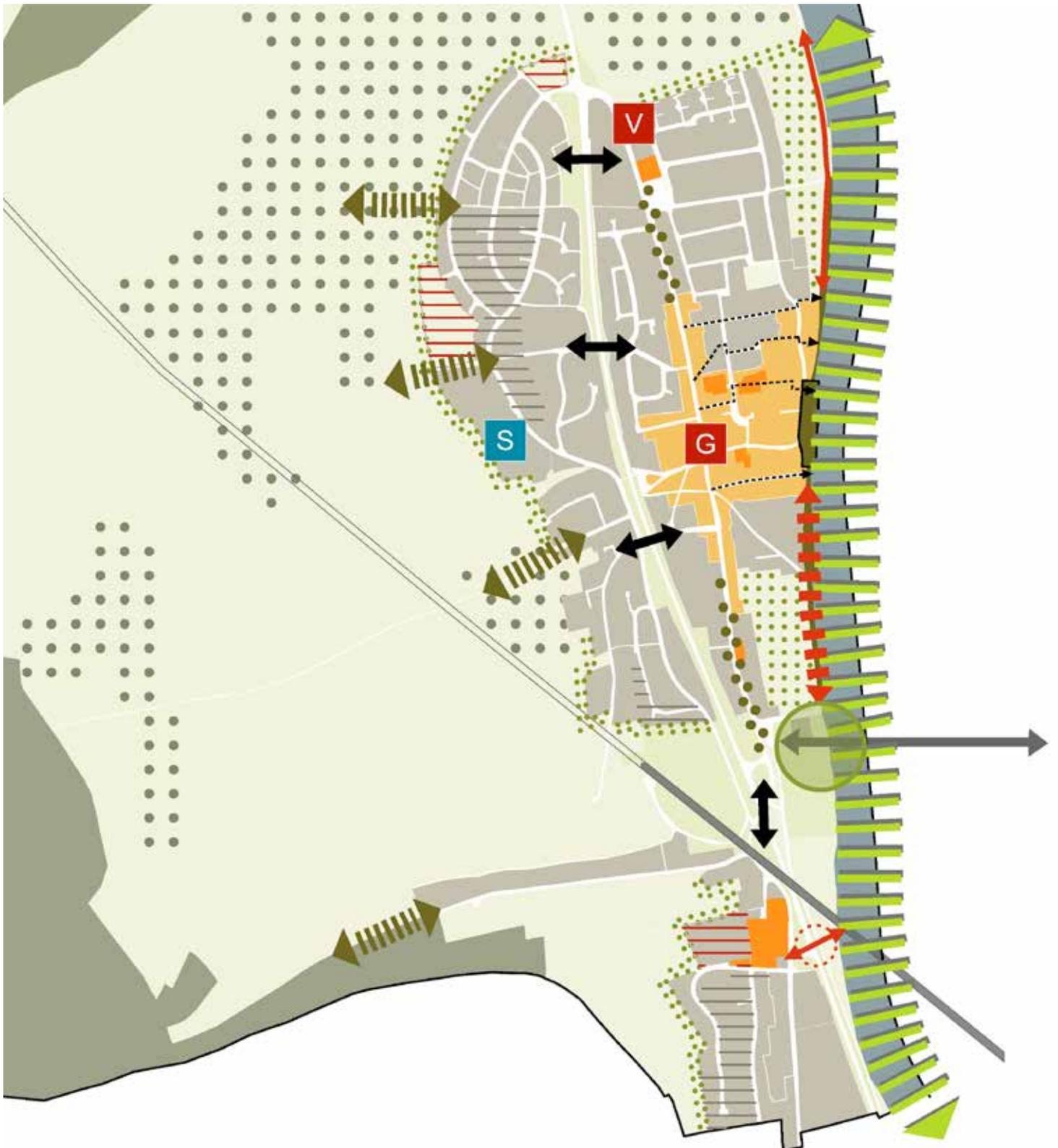
Leitbild und Erste Ziele

5

Zielekarte

Ergebnisse der
Fachgespräche

Leitbild und Ziele Zielekarte



-  Freizeit- und Tourismusangebot am Main entwickeln
-  Streuobstbestand sichern
-  grüne Ortsränder sichern und gestalten
-  Verbindungen in die Landschaft ausbauen
-  Eingangsbereiche zum Altort aufwerten
-  Verbindung Altort - Main ausbauen
-  Verbindung Wohngebiete - Altort ausbauen
-  Altort als räumliche und soziale Mitte stärken
-  zentrale Grundversorgung sichern
-  überörtliches Versorgungsangebot stärken
-  Schulstandort sichern
-  Freizeitschwerpunkt entwickeln
-  Dorfplatz als räumlich - funktionale Mitte neugestalten
-  Nutzungs- und Gestaltungskonzept für Brache entwickeln
-  Entwicklungsbereich Wohnen
-  Mobilisierung von Wohnbauflächenreserven
-  Verkehrskonflikt und Nutzungskonflikt entschärfen (Fußgänger-Fahrradfahrer-Inliner)

Das Leitbild benennt auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse die Zielvorstellungen für den Gesamtort. Aufgabe des ISEKs ist es, räumliche und funktionale Schwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung als Grundlage für die Impulsprojekte und Einzelmaßnahmen zu benennen. Dabei steht neben der Stärkung des Altorts als räumliche und soziale Mitte der Gemeinde der Ausbau der Verbindung zwischen Ort und Fluss und die Aufwertung des Mains als Freizeitlandschaft im Mittelpunkt der Ortsentwicklungsstrategie. Insbesondere mit der Verlegung des Mainstegs werden sich die Koordinaten der Entwicklung verschieben. Der Ort kann nur in dem Maße von der neuen, aber vom Kern abgerückten Stegverbindung profitieren, wenn es gelingt, die Dorfmitte mit dem Brückenbau attraktiv zu verbinden. Daneben gilt es, durch neue Angebote die Nahtstelle zwischen Fluss und Ortschaft sowohl für die Einwohner als auch für die Besucher attraktiv zu gestalten. Von Bedeutung für die Anziehungskraft Margetshöchheims als Wohnadresse ist neben einem attraktiven Wohnumfeld auch die Versorgungsqualität. Der Einzelhandelsstandort tegut und die Grund- und Hauptschule sind hier als Kerninfrastruktur von Bedeutung und nachhaltig zu sichern. Dies gilt auch für die Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung.

Ergebnisse der Fachgespräche

FACHGESPRÄCH 1 | Margetshöchheim als Arbeitsort



EINZELHANDEL UND VERSOR- GUNG

Grundversorgung im Altort stär- ken und sichern

Um die zentrale Grund- und Nahversorgung im Altort zu stärken, soll die Parksituation vor den Läden (Café Marokko, Metzgerei Holtz und Margareten Apotheke) durch Erweiterung der vorhandenen Kurzzeitstellplätze verbessert werden. Daneben sind die Zeitintervalle zum Kurzzeitparken kritisch zu überprüfen.

Der bestehende Nutzungskonflikt mit den zentralen ÖPNV-Haltestellen (Rückstau im Bereich der Engstelle Erlabrunner/ Würzburger Straße während der Standdauer der Busse und die damit verbundene Blockierung der Kurzzeitstellplätze und Ladenschließung) soll durch

Überprüfung der Haltestellenverteilung und evtl. neue Anordnung der zentralen Bushaltestellen entschärft werden.

Grundsätzlich ist die Busanbindung für den Einzelhandel wichtig, gerade auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit durch ältere Menschen. Auch zukünftig sollte der maximale Abstand zwischen den Haltestellen nicht mehr als 400 - 800 m betragen, um eine attraktive ÖPNV-Anbindung zu sichern.

Versorgungsangebot am Standort TEGUT stärken und ausbauen

Der Versorgungsstandort TEGUT kann durch eine Neugestaltung des vorhandenen Kundenparkplatzes in Form von „Parken unter Bäumen“ aufgewertet werden. TEGUT soll in die Standortentwick-

lung aktiv mit eingebunden werden. Hierzu wird Kontakt zum Filialleiter ggf. zur Zentrale in Fulda aufgenommen.

In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums im Bereich des Ortseingangs wichtig. Durch die Umgestaltung des verkehrsorientierten Buswendepunktes in der Falkenstraße zum grünen Platz könnte auch ein angemessenes Entree zur Margarethenhalle entstehen.

Eine Umorganisation des Buswendepunktes mit Linienführung über den Sandflurweg und einer zentralen Haltestelle vor dem neuen Markt soll geprüft werden.



Götz Areal - alternative Nachnutzungen zu Einzelhandel finden

Zur Aktivierung der Gewerbebrache Götz soll ein ortsverträgliches Nutzungskonzept entwickelt werden. Hier stehen Flächenpotenziale in einer Größenordnung von ca. 10.000 qm mit vorhandener Erschließung durch die St 2300 zur Verfügung.

Über die Ansiedlung von Fachmärkten (Lebensmitteldiscounter, Backwaren mit Café, Getränkemarkt) wird bereits diskutiert. Aufgrund der Lage zwischen Margetshöchheim und Zell und an einer Hauptverkehrsachse, stellt das Areal eine interessante Adresse für potenzielle Betreiber dar.

Eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Götz Areal ist allerdings mit einer möglichen negativen Auswir-

kung/ Schwächung der vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen zu sehen. Grundsätzlich soll der vorhandene Einzelhandel gestärkt werden und die Bestandsicherung Vorrang vor einer Neuentwicklung haben.

Das vorhandene Flächenpotenzial sollte daher eher für Gewerbe wie z.B. Dienstleistung (z.B. Verlagerung „Letter Shop“), Handwerk (z.B. Verlagerung „Autoklinik“), Produktion oder interkommunaler Bauhof genutzt werden.

Als Alternative wird auch eine Nachnutzung durch „Röder-Sauna“ (Röder Thermen) entsprechend den Beispielen Kist oder Estenfeld vorgeschlagen.

TOURISMUS

Gesamtkonzept Mainlände

Die Entwicklung der Mainlände in Margetshöchheim ist nicht nur vor dem Hintergrund einer Steigerung der touristischen Attraktivität zu sehen. Vielmehr soll durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung und den Ausbau von Freizeitangeboten die Lebensqualität am Main gesteigert und damit Margetshöchheim als Wohnstandort gestärkt werden.

Durch die Lage am 5* Main-Radweg fahren viele potenzielle Gäste am Ort vorbei, die zukünftig durch neue Angebote zum Verweilen eingeladen werden sollen.

Tourismusangebot am Main ausbauen

Das Potenzial Main soll zukünftig

Ergebnisse der Fachgespräche

FACHGESPRÄCH 1 | Margetshöchheim als Arbeitsort

durch neue Anziehungspunkte besser genutzt werden. Am Dorfplatz könnte ein direkter Zugang zum Wasser mit Stufen einen unmittelbaren Aufenthalt am Fluss ermöglichen. Ruhe- und Rastmöglichkeiten für Fahrradfahrer sollten am Mainradweg geschaffen werden. Ein interessantes Angebot für junge Familien mit Kindern würde z.B. ein Wasserspielplatz bieten.

Ein Potenzial stellt der Ausbau des Kanutourismus dar. Der Anschluss an die „gelbe Welle“ erfordert eine besondere Beschilderung für Kanufahrer und einen seichten Einstieg in das Wasser. Als Beispiel wurde in diesem Zusammenhang Nordheim genannt, hier wurde z.B. ein Kanustrand mit Strandkörben gestaltet.

Gastronomieangebot am Main erweitern

Der Ausbau und die Qualifizierung von Gastronomieangeboten wird als Chance für eine touristische Entwicklung am Dorfplatz gesehen. Daneben können durch mobile Einrichtungen (Cappuccinomobil, Eisstand) zentrale Anziehungspunkte und Rastmöglichkeiten geschaffen

werden. Auch das Weingut Scheuring sollte sich zum Main orientieren um dort eigene Produkte anzubieten. In der Entwicklung von Weintourismus z.B. unter dem Motto „Main und Wein“ werden hingegen wegen nahegelegener, bekannter Weinorte wie z.B. Thüngersheim eher geringe Chancen gesehen.

Übernachtungsmöglichkeiten ausbauen

Übernachtungszahlen benachbarter Orte (Erlabrunn, Veitshöchheim) zeigen konstante bis steigende Werte.

Die Ansiedlung eines zweiten Hotels mit Gastronomie am neuen Mainsteg in ortsverträglicher Größenordnung bzw. die Einrichtung eines kleinen Radlerhotels in einem historischen Gebäude wäre sinnvoll.

Die Installation von Wohnmobilstellplätzen am Main sollte weiterverfolgt werden, da Wohnmobilstädte erfahrungsgemäß zahlungskräftige Gäste sind, von denen auch der örtliche Einzelhandel und die Gastronomie profitieren kann.

Daneben könnten auch ausgefallene

Angebote wie Hausbootapartements bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten ergänzen.

Die Lärmbelästigung durch Kirchenglocken in den frühen Morgenstunden soll durch eine andere Taktung des Glockenschlages eingedämmt werden.

Tagungstourismus ausbauen

In Verbindung mit der Margarethenhalle soll der Tagungstourismus in Margetshöchheim ausgebaut werden. Hierzu soll die Halle als Einrichtung für Tagungen optimiert und Pauschalen mit Übernachtung (Hotel Eckert) und Catering angeboten werden.

Ortsmarketing

Der Ausbau im touristischen Bereich setzt ein professionelles Marketing und die Information über Sehenswürdigkeiten, Freizeitangebote, Versorgungseinrichtungen und Übernachtungsmöglichkeiten mit entsprechender Beschilderung voraus. Hierzu soll ein Beschilderungskonzept mit Wegweisern am Mainradweg und einem Infopunkt am Dorfplatz erarbeitet werden.

Hinweise auf Übernachtungsmöglichkeiten sollten auch durch „Zimmer frei“-Schilder gegeben werden.

Da Besucher sich vorab über Internet informieren und zunehmend online buchen, sollte ein Online-Buchungssystem aufgebaut werden.

Da eine Vermarktung über Veitshöchheim durch seinen Bekanntheitsgrad (Rokokogarten, Infrastruktur und Schiffsanleger) erfahrungsgemäß sehr gut funktioniert, sollte eine Verlinkung angelegt werden. Zudem führen die Preise in Veitshöchheim oft zur Umorientierung und Besucher weichen auf nahegelegene Orte aus.

VERKEHR

Verbindung Altort - Main ausbauen

Die Erreichbarkeit des Mains soll durch den Ausbau und die Ergänzung von Querverbindungen (z.B. durch den Klostergarten) verbessert werden.

Bestehende Verbindungen zwischen Wohngebieten - Altort ausbauen

Der Hauptort weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf, so dass die Distanzen zu den Versorgungseinrichtungen eher gering sind. Viele Versorgungsgänge innerhalb Margetshöchheims könnten deshalb bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigt werden. Eine Qualifi-

zierung der Fuß- und Radwegverbindungen von den Wohngebieten zu den Versorgungseinrichtungen ist deshalb anzustreben. Dies trägt zu einer verbesserten Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen für nicht (mehr) PKW-mobile Bevölkerungsgruppen sowie des motorisierten Binnenverkehrs bei.

Ruhenden Verkehr organisieren

Zur Verbesserung des Ortsbildes soll der ruhende Verkehr am Dorfplatz organisiert werden.

Anwohnerparkplätze für die Dorf-, Point- und Mainstraße könnten mittel- bis langfristig in einer Parkscheune auf dem Gelände der alten Obsthalle untergebracht werden. Diese Entwicklung setzt voraus, dass mit dem Eigentümer des Grundstücks eine Einigung erreicht wird und für die vorhandene Nutzung („Letter Shop“) ein Alternativstandort (z.B. Götz Areal) gefunden wird. Für Wochenendbesucher und Tagestouristen soll ein ortsbildverträgliches Parken am neuen Steg organisiert werden. Daneben sollen naturnahe Parkplätze an verschiedenen Punkten geschaffen und die Parkplätze zur Mainfähre unter Bäumen neu gestaltet werden.

Umgestaltung Buswendepunkt am Ortseingang

Im Zusammenhang mit der Stärkung des Versorgungsstandortes TEGUT ist eine Verbesserung der Gestaltungsqualität des öffentlichen

Raums im Bereich des Ortseingangs wichtig. Eine Neugestaltung und Umorganisation des Buswendepunktes soll geprüft werden.

Problemfeld Verkehrsführung am Götzareal

Der bestehende Verkehrskonflikt im Bereich Götzareal soll entschärft werden. Ob eine Konfliktlösung Staatsstraße-Scheckert über eine Kreisellvariante realisierbar ist, soll überprüft werden.

Eine direkte Anbindung zwischen Margetshöchheim-Süd und Main wäre in diesem Zusammenhang sehr wichtig.

Ergebnisse der Fachgespräche

FACHGESPRÄCH 2 | Margetshöchheim als Wohnort



LEBENSRAUM ALTORT

Durch seine direkte Lage am Main, die historischen Gebäude und Höfe, die bestehende Infrastruktur, die medizinische Versorgung und die Nähe zur Stadt, ist der Altort eine attraktive Wohnadresse.

Die Gemeinde betreibt seit vielen Jahren die Sanierung ihres Ortskerns. Durch die Neugestaltung öffentlicher Räume und Gebäudesanierungen konnte in den letzten 20 Jahren zur Revitalisierung des Altortes beigetragen und das Ortsbild verbessert werden.

Mit der Verlagerung des Mainstegs entstehen nun zusätzliche Chancen für die Ortsentwicklung. Alleine durch die geplante Neugestaltung des zentralen öffentlichen Raumes

und die Aufwertung des Mainufers als Naherholungsbereich wird eine Wohnwertsteigerung von 1,5 prognostiziert.

Historisches Ortsbild erhalten und gestalten

Der Altort ist heute noch durch seine Gebäude und das strukturelle Gefüge der Straßen deutlich erkennbar. Zudem zeigt Margetshöchheim mit seinem zentralen Dorfplatz am Wasser und dem ortsbildprägenden Gebäudeensemble ein unverwechselbares Gesicht zum Main.

Die typischen Gebäude, Höfe und Toranlagen sollen gesichert werden. Finanzielle Anreize zur Investition in die Sanierung schafft das kommunale Förderprogramm. Hochwertige und nachhaltige Sanierungsbeispiele entsprechend der

Gestaltungssatzung wurden bereits durchgeführt und tragen zur Aufwertung des Ortsbildes und damit zur Lebensqualität bei. „Mainort“ gibt zudem Einblicke in die Höfe und macht das historische Baugut erlebbar.

Die zentralen Grünbereiche sollen gesichert und im Bereich des Klostergeländes für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Neben der Mainlände können die Ortsgärten als zentraler Rückzugsbereich genutzt werden.

Gestaltungssatzung anpassen

Die ortsgerechte Sanierung historischer Gebäude wird durch die Gestaltungssatzung mit kommunalem Förderprogramm finanziell unterstützt und geregelt. Die Satzung sollte nicht zu restriktiv



umgesetzt, den Bedürfnissen angepasst und fortgeschrieben werden. Gerade bei innenliegender Bebauung in 2. Reihe sollten die Satzungsregelungen gelockert werden, um erforderliche Belichtung und Belüftung und damit eine entsprechende Wohnqualität zu erreichen. (Augenmaß im Regelwerk)

Für Altbausanierungen sollte zudem eine energetische Beratung angeboten werden, um auf das jeweilige Gebäude abgestimmte Lösungen zu finden.

Von Seiten der Gemeinde wird eine offensivere Information für Hauskäufer angestrebt.

Leerstand und Baulücken im Altort - Aktivierung innerörtlicher Potenziale

Handlungsbedarf besteht im Bereich

der Brachflächen und Baulücken sowie durch den Instandsetzungsbedarf an leer stehenden Gebäuden im Altort.

Häufige Anfragen nach historischen Gehöften zeigen, dass dies nicht an einer mangelnden Nachfrage, sondern der Verfügbarkeit auf dem Markt liegt.

Zur Aktivierung von Gebäudeleerständen könnte auch ein Modellprojekt „Jung kauft Alt“ als Förderprogramm zum Immobilienerwerb im Altort eingerichtet werden.

Entwicklungspotenzial Klosterareal

Das Klosterareal soll als zentrale Grünfläche entwickelt und möglichst für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In Verbindung mit

dem Klostergarten wäre eine Umnutzung des alten Klostergebäudes zum Mehrgenerationenhaus denkbar.

Ein Verbindungsweg von der Gartenstraße zum Main würde auch einen barrierefreien Zugang zur Bücherei und Kirche ermöglichen.

Diese Entwicklung setzt eine Einigung mit dem Eigentümer (der Kirchenverwaltung) voraus.

WOHNUNGSMARKT

Der Wohnungsbestand setzt sich in Margetshöchheim überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern zusammen. Seit dem Jahr 2000 ist die Anzahl von Baugenehmigungen rückläufig und liegt bei einem Jahresdurchschnitt von ca. 6 Neubaugenehmigungen.

Ergebnisse der Fachgespräche

FACHGESPRÄCH 2 | Margetshöchheim als Wohnort

Wohnbauflächenreserven

Unabhängig von Eigentum und Verfügbarkeit stehen Wohnbauflächenreserven in Form von erschlossenem Bauland (unbebaute Grundstücke) in einer Größenordnung von ca. 5,3 ha zur Verfügung. Der geschätzte Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,9 ha bis 2025 (bei gleichbleibender Bevölkerung) könnte mit den vorhandenen Reserveflächen theoretisch abgedeckt werden.

Gebäude- und Flächenmanagement

Mit einem aktiven Gebäude- und Flächenmanagement sollen die bestehenden Gebäude und Flächenpotenziale aufgenommen und aktiviert bzw. vermarktet werden.

Zur Nutzung von Gebäudeleerständen und Wohnbauflächenpotenzialen wird von Seiten der Gemeinde bereits ein Flächenmanagement durchgeführt. Zur Mobilisierung der Leerstände genügt nicht allein die Datenerfassung. Vielmehr ist aufgrund der schwierigen Verfügbarkeit einzelner Gebäude eine gezielte Ansprache und intensive Beratung durch die Kommune erforderlich.

Die Blockierung von erschlossenem Bauland soll zukünftig durch entsprechende Vorschriften in der Bauleitplanung vermieden werden. Der Bebauungsplan Scheckert sollte eine kurzestmögliche Zeit für Bebauung vorschreiben.

Innenentwicklung

Für die Entwicklung des Ortes sind Maßnahmen im Bereich der Innenentwicklung vorrangig. Das historische Ortsbild Margetshöchheims soll hierbei erhalten werden.

Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Es besteht eine Nachfrage am Ort auch an historischen Gebäuden und Gehöften.

Innerörtliche Wohnbauflächenreserven aktivieren

Folgende innerörtliche Wohnbauflächenreserven und Brachen sollten mobilisiert und aktiviert werden:

1. Neues Wohnen in der Thoma-Rieder-Straße Baulückenschluss in Form von Reihen-, Doppelhausbebauung
2. Flächensparendes Wohnen in der Gartenstraße

3. Baulückenschluss Dorfstraße oder Anwohnerparken (Raumbegrenzung durch Natursteinmauer mit Baumbegrünung)
4. Nachnutzung des Flächenpotenzials „alte Obsthalle“ durch Wohnen oder Parkscheune
5. Nachverdichtung Wohnen am Steinernen Weg
6. Birkachacker als Wohnbaufläche entwickeln
7. Nachverdichtung Wohnen im Bereich Fahracker (alte Tankstelle) prüfen.
8. MI - Scheckert als Wohngebiet für junge Familien entwickeln/ kostengünstiges Wohnen anbieten

FREIZEIT UND SPORT

Im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept Mainlände sollen Freizeitangebote am Main entwickelt werden.

Es existiert ein großes Potenzial, das zukünftig genutzt werden soll. In einem ersten Schritt wurden hierzu Ideen ermittelt, die in einem zweiten Schritt auf ihre Machbarkeit überprüft werden.

Freizeitschwerpunkt am neuen Mainsteg entwickeln

Eine geordnete Entwicklung des Freizeitschwerpunktes am neuen Mainsteg soll über den „Bebauungsplan Fahräcker“ erreicht werden.

Südlich des Seglergeländes sind neben dem Sportplatz ein Kunstrasenplatz, ein Übungsplatz sowie Flächen für Beach Volleyball und Streetball vorgesehen.

Die Entwicklung von Gastronomie und eines Hotels kann zur Belebung des Standortes beitragen und ein angemessenes Entree schaffen.

Wegeverbindungen sollen den Zugang zum Main offen halten und einen „Sportburgcharakter“ vermeiden.

Freizeit- und Sportangebot am Dorfplatz ausbauen

Ein besonderes Freizeitangebot könnte im Ortszentrum/ am Mainradweg durch ein Flussschwimmbad geschaffen werden.

Daneben stellt eine Bootsanlegestelle evtl. mit Bootsverleih oder Fähre ein interessantes Entwicklungspotenzial für den zentralen Standort dar.

Ob ein Strandbad oder Bootsanleger am Mainufer realisiert werden kann, soll mit dem Wasserstraßen-Neubauamt geklärt werden.

Anbindung Erlabrunner Badesees ausbauen

Der Planungsbereich sollte zum Ausbau der Verbindungen zum Erlabrunner Badesees (Froschwiesen) und zur Schleuse in Richtung Norden erweitert werden.

Am Verbindungsweg wird eine Installation von Wohnmobilstellplätzen mit Nähe zum Badesees vorgeschlagen.

KULTUR UND SOZIALES

Der Altort soll als soziale und kulturelle Mitte gestärkt werden.

Heimatismuseum einrichten

Die historische Entwicklung des Ortes als Garten- und Obstbaugemeinde soll in einem Heimatismuseum in typischem Haus in zentraler Lage in Verbindung mit Café und Bund Naturschutz dargestellt werden.

In Ergänzung dazu wird die Tradition des Ortes durch die bestehenden Streuobstwiesen und Nutzgärten an den Ortsrändern erlebbar.

Vermarktungskonzept Obstbau - „Apfel sticht Traube“

Ein ganzheitliches Konzept (Masterplan) für Obstbau soll zur Vermarktung von Apfelsaft, Marmelade, Obstbrand usw. entwickelt und fortgeschrieben werden.

Zur Verkostung könnten leer ste-

hende Keller aktiviert und wieder nutzbar gemacht werden.

Die Vermarktung sollte auch mit Wissensaustausch kombiniert werden. In Form einer Zusammenarbeit mit Kindergarten, Schule könnte z.B. ein Nutzgarten angelegt und so das Wissen von Generation zu Generation weitergegeben werden.

Die Verbandsschule besitzt das Alleinstellungsmerkmal als Umweltschule. Im Rahmen der Aktionstage wurde hier bereits das Thema Streuobst (Apfelsaft, Apfelverkostung und Artenvielfalt) behandelt. Könnte zukünftig interaktiv agieren.

Ein weiterer Impuls könnte durch einen Streuobstlehrpfad geschaffen werden.

Ergänzend zur Pflege des alten Baumbestandes sollen regelmäßig Neupflanzungen mit robusten Streuobstsorten durchgeführt werden. Die aufwendige Pflege und Unterhaltung der Obstwiesen soll durch Baumpaten unterstützt werden.

Zur Konkretisierung und Umsetzung sollen Vernetzungen aufgebaut und Zuständigkeiten geklärt werden.

Veranstaltungen im Altort

Im Rahmen der Neugestaltung Dorfplatz/ Mainlände ist eine entsprechende Infrastruktur mit Anschlüssen für das Margaretenfest vorzusehen.

Ergebnisse der Fachgespräche

FACHGESPRÄCH 2 | Margetshöchheim als Wohnort

Infrastruktur sichern

Die Sicherung und der Ausbau von Infrastrukturangeboten für Alt und Jung sind grundlegende Rahmenbedingungen für die Stabilisierung der Wohnlagen. Hierzu gehört die Sicherung des Schulstandortes als Grundvoraussetzung für weitere Zuzüge junger Familien.

LANDSCHAFT

Margetshöchheim ist umgeben von einer zauberhaften Landschaft. Die charakteristische Kulturlandschaft soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Streuobstbestand sichern

Der reiche Streuobstbestand soll auch zukünftig erhalten und gepflegt werden.

Das Sandflurgebiet stellt als Landschafts- und Wasserschutzgebiet und mit seinen Obstbäumen und Heckenstrukturen eine bedeutende und schützenswerte Fläche dar.

Gärten und Baumbestand pflegen und erhalten

Die dörflichen Gärten am Main sind

als grüne Ortsränder in Form von Nutzgärten zu sichern und zu gestalten. Durch sie bleibt die Tradition des Ortes erlebbar.

Daneben sollen die zentralen Ortsgärten z.B. am alten Kloster als Rückzugsbereich erhalten bleiben.

Der alte Baumbestand wie z.B. der Nussbaum, die alte Eiche ist schonend zu behandeln und zu sichern.

Innerörtliche Wohnbauflächen mobilisieren

Eine Innenentwicklung wird grundsätzlich vor einer Außenentwicklung begrüßt. Die Wohnbauflächenreserve aus dem FNP am Zeilweg stellt naturschutzmäßig eine delikate Fläche dar und sollte von einer Neubebauung freigehalten werden.

Durch eine Mobilisierung der vorhandenen innerörtlichen Wohnbauflächenpotenziale könnte der Landschaftsverbrauch eingedämmt werden.

Themenfelder und Projekte

6

Themenfelder
Freizeitlandschaft Main
Das Gartendorf
Wohnen und Leben

Ergebnisse der
Ideenwerkstatt

Ergebnisse der
Gemeinderatsklausur

Themenfelder und Projekte

Themenfelder

Die Schwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung lassen sich auf drei Themenfelder konzentrieren.

Freizeitlandschaft Main

Der Main als räumliches Rückgrat des Ortes mit seinen vielen, noch ungenutzten Potenzialen als Freizeit- und Erholungsraum soll zukünftig stärker mit der Nutzungsstruktur des Ortes und dem Ortsbild verknüpft werden.

Das Gartendorf

Die Wiederbelebung der Tradition des Gartendorfs bietet eine gute Grundlage zur Ausbildung eines authentischen Ortes und damit das Potenzial für die Ausbildung charakteristischer Merkmale in Abgrenzung zu den Nachbarkommunen.

Wohnen und Leben

Margetshöchheim ist in erster Linie Wohngemeinde. Die Stärkung der Wohnfunktion des Ortes durch Schaffung neuer, integrierter Wohnungsangebote, Sicherung der bestehenden Versorgungsangebote und Ausbau der Freizeitangebote sind Forderungen an die zukünftige Ortsentwicklung zur Sicherung einer attraktiven Adresse als Wohnort.

Das Ortsentwicklungskonzept zeigt für die einzelnen Themenfelder unterschiedliche Maßnahmen und Projektbausteine auf, die im Folgenden näher dargestellt werden.



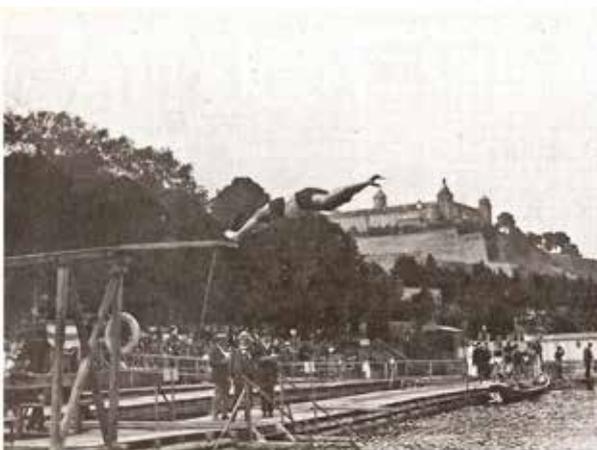


FREIZEITLANDSCHAFT MAIN

DAS GARTENDORF

WOHNEN UND LEBEN

Freizeitlandschaft Main | Projekte Flussbad



Als Würzburg noch ein Flussbad hatte



Beispiel Flussbad - Limmatbad Zürich



Der Main gewinnt vor dem Hintergrund eines veränderten Freizeitverhaltens, das zunehmend naturnahe Angebote nachfragt, eine wachsende Bedeutung als Freizeitangebot. Die traditionellen, heute aber vielfach verschwundenen Flussbäder könnten hierdurch zu einer neuen Renaissance gelangen.

Der Ausbau der Freizeitlandschaft Main beinhaltet deshalb als einen Baustein die Entwicklung eines neuen Badeangebots im Fluss. Hierzu stehen unterschiedliche Standorte zur Verfügung:

1 Strandbad mit Wasserspielplatz

Der Bereich nördlich des zukünftigen Stegs wurden schon frühe als Ort des Badens im Main genutzt. Mit der Einrichtung eines Strandbads an dieser Stelle, könnte wieder an die ursprüngliche Tradition angeknüpft werden; mit pittoreskem Blick auf die Flusslandschaft und Veithöchheim.

2 Badedeck am Altort

In unmittelbarer Nähe zum Altort könnte ein Badedeck Attraktion sowohl für die Bewohner als auch für Gäste sein.

3 Naturbad

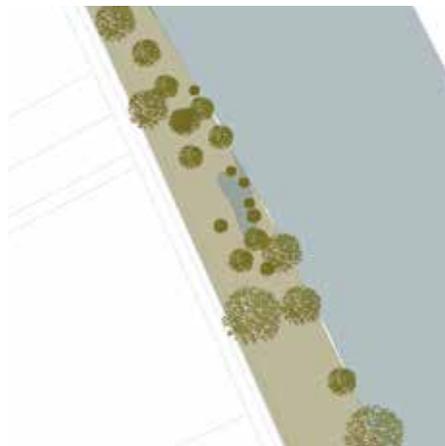
Mittels einer Einstiegshilfe ins Wasser wäre im Norden des Ortes an verschwiegener Stelle ein Badeangebot für Naturliebhaber mit einfachen Mitteln realisierbar.



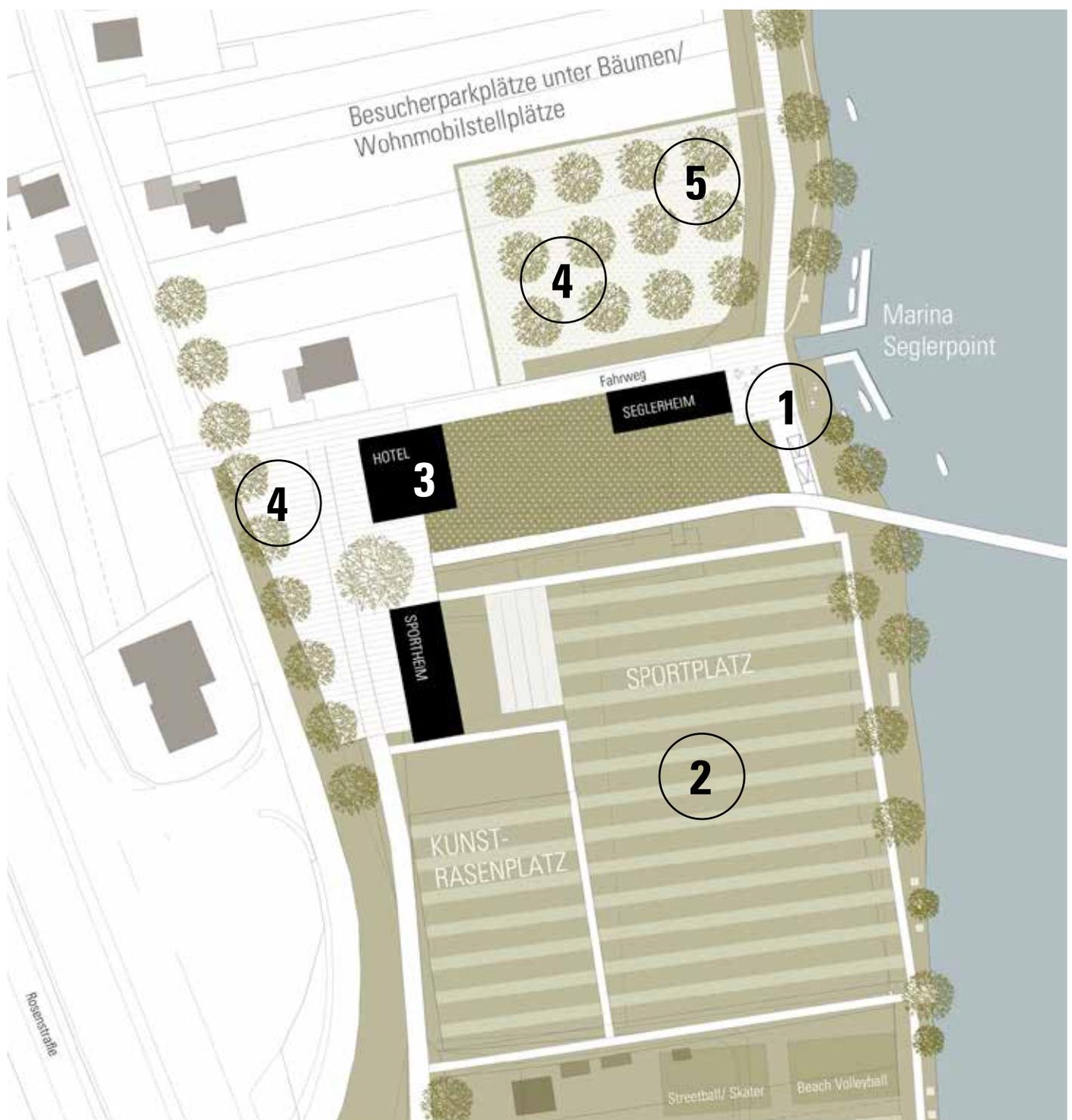
Beispiel Badedeck - Harbour Bath Copenhagen



Beispiel Naturbad



Freizeitlandschaft Main | Projekte Freizeitschwerpunkt Marina



Der neue Steg verändert die Wegebeziehungen und schafft neue Brückenköpfe. Auf Margetshöchheimer Seite gewinnt hierdurch die Fläche der Segelkameradschaft Maintal eine neue Bedeutung.

Hieraus entstehen auch ganz neue Entwicklungschancen:

1 Seglerpoint entwickeln mit Café am neuen Marinaplatz

Unmittelbar im Übergang zum Steg könnte hier zukünftig ein Ort entwickelt werden, der über einen kleinen Platz den Auftakt einer neuen Marina bildet; mit Anlegern für die Boote, einem neuen Vereinshaus und einem Café als Treffpunkt für Segler und Besucher.

2 Sportplätze verlegen

Voraussetzung für die Entwicklung ist eine Verlegung der Sportplätze, die bereits von der Gemeinde geplant ist.

3 Hotel am neuen Mainsteg

Mit der Aufwertung des Bereichs gewinnt auch die Lage an der Würzburger Straße an Standortgunst. Diese könnte durch die Ansiedlung eines Hotels genutzt werden, das als Adressaten gleichzeitig Geschäftsreisende als auch Kurzzeittouristen anspricht. Hierdurch würde die Bedeutung des Freizeitscherpunkts Marina gestärkt werden können.



4 Parken verträglich einbinden und 5 Wohnmobilstellplätze am Main

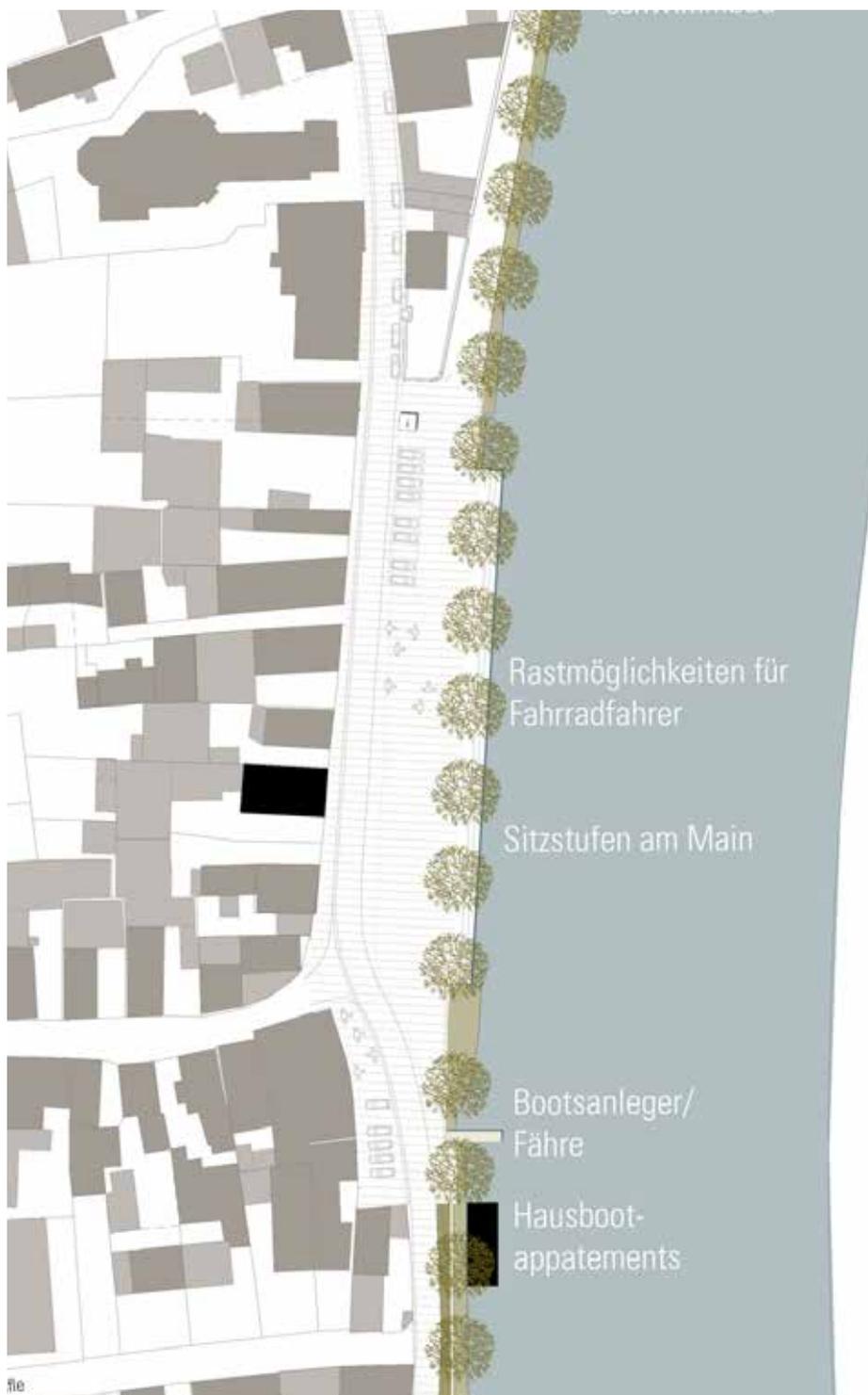
Der nördlich angrenzende Gartenbereich befindet sich in der Zone des Hochwasserschutzes. Mit einer behutsamen Umgestaltung der Fläche könnten hier unter Bäumen Stellplatzmöglichkeiten für Besucher und für Wohnmobile geschaffen werden.

6 Saunawelt

Der Anschluss des Götzareals an die Freizeitlandschaft Main eröffnet neue Entwicklungsoptionen für die derzeitige Brachfläche. Als Freizeitstandort könnten hier ergänzende Angebote wie z.B. eine Saunawelt etabliert werden. Die verkehrsgünstige Lage unterstützt diese Nutzung als Alternative zu den bisher diskutierten Einzelhandelskonzepten.



Freizeitlandschaft Main | Projekte Neue Dorfmitte - Die Terrasse zum Fluss



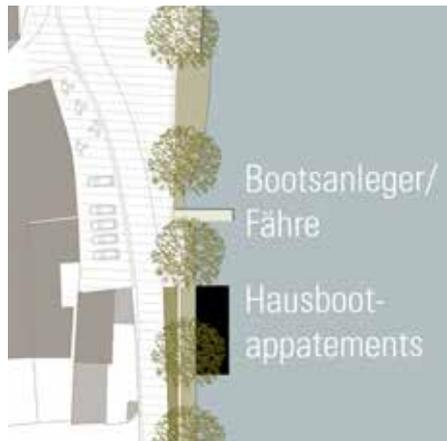
Dorfplatz als Fenster zum Main

Im Gegensatz zu vielen Orten am Main zeigt Margetshöchheim Gesicht zum Fluss. Das ist ein großes Alleinstellungsmerkmal. Deshalb ist die gestalterische Aufwertung der Dorfmitte ein ganz zentrales Projekt innerhalb der Ortsentwicklungsstrategie. Hier soll nicht nur die Platzfläche neu gestaltet werden, sondern die Beziehung zum Fluss wahrnehmbar aufgewertet werden.

Die Öffnung des Raumes zum Wasser und die Schaffung eines direkten Zugangs sind einmalige Chancen, die sich mit der Realisierung des Umbaus verwirklichen lassen. Die Mainlände als öffentlicher, multifunktionaler Platz mit Sitzstufen zum Main ist keine Vision, sondern Handlungsprogramm für die anstehende Planung.



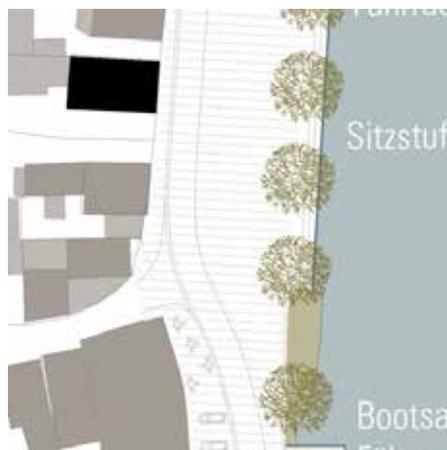
Bootsanlegesteg



Außergastronomie



Wohnen im Hausboot



Radlerhotel am Dorfplatz

Die Umgestaltung der Dorfmitte verbessert aber nicht nur das Ortsbild, sondern schafft auch neue Entwicklungspotenziale. Diese sollten bei der Planung, im Sinne der Schaffung von Flächen für die Außergastronomie oder auch Anlegemöglichkeiten für Boote, mit berücksichtigt werden.

Ein attraktiver Platz unmittelbar am Fluss verbessert auch die Chancen für die bauliche Entwicklung der Ränder. Hotellerie und Gastronomie profitieren von dem neuen Ambiente. Damit verbessern sich die Rahmenbedingungen für die Instandsetzung modernisierungsbedürftiger Gebäude, z.B. durch die Nutzung eines neuen Radlerhotels, das sich gut in das Gesamtkonzept der Freizeitlandschaft Main einbinden würde.

Voraussetzung für die Aufwertung des gesamten Bereichs ist allerdings ein klares Konzept für den ruhenden Verkehr. Nur wenn der Platzbereich weitgehend frei von parkenden Fahrzeugen bleibt, werden die Erwartungen an eine attraktive Ortsmitte erfüllt werden können. Hierzu ist ein Konzept erforderlich, das umsetzbare Wege aufzeigt, wie der Parkdruck auf den öffentlichen Raum verringert werden kann. Im Rahmen eines Verkehrskonzeptes (Parkierungskonzeptes) sollten hierfür die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

Freizeitlandschaft Main | Projekte Neue Dorfmitte - Die Terrasse zum Fluss



Der Dorfplatz heute

Der attraktivste Raum Margetshöchheims wird durch den ruhenden Verkehr dominiert. Die Beziehung zum Main ist räumlich unbefriedigend. Der Platzbereich ist in seiner Gestaltung verkehrsbezogen.



Der Dorfplatz morgen

Mit der Umgestaltung der Dorfmitte sollte ein multifunktional nutzbarer Raum geschaffen werden, der unterschiedlich bespielt werden kann und der z.B. mit Sitzstufen zum Main einen unmittelbaren Bezug zum Fluss herstellt.

Freizeitlandschaft Main | Projekte Dorfanger



Der grüne Dorfanger

Der Bereich an der Mainfähre wird hauptsächlich als Parkplatz und einmal im Jahr als Festplatz genutzt. Ein Funktionsbereich, scheinbar ohne Qualitäten. Dabei zeigt der zweite Blick einen reizvollen Raum, der wie ein Dorfanger mit einer grünen Mitte von einfachen Häusern begrenzt wird. Im Zuge der Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen Ortsmitte und Steg könnten die verdeckten Qualitäten dieses Raumes sichtbar gemacht werden; als grüner Angerbereich, der einen wahrnehmbaren Gegensatz zum eher steinernen Dorfplatz bildet. Die Fläche sollte so gestaltet werden, dass Festnutzungen ebenso möglich bleiben wie auch Stellplätze, die landschaftsarchitektonisch behutsam in die Fläche eingebunden werden könnten.

Freizeitlandschaft Main | Projekte Nutzungsvielfalt



Raum für vielfältige Nutzungen

Die Entwicklung der Freizeitlandschaft Main beinhaltet die Chance für vielfältige Angebote. Jung und Alt finden hier Möglichkeiten für Spiel, Bewegung und Kommunikation. Die Palette ist breit: Volleyballfeld, Bouleplatz, Kinderspielplatz aber auch Seniorenen-Fitnessparcour.

Mit dem steigenden Angebot wird auch der Nutzungsdruck und damit die verkehrliche Frequenz steigen. Deshalb ist ein Konzept zu entwickeln, wie die unterschiedlichen Freizeitbedürfnisse im Raum verträglich koordiniert werden können.

Das Gartendorf | Projekte

Das Themenfeld Gartendorf

umfasst Vorschläge zur Bewahrung und Weiterentwicklung der Tradition des Gartenbaus in Margetshöchheim. Eine Tradition, die auch heute noch an vielen Stellen im Ort in Form bäuerlicher Nutzgärten und den großen Streuobstbeständen sichtbar wird und damit das Ortsbild in besonderer Weise prägt.

Die zukünftige Ortsentwicklung sollte sich dieser Qualitäten bedienen und die gärtnerische Tradition mit folgenden Handlungsfeldern als Bausteine in die Ortsentwicklungsstrategie einbinden.

1 Das Gartenreich

umschreibt ein Projekt, das mit unterschiedlichen Maßnahmen den Mainweg mit einer vielgestaltigen Gartenlandschaft begleitet.

2 Der Ortsgarten

stellt die ruhige, grüne Oase in der Mitte des Altortes dar und zeigt damit eine Entwicklungsperspektive für die Fläche um das ehemalige Kloster Maria Stern jenseits einer baulichen Nutzung.

3 Die Apfelwiese

begleitet den Mainweg vom Anger bis zum Steg und bewahrt damit ein Stück des ursprünglichen Landschaftsbildes um Margetshöchheim.



Das Gartendorf | Projekte Das Gartenreich



Schulgarten



Tradition macht Schule

ist das Motto für die Umgestaltung der Bauhoffläche zu einem Schulgarten, der Kindern auf spielerische Weise den Umgang mit der Natur vermitteln kann.



Bauerngarten



Klein- und Nutzgärten

Urban gardening ist eine Entwicklung in den Städten, wo der Anbau von Obst und Gemüse im öffentlichen Raum betrieben wird. Damit werden neue Wege der städtischen Grünplanung beschritten und es wird deutlich, dass nicht nur die gepflegte Parkfläche eine hohe ästhetische Wirkung hat, sondern auch der Nutzgarten.

Mit der Sicherung und der Anlage neuer Bauerngärten am Ortsrand zum Main könnte hier ein Grünraum entwickelt werden, der durch reichhaltige Nutzgärten geprägt, ein eigenes Gesicht entwickelt und auf seine Weise der aristokratischen Pracht des Hofgartens auf der anderen Mainseite den Reichtum bäuerlicher Gartenkultur gegenüberstellt.



Wohngarten

Das Gartendorf I Projekte Ortsgarten



Gestaltung Klostergarten als zentraler Grünraum

Der Klostergarten ist ein großes Potenzial in der Mitte des Altortes. Hier könnte, gut erreichbar, ein Ort der Ruhe entstehen, ein grüner Ortsgarten. Eine neue Wegeverbindung, die auch das Rathaus barrierefrei anbinden könnte, würde diesen Bereich gut mit den öffentlichen Räumen des Altortes verknüpfen. Dieser Weg könnte seine Fortsetzung bis zum Main finden.

Denkbar wäre auch die Einbindung eines Mehrgenerationenhauses in den Ortsgarten, mit integrierten Nutzungen wie z.B.: Erweiterung Pfarrhaus, Bücherei, Gemeinschaftsräume, etc.

Das Gartendorf | Projekte Apfelwiese



Apfelwiese



„Apfel sticht Traube“

Warum immer nur Wein? Der Obstanbau, und hier der Apfel, hat Tradition in Margethöhheim. Daran angeknüpft könnte ein eigenständiges Profil innerhalb einer Weinregion entwickelt werden. Dies erfordert ein Gesamtkonzept, das Wege zur Vermarktung des Obstanbaus aufzeigt. Daneben gilt es die Streuobstwiesen, die so wichtig für das Landschaftsbild sind, zu sichern. Nicht zuletzt wären als Alternative zu den Weinfesten auch Veranstaltungen um das Produkt „Apfel“ denkbar, wie z.B. Apfelkuchenfest, oder ein Bratapfelfest.

Wohnen und Leben | Projekte

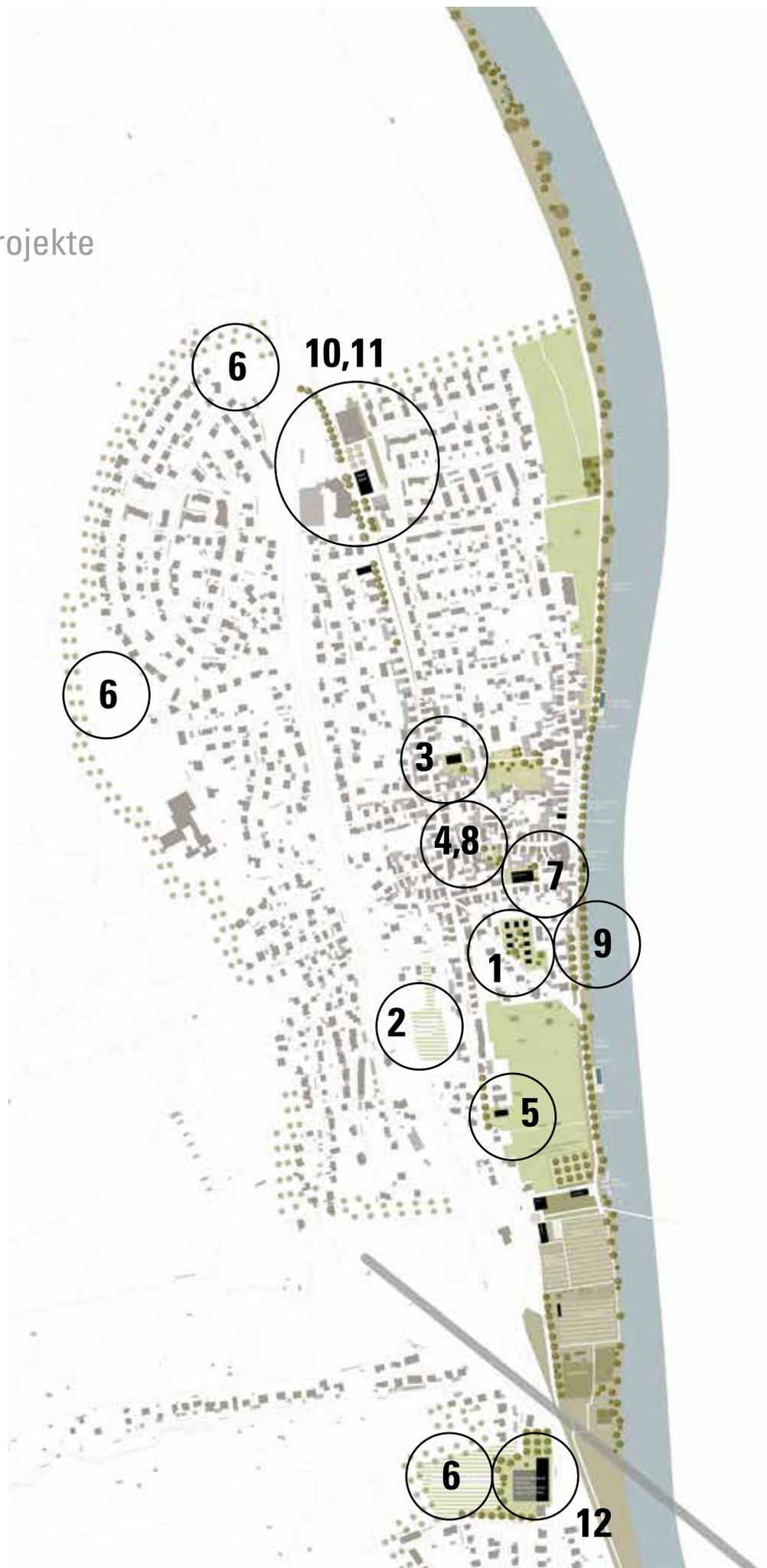
Das Themenfeld **Wohnen und Leben** beinhaltet ein differenziertes Maßnahmenbündel zur Sicherung und Aufwertung der Wohnadresse Margetshöchheim. Hier werden nicht nur die Aspekte des Wohnens behandelt, sondern auch Lösungsansätze für die Frage zur Organisation des ruhenden Verkehrs oder zur Sicherung der Versorgung gezeigt. Alle Maßnahmen dienen dazu, den heute schon hohen Wohnwert der Gemeinde auch nachhaltig zu gewährleisten.

1-2 Nachverdichtung Wohnen zeigt Potenziale zur Entwicklung neuer Bauflächen im bereits erschlossenen Ortsbereich

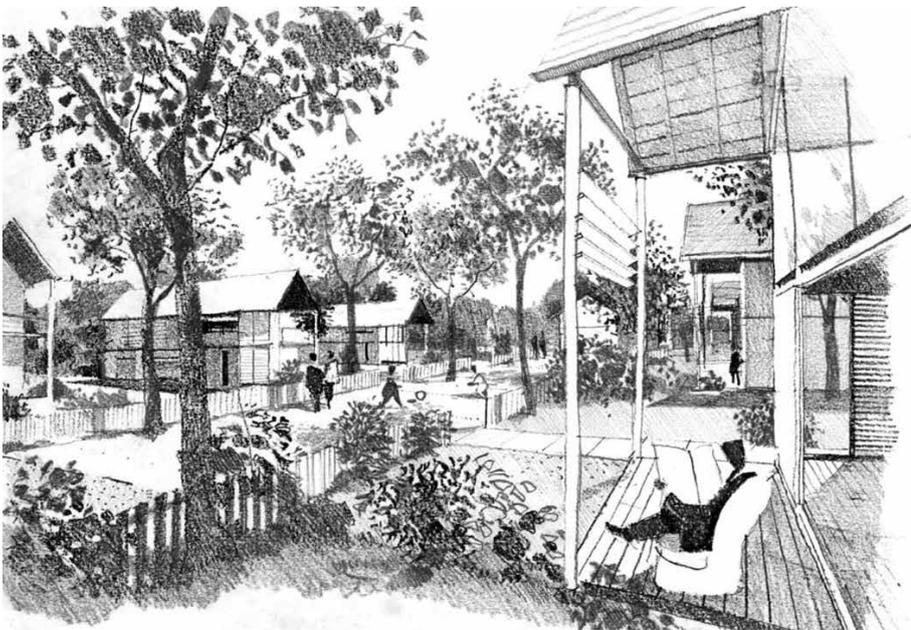
3-5 Brachflächen nutzen
Hier werden die Standorte gezeigt, die ohne großen planerischen Aufwand schon heute dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden könnten.

6 Wohnen entwickeln zeigt Flächenpotenziale im unbeplanten Bereich.

7-9 Parken im Altort
Die Konkurrenzfähigkeit des Altortes zu den Neubaugebieten wird auch über das Angebot wohnungsnaher Stellplätze bestimmt. Sowohl im Bereich des Angers als auch auf der Fläche der ehemaligen Obsthalle sind Flächenpotenziale für öffentliche Parkplätze gegeben oder entwickelbar.



Wohnen und Leben | Projekte Nachverdichtung Wohnen

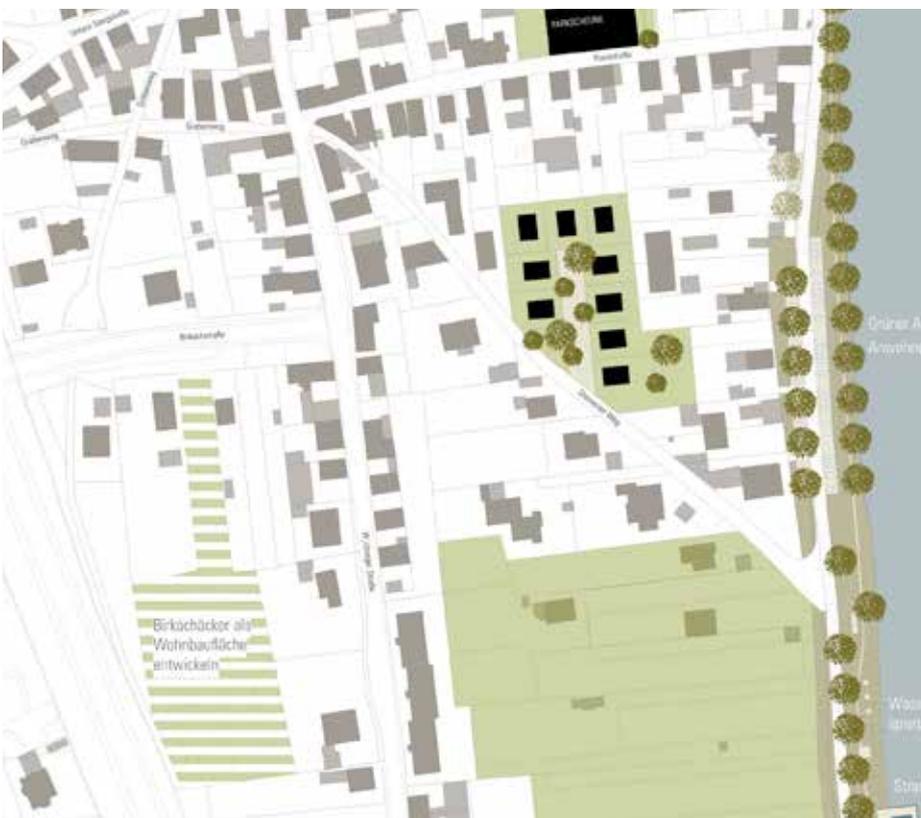


10-11 Versorgungsschwerpunkt TEGUT

Der Vollsortimenter Tegut hat für die Versorgung der Gemeinde eine wichtige Funktion. Im Rahmen der Ortsentwicklung ist dieser Standort zu stärken.

12 Dienstleistungs- und Handwerkerhof

zeigt eine Entwicklungsalternative für das brachliegende Götzareal mit der Darstellung einer gewerblichen Nutzung.



1 Autofreies Wohnen am Steinernen Weg

In zentraler Lage mitten im Altort könnte für die Zielgruppe junger Familien am Steinernen Weg ein Wohnstandort besonderer Qualität entwickelt werden. Als autofreier Bereich bietet der öffentliche Raum insbesondere für Kinder gute Wohnumfeldbedingungen.

2 Kostengünstiges Wohnen für Familien auf den Birkachäckern

Diese Fläche stellt ebenfalls ein zentral gelegenes Baulandpotenzial dar, das planerisch entsprechend entwickelt werden sollte.

2 Kostengünstiges Wohnen für Familien

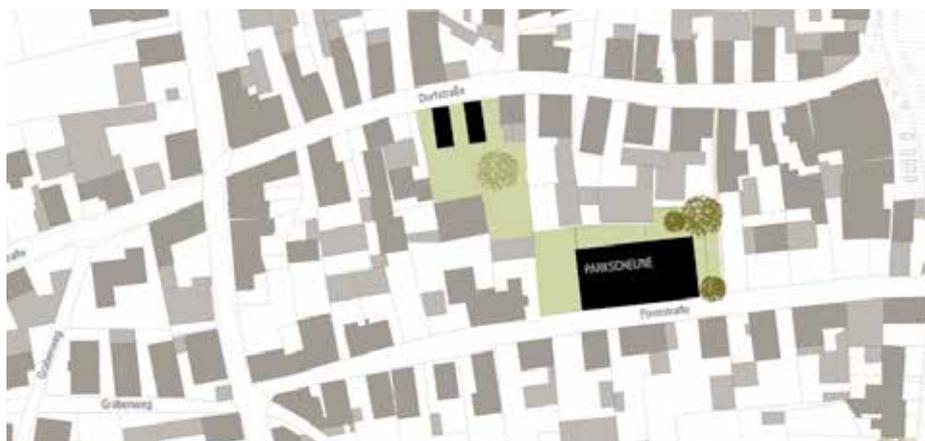
1 Autofreies Wohnen am Steinernen Weg

Wohnen und Leben | Projekte Brachflächen nutzen



3 Flächensparendes Wohnen am Gartenweg

Die Nutzung von Brachflächen ist ein Beitrag zur Innenentwicklung. Hier kann unmittelbar von der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur profitiert werden.



4 Wohnen im Altort -

Baulückenschluss in der Dorfstraße

Auch aus Ortsbildgesichtspunkten sollte die Baulücke in der Dorfstraße geschlossen werden. Hier könnten zwei Wohnhäuser entstehen. Alternativ wäre die Lücke durch eine Mauer, als Begrenzung eines Parkplatzes, zu schließen.



5 Wohnen Fahracker - Nachnutzung der Brachfläche alte Tankstelle

Die Nachnutzung der Brache wäre schon aus Gründen der gestalterischen Aufwertung des Ortseingangs wünschenswert. Die Sichtbeziehung zum Main gewährleistet einen hochwertigen Wohnstandort.

Wohnen und Leben | Projekte Wohnen entwickeln



6 Kostengünstiges Wohnen für junge Familien - MI Scheckert als Wohngebiet entwickeln

Der Scheckert stellt neben dem Bereich an der Friedensstraße eines der letzten großen Flächenpotenziale für die Wohnbauflächenentwicklung dar. Im Zusammenhang mit Teilflächen des Götzareals könnte hier ein Wohngebiet entwickelt werden, das sich insbesondere durch kostengünstige Wohnungs- und Hausangebote auszeichnet. Damit könnte insbesondere für junge Familien ein attraktives Angebot gemacht werden.

Daneben ist für diese Zielgruppe auch der Standort in der Friedensstraße, auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Schule, nicht uninteressant und sollte als Entwicklungsoption offengehalten werden.

Wohnen und Leben | Projekte Parken im Altort



7 Nachnutzung der Fläche „Alte Obsthalle“ für eine Parkscheune
Die alte Obsthalle stellt innerhalb des Altortes einen baulichen Missstand dar. Eine Verlagerung des LetterShop z.B. auf das Götzareal wäre sinnvoll und wünschenswert. Damit könnte die Fläche mit einer Parkscheune und Stellplätzen für die Anwohner im Sinne der Ortsentwicklung genutzt werden.

8 Anwohnerparken in der Dorfstraße
Alternativ zur baulichen Schließung der Lücke in der Dorfstraße könnten hier hinter einer Mauer Anwohnerstellplätze entwickelt werden.



9 Anwohnerparken am Anger
 Die Umgestaltung der Mainföhre zum Dorfanger beinhaltet auch die Chance zur Einbindung neuer Stellplätze für die Anwohner.

Wohnen und Leben | Projekte Versorgung



10 Versorgungspunkt TEGUT stärken
11 Aufwertung öffentlicher Raum
Die Sicherung des Versorgungsstandortes ist ein Ziel der Ortsentwicklung. Durch die öffentliche Planung sollte deshalb die potenzielle Erweiterung der Handelsnutzung vorbereitet und gesichert werden. Hierzu stellt die Gewerbebrache der ehem. „Kistenfabrik“ in doppelter Hinsicht eine Chance dar. Mit der Auslagerung z.B. des Getränkesortiments könnte im Markt neue Nutzflächen für das Lebensmittelangebot geschaffen werden. Darüber hinaus könnte die notwendige Aufwertung des Ortseingangs an der Erlabrunner Straße realisiert werden. Mit der Neugestaltung des Ortseingangs wäre auch der Buswendeplatz an der Falkenstraße zu überprüfen. Die Verlegung der Busschleife über den Sandflurweg zur Erlabrunnerstraße nach Norden würde neue Spielräume für die Aufwertungs des Platzes vor der Sparkasse schaffen. Mit einer neuen Haltestelle unmittelbar am Markt würde die Erschließung des Versorgungsschwerpunkts auch mit dem ÖPNV attraktiver werden.



12 Dienstleistungs- / Handwerkerhof
 Mit dem Ausbau des Edeka Marktes in Zell wird die Konkurrenzsituation für den Einzelhandelsstandort in Margetshöchheim verschärft. Eine zusätzliche Lebensmittelversorgung auf dem Götzareal als Nachnutzung der Gewerbebrache könnte den bestehenden Versorgungsstandort nach Ansicht des Einzelhandelsgutachters Dr. Salm gefährden. Eine Einzelhandelsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Margetshöchheim und Zell wird dementsprechend sehr kritisch bewertet.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts sind deshalb Entwicklungsalternativen für die Gewerbebrache aufzuzeigen.

Auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung einerseits, der Belastung durch Emissionen andererseits, ist für den unmittelbar an die Staatsstraße angrenzenden Bereich eine Wohnentwicklung wenig sinnvoll. Nutzungsperspektiven liegen hingegen im gewerblichen Spektrum. Hier finden Freizeitnutzungen wie das schon beschriebene Saunaland oder auch Dienstleistungsnutzungen z.B. durch die Verlagerung des Letter-Shops aus dem Altort, günstige Standortbedingungen. Gute Bedingungen bietet der Standort auch für Handwerksbetriebe, bzw. einen Handwerkerhof. Langfristig denkbar wäre auch ein interkommunaler Bauhof der Gemeinden Zell und Margetshöchheim.

Themenfelder und Projekte Ergebnisse der Ideenwerkstatt



Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) fand am Mittwoch, 19. September 2012 von 19:00 bis 22:00 Uhr in der Margarethenhalle in Margetshöchheim die Ideenwerkstatt mit ca. 40 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Nach Grußworten und einer kurzen Einführung durch den Gastgeber Bürgermeister Waldemar Brohm wurden in einem Impulsreferat durch die Planer die Entwicklungsziele für Margetshöchheim und die daraus abgeleiteten Projektvorschläge vorgestellt.

Die Bürger hatten im Anschluss die Möglichkeit an drei Tischen ihre Anregungen und Bedenken zu folgenden Themenfeldern zu äußern: 1 Freizeitlandschaft Main, 2 Das Gartendorf, 3 Wohnen und Leben

Anschließend wurden die Ergebnisse durch die Gruppensprecher vorgestellt und von Herrn Prof. Schirmer zusammengefasst. Durch das Anbringen von Klebepunkten wurde durch die Bürger eine erste Priorisierung der Projekte vorgenommen.

Die Ergebnisse der Ideenwerkstatt sind nachfolgend zusammengefasst und dokumentiert.

THEMENFELD 1 | Freizeitlandschaft Main



Das finde ich gut ...

- Gastronomie gebündelt (vereinsüberschneidend)
- Strandbad mit Wasserspielplatz
- Mainschwimmbad
- Senioren-Fitness-Parcours gut am Seniorenwohnheim
Fläche für Jung und Alt entwickeln, Vergrößerung, Bänke
- Wohnmobilstellplätze
- Marina (Steg öffentlich nutzen)
- Dorfplatz mit Treppen/ Stufen zum Main.

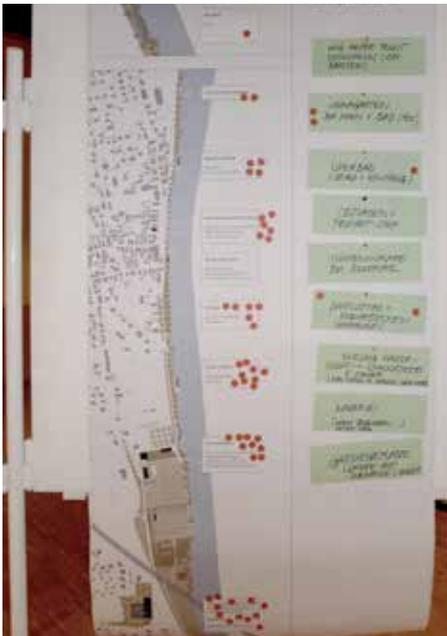
Das gibt es noch zu bedenken ...

- Naturbad kontraproduktiv zu Badesee
- öffentliche Toiletten für Fahrradfahrer (im Bereich Fitness-Parcours)
- Gastronomie fehlt
Café am Dorfplatz,
(größeren) Biergarten

- Gesamtheitl. Konzept entwickeln
- Ganzjahreskonzept (Angebote für Winter z.B. Eisbahn)
- Bouleplatz integrieren und aufwerten, Aufenthaltselemente schaffen
- Picknickmöglichkeiten
- Problem Hundedeck (Müllboxen aufstellen)
- Sauna und Kegelbahn im Sportpoint reaktivieren (Leerstand seit ca. 10 Jahren)
- Bereich unter der ICE-Brücke gestalten
- Das Dorf nicht mit Angeboten überfordern! -> mehr für Margethöheheimer tun
- Badedeck im Ort -> kein Schwimmbad, Badegäste am Dorfplatz
- Naturbad mit Sandstrand kombinieren
- Lagerplatz für Kanus/ Boote

Das wären weitere wichtige Projekte ...

- Multifunktionales Badedeck (Schwimmen, Musik/ Konzerte, Gastronomie)
- Fahrradverleih mit Fahrradservicestation (E-Bike) - alte Tankstelle
- Weg hinter TEGUT entwickeln (zum Badesee)
- Saunagarten am Main + Bademöglichkeit im Fluss (FKK)
- Uferbad (Strand + Einstieg)
- Obstladen mit Proviant-Shop
- Tischtennisplatte bei Bouleplatz
- Barfußpfad und Kneippbecken am Wasserlauf
- Schauobjekte für Kinder - Nutzung Wasserkraft, was kann mit Wasser gemacht werden?
- Wasserski (Lärm beachten/ weiter weg...)
- Gastliegeplätze für Segler (Schiffe auf Durchreise)



Bewertung der Anregungen

- 8 Multifunktionales Badedeck
(Schwimmen, Musik/ Konzerte,
Gastronomie)
- 6 Dorfplatz mit Treppen/ Stufen
zum Main
- 2 Gastronomie fehlt (Café
am Dorfplatz, Biergarten)
- 2 Das Dorf nicht mit Angebo-
ten überfordern! -> mehr für
Margethsöchheimer tun
- 2 Saunagarten am Main
+ Baden im Fluss (FKK)
- 2 Barfußpfad und Kneipp-
becken am Wasserlauf
- 1 Uferbad (Strand + Einstieg)

Priorisierung der Projekte

- 12 Saunawelt
Entwicklungskonzept Götz-
Areal, alternative Nachnut-
zungen zu Einzelhandel finden
z.B. Röder Thermen (Kist)
- 9 Freizeit am Main
Strandbad mit Wasserspielplatz
- 9 Freizeit am Main
Marina - Seglerpoint,
Sportplätze erweitern,
Hotel am neuen Steg,
Wohnmobilstellplätze
am Main
- 6 Gastronomie und
Übernachtung
Außengastronomie und
Radlerhotel am Dorfplatz,
Wohnen im Hausboot
- 6 Dorffanger
Verweilen am Wasser,
Boulebahn
- 4 Mainschwimmbad
Badedeck,
neuer Weg zum Main
- 2 Senioren-Fitness-Parcours
- 1 Naturbad (FKK)
- 0 Bootsanleger/ Fähre
Bootsanlegesteg,
Ein-/ Ausstiegsmöglichkeit
für Kanufahrer (Gelbe Welle)

Punkte

THEMENFELD 2 | Das Gartendorf



Das finde ich gut ...

- Gestaltung Klostergarten
- Verbindungen zum Main
- Dorfplatz (zu viel Pflasterung)
- Stärkung Apfel -> Streuobst- und Apfelfest, „Streuobstlehrpfad“
- Kleingärten
- Umgestaltung alte Bauhoffläche -> Infopunkt für Touristen mit Touch-Screen
- Ortseingänge von Zell/ Erlabrunn umgestalten und aufwerten
- Sicht auf den Main „freimachen“ (Entgrünen/ Büsche weg)

Das finde ich nicht gut ...

- Rückschnitt/ Abholzen -> Schallschutz
- Klostergarten im Ort

Das gibt es noch zu bedenken ...

- Pfarrgemeindefest (Gestaltung Klostergarten)

- Angler? Hochwasserschutz?
- Stärkung Apfel: Will kein „Hesse“ sein
- Streuobst: Diebstahl/ Vermarktung/ nachhaltige Pflege?
- „gemeinsam Mosten“, Obstversteigerung, Event
- Obstbrände
- Wochenmarkt
- Schöner Einfriedungen
- Fußweg Erlabrunn -> Streuobstlehrpfad
- Pumpwerk / Umgestaltung alte Bauhoffläche
- Schrebergärten und Baumbestand im Ort erhalten
- kleine, frühere Wege erhalten bzw. aktivieren
- Mainlände nicht mit Buden verhandeln
- Sitzflächen/ „Radlerparkplatz“ schaffen
- „Grüner Biergarten“ (Gastrono-

- mie + Wasserlauf/ Brunnen)
- Café in der Gärtnerei (Ortseingang aufwerten)
- Kombination Wasser / Garten
- Bebauung - Mainufer freihalten
- Parken im Grünen (Altort / Wohnmobile)
- Obst- und Gartenverein als Berater für Gartengestaltung

Das wären weitere wichtige Projekte ...

- Wanderwege
- Quelle (Wasser) Götzgelände fassen
- Kinderspielplatz im Grünen -> Wasser
- Verbinden gem. Aufenthalt Senioren + Jugend
- Seniorenheim-Park als Begegnungsort Jung+Alt, nicht „Durchgang verboten“!, Einschränkung: Hundekot



- Wasserlauf/ -fläche im Ort
- Blumen auf öffentliche Flächen
- Verbindung (Gehweg) Erlabrunn „Kinderwagengerecht“
- Grüner Biergarten
- Garten für Kinder!! Schule? -> „Gemeindegarten“
- Bachwiese + Wald ist noch nicht thematisiert

Bewertung der Anregungen

- 4 Quelle (Wasser) auf Götzgelände fassen
- 4 Kinderspielplatz im Grünen mit Wasser gestalten
- 2 Sicht auf den Main freimachen Entgrünen/ Büsche weg
- 2 Wasserlauf/ -fläche im Ort schaffen
- 2 Seniorenheim - Park als Begegnungsort Jung+Alt, nicht „Durchgang verboten“!,

- Einschränkung: Hundekot
- 2 Aufenthalt Senioren+Jugend Verbinden gem. Aufenthalt
- 1 Verbindung Erlabrunn kinderwagengerechter Gehweg
- 1 Umgestaltung alte Bauhoffläche/ Pumpwerk Infopunkt für Touristen mit Touchscreen einrichten
- 1 Grüner Biergarten
- 1 Bachwiese und Wald thematisieren

Priorisierung der Projekte

- 22 Neue Dorfmitte Dorfplatz als Fenster zum Main Mainlände als öffentlicher, multifunktionaler Platz Einrichtung Infopunkt
- 9 Ortsgarten Gestaltung Klostersgarten als

zentralen Grünraum, Wegeanbindung zum Main

- 4 Apfelreich „Apfel sticht Traube“ Pflege und Ausbau der Streuobstwiesen, Vermarktungskonzept Obstbau, Materplan erarbeiten, Alternative zu Weinfesten anbieten z.B. Apfelkuchenfest, Bratapfelfest

- 1 Gartenreich Tradition macht Schule - Gestaltung eines Nutzgartens mit Kindergarten und Schule, Klein- und Nutzgärten gestalten, Hausgärten als Bauerngärten

Punkte

THEMENFELD 3 | Wohnen und Leben



Das finde ich gut ...

- Begrünung TEGUT + zentraler Versorgungspunkt mit neuer Busschleife
- Wohnen im/am Wasser -> „Wasserhotel“ (Hausbootappartements)
- Umnutzung Lettershop in Wohnen mit Parkscheune für Anlieger
- Begrünung Ortseinfahrt
- Bürgergarten in der Ortsmitte
- Nutzung Grünflächen in Ortsmitte für ältere Menschen
- Barrierefreiheit - selbständiges Wohnen für ältere Menschen + besser für alle! - Kinderwagen
- Parkplatzplanung am Steg + autofreier Dorfplatz
- Wegeverbindung zur Dorfstraße
- zusätzliche Wohnbauflächen/ flächensparend notwendig

Das gibt es noch zu bedenken ...

- Zufahrt Anwohnerparkplätze an

- der Mainfähre
- Konflikt enge Pointstraße/ Parkhaus (Parkscheune)
- mehrere kurzläufige Parkplätze statt 1 Parkplatz
- Höhenunterschied der neuen Busumfahrung
- Behutsame Nachverdichtung bei innerörtlichen Grünflächen
- Verkehrsentlastung/ Beruhigung Hauptstraße
- Sortiment „neuer Markt“ sollte nicht in Konkurrenz zum TEGUT stehen - evtl. Papier, Bücher, Schreibwaren
- Parkplätze produzieren zusätzlichen Verkehr - besser: CarSharing

Das wären weitere wichtige Projekte ...

- Parkplätze bei Bahnbrücke
- Nutzungskonzept für Tennishalle,

- Sportpoint, Gaststätte, Kegelbahn
- Wochenmarkt in der Ortsmitte
- Entwicklung Bäckerei/ Café bei Dietz
- Gastronomie/ Café bei „Funk“ in der Mainstraße im EG entwickeln
- zusätzliche Querungen und fußläufige Verbindungen zum Main, insbes. Gartenweg-Mainstraße/ Pointstr.-Dorfstr. / Erlabrunner 22-Gartenweg bei Bauriedel
- zusätzliche Verbindungen mit Brücken
- Einhausung St 2300
- erweiterte Routen Bürgerbus
- Projekte innovativer Energieversorgung bei geschlossenen Bauprojekten (z.B. Mehrgenerationenhaus)
- Förderung von Maßnahmen zur Nutzung eigener Parkflächen im Altort
- Kleingärten zum Pachten im Altort



- Veranstaltungsraum für 100-200 Personen
- Café bei „Duo Art“
- Lärmreduzierung - Fluglärm
- Verkehrslärmreduzierung - Bahn, Motorboot, LKW
- Café in der Mainstraße für Seniorenheimer, Trauergesellschaften, Friedhofsbesucher, Radler - Rast
- Unterstellmöglichkeiten/ Regenschutz/ Toiletten am Radweg ggf. Mainfähre

Bewertung der Anregungen

- 6** Verkehrslärmreduzierung
Bahn, Motorboot, LKW
- 5** Förderung von Maßnahmen zur Nutzung eigener Parkflächen im Altort
- 4** Car Sharing
Parkplätze produzieren zusätzlichen Verkehr
- 3** Gastronomie/ Café bei „Funk“
in der Mainstraße im EG
- 3** Café in der Mainstraße
für Senioren, Trauergesellschaften, Friedhofsbesucher, Radler
- 3** Nutzungskonzept für Sportpoint
Tennishalle, Sportpoint-Gaststätte, Kegelbahn

- 3** innovative Energieversorgung
bei geschlossenen Bauprojekten
- 2** Wochenmarkt
in der Ortsmitte
- 2** Entwicklung Bäckerei - Café
bei Dietz
- 1** zusätzliche Querungen und Verbindungen zum Main
Gartenweg-Mainstraße/ Pointstr.-Dorfstr./ Erlabrunner-Gartenweg
- 1** Kleingärten zum Pachten
im Altort
- 1** Umorganisation Buswende-
punkt
Höhenunterschied der neuen Busumfahrung berücksichtigen/
prüfen

THEMENFELD 3 | Wohnen und Leben



Priorisierung der Projekte

15 Parken im Altort

Nachnutzung des Flächenpotenzials „Alte Obsthalle“ - Sammelstellplätze für Anwohner in einer Parkscheune, Wegeverbindung zur Dorfstraße

6 Brachflächen nutzen

Flächensparendes Wohnen am Gartenweg
Wohnen im Altort - Baulückenschluss in der Dorfstraße
Wohnen Fahracker - Nachnutzung der Brachfläche alte Tankstelle

5 Versorgungspunkt TEGUT

Versorgungsangebot durch Parkplatzgestaltung „Parken unter Bäumen“ und neuen Markt auf Gewerbebrache (z.B. Drogerie-/ Getränkemarkt) stärken.

Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Ortseingang durch:

Umgestaltung Buswendepunkt zum grünen Platz und als Entree zur Margarethenhalle,
Umorganisation Buswendepunkt über Sandflurweg mit zentralem Bushaltepunkt am neuen Markt

3 Nachverdichtung Wohnen

Autofreies Wohnen am Steinernen Weg
Kostengünstiges Wohnen für Familien auf den Birkachäckern
Wohnen im Reihenhaus in der Thoma-Rieder-Straße

2 Mehrgenerationenwohnen im Altort

Wohnen im Klostergarten,
Gestaltung der Wegeverbindung zum Main

0 Wohnen entwickeln

kostengünstiges Wohnen für junge Familien - MI Scheckert als Wohngebiet entwickeln
Ortsrandeingrünung

0 Anwohnerparken am Anger

Ruhenden Verkehr Zur Mainfähre organisieren

0 Dienstleistungs- und Handwerkerhof

Entwicklungskonzept Götz-Areal
alternative Nachnutzungen zu Einzelhandel finden

Punkte



Themenfelder und Projekte

Ergebnisse der Gemeinderatsklausur



Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) fand am Samstag, 01. Dezember 2012 von 09:00 bis 14:00 Uhr im Rathaus Margetshöchheim eine Gemeinderatsklausur mit Bürgermeister, Kämmerer, 13 Gemeinderäten und den Planern statt.

Nach Grußworten des Gastgebers Bürgermeister Waldemar Brohm stellte Prof. Schirmer die Handlungsfelder und möglichen Impulsprojekte vor.

Danach standen folgende Fragen zur Diskussion:

Was wären zentrale Projekte 2013/2014 ?

Wie sieht der finanzielle Rahmen aus ?

Was sind die ersten Schritte (Impulsprojekte) ?

Die Ergebnisse der Gemeinderatsklausur sind nachfolgend zusammengefasst und dokumentiert.

Impulsprojekte 2013 / 2014



2013

Feinuntersuchung Mainlände -
Gesamtkonzept

Vorentwurf für die Gestaltung der Mainlände in Bauabschnitten

- Abklärung und Konkretisierung der im ISEK konzipierten Bausteine
- Beleuchtungskonzept
- Beschilderungskonzept
- Abklärung Hochwasserschutz
- Untersuchungsbereich von Bauhoffläche bis Mainsteg
- Bildung von Projektgruppen

2013

VU
Sanierungsgebiet

Erweiterung Sanierungsgebiet als Grundlage

- Mängel und Ziele ermitteln
- Fördervoraussetzungen schaffen
- Erweiterung I - Süd: bis zum neuen Mainsteg (Sportplatz teilweise miteinbeziehen)
- Erweiterung II - Nord: bis zur Bauhoffläche

2013

Entwurfsplanung
1. BA

Entwurfsplanung für die Gestaltung der Verbindungsachse als 1. Bauabschnitt mit Kostenberechnung



2014

Realisierung
1. BA

Vorgezogene Realisierung der Verbindungssachse zwischen neuem Mainsteg und Dorfplatz als Scharnier

- Wegeverbindung (Verkehrslenkung: Auto-Radfahrer-Fußgänger)
- Parken vorbereiten (Parken am Anger)
- Flussbad mit Wasserspielplatz als Modellvorhaben zur Stärkung der Freizeitachse (Bürgerverein)
- Besucherparkplatz/ Wohnmobile
- Beleuchtung
- Beschilderung

2013

Parken im Altort
Parkkonzept

Organisation ruhender Verkehr

- Parkraumerhebung
- zumutbare Wege (W-P) ermitteln
- Parkkonzept
autofreien Dorfplatz (Kurzzeitparken)
zentrale Anwohnerstellplätze
Besucherparkplätze am neuen Steg
- Projektgruppe „Parken im Altort“ gründen (PG-Sitzungen organisieren und durchführen)
- zeitnahe Erarbeitung (1. Quartal 2013)

2013

Machbarkeitsstudie Götz-Areal
(50% - 50%)

- Beteiligung der Grundstückseigentümer an der Standortentwicklung (Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft)
- public-private Finanzierung
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- evtl. Bodengutachten
- Nutzungskonzept (Neben Gewerbe Angebote für kostengünstiges Wohnen schaffen)
- Bebauungskonzepte evtl. über Realisierungswettbewerb entwickeln

Impulsprojekte 2013 / 2014



2013

Aufstellung B'Plan
Götz - Scheckert

Städtebauliche Entwicklung durch Aufstellung B'Plan sichern.

- Gewerbegebiet durch Anbindung Wiesenweg verkleinern
- Neuausweisung von Wohnbauflächen (MI Scheckert)
- kostengünstiges Wohnen für junge Familien schaffen
- unterschiedliche Bausteine für Wohnen anbieten (auch kleine Einheiten)
- ganzheitliche Umsetzung durch Gemeinde sichern

2013

Entwicklungskonzept
Ortsgarten

- Dialog mit Kirche (Diözese) wieder aufnehmen - Januar 2013
- Klostergarten entwickeln / als Ortsgarten sichern
- Anbindung Gartenweg - Main (Barrierefreier Zugang Kirche und Rathaus)
- Mehrgenerationenhaus (Gemeinschaftsraum, Krabbelgruppe, Versammlungsraum, Vereinsraum, ...)
- Erweiterung Pfarrhaus, Bücherei
- win-win-Situation schaffen

Was sind die ersten Schritte (Impulsprojekte) ?

1. FU-Mainländer
Gesamtkonzept

5. Parkkonzept
Organisation mündlicher Verkettung

2. VII-Jamierungs-
gebiet

6. Machbarkeits-
studie Götz-Areal
50% - 50%

3. Entwurfsplanung
1. BA 2013

7. Aufstellung B-Plan
Götz-Scheckert

4. Realisierung
1. BA 2014

8. Entwicklungs-
konzept Ortsgarten

Projekt- und Maßnahmenkatalog

7

Projekt- und Maßnahmenkatalog Freizeitlandschaft Main

FREIZEITLANDSCHAFT MAIN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
F 01	TOURISMUS ENTWICKELN UND AUSBAUEN			
V	Arbeitskreis Tourismus	Gründung eines Arbeitskreises bestehend aus Vertretern der Gemeinde und innovativen Akteuren aus Margetshöchheim (MainArt, Kulturverein, Gastronomen etc.) zur Mitwirkung bei der Entwicklung von: - Ortsmarketing - Beschilderungs- und Informationskonzept - Tourismuskonzept - Entwicklungskonzept Gastronomie und Übernachtung	Gemeinde Margetshöchheim	
V	Ortsmarketing	- Beitritt der Gemeinde Margetshöchheim zur Tourismus GmbH im Würzburger Land (Dialog durch Arbeitskreis) - Einführung eines Corporate Design für Margetshöchheim - Überarbeitung des Internetauftrittes der Gemeinde (Rubrik Tourismus konzipieren - Ablesbarkeit der Hauptattraktionen z.B. Erster 5 Sterne Premiumradweg - Radkarten zum Download anbieten) - Pauschalangebote z.B. für Tagungstourismus, Mainart, usw. - Aufbau Online-Buchungssystem	Gemeinde Margetshöchheim	
V	Beschilderungs- und Informationskonzept	Beschilderungskonzept auf Ebene des Gesamtortes zum Hinweis auf öffentliche Einrichtungen, Sehenswürdigkeiten, Ortsgeschichte, Versorgungseinrichtungen, Freizeit- und Gastronomieangebote - Leitkonzept am Mainradweg mit Infopunkt am Dorfplatz - Gestaltung von Ankunftspunkten für Gäste (Ortseingänge)	Gemeinde Margetshöchheim	
V	Tourismuskonzept	Schwerpunktthemen entwickeln z.B. - Kanu-Tourismus (Gelbe Welle) - Weintourismus - Tagungstourismus (Margarethenhalle) - Radfahren, Wandern - Gartendorf - Wasser (Main) - Aufbau Heimatmuseum	Gemeinde Margetshöchheim	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
–													
–													
25	Städtebauförderung												
–	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog Freizeitlandschaft Main

FREIZEITLANDSCHAFT MAIN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
V	Entwicklungskonzept Gastronomie und Übernachtung	<p>Ausbau / Qualifizierung der Gastronomieangebote am Dorfplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außengastronomie auf dem Platz - Biergarten, Café - Verlagerung/ Ausbau Weingut Scheuring mit Vinothek, Gastronomie und Fremdenverkehr in den Außenbereich. Integration Weinausschank am Dorfplatz zur Vermarktung örtlicher Produkte - Übernachtungsmöglichkeiten ausbauen und qualifizieren (attraktive, moderne, ausgefallene Angebote schaffen z.B. Wohnmobilstellplatz, Hausbootappartements - Radlerhotel am Dorfplatz - mobile Einrichtungen (Cappuccinomobil, Eisstand, Glühweinstand, Waffeln) 	Gemeinde Margethöhcheim, Gastronomie, Hoteliers, Max'l Bäck, Weingut Scheuring	
LANDSCHAFTSRAUM MAIN ALS FREIZEIT UND TOURISMUSRÜCKGRAT AUSBAUEN				
F 02	MAINLÄNDE ENTWICKELN UND NEUGESTALTEN			
V	FU/ Gesamtkonzept Mainländer	<p>Vorentwurf für die Gestaltung der Mainländer in Bauabschnitten. Klärung der verkehrlicher Rahmenbedingungen, der Mitwirkungsbereitschaft, Vorbereitung der Realisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beleuchtungskonzept - Abklärung Hochwasserschutz - Bildung von Arbeits- und Projektgruppen 	Gemeinde Margethöhcheim	
O	Platzgestaltung Neue Dorfmitte - Die Terrasse zum Fluss	<p>Neugestaltung Dorfplatz als zentraler Aufenthalts- und Kommunikationsraum - Dorfplatz als Fenster zum Main</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mainländer als offener, multifunktionaler Platz - Sitzstufen zum Main - Einrichtung Infopunkt, Beschilderung - Beleuchtung - Infrastruktur (Anschlüsse) für Margarethenfest 	Gemeinde Margethöhcheim	
O	Straßengestaltung Mainstraße mit Kreuzungsbereich und Brunnengasse	<p>Neugestaltung Mainstraße als zentraler Aufenthalts- und Kommunikationsraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindungen zum Main - ruhender Verkehr - Beleuchtung 	Gemeinde Margethöhcheim	
B	(Wieder-) Einrichtung Bootsanleger, Fähre	<p>Bootsanlegesteg im Bereich alte Fähre aktivieren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Kanufahrer (Gelbe Welle) - Lagerplatz für Kanus, Boote einrichten 	Gemeinde Margethöhcheim	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
–	Städtebauförderung												
20 (ca. 3,6 ha)	Städtebauförderung												
ca. 0,3 ha	Städtebauförderung												
ca. 1,5 ha	Städtebauförderung												
–	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog Freizeitlandschaft Main

FREIZEITLANDSCHAFT MAIN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
0	Dorfanger	Ausbau der Freizeitangebote am Main durch Neugestaltung „Zur Mainfähre“ zum grünen Dorfanger - Verweilen am Wasser - Boulebahn - separater Fußweg am Main	Gemeinde Margetshöchheim	
0	Senioren-Fitness-Parcours	Ausbau der Freizeitangebote am Main für ältere Menschen mit Nähe zum Seniorenwohnheim - Aufenthalts- und Verweilelemente schaffen - Einrichtung eines Fitness-Parcours - Bouleplatz integrieren und aufwerten	Gemeinde Margetshöchheim	
O/B	Freizeitschwerpunkt Marina	Ausbau der Freizeitangebote am neuen Mainsteg - Café am neuen Marinaplatz (vereinsübergreifendes Gastronomieangebot entwickeln) - Gastliegeplätze für Segler - Sportplätze verlegen - Hotel am neuen Mainsteg - Parken ortsverträglich einbinden	Gemeinde Margetshöchheim, Seglerkameradschaft, Sportgemeinschaft MHH	
0	Ortseingang Süd	Aufwertung der Ortseingangssituation am neuen Mainsteg - Planung - Besucherparkplätze ortsverträglich einbinden - Begrünung - Realisierung	Gemeinde Margetshöchheim	
0	Besucherparkplatz / Wohnmobile	- Grundstückserwerb - Planung - Realisierung	Gemeinde Margetshöchheim	
V	VU Verbindungssachse Dorfplatz - neuer Steg	Erweiterung Sanierungsgebiet „Altort Margetshöchheim“ bis zum neuen Mainsteg (bzw. Begründung, dass Verbindungsbe- reich dem Sanierungsgebiet dient)	Gemeinde Margetshöchheim	
0	BA I Verbindungssachse Dorfplatz - neuer Steg	Vorgezogene Realisierung der Verbindungssachse zwischen neu- em Mainsteg und Dorfplatz als Scharnier (vor Neubeu Steg) - Wegeverbindung (Verkehrslenkung: Auto-Radfahrer-Fußgän- ger) - Parken vorbereiten (Parken am Anger) - Beleuchtung - Beschilderung	Gemeinde Margetshöchheim	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ca. 0,3 ha	Städtebauförderung												
ca. 0,1 ha	Städtebauförderung												
ca. 0,7 ha	Städtebauförderung												
–	Städtebauförderung												
ca. 0,3 ha	Städtebauförderung												
2	Städtebauförderung												
ca. 5.830 qm x 150,- € = 880	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog Freizeitlandschaft Main

FREIZEITLANDSCHAFT MAIN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
F 03	FLUSSBAD			
V	Feinuntersuchung Flussbad	Ausbau der Freizeitangebote am Main durch ein Flussbad. Untersuchung und Abwägung der Standortvorschläge: - Strandbad mit Wasserspielplatz zur Mainfähre - Mainschwimmbad in der Ortsmitte (multifunktionales Bade- deck, neuer Weg zum Main) - Naturbad am Mainradweg mit FKK-Angeboten Fortführung der Trägerbeteiligung	Gemeinde Margetshöchheim	
V	Gründung eines Fördervereins	Bildung eines Fördervereins mit Lenkungsgruppe : - zur Mitwirkung bei Standort- und Konzeptentwicklung - zur Ideenentwicklung der Badgestaltung - zur Mitfinanzierung und Unterhaltung - Aktivierung von Sponsoren - Einrichtung einer „Spendenbox“	Gemeinde Margetshöchheim, Förderverein	
V	Entwurfsplanung Flussbad	Erarbeitung einer Entwurfsplanung für einen Standort - Abstimmung mit WSV - strom- und schiffahrtspolizeiliche Prüfung und Genehmigung nach §31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) - Nutzungsvertrag zur Nutzung Bundeseigener Land- und Was- serflächen	Gemeinde Margetshöchheim, Förderverein	
B	Errichtung Flussbad	Vorgezogene Realisierung Flussbad mit Strand und Wasser- spielplatz als Modellvorhaben zur Stärkung der Freizeitachse	Gemeinde Margetshöchheim, Förderverein	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ca. 0,4 ha	Städtebauförderung												
–													
–	Städtebauförderung												
Freifläche ca. 3.970 qm x 120,- € = 470 Flussbad 250	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Das Gartendorf

DAS GARTENDORF				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
D 01	GARTENREICH			
B	Gestaltung eines Schulgartens	Wissensaustausch von Generation zu Generation fördern Tradition macht Schule: - Umgestaltung der Bauhoffläche (Pumpwerk) zu einem Schul- und Gemeindegarten	Gemeinde Margets- höchheim, Obst- und Gartenbau- verein, Bund Naturschutz	
B	Klein- und Nutzgärten	Grünen Ortsrand zum Main sichern - Klein- und Nutzgärten in Form von Bauerngärten gestalten - Gartengestaltung über kommunales Förderprogramm finanzi- ell unterstützen - Obst- und Gartenbauverein als Berater für traditionelle Gar- tengestaltung	Gemeinde Margets- höchheim, Privat, Obst- und Gartenbau- verein	
D 02	ORTSGARTEN			
V	Entwicklungskonzept Ortsgarten	Klosterareal als zentrale Grünfläche entwickeln und für die Öffentlichkeit zugänglich machen - Dialog mit Kirche (Diözese) wiederaufnehmen - Januar 2013 - Klostergarten entwickeln / als Ortsgarten sichern - Anbindung Gartenweg - Main (Barrierefreier Zugang Kirche und Rathaus) - Mehrgenerationenhaus (Gemeinschaftsraum, Krabbelgruppe, Versammlungsraum, Vereinsraum, ...) - Erweiterung Pfarrhaus, Bücherei - win-win-Situation schaffen	Gemeinde Margetshöchheim	
D 03	APFELWIESE			
V	Vermarktungskonzept Obstbau „Apfel sticht Traube“	Masterplan (ganzheitliches Konzept) für Obstbau zur Vermark- tung von Apfelsaft, Marmelade, Obstbrand usw. entwickeln und fortschreiben - Alternativen zu Weinfesten ausrichten (Apfelkuchenfest, Bratapfelfest)	Gemeinde Margets- höchheim, Gartenbauverein, Bund Naturschutz	
B	Pflege und Ausbau	Pflege und Ausbau des Streuobstbestandes (Einbeziehung der Bürger und Vereine) - Aktionstage Streuobst (Verbandschule) - Baumpatenschaften - Streuobstlehrpfad - Baum- und Pflanzenschule (Schnittkurse, Obst, ...)	Gemeinde Margets- höchheim, Gartenbauverein, Bund Naturschutz	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ca. 0,1 ha	Städtebauförderung												
–	Kommunales Förderprogramm												
ca. 0,3 ha	Städtebauförderung												
–	Städtebauförderung (?)												
–													

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Wohnen und Leben

WOHNEN UND LEBEN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
W 01	INNERÖRTLICHE WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN AKTIVIEREN			
S	Wohnbauflächenmobilisierungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassen, dokumentieren von unbebauten Wohnbauflächen mit Fortschreibung - Erfassen und dokumentieren von Gebäudeleerständen mit Fortschreibung - Vermeidung einer Blockierung von erschlossenem Bauland durch entsprechende Vorschriften in der Bauleitplanung (z.B. kürzestmögliche Zeit für Bebauung im B´Plan Scheckert vorschreiben) 	Gemeinde Margetshöchheim,	
S	Einrichtung einer Baulandbörse	- Portal zum Kauf- und Verkauf von Wohnungen, Gebäuden und Baugrundstücken	Gemeinde Margetshöchheim,	
S	Finanzierungsmodelle für neues Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Bezahlbaren Wohnraum für junge Familien schaffen - Spezielle Finanzierungsangebote in Kooperation mit Banken - Modellprojekt „Jung kauft Alt“ als Förderprogramm zum Immobilienerwerb im Altort 	Gemeinde Margetshöchheim,	
V / B	Kommunales Förderprogramm und Gestaltungssatzung	<ul style="list-style-type: none"> Historisches Ortsbild erhalten und gestalten - typische Gebäude, Höfe und Toranlagen sichern - finanzielle Anreize zur Investition in die Gebäudesanierung durch kommunales Förderprogramm schaffen - historisches Baugut erlebbar machen - hochwertige und nachhaltige Sanierungsbeispiele zeigen und Einblicke in die Höfe geben (Mainort) - Gestaltungssatzung anpassen und fortschreiben - Lockerung in 2. Reihe (Belichtung und Belüftung) - energetische Beratung für Altbausanierung anbieten 	Gemeinde Margetshöchheim, Privat	
V	Aufstellung B´Plan Steinerne Weg	Nachverdichtung Wohnen - Flächensparendes, kostengünstiges und autofreies Wohnen für junge Familien am Steinernen Weg entwickeln	Gemeinde Margetshöchheim,	
V	Aufstellung B´Plan Birkachäcker	Nachverdichtung Wohnen - Flächensparendes und kostengünstiges Wohnen für junge Familien auf den Birkachäckern entwickeln		
V	Aufstellung B´Plan Gartenweg	Brachflächen nutzen - Flächensparendes und kostengünstiges Wohnen für junge Familien am Gartenweg entwickeln	Gemeinde Margetshöchheim,	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umfang													
Umfang													
Umfang	Städtebauförderung												
240	Städtebauförderung												
ca. 0,4 ha	Städtebauförderung												
ca. 0,5 ha	Städtebauförderung												
ca. 0,2 ha	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Wohnen und Leben

WOHNEN UND LEBEN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
B	Baulückenschluss Dorfstraße	Wohnen im Altort - Baulückenschluss in der Dorfstraße	Privat	
B	Baulückenschluss alte Tankstelle	Wohnen Fahracker - Nachnutzung der Brachfläche alte Tankstelle	Privat	
W 02	PARKEN			
V	Parkierungskonzept Altort	Organisation ruhender Verkehr - Parkraumerhebung - autofreien Dorfplatz schaffen (nur Kurzzeitparken) - zentrale Anwohnerstellplätze - Besucherparkplätze am neuen Mainsteg - AG Parken im Altort gründen	Gemeinde Margetshöchheim	
B	Parkscheune	Schaffung zentrale Anwohnerstellplätze Nachnutzung des Flächenpotenzials „Alte Obsthalle“ - Sammelstellplätze für Anwohner in einer Parkscheune - Wegeverbindung zur Dorfstraße - Eigentümerberatung - Verlagerung „LetterShop“	Gemeinde Margetshöchheim	
O	Wohnungsnaher Stellplätze in der Dorfstraße	Alternative Nachnutzung der Baulücke in der Dorfstraße - Gestaltung von Anwohnerstellplätzen - Grundstückserwerb - Raumfassung durch Natursteinmauer - Begrünung öffentlicher Raum durch Baum	Gemeinde Margetshöchheim	
O	Anwohnerparken am Dorfanger	Ruhenden Verkehr Zur Mainfähre organisieren - zentrales Parken unter Bäumen - Verweilen am Wasser - separater Fußgängerweg am Main	Gemeinde Margetshöchheim	
O	Besucherparkplatz / Wohnmobile	Besucherparkplatz am neuen Mainsteg ortsverträglich einbinden - Parken unter Bäumen auf den Fahräckern - Anbindung Steg/ Marina - Altort - Grundstückserwerb - Planung - Realisierung	Gemeinde Margetshöchheim	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme (auch für Neubau ?)	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
–	Kommunales Förderprogramm (auch für Neubau ?)												
–													
15	Städtebauförderung												
–	Städtebauförderung												
ca. 15 Stpl. ca. 340 qm x 70,- € = 24	Städtebauförderung												
540	Städtebauförderung												
ca. 3.500 qm x 50,- € = 175 ca. 3.500 qm x 70,- € = 245	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Wohnen und Leben

WOHNEN UND LEBEN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
W 03	VERSORGUNG			
V	Feinuntersuchung Versorgungspunkt TEGUT	<p>Qualifizierung und Stärkung Nahversorgungsstandort TEGUT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortführung der Gespräche mit Filial- und Konzernleitung - Parkplatzgestaltung „Parken unter Bäumen“ - Sondierungsgespräche mit Eigentümer der ehemaligen Kistenfabrik/ Eigentümerberatung - Neuer Markt auf Gewerbebrache z.B. Drogerie- / Getränkemarkt <p>Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Ortseingang durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgestaltung Buswendepunkt zum grünen Platz und als Entree zur Margarethenhalle - Umorganisation Buswendepunkt über Sandflurweg mit zentraler Bushaltestelle am neuen Markt 	Gemeinde Margetshöchheim	
V	Grundstückserwerb ehem. Kistenfabrik	Grundstückserwerb zur Vorbereitung der Markterweiterung	TEGUT	
V	Aufstellung B'Plan ehem. Kistenfabrik - Ortseingang Nord	<p>Bebauung der Gewerbebrache ehem. Kistenfabrik</p> <p>Markterweiterung TEGUT</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. Drogerie- / Getränkemarkt 	Gemeinde Margetshöchheim, TEGUT	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ca. 1,2 ha	Städtebauförderung												
ca. 2.000 qm													
–	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Wohnen und Leben

WOHNEN UND LEBEN				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
W 04	GEWERBEBRACHE GÖTZ			
V	Machbarkeitsstudie Götz-Areal	<ul style="list-style-type: none"> - Beteiligung der Grundstückseigentümer an der Standortentwicklung (Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft) - Wirtschaftlichkeitsprüfung - evtl. Bodengutachten - Nutzungskonzept <p>Alternative Nachnutzungen zu Einzelhandel finden z.B.</p> <p>1. Dienstleistungs- und Handwerkerhof</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistung (Verlagerung Letter-Shop) - Handwerk (Verlagerung Autoklinik) - interkommunaler Bauhof <p>2. Saunawelt (Bsp. Röder Thermen Kist/ Estenfeld)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbindung Freizeitachse <p>MI Scheckert als Wohngebiet entwickeln</p> <ul style="list-style-type: none"> - kostengünstiges Wohnen für junge Familien - Ortsrandeingrünung - Vermeidung einer Blockierung von erschlossenem Bauland durch entsprechende Vorschriften in der Bauleitplanung (kurzestmögliche Zeit für Bebauung im B´Plan vorschreiben) 	Gemeinde Margetshöchheim, Götz	
V	Durchführung eines Realisierungswettbewerb Götz-Areal	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungskonzept 	Gemeinde Margetshöchheim, Götz	
V	Aufstellung B´Plan Götz-Areal (mit MI Scheckert)	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbefläche durch Anbindung Wiesenweg verkleinern - Neuausweisung von Wohnbauflächen (MI Scheckert) - kostengünstigen Wohnraum für junge Familien schaffen - ganzheitliche Umsetzung durch Gemeinde sichern 	Gemeinde Margetshöchheim,	
W 05	VERKEHR			
V	Verbesserung ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der zentralen Bushaltepunkte - Umorganisation Buswendepunkt Falkenstraße über Sandflurweg mit zentraler Bushaltestelle am neuen Markt - Ausbau Bürgerbus 	Gemeinde Margetshöchheim	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
20 (ca 2 ha)	Städtebauförderung												
ca 2 ha	Städtebauförderung												
10 (ca 2 ha)													
–													

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Impulsprojekte

IMPULSPROJEKTE				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
LANDSCHAFTSRAUM MAIN ALS FREIZEIT UND TOURISMUSRÜCKGRAT AUSBAUEN				
V	FU/ Gesamtkonzept Mainländer	Vorentwurf für die Gestaltung der Mainländer in Bauabschnitten - Abklärung und Konkretisierung der im ISEK konzipierten Bausteine - Beleuchtungskonzept - Beschilderungskonzept - Abklärung Hochwasserschutz - Bildung von Arbeits- und Projektgruppen (Untersuchungsbereich von Bauhoffläche bis neuer Mainsteg)	Gemeinde Margetshöchheim	
V	VU Sanierungsgebiet	Sanierungsgebiet „Altort Margetshöchheim“ bis zum neuen Mainsteg erweitern als Grundlage (bzw. Begründung, dass Verbindungsbereich dem Sanierungsgebiet dient) - Mängel und Ziele ermitteln - Fördervoraussetzungen schaffen - Erweiterung I - Süd: bis zum neuen Mainsteg (Sportplatz teilweise mit einbeziehen) - Erweiterung II - Nord: bis zur Bauhoffläche	Gemeinde Margetshöchheim	
V	BA I - Entwurfsplanung	Entwurfsplanung für die Gestaltung der Verbindungsachse als 1. Bauabschnitt mit Kostenberechnung	Gemeinde Margetshöchheim	
O	BA I - Realisierung	Vorgezogene Realisierung der Verbindungsachse zwischen neuem Mainsteg und Dorfplatz als Scharnier (vor Neubeu Steg) - Wegeverbindung (Verkehrslenkung: Auto-Radfahrer-Fußgänger) - Parken vorbereiten (Parken am Anger) - Beleuchtung - Beschilderung	Gemeinde Margetshöchheim	
O/B	Flussbad	Vorgezogene Realisierung Flussbad mit Strand und Wasserspielplatz als Modellvorhaben zur Stärkung der Freizeitachse (Bürgerverein)		
V/O	Besucherparkplatz/ Wohnmobile	Grundstückserwerb Planung Realisierung		

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
20	Städtebauförderung												
2	Städtebauförderung												
	Städtebauförderung												
ca. 5.830 qm x 150,- € = 880	Städtebauförderung												
Freifläche ca. 3.970 qm x 120,- € = 470 Flussbad 250	Städtebauförderung												
ca. 3.500 qm x 50,- € = 175 ca. 3.500 qm x 70,- € = 245	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Impulsprojekte

IMPULSPROJEKTE				
Art Nr.	Projekt	Maßnahmen	Träger	
DAS GARTENDORF				
V	Entwicklungskonzept Ortsgarten	Klosterareal als zentrale Grünfläche entwickeln und für die Öffentlichkeit zugänglich machen - Dialog mit Kirche (Diözese) wiederaufnehmen - Januar 2013 - Klostergarten entwickeln / als Ortsgarten sichern - Anbindung Gartenweg - Main (Barrierefreier Zugang Kirche und Rathaus) - Mehrgenerationenhaus (Gemeinschaftsraum, Krabbelgruppe, Versammlungsraum, Vereinsraum, ...) - Erweiterung Pfarrhaus, Bücherei - win-win-Situation schaffen	Gemeinde Margetshöchheim	
PARKEN IM ALTORT				
V	Parkierungskonzept	Organisation ruhender Verkehr - Parkraumerhebung - Parkkonzept - autofreien Dorfplatz (nur Kurzzeitparken) - zentrale Anwohnerstellplätze - Besucherparkplätze am neuen Mainsteg - Projektgruppe „Parken im Altort“ gründen (PG-Sitzungen organisieren und durchführen) - zeitnahe Erarbeitung (1. Quartal 2013)	Gemeinde Margetshöchheim	
GEWERBEBRACHE GÖTZ				
V	Machbarkeitsstudie Götz-Areal	- Beteiligung der Grundstückseigentümer an der Standortentwicklung (Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft) - Wirtschaftlichkeitsprüfung - evtl. Bodengutachten - Nutzungskonzept	Gemeinde Margetshöchheim, Götz	
V	Durchführung eines Realisierungswettbewerb Götz-Areal	- Bebauungskonzept	Gemeinde Margetshöchheim, Götz	
V	Aufstellung B'Plan Götz-Areal (mit MI Scheckert)	- Gewerbefläche durch Anbindung Wiesenweg verkleinern - Neuausweisung von Wohnbauflächen (MI Scheckert) - kostengünstigen Wohnraum für junge Familien schaffen - ganzheitliche Umsetzung durch Gemeinde sichern	Gemeinde Margetshöchheim,	

V = Vorbereitende Maßnahme B = Baumaßnahme O = Ordnungsmaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Grobe Kosten in TEUR	Mögliche Förderprogramme	Umsetzungszeitraum											
		kurzfristig				mittelfristig				langfristig			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ca. 0,3 ha	Städtebauförderung												
15	Städtebauförderung												
20 (ca 2 ha)	Städtebauförderung												
ca 2 ha	Städtebauförderung												
10 (ca 2 ha)	Städtebauförderung												

Projekt- und Maßnahmenkatalog Sanierungsgebiet





förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Altort" (ca. 12,6 ha)



Sanierungsgebiet Erweiterung (ca. 2,7 ha)
Nord (ca. 0,5 ha)
Süd (ca. 2,2 ha)

Gesamt ca. 15,3



GEMEINDE MARGETSHÖCHHEIM