

Stadtentwicklungsprogramm Maintal

Teil 1: Städtebauliche Analyse

Im Auftrag des Magistrats der Stadt Maintal



ammon + sturm

architektur
stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

| | | | | | |
|------------|---|-----------|------------|--|-----------|
| 1. | Die Aufgabe des Stadtentwicklungsprogramms | 4 | 4. | Die Gesamtstadt | |
| 2. | Stadt und Landschaftsraum Maintal | 7 | 4.1 | Die "Grüne Mitte" Maintal | 50 |
| 3. | Die Stadtteile | | 4.2 | Die zwei Stadtzentren | 54 |
| 3.1 | Dörnigheim | 10 | 4.3 | Innerstädtische Wegeverbindungen und wichtige Stadtbereiche | 56 |
| | 3.1.1 Einzelhandel | | 4.4 | Räumliche Barrieren | 57 |
| | 3.1.2 Infrastruktureinrichtungen | | 4.5 | Zentralität versus Polyzentralität | 58 |
| | 3.1.3 Ziele des Stadtleitbildes | | 5. | Städtebauliche Bewertung vorhandener Infrastruktureinrichtungen | 60 |
| | 3.1.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen | | | | |
| | 3.1.5 Zusammenfassende Bewertung | | | | |
| 3.2 | Wachenbuchen | 22 | | | |
| | 3.2.1 Einzelhandel | | | | |
| | 3.2.2 Infrastruktureinrichtungen | | | | |
| | 3.2.3 Ziele des Stadtleitbildes | | | | |
| | 3.2.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen | | | | |
| | 3.2.5 Zusammenfassende Bewertung | | | | |
| 3.3 | Bischofsheim | 29 | | | |
| | 3.3.1 Einzelhandel | | | | |
| | 3.3.2 Infrastruktureinrichtungen | | | | |
| | 3.3.3 Ziele des Stadtleitbildes | | | | |
| | 3.3.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen | | | | |
| | 3.3.5 Zusammenfassende Bewertung | | | | |
| 3.4 | Hochstadt | 41 | | | |
| | 3.4.1 Einzelhandel | | | | |
| | 3.4.2 Infrastruktureinrichtungen | | | | |
| | 3.4.3 Ziele des Stadtleitbildes | | | | |
| | 3.4.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen | | | | |
| | 3.4.5 Zusammenfassende Bewertung | | | | |

Grundlagen und vorhandene Planungen

Bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogramms Maintal wurden folgende bereits vorhandene Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt:

Maintal aus der Sicht der Bürgerinnen und Bürger

Repräsentativbefragung 2008

Prof. Ursula Funke

Stadtleitbild Maintal

Oktober 2010

Magistrat der Stadt Maintal, Prof. Ursula Funke

Leitprojekte zum Stadtleitbild

- AG Wachenbuchen
- Hochstadt - ein Ort für die Jugend
- Maintal aktiv für den Klimaschutz
- Maintal Entree
- Maintal Kulturell
- Mainufer
- Medienkompetenz für Eltern
- Ortsmitte Wachenbuchen
- PatchworkWohnen Maintal
- Radfahrer- und fußgängerfreundliches Maintal
- Profilierung des Wirtschaftsstandortes Maintal
- Wachenbuchener kaufen in Wachenbuchen ein

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Maintal

Juli 2008

BBE Retail Experts

Sportentwicklungsplanung Maintal

Mai 2007

Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GBR

Klimaschutzkonzept Maintal

Januar 2013

INFRASTRUKTUR & UMWELT

Professor Böhm und Partner

Leitbild für ein selbstbestimmtes und selbstgestaltetes Altern in Maintal

Juni 2008

Magistrat der Stadt Maintal, Fachbereich Soziales

Spielleitplanung Dörnigheim

2009 - aktuell

Magistrat der Stadt Maintal, FD Jugendarbeit und Spielplätze

Kleinräumige Planungen und Maßnahmen:**Freiflächen / Verkehrsanlagen**

- Altstadtkonzept Wachenbuchen
- Dorfplatz Wachenbuchen
- Marktplatz Bischofsheim
- Platz vor dem Kinder- und Jugendhaus
- Quartiersmitte Bürgerhaus Wachenbuchen
- Bahnhofsvorplatz Dörnigheim (Maintal Entree)
- Alter Kesselstädter Weg (Dörnigheim)
- Ortseingang Bischofsheim (Unterführung BAB)
- Bahnhof Maintal Ost
- Bahnhof Maintal West
- Kennedystraße Westeingang
- Kennedystraße Ortseingang

Wohngebietsentwicklung:

- Baugebiet Mühltorring (Hochstadt)
- Baugebiet Am Weides (Hochstadt)
- Baugebiet Höhl-Gelände (Hochstadt)
- Wohngebiet Schwarzwaldstraße (Hochstadt)
- Rathaus-Gelände Bischofsheim
- Mettenheimer Gelände (Dörnigheim)
- Ambrosius Gelände (Dörnigheim)
- Intubau Gelände (Dörnigheim)
- Pardes Gelände (Dörnigheim)
- Gärtneriegelände (Dörnigheim)
- Wohngebiet Eichenheege (Dörnigheim)
- Entwicklung Kesselstädter Weg (Dörnigheim)

Landschaftsplanung:

- Regionalparkroute Hohe Straße
- Feuchtwiesen am Hirzwald
- Modellprojekt Weidenkaute
- Renaturierung Säulbach
- Waldbewässerung
- Renaturierung Braubach
- Kleingartenentwicklung Bischofsheim
- Aufwertung "Grüne Mitte"
- Renaturierung Braubachmündung
- Aufwertung Mainufer

Gewerbeentwicklung:

- Gründerzentrum Dörnigheim
- Gewerbegebiet Dörnigheim Ost
- Gewerbegebiet Bischofsheim West
- Bestandentwicklung Gewerbegebiet Bischofsheim



1. Die Aufgabe des Stadtentwicklungsprogramms Maintal

Ausgangssituation

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtleitbildes Maintal haben sich viele Bürgerinnen und Bürger der Stadt intensiv mit verschiedensten Themenbereichen beschäftigt und Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung formuliert. Wesentliche Informationsgrundlage für den Leitbildprozess waren die Ergebnisse einer 2008 durchgeführten repräsentativen Bürgerbefragung.

Im Stadtleitbild werden die Stärken und Schwächen der Stadt und die gesamtstädtischen Ziele für insgesamt 16 Themen aus 4 übergeordneten Themenfeldern sowie die teilträumlichen Ziele für die vier unterschiedlichen Stadtteile formuliert. Dabei werden nicht nur baulich-räumliche Strukturen thematisiert sondern umfassend alle wesentlichen Bereiche der Stadtentwicklung wie z.B. die örtliche Kultur, das Image der Stadt und die Beziehung zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft betrachtet.

Das Stadtleitbild ist nicht als statisches Gutachten angelegt, sondern als Aktionsplan und inhaltliche Leitlinie für konkrete Leitprojekte.

Bisher haben sich aus dem Leitbildprozess 11 Leitprojekte entwickelt, die unter intensiver Mitarbeit engagierter Bürgerinnen und Bürger bearbeitet werden und unterschiedliche Bearbeitungsstände aufweisen. Das Themenspektrum der Leitprojekte ist breit gefächert und reicht von der Erarbeitung gesamtstädtischer Konzepte bis zu kleinräumlichen Aufwertungs-

maßnahmen.

Das Stadtleitbild und die aus einzelnen Leitprojekten entwickelten sachlichen Leitbilder (z.B. Klimaschutzkonzept Maintal, Leitbild kinder- und familienfreundliche Stadt Maintal etc.) wurden von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

Die Ziele des Stadtleitbildes sind innerhalb der einzelnen Themenfelder nicht priorisiert. Es werden bisher keine Strategien oder Maßnahmen zur längerfristigen Erreichung der Leitbildziele definiert. Die insgesamt 154 thematisch gegliederten Ziele wirken daher zunächst alle gleichrangig und von gleicher Bedeutung für das jeweilige Themenfeld, den Stadtteil und die Gesamtstadt.

Unabhängig vom Leitbildprozess findet in Maintal schon seit längerem eine Diskussion über geeignete und realisierbare Maßnahmen zur Stärkung der gemeinsamen Identität der vier unterschiedlichen, ehemals selbstständigen, Ortsteile statt.

Die Vorstellungen reichen hier von einer Akzeptanz und Stärkung der vorhandenen Unterschiedlichkeit und an den Ortsteil gebundenen Identität als maintaltypisches Profil bis zur Realisierung einer für die Gesamtstadt identitätsstiftenden baulichen und funktionalen neuen Mitte im Landschaftsraum zwischen den Ortsteilen.

Sowohl bei der Umsetzung einzelner Ziele des Stadtleitbildes als auch bei der Diskussion um eine mögliche neue Stadtmitte kommt den städtischen Infrastruktureinrichtungen und kommunalen Liegenschaften eine Schlüsselrolle zu. Einige der momentan diskutierten Maßnahmen werden nur möglich sein, wenn städtische Infrastruktureinrichtungen verlagert, neu geordnet oder zusätzlich errichtet werden. Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Maintal ist es notwendig die Entwicklung der städtischen Infrastruktur auch im Hinblick auf die stadtwirtschaftlichen Auswirkungen zu prüfen.

Aufgabenstellung

Die Vielzahl der in Maintal bereits erarbeiteten oder in der Diskussion befindlichen kleinräumigen und gesamtstädtischen Leitbilder, Ziele und Maßnahmen sollen zu einem integrierten und handlungsorientierten Stadtentwicklungsprogramm als Grundlage der zukünftigen Stadtentwicklung zusammengefasst werden.

Dabei müssen sowohl die zur Umsetzung des Entwicklungsprogramms notwendigen stadtentwicklungspolitischen Strategien als auch konkrete Instrumente für die Umsetzung festgelegt werden. Das Stadtentwicklungsprogramm ist eine umfassende Weiterentwicklung und Konkretisierung der im Zusammenhang mit dem Stadtleitbildprozess formulierten Ziele und Leitbilder.

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogramms soll die weitere Entwicklung der städtischen Infrastruktur als unmittelbar von der Stadt Maintal beeinflussbarer und für die weitere Stadtentwicklung sehr wichtiger Bereich besonders berücksichtigt werden. Ergebnisse aus bereits laufenden Arbeitsgruppen zur Infrastrukturentwicklung wie z.B. zur Sportstättenentwicklung sind inhaltlich zu integrieren. Für die Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogramms ist eine intensive Beteiligung der Bürgerschaft in Form einer mehrtägigen Planungswerkstatt vorgesehen. Als Grundlage für die Planungswerkstatt dienen anschaulich präsentierte und hinsichtlich ihrer Konsequenzen transparent dargestellte alternative gesamtstädtische Entwicklungsszenarien.

Die Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogramms erfolgt in insgesamt fünf Arbeitsschritten:

1. Auswertung und inhaltliche Zusammenfassung der vorliegenden Leitbilder und Konzepte.
2. Darstellung der städtischen Infrastrukturangebote sowie der zugehörigen Immobilien und Liegenschaften.
3. Erarbeitung grundsätzlicher Szenarien für die Stadtentwicklung und der durch die Szenarien bedingten Infrastrukturentwicklung. Ermittlung und Darstellung der Konsequenzen der Szenarien (stadtwirtschaftlich, räumlich,

funktional).

4. Erarbeitung eines Bürgergutachtens in einem mehrtägigen moderierten Workshop auf der Grundlage der erarbeiteten Entwicklungsszenarien als Diskussionsgrundlage.
Ziel ist die Erarbeitung eines Vorzugsszenarios für die weitere Stadtentwicklung.
5. Dokumentation der Planungswerkstatt und zusammenfassende Darstellung des in der Planungswerkstatt erarbeiteten Vorzugsszenarios mit seinen Konsequenzen für die Infrastruktur und die weitere Stadtentwicklung einschließlich Strategien und Maßnahmen zur langfristigen Umsetzung zur Weitergabe an die politischen Gremien.



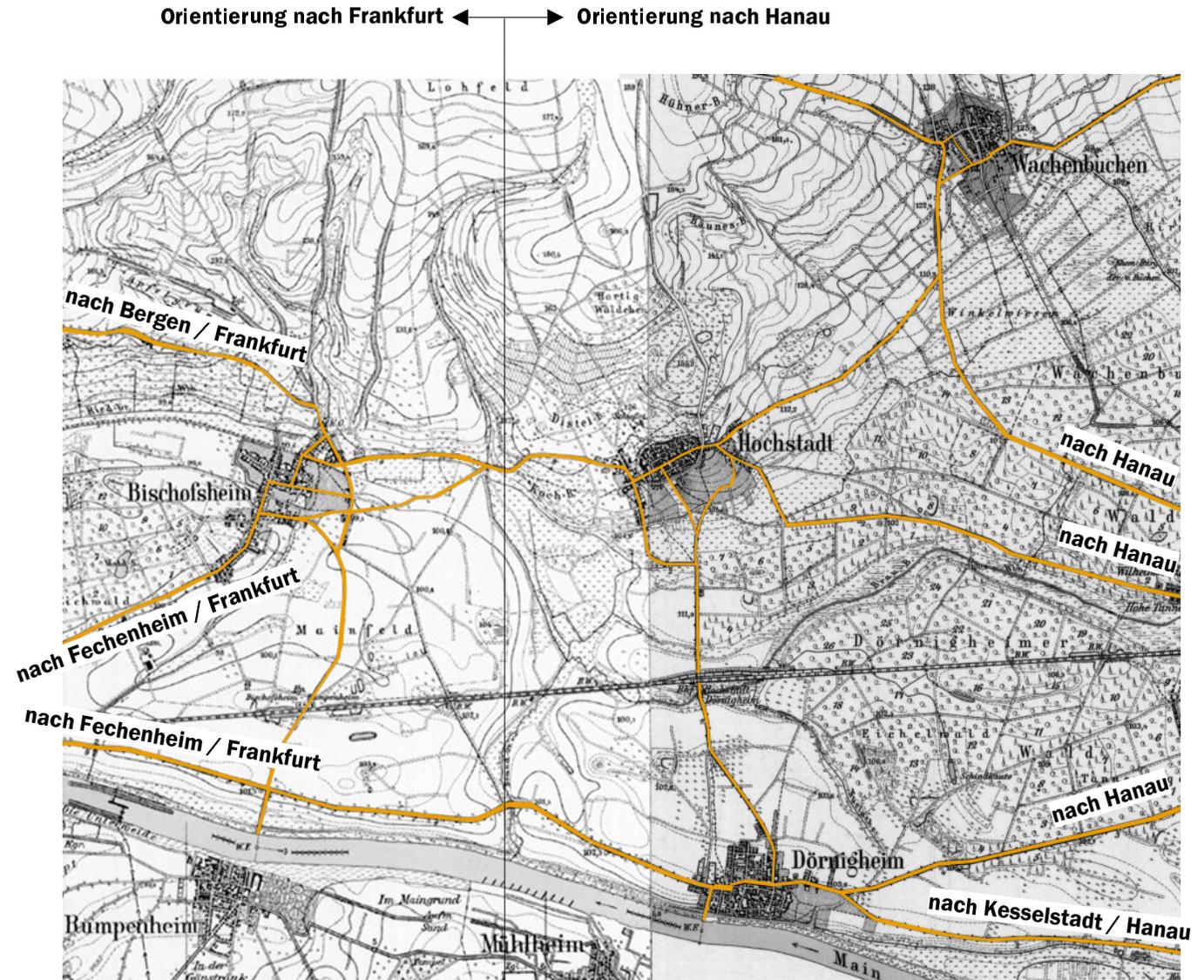
Übersichtsplan der Stadt Maintal

2. Stadt und Landschaftsraum Maintal

Die Stadt Maintal entstand 1974 im Zuge der Gebietsreform aus der Stadt Dörnigheim und den Gemeinden Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen. Mit rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Maintal heute deutlich größer als einige hessische Kreisstädte wie Friedberg, Limburg oder Gelnhausen.

Die Namensgebung der Stadt erfolgte in Form einer Namensschöpfung als gemeinsamer neuer Name für alle vier Ortsteile. Anders als in Gemeindezusammenschlüssen, in denen die neue Stadt oder Gemeinde nach einem bereits vorhandenen Ort mit Zentrumsfunktion benannt wurde, hat die Stadt Maintal kein historisch gewachsenes gesamtstädtisches Zentrum als gemeinsamen "Identifikationskern" für alle Stadtteile.

Der nebenstehende Plan zeigt die vier heutigen Maintaler Stadtteile um 1904. Deutlich erkennbar ist die unterschiedliche Orientierung der Orte in die benachbarten Städte Hanau und Frankfurt. Maintal entstand aus Orten, die historisch sehr unterschiedlich ausgeprägte Beziehungen zueinander und zu Nachbarorten hatten. Die historisch gewachsenen Orientierungen sind bis heute wirksam und verstärken die aufgrund des nicht vorhandenen gesamtstädtischen Zentrums ohnehin stark ausgeprägte Stadtteilidentität.



Königlich Preußische Landesaufnahme 1904, Veröffentlicht 1906 (Quelle: Universität Greifswald)

Vier Ortsteile mit eigener Identität

Aufgrund ihrer besonderen Entstehungsgeschichte und ihrer Lage im Landschaftsraum haben alle vier Maintaler Stadtteile einen jeweils eigenen Charakter mit unterschiedlichen Stärken und Besonderheiten. Die älteren Ortskerne liegen in allen vier Orten an attraktiven Landschaftsräumen.

Die Ortsteile sind trotz umfangreicher baulicher Erweiterungen nicht zu einer homogenen Siedlungsfläche zusammengewachsen, sondern werden durch teilweise ausgedehnte Landschaftsräume und Verkehrsstrassen (BAB, Eisenbahn) getrennt.



Dörnigheim



Wachenbuchen



Hochstadt



Bischofsheim

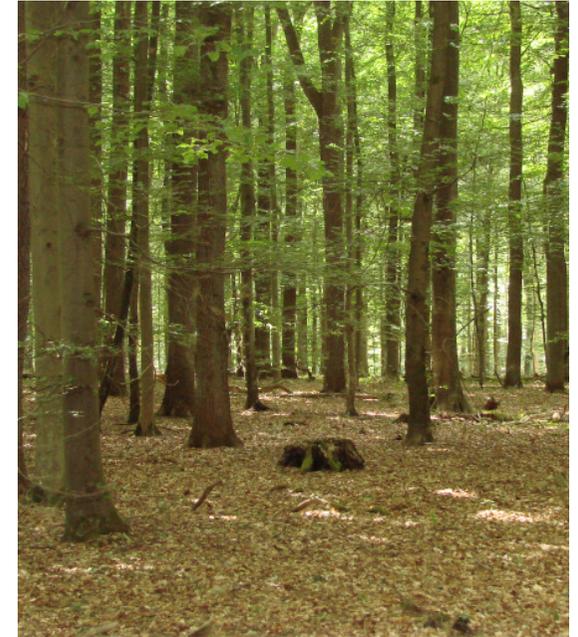
Die charakteristischen Landschaftsräume

Der Main in Dörnigheim und die weiträumige Kulturlandschaft der Streuobstwiesen oberhalb von Hochstadt und Bischofsheim sind die prägenden Landschaften Maintals. Die im Norden und Süden unmittelbar an die historischen Ortskerne angrenzenden Landschaftsräume tragen wesentlich zur hohen Lebensqualität bei und prägen das "Image" der Stadt als Stadt am Fluss und Stadt der Äpfel und des Apfelweins.

Aber Maintal hat nicht nur den Fluß und die Streuobstwiesen, sondern sowohl im Osten als auch im Westen große Waldgebiete und in der "Grünen Mitte" zwischen den drei Stadtteilen Dörnigheim, Hochstadt und Bischofsheim eine kleinteilig gegliederte und abwechslungsreiche Agrarlandschaft mit drei kleineren Seen.



Flusslauf des Main bei Dörnigheim



Stadtwald



Streuobstwiese bei Bischofsheim



Streuobstwiese bei Hochstadt

3.1 Dörnigheim

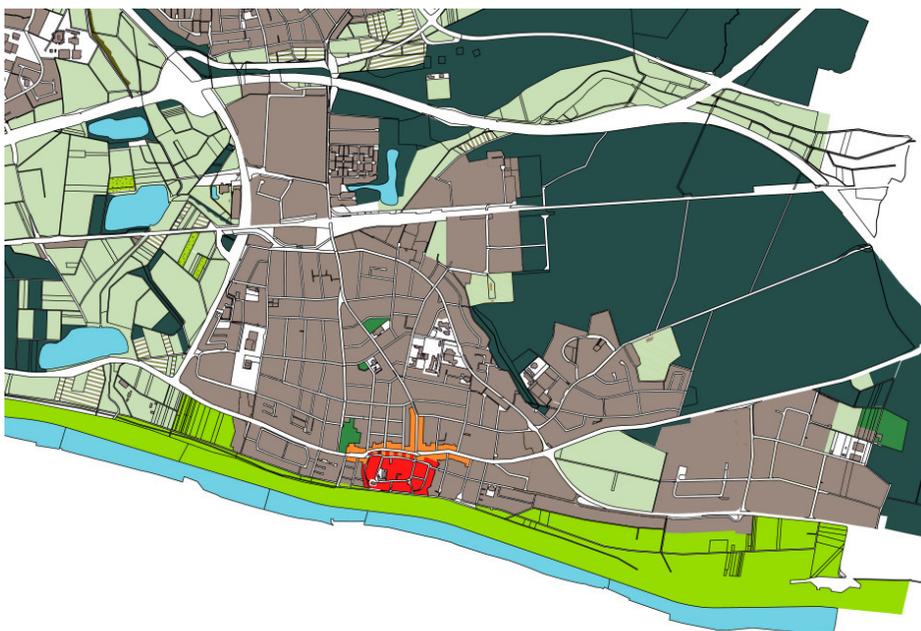
Der Stadtteil Dörnigheim ist mit rund 16.000 Einwohnern der größte Stadtteil Maintals und erhielt bereits 1964 die Stadtrechte. Der nach 1945 einsetzende rapide Bevölkerungszuwachs (1946: 3.877 Einwohner) entstand zunächst durch Flüchtlinge unter anderem aus Sudetendeutschland. Ab den 60er Jahren wanderten viele ausländische Arbeitnehmer ("Gastarbeiter") zu. Über viele Jahre bildeten die nach Dörnigheim zugewanderten Griechen die größte Nationengruppe der Zuwanderer.

Wichtigstes Bauprojekt der Stadt Dörnigheim vor der Zusammenlegung zur Stadt Maintal war der Bau des kombinierten Hallen- und Freibades im Grünbereich an der Gemarkungsgrenze zu Bischofsheim und Hochstadt (heute Maintalbad).

Der historische Ortskern der Stadt liegt unmittelbar am Landschaftsraum entlang des Mains und hat in weiten Teilen sein unverwechselbares Ortsbild bewahrt. Entlang der Kennedystraße ist eine Vielzahl kleiner Ladengeschäfte und Gastronomiebetriebe vorhanden, die wesentlich zur Belebung der Ortsmitte beitragen.

Durch die Kombination aus historischem Ortskern, kleinteiliger Geschäftsstraße und attraktivem Landschaftsraum hat der Ortskern Dörnigheims vielfältige Qualitäten und Potentiale, die teilweise noch etwas besser zur Geltung gebracht werden könnten





Lage des Ortskerns Dörnigheim am Main

3.1.1 Einzelhandel in Dörnigheim

Dörnigheim als bevölkerungsreichster Maintaler Stadtteil stellt rund die Hälfte aller im Stadtgebiet vorhandenen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe sowie drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche. Schwerpunkt des kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandels ist der Bereich Kennedystraße / Bahnhofstraße. Hier sind 65 % der Dörnigheimer Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die aber nur über rund 10% der Verkaufsfläche des Stadtteils verfügen. Bedingt durch seine Lage am historischen Ortskern und am Main hat der Bereich eine klassische Zen-

trumsfunktion mit hohem Identifikationswert für den gesamten Stadtteil.

Der flächenmäßige Schwerpunkt des Dörnigheimer Einzelhandels liegt östlich des Ortskerns am Kreuzungsbereich Berliner-Straße / Kennedystraße und im Gewerbegebiet Ost. Beide Standorte werden von filialisierendem großflächigen Einzelhandel bestimmt. Unmittelbar am Bahnhof Maintal Ost eröffnete 2009 das Braubach Center mit einer Verkaufsfläche von rund 4.100 qm als Standort für einen Lebensmittelvollversorger, einen Lebensmitteldiscounter, eine Drogerie und einen Textilfachmarkt. Insgesamt sind



Einzelhandelsschwerpunkte außerhalb des Ortskerns

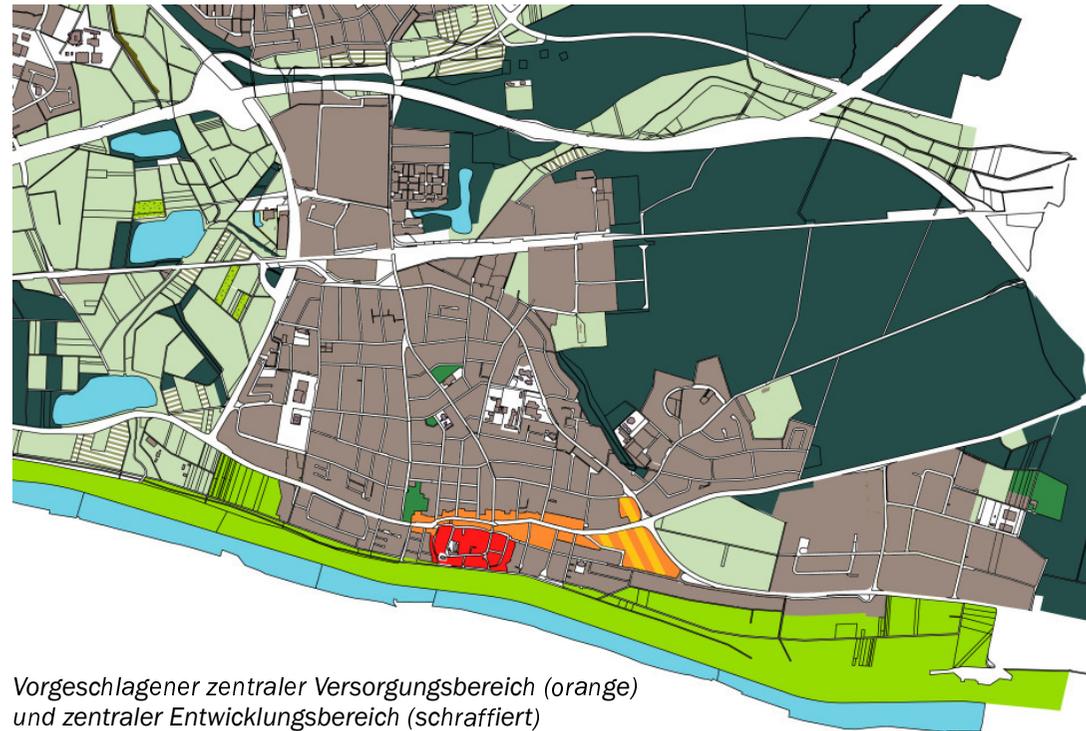
damit in Dörnigheim vier räumlich getrennte Einzelhandelsbereiche vorhanden, zwischen denen aufgrund der vereinzelt Lage keine Synergien entstehen können.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel (Flächengrößen, Internethandel, Kundenpräferenzen) ist der für die Ortsmitte unverzichtbare kleinteilige und inhabergeführte Einzelhandel in der Kennedystraße ohne unterstützende Maßnahmen langfristig in seinem Bestand gefährdet. Im 2008 durch BBE Retail Experts für die Stadt Maintal erarbeiteten gesamtstädtischen Einzelhandelsstandort- und Zentren-

konzept wird daher die Ausweisung eines "Zentralen Versorgungsbereiches" für den Bereich Kennedystraße zwischen Johannesweg im Osten und Backesweg im Westen empfohlen. Alle Planvorhaben für Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geprüft werden. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten nur innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein.

Im Rahmen der Zentrenkonzeption wird empfohlen, das östlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Areal um das real SB-Warenhaus und das ehemalige Einkaufszentrum an der Berliner Straße / Kesselstädter Straße zu entwickeln, um am östlichen Ortseingangsbereich eine angemessene städtebauliche Ordnung zu schaffen. Auf dem Gelände böte sich die Möglichkeit, in verkehrsgünstiger Lage und räumlicher Nähe zur historischen Ortsmitte Flächenpotentiale für moderne Einzelhandelsvertriebsformen zu erschließen. Auf diese Weise ließe sich der bereits beschrittene Weg, das großflächige Einzelhandelsangebot im Gewerbegebiet Dörngheim Ost konsequent zu begrenzen, weiter verfolgen, ohne dass auf eine den Standort stärkende Ansiedlung moderner Vertriebsformen verzichtet werden müsste.

Mit den von der Entwicklung betroffenen Grundstückseigentümern wurden bereits Sondierungsgespräche geführt, eine zeitnahe Umsetzbarkeit der Neuordnungsmaßnahme erscheint aber momentan noch unrealistisch.



Vorgeschlagener zentraler Versorgungsbereich (orange) und zentraler Entwicklungsbereich (schraffiert)

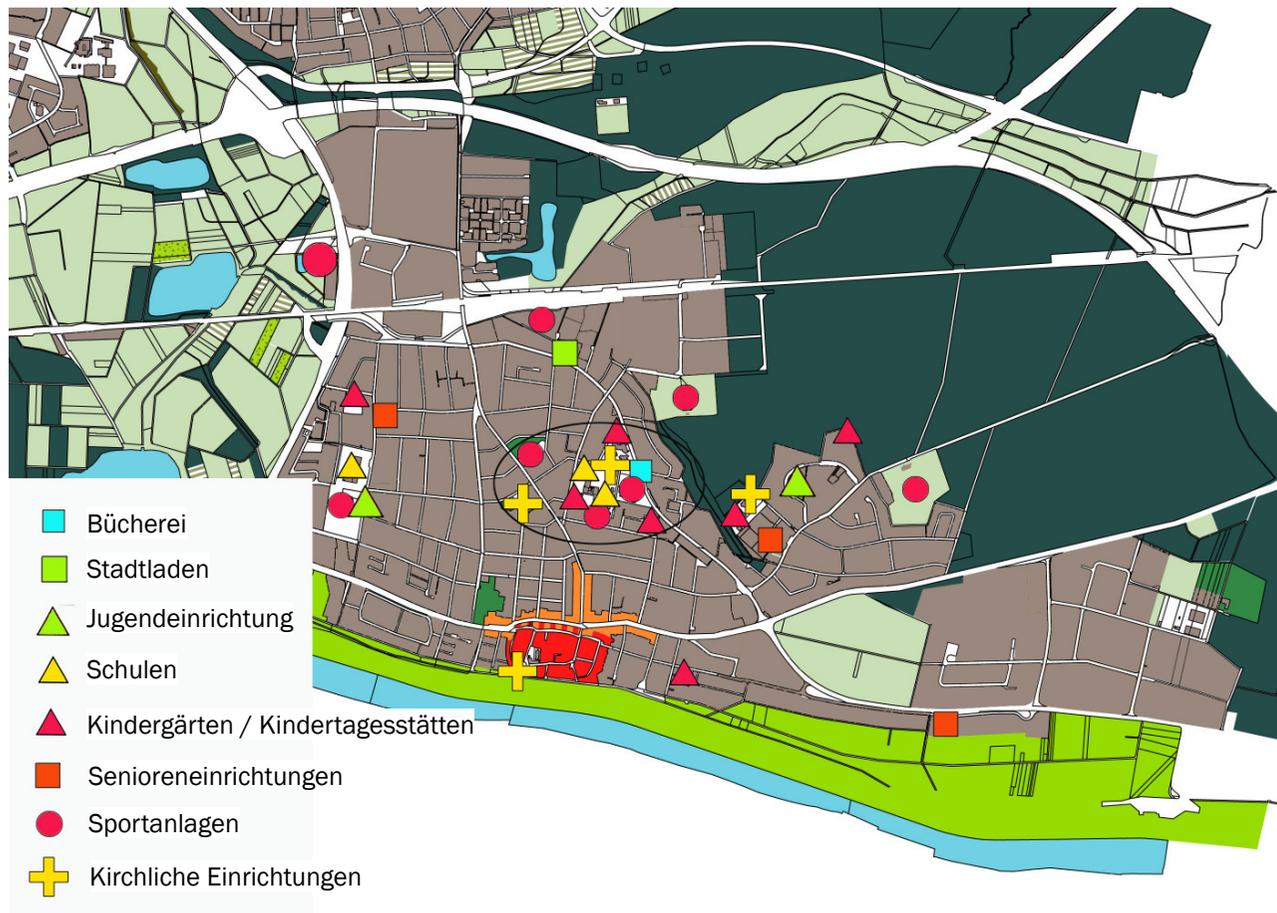


Visualisierungen zu Aufwertungspotentialen im Kreuzungsbereich Kennedystraße / Kesselstädter Straße

3.1.2 Infrastruktureinrichtungen in Dörnigheim

Der nebenstehende Übersichtsplan zeigt die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Dörnigheim.

Im Plan deutlich erkennbar ist die hohe Konzentration von Infrastruktureinrichtungen im gekennzeichneten Bereich zwischen Wichernstraße und Albert-Schweitzer Straße entlang der Berliner Straße. Hier befinden sich die Maintalhalle mit Sporthalle, Vereinsräumen, Stadtteilbücherei und Gaststätte, das evangelische Gemeindezentrum mit einem vielfältigen Raumangebot sowie mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen und zwei Schulen. In unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich ein größerer Getränkemarkt und kleinere Ladenflächen. Durch die Nähe der verschiedenen Gemeinbedarfsnutzungen und die großzügigen öffentlichen Freiflächen entsteht ein Bereich mit Zentrumscharakter abseits des historischen Ortskerns. Dörnigheim hat daher eigentlich zwei räumlich getrennte Ortszentren mit sehr unterschiedlichem Charakter und unterschiedlicher Funktion. Für beide Zentren ist diese Situation ein Verlust. Die im alten Ortskern ansässigen Läden und Gastronomiebetriebe können nicht von Besuchern der Maintalhalle oder des Gemeindezentrums profitieren und Besucher der Einrichtungen an der Berliner Straße müssen auf die Angebote des Ortskerns und dessen attraktives städtebauliches und landschaftliches Umfeld verzichten.



3.1.3 Ziele des Stadtleitbildes für Dörnigheim

Im Stadtleitbild werden sowohl konkret stadtteilbezogene Ziele als auch gesamtstädtische Ziele formuliert. Teilweise werden gleiche Ziele sowohl auf Stadtteilebene als auch auf der Ebene der Gesamtstadt definiert.

Um Inhalt und Umfang des Stadtentwicklungsprogramms nicht zu überfrachten, werden nur Ziele des Stadtleitbildes betrachtet, die sich auf konkrete Stadträume beziehen. Doppelnennungen von Zielen werden nur einmal berücksichtigt.

Als konkret auf einen bestimmten Stadtraum bezogene Ziele werden im stadtteilbezogenen Teil des Stadtleitbildes genannt:

1. die Altstadt attraktiver gestalten.
2. das Opel-Eck städtebaulich aufwerten.
3. den Einzelhandelsbereich Kennedystraße weiter aufwerten.
4. den gefahrlosen Ein- und Ausstieg sowie den barrierefreien Zugang zu den Zügen sicherstellen.
5. das Mainufer noch attraktiver gestalten.
6. das Bahnhofsumfeld aufwerten.
7. die Waldsiedlung in das Projekt "Soziale Stadt" aufnehmen.

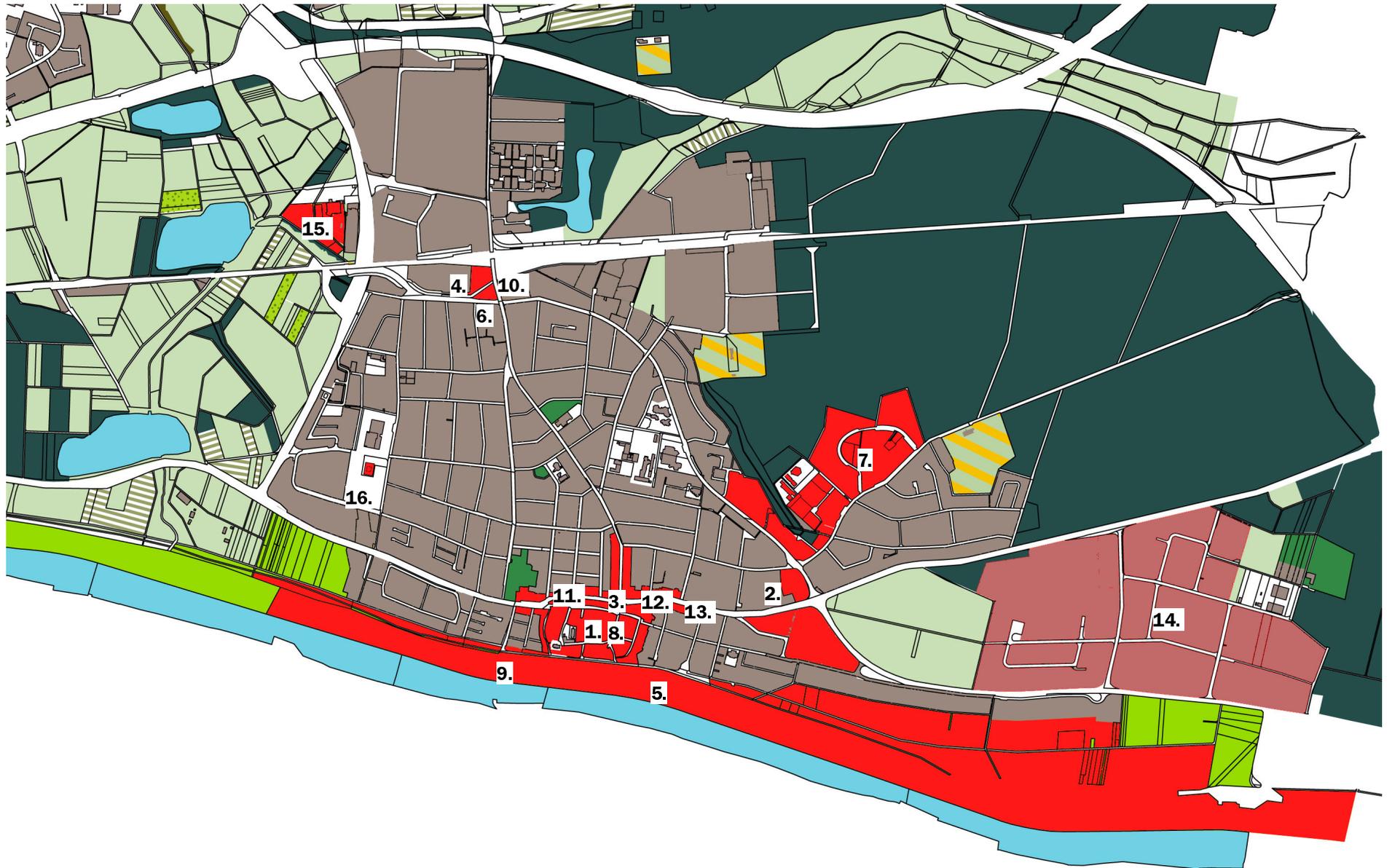
Im gesamtstädtischen Teil des Stadtleitbildes sind ebenfalls Ziele formuliert, die bei einer entsprechenden Umsetzung auch für das Dörnigheimer Stadtgebiet relevant sind:

8. Die Ortskerne stärken und in ihrem historischen Erscheinungsbild bewahren.
9. Die Naherholungsgebiete, Naturräume, Naturschutzgebiete, Mainauen und Streuobstwiesen erhalten und pflegen.
10. die Bahnsteige und das Bahnhofsumfeld aufwerten und barrierefrei gestalten.
11. die Attraktivität des innerörtlichen Handels stärken.....
12. für eine stärkere Konzentration der Geschäfte auf der Kennedystraße in Dörnigheim..... eintreten
13. mehr Parkplätze in den zentralen Geschäftsstraßen schaffen
14. Die Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten konsequent einschränken.
15. das öffentliche Maintalbad weiter sanieren und die Attraktivität steigern.
16. das Westendbüro in Dörnigheim erhalten.

Im nebenstehenden Lageplan sind die Stadtgebiete, für die im Stadtleitbild konkrete Ziele definiert wurden rot dargestellt und entsprechend der Auflistung nummeriert.

Die Verortung der Leitbildziele in der Plandarstellung lässt sehr eindeutig einen räumlichen Schwerpunkt im Bereich des Einkaufsbereiches Kennedystraße, der Altstadt und des Mainufers erkennen. Insgesamt 8 Leitbildziele betreffen diesen Bereich und damit den historischen Ortsmittelpunkt und sein landschaftliches Umfeld. Das Ziel für das Gewerbegebiet Ost steht in unmittelbarem Zusammenhang zur Zentrumsentwicklung (Einschränkung des zentrenrelevanten Sortiments) so dass auch hier ein Zusammenhang zur Ortsmitte besteht, obwohl das Gebiet weit außerhalb des Kernbereiches liegt.

Ein zweiter Schwerpunkt mit drei Zieldefinitionen ist der Bahnhof Maintal Ost und sein Umfeld. Der Bereich um den Bahnhof wird in der Betrachtung der gesamtstädtischen Leitbildziele und aktueller Planungen vertiefend betrachtet. Aufgrund seiner Lage im geografischen Mittelpunkt der Gesamtstadt und an der wichtigsten innerstädtischen Verbindung zwischen Dörnigheim und Hochstadt sowie seiner Funktion als Stadteingangsbereich für Bahnreisende ist dieser Bereich als Entwicklungsbereich für die Gesamtstadt von besonderer Bedeutung.



3.1.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen in Dörnigheim

Der nebenstehende Lageplan zeigt die in den letzten Jahren in Dörnigheim realisierten Maßnahmen und die Planungsschwerpunkte für zukünftige Maßnahmen.

Wohnen:

Umgesetzte oder in Planung befindliche Maßnahmen zum Neubau von Wohnungen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen (Innenentwicklung):

1. Neubebauung Gärtneriegelände Robert-Koch Straße
2. Neubebauung Mettenheimer-Gelände
3. Neubebauung Pardes-Gelände
4. Neubebauung Ambrosius- und Intubau-Gelände

In der Diskussion befindliche Entwicklung des städtischen Sportgeländes Eichenheege zu einem Wohngebiet (Neuordnung von Infrastruktur):

5. Diskutierte Entwicklung Wohngebiet Eichenheege

Geplante Wohngebietsentwicklung auf bisher unbebautem Gelände:

6. Entwicklungsgebiet "Kesselstädter Weg"

Gewerbe:

7. Arrondierung Gewerbegebiet Dörnigheim-Ost
8. Entwicklung Opel-Eck und real-Gelände

Infrastruktur:

9. Ersatzneubau für das Sportgelände Eichenheege (4 Standorte in der Diskussion)

Aufwertung von Stadt- und Landschaftsräumen:

10. Aufwertung Bahnhofsumfeld Maintal Ost
11. Aufwertung Ortseingang Dörnigheim West
12. Aufwertung Ortseingang Dörnigheim Ost
13. Aufwertung Mainufer
14. Renaturierung Braubachmündung

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Wohnen mit dem Stadtleitbild:

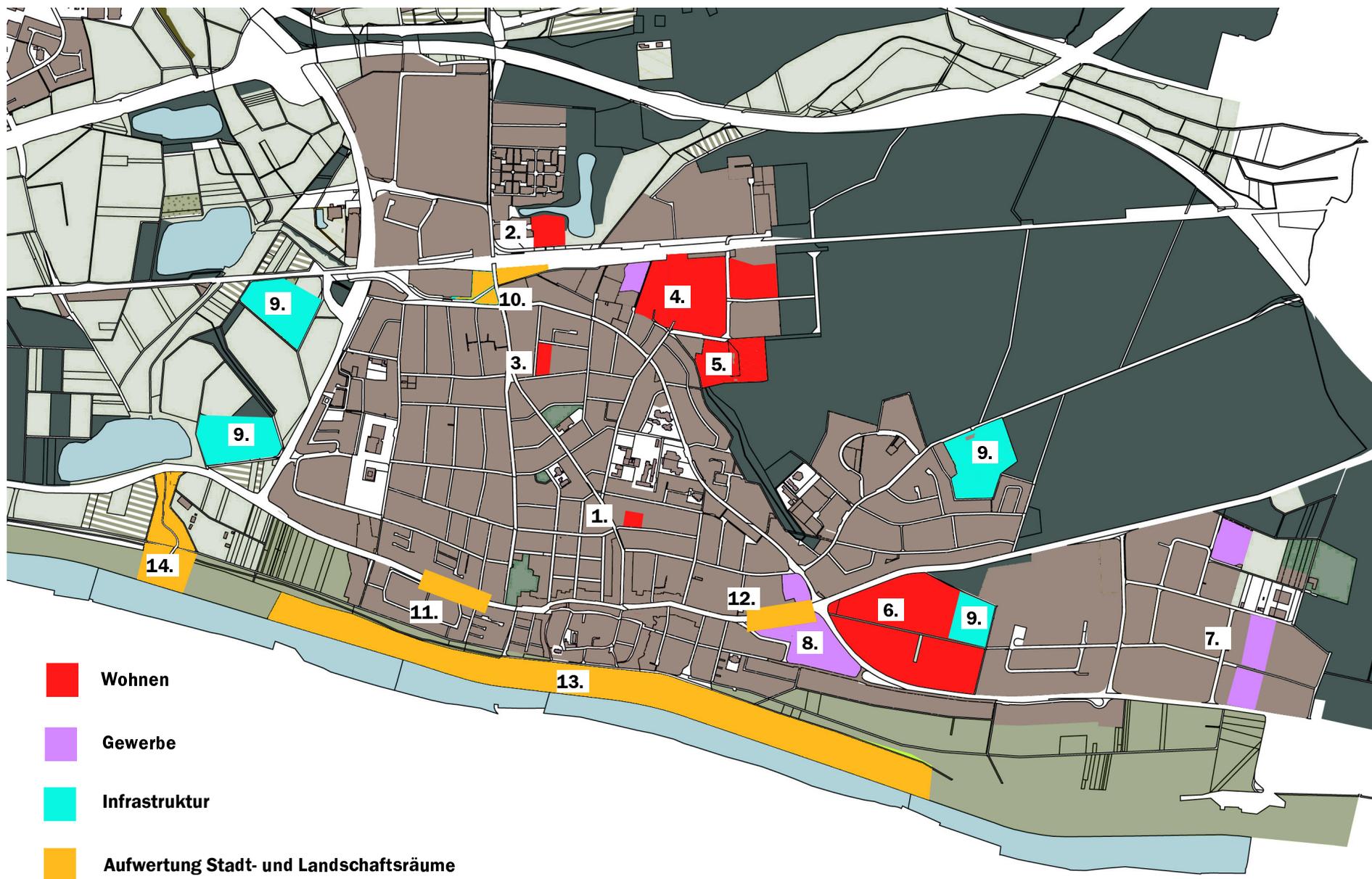
In der Plandarstellung zu Planungen und Maßnahmen für das Stadtgebiet Dörnigheim fallen die umfangreichen rot markierten Flächen für neue Wohnbaugebiete auf, die im Plan zu den Zielen des Stadtleitbildes nicht enthalten sind. Dies liegt daran, dass im Stadtleitbild zwar Aussagen zum Wohnen formuliert werden, diese Aussagen sich aber nicht auf konkrete Stadtgebiete beziehen und daher im Plan nicht zu verorten sind.

Bei allen realisierten oder geplanten Wohnprojekten handelt es sich um Vorhaben auf Flächen, die bereits baulich genutzt werden oder (im Gebiet "Kesselstädter Weg") zwar nicht bebaut sind, aber in zusammenhängend bebauten Bereichen liegen. Dem Ziel des Stadtleitbildes, eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung zu erreichen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, können daher alle Maßnahmen und Planungen entsprechen.

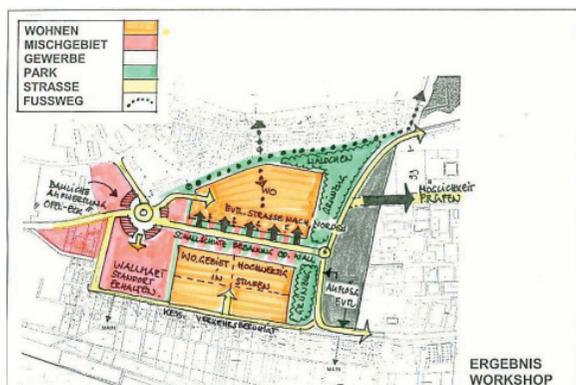
Ein weiteres im Stadtleitbild formuliertes Ziel ist die Förderung des innerstädtischen Wohnens.

Die Umnutzung des Gärtneriegeländes Robert-Koch Straße zu einem Wohngebiet in Innenstadtrandlage entspricht von der Lage her diesem Ziel des Stadtleitbildes.

Auch das Entwicklungsgebiet "Kesselstädter Weg" liegt sehr innenstadtnah und hat durch die Nähe zum Main eine sehr gute Lagequalität. Bedingung für eine



erfolgreiche Anbindung an die Stadtteilmitte ist aber eine ausreichend attraktive Verbindung über den Kreuzungsbereich Kesselstädter Straße / Kennedystraße und den jetzigen real Parkplatz. Hierzu gibt es erste Überlegungen als Ergebnis eines Ideenwettbewerbs zur Verlagerung der Kesselstädter Straße. Das Gelände bietet bei entsprechender Nutzung und Gestaltung erhebliche Potentiale zur Aufwertung und Ergänzung der Stadtteilmitte.



Ergebnis des Ideenwettbewerbs Kesselstädter Straße

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Gewerbe mit dem Stadtleitbild:

Auch zum Thema Gewerbe bzw. Wirtschaft sind im Stadtleitbild keine konkret einem Ort zuzuordnende Aussagen definiert. Die städtischen Planungen und Maßnahmen entsprechen aber auch hier den allgemeinen Zielen des Stadtleitbildes. Die Arrondierung des Gewerbegebietes Maintal Ost entspricht dem

Ziel, neue Gewerbeflächen zur Expansion von örtlichen Betrieben und zur Ansiedlung von Zukunftsbranchen auszuweisen.

Die Entwicklung des Opel-Ecks und des gegenüberliegenden real-Geländes entspricht mehreren sehr unterschiedlichen Zielen des Leitbildes und kann daher als besonders wichtige Maßnahmen betrachtet werden. Durch die geplante Neuordnung werden zusätzliche Gewerbeflächen und evtl. auch innenstadtnahe Wohnflächen erschlossen. Die Maßnahme kann aber auch zu einer sinnvollen Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes und zu einer deutlichen Aufwertung des östlichen Ortseingangsbereiches führen.

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Infrastruktur mit dem Stadtleitbild:

Die Verlagerung des Sportgeländes vom Gebiet Eichenheege an einen anderen Standort im Stadtteil ist die wichtigste in den letzten Jahren diskutierte Infrastrukturmaßnahme im Stadtteil Dörnigheim.

Anlass für eine Verlagerung der Sportanlage des FC Germania 08 ist der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der vorhandenen Sportanlagen. Als Alternative zur Bestandssanierung wird diskutiert, das bestehende Vereinsgelände als Wohnbaufläche zu vermarkten und mit dem Vermarktungserlös an einem anderen Standort eine mindestens gleichwertige Vereinssportanlage zu errichten.

Im Stadtleitbild gibt es keine konkrete Aussage zu einzelnen Sportplätzen, sondern nur allgemeine Aussagen zum Umgang mit Freiflächen und Sportanlagen:

- die vielfältigen Sport- und Vereinsangebote sollen erhalten werden.

Da als Ersatz für den vorhandenen Sportbereich in der Eichenheege ein verbessertes Angebot an anderer Stelle des Stadtteils geschaffen wird, entspricht die Maßnahme sehr weitgehend den Zielen des Stadtleitbildes. Geplant ist nicht nur ein Erhalt des vorhandenen Sportangebotes, sondern dessen Verbesserung. Als Ersatzstandorte sind momentan die vier im Plan dargestellten Bereiche in der Diskussion. Die Plandarstellung ist schematisch zu verstehen und entspricht nur der ungefähren Lage der Standorte.

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen zur Aufwertung von Stadt- und Landschaftsräumen mit dem Stadtleitbild:

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtleitbildes wurden verschiedene Leitprojekte definiert, die zur Erreichung der im Stadtleitbild definierten Ziele dienen. Einige Leitprojekte werden bereits in entsprechenden Arbeitsgruppen von Maintaler Bürgerinnen und Bürgern mit Unterstützung durch das Fachwissen der Verwaltung bearbeitet.

Drei der aus der Leitbilderarbeitung resultierenden Arbeitsgruppen beschäftigen sich mit Dörnigheimer Orten und deren möglicher Aufwertung.

Leitprojekt Maintal Entree

(Aufwertung Bahnhofsumfeld Maintal Ost)

Ziele des Leitprojektes:

Das Ziel der städtebaulichen Aufwertung der Ortseingänge war eines der vielen Ergebnisse der Arbeitsgruppen bei der Aufstellung des Stadtleitbildes.

Der Bahnhof Maintal-Ost ist für viele Besucher der Stadt Maintal und die Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs ein bedeutender Stadteingang.

Durch den Bau des Braubachcenter hat die Bedeutung des Bahnhofs noch weiter zugenommen.

Ziel der Leitbildgruppe ist die Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes zur Verbesserung des Bahnhofsumfeldes als ersten Schritt zur städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Bahnhofs im Zusammenhang mit der Realisierung der Nordmainischen S-Bahn.

Ergebnisse:

Für den großräumigen Bereich im Umfeld des Bahnhofs Maintal-Ost entlang der Bahnlinie vom Penny Markt des Braubach-Centers bis zur Eichenheege wurde ein Konzeptplan erstellt, der die Bereiche für Wohnnutzung, Parkierung, Grünflächen und Wegeachsen darstellt.

Die weiteren Ideen der Gruppe zur Umgestaltung der

Grünflächen und der Errichtung eines Kunst-Kultur-zentrums und der Erweiterung des Bahnhofsgebäudes wurden in einem städtebaulichen Modell dargestellt.



Modell zum Bahnhofsumfeld Maintal Ost

Leitprojekt Mainufer

Das Mainufer in Dörnigheim, das mit seinen Kinder-spielplätzen und Freizeitanlagen schon jetzt einen hohen Freizeitwert besitzt, soll noch attraktiver gestaltet und weiter aufgewertet werden. Insbesondere geht es hierbei um den urbanen Kernbereich zwischen Mühlheimer Fähre und dem Kleinspielfeld unterhalb der Straße „Schöne Aussicht“, der für Freizeit und Naherholung weiterentwickelt werden soll. Das Projekt befindet sich in der Bearbeitung.

Leitprojekt Maintal kulturell

Das Leitprojekt beschäftigt sich mit der Verbesserung und Qualifizierung des Maintaler Kulturangebotes und -profils. Berührungspunkte zu konkreten Dörnigheimer Orten gibt es durch die Absicht, ein Mainuferfest als regelmäßig stattfindende Veranstaltung zu konzipieren. Das Projekt befindet sich in der Bearbeitung.

Sonstige Aufwertungsmaßnahmen von Stadt- und Landschaftsräumen:

Neben den in den Leitprojekten bearbeiteten Stadträumen und Freiflächen wurde der westliche Ortseingang durch eine Neugestaltung des Straßenraumes und eine umfangreiche Begrünung aufgewertet.



Der östliche Ortseingang ist nur in Verbindung mit einer umfassenden Neuordnung von Gewerbeflächen aufzuwerten. Erste Grobkonzepte hierfür liegen vor und wurden mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt. Planung und Abstimmung werden weiterbearbeitet.

Beide Maßnahmen entsprechen dem Ziel des Stadtleitbildes, wichtige Ortseingänge gestalterisch aufzuwerten.

3.1.5 Zusammenfassende Bewertung Stadtteil Dörnigheim

- In der Gesamtbetrachtung der in Planung oder Realisierung befindlichen Maßnahmen im Stadtteil Dörnigheim fällt auf, dass es eine hohe Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Zielen des Stadtleitbildes gibt.
- Schwerpunkte der Planungen und Maßnahmen sind die Umstrukturierung bereits baulich genutzter Gebiete (Gewerbe, Sport) zu neuen Wohngebieten und die Aufwertung öffentlicher Räume (Ortseingänge inkl. Bahnhof, Mainvorland, Umfeld Maintalbad).
- Die für den gesamten Stadtteil wichtigste Entwicklungsfläche ist das bisher unbebaute Dreieck zwischen Gewerbegebiet Ost, Kennedystraße und Kesselstädter Straße. Das Gebiet bietet aufgrund seiner Nähe zum Main und zur Stadtteilmitte erhebliche Entwicklungspotentiale.
- Durch die geplanten neuen Wohngebiete hat Dörnigheim Chancen zur qualitativen Profilierung gegenüber anderen Wohnstandorten der Region (alternative Bauherrenmodelle und Wohnformen, Wettbewerbe zu Architektur und Städtebau etc.).
- Obwohl sich 6 Ziele des Stadtleitbildes auf die historische Ortsmitte und die angrenzende Kennedystraße beziehen, ist dieser Bereich von aktuellen Planungen und Maßnahmen nur indirekt betroffen.

- Durch die Lage wichtiger öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und wichtiger Einzelhandelsnutzungen außerhalb der historischen Mitte wird die Zentrumsfunktion der Ortsmitte geschwächt. Baulich ist der alte Ortskern der Identifikationsmittelpunkt der Gesamtstadt, funktional ist er es nicht

Mögliche Maßnahmenswerpunkte für den Stadtteil Dörnigheim:

1. Vernetzte Polyzentralität

Langfristige Aufwertung der innerstädtischen Hauptachsen.

Evtl. Büro- / Dienstleistungsnutzungen entlang der nördl. Bahnhofstraße.

2. Aufwertung der Ortsmitte

Erhalt und angepasste Weiterentwicklung des Ortsbildes, Aufwertung und Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes

3. Erweiterung der Ortsmitte nach Osten

Das unbebaute Dreieck Kesselstädter Straße / Kennedystraße liegt nahe am attraktiven Landschaftsraum des Mains und an der Ortsmitte und bietet erhebliches Entwicklungspotential.

4. Bahnhof als Stadteingang für drei Stadtteile

Der zentrale Standort bietet sich bei Bedarf für gesamtstädtische Infrastrukturangebote an (z.B. zentrale Mediathek).

5. Nutzung der Potentiale des Mainufers

Weitere gestalterische Aufwertung und Integration von belebenden Nutzungen am attraktiven Landschaftsraum des Mainufers.



3.2 Wachenbuchen

Wachenbuchen ist mit ca. 3.500 Einwohnern Maintals kleinster Stadtteil. Umgeben von Ackerland und Streuobstwiesen schätzen die Wachenbucher ihren Ort als dörfliches Idyll in Großstadtnähe, in dem man ruhig und in guter Nachbarschaft wohnen kann.

Aufgrund der nur wenigen vorhandenen Gewerbebetriebe hat die Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner ihren Arbeitsplatz außerhalb des Ortes.

Dennoch ist Wachenbuchen weit mehr als nur ein "Schlafdorf". Die Wachenbucher engagieren sich überdurchschnittlich stark in sozialen Netzwerken und im Gemeinschaftsleben. Die Bandbreite reicht hier vom Kinderkunsthause, über den Dartclub bis hin zu Theatergruppen, dem "Weltbühnchen" und mehreren bekannten Blasorchestern.

Der Krankenpflegeverein Wachenbuchen bietet von häuslichen Hilfen, dem Verleih von Rollstühlen oder Pflegebetten bis hin zum Friedhofsbegleitdienst oder der kurzzeitigen Betreuung erkrankter Kinder viele soziale Leistungen an.

Aber Wachenbuchen ist nicht nur Idylle und die dörfliche Struktur hat auch einige Nachteile. Aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl und der geringen Nachfrage sind nur eingeschränkt Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote vorhanden. Zur Zeit gibt es im Ort keine Arztpraxis und keine Apotheke mehr. Vor allem für ältere oder mobilitätseingeschränkte Bewohnerinnen und Bewohner ist die Versorgungslage im Ort daher problematisch.



3.2.1 Einzelhandel in Wachenbuchen

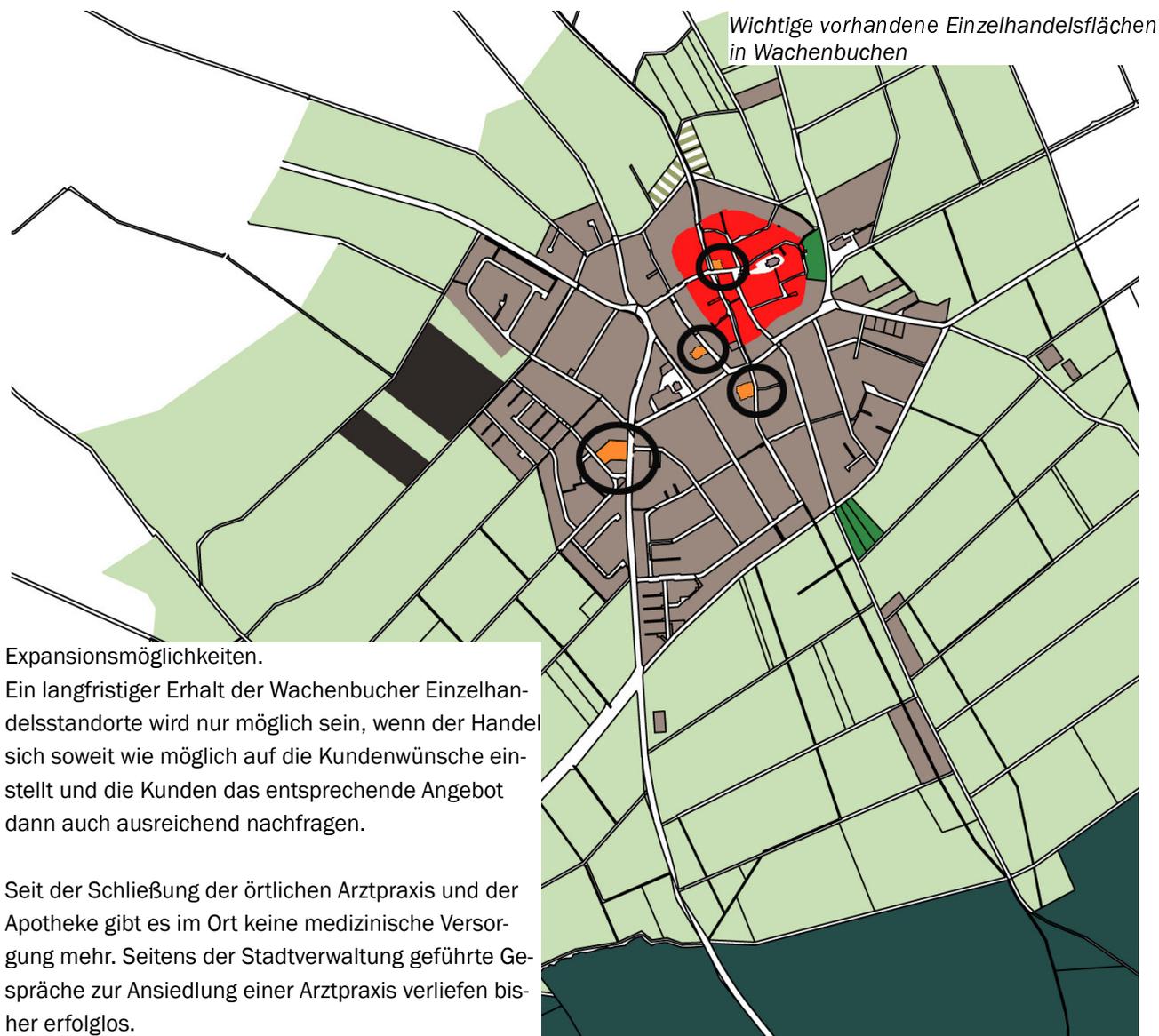
Aufgrund seiner geringen Größe und seiner dörflichen Struktur gab es in Wachenbuchen schon immer nur wenige Einzelhändler, aber die Grundversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Nahrungsmitteln konnte lange Zeit durch örtliche Händler gedeckt werden.

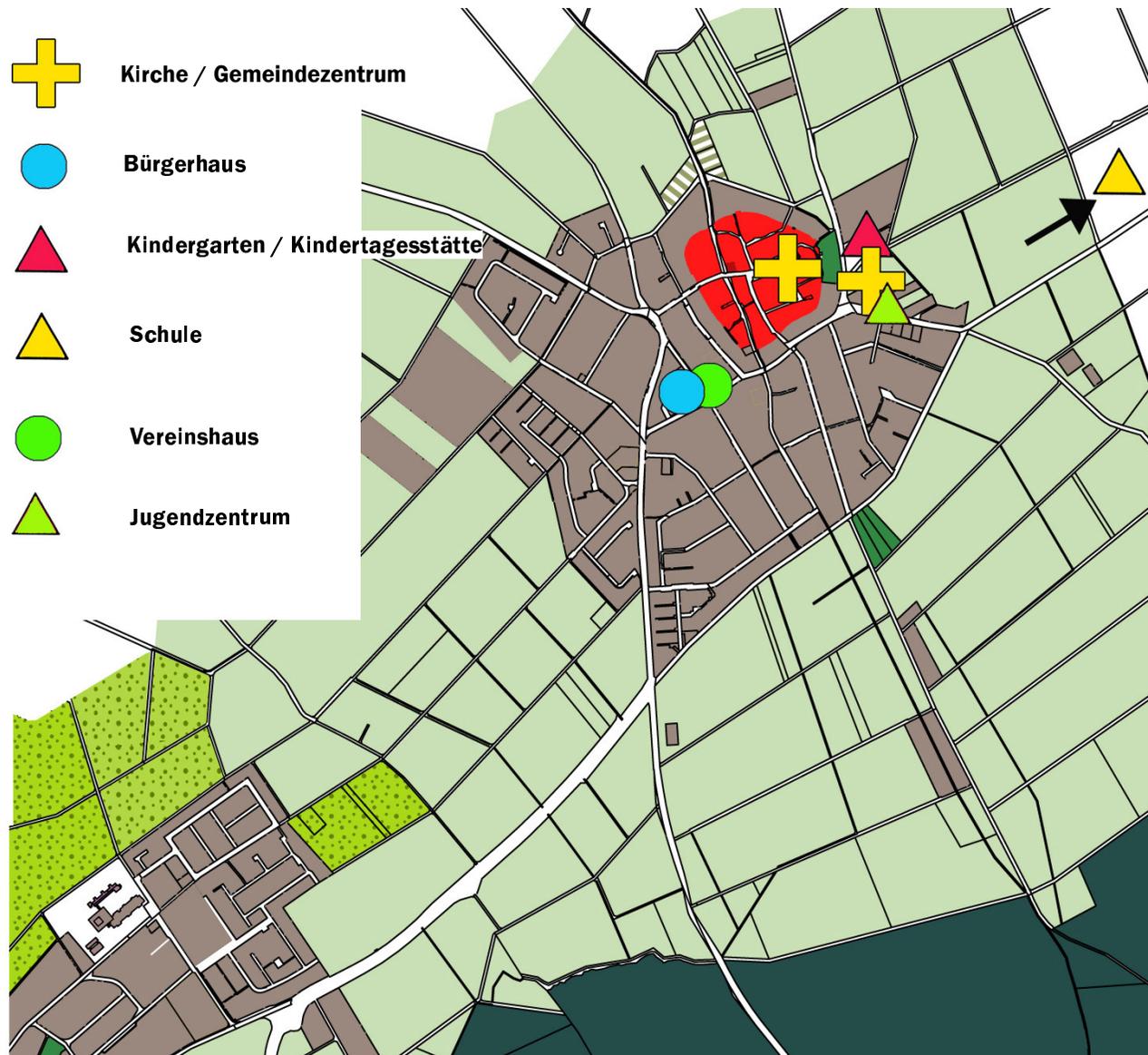
Heute arbeiten viele Wachenbucher außerhalb des Ortes und fahren täglich mit dem Auto an größeren und gut sortierten Einzelhandelsstandorten vorbei, in denen man "im Vorbeifahren" seine Einkäufe erledigen kann. Anders als früher kann man heute aus einem globalisierten Angebot an ständig verfügbaren Lebensmitteln wählen und die Kundenwünsche haben sich entsprechend individualisiert.

Den noch in Wachenbuchern verbliebenen kleineren Einzelhändlern mit ihrem zwangsläufig eingeschränkten Angebot fällt es daher schwer, den sehr unterschiedlichen Kundenwünschen zu genügen.

Heute präsentiert sich das Wachenbucher Einzelhandelsangebot entsprechend ausgedünnt. Im Ort gibt es noch eine nahkauf - Filiale, eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen Getränkehandel und mehrere kleinere Spezialgeschäfte (Spirituosen, Wein etc.). Zusätzlich zu den Läden gibt es mehrere Bauernhöfe mit Direktvermarktung.

Die nahkauf Filiale steht in unmittelbarer Konkurrenz zum REWE Markt in Hochstadt und hat eine ungünstige Flächenkonzeption und fehlende





3.2.2 Infrastruktureinrichtungen in Wachenbuchen

Im Verhältnis zur Stadtteilgröße ist der Stadtteil Wachenbuchen sehr gut mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet. Aufgrund der kleinen Gesamtgröße des Stadtteils sind alle Einrichtungen mit Ausnahme der außerhalb des Ortes liegenden Grundschule im historischen Ortskern oder dessen unmittelbarer Umgebung angesiedelt.

Das Bürgerhaus wurde im Rahmen des Konjunkturprogramms energetisch saniert. Direkt neben dem Bürgerhaus befindet sich das ehemalige "neue" Rathaus, das ebenfalls saniert wurde und heute als Vereinshaus des Blasorchesters Wachenbuchen genutzt wird (Willi-Fischer-Haus).

Der am Bürgerhaus liegende Stadtladen Wachenbuchen ist nach Beginn des Ruhestands der Mitarbeiterin zurzeit geschlossen.

3.2.3 Ziele des Stadtleitbildes für Wachenbuchen

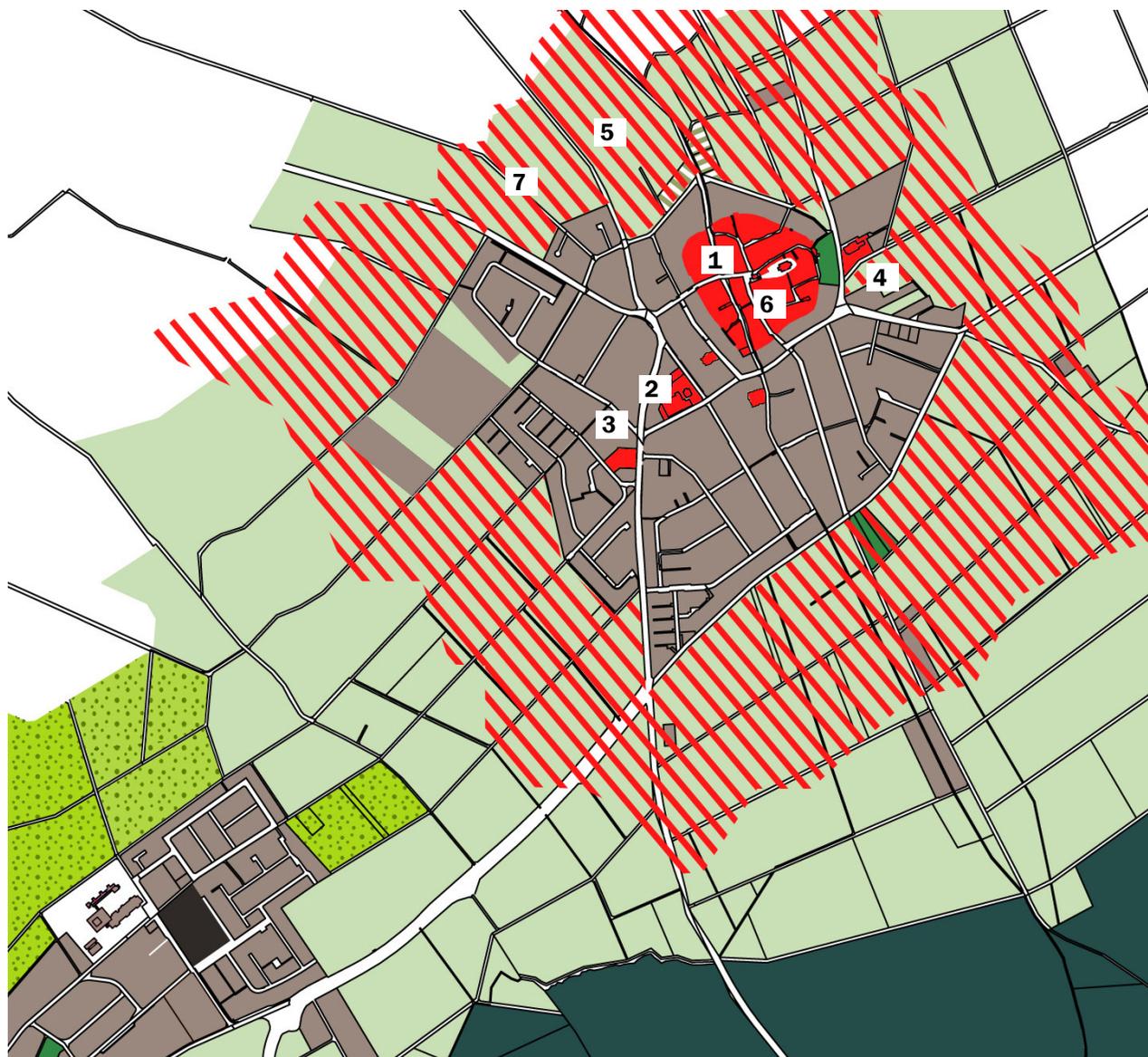
Als konkret auf einen bestimmten Stadtraum bezogene Ziele werden im stadtteilbezogenen Teil des Stadtleitbildes genannt:

1. das historische Ortsbild - insbesondere an der Kirche und am historischen Rathaus - bewahren und weiterentwickeln.
2. einen attraktiven Ortsmittelpunkt rund um das Bürgerhaus entwickeln.
3. wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeiten erhalten und verbessern.
4. das evangelische Gemeindehaus erweitern.
5. die Naherholungsgebiete, Naturräume und Streuobstwiesen erhalten und vernetzen.

Im gesamtstädtischen Teil des Stadtleitbildes sind ebenfalls Ziele formuliert, die bei einer entsprechenden Umsetzung auch für das Wachenbucher Stadtgebiet relevant sind:

6. die Ortskerne stärken und in ihrem historischen Erscheinungsbild bewahren.
7. die Naherholungsgebiete, Naturräume, Naturschutzgebiete, Mainauen und Streuobstwiesen erhalten und pflegen.

Im nebenstehenden Lageplan sind die Stadtgebiete, für die im Stadtleitbild konkrete Ziele definiert wurden rot dargestellt und entsprechend der Auflistung nummeriert.



3.2.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen in Wachenbuchen

Der nebenstehende Lageplan zeigt die in den letzten Jahren in Wachenbuchen realisierten Maßnahmen und die Planungsschwerpunkte für zukünftige Maßnahmen.

Wohnen:

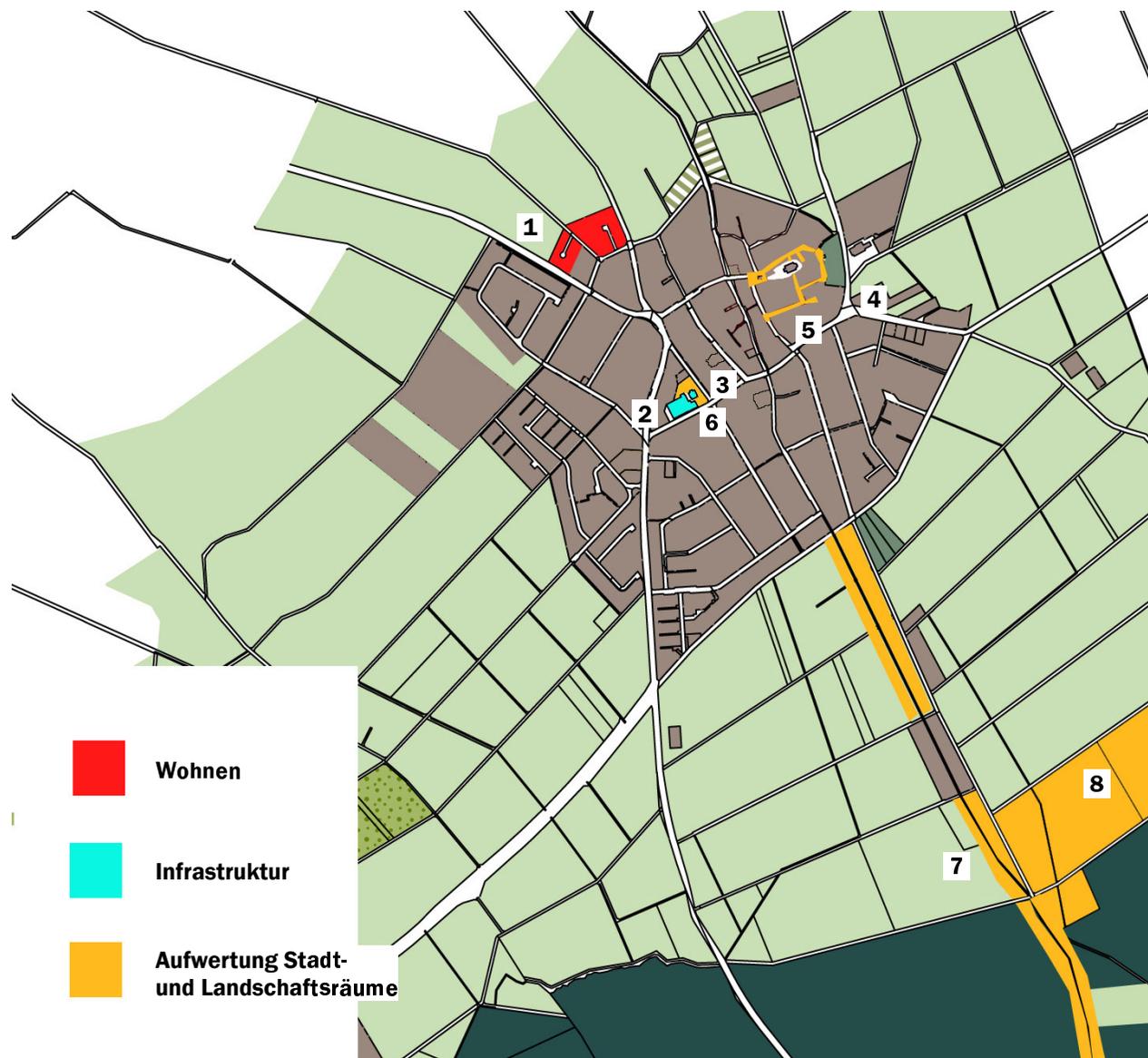
1. Baugebiete Mühltorring

Infrastruktur:

2. Sanierung Bürgerhaus Wachenbuchen
3. Sanierung und Umbau des ehemaligen "neuen" Rathauses zum Vereinsheim (Willi-Fischer-Haus)
4. Erweiterung evangelisches Gemeindehaus

Aufwertung von Stadt- und Landschaftsräumen:

5. Altstadtkonzept Wachenbuchen
6. Dorfplatz Wachenbuchen
7. Renaturierung Säulbach
8. Schutz und Entwicklung Feuchtwiesen am Hirzwald



Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Wohnen mit dem Stadtleitbild:

Das bereits vollständig bebaute kleine Baugebiet Mühltorring entspricht den Zielen des Stadtleitbildes zum Thema Wohnen.

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Infrastruktur mit dem Stadtleitbild:

Die Sanierung des Bürgerhauses Wachenbuchen, der Umbau des angrenzenden Rathauses zum Vereinshaus und die Erweiterung des evangelischen Gemeindezentrums sind für den Erhalt und die Entwicklung des vielfältigen Kultur- und Vereinslebens in Wachenbuchen von großer Bedeutung und stimmen mit vielen Zielen des Stadtleitbildes überein.

Leitprojekt AG Wachenbuchen
(Stadtbibliothek und Stadtladen)

Der Erhalt der Stadtteilbücherei im Bürgerhaus und des in einer gemieteten Fläche untergebrachten und zurzeit geschlossenen Stadtladens Wachenbuchen ist das Ziel des Leitprojektes. Die Leitprojektgruppe bringt ihre bisherigen Erfahrungen und Arbeitsergebnisse in eine gesamtstädtische Arbeitsgruppe zur Zukunft der Maintaler Büchereien und Stadtläden ein.

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen zur Aufwertung von Stadt- und Landschaftsräumen mit dem Stadtleitbild:

Die beiden innerörtlichen Planungen bzw. Maßnahmen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes führen zu einer Aufwertung des historischen Ortskerns sowie der Ortsmitte um das Bürgerhaus und entsprechen damit sehr weitgehend den Zielen des Stadtleitbildes zur Erhaltung und Aufwertung der historischen Ortsmitte.

Bereits im Rahmen des Leitbildprozesses wurde für den Stadtteil Wachenbuchen das Ziel formuliert, den Bereich um das Bürgerhaus aufzuwerten. Zur Konkretisierung der Leitbildziele wurde eine entsprechende Leitprojektgruppe initiiert.

Leitprojekt Ortsmitte Wachenbuchen

Ziel des Leitprojektes ist die Schaffung neuer Angebote und attraktiver Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen in der Ortsmitte. Zu diesem Zweck sollen die Freiflächen um das Bürgerhaus und dem Vereinsheim ("Willi-Fischer-Haus") einschließlich der angrenzenden Bereiche umgestaltet werden. Es soll nach Möglichkeiten gesucht werden, das Raumangebot für die Vereine zu verbessern und barrierefreie Zugänge zu Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

Im Rahmen von 2 Workshops wurden Schwächen, Stärken und Entwicklungsziele für die Ortsmitte he-

rausgearbeitet.

Zur Freiflächengestaltung liegt inzwischen ein durch ein Planungsbüro ausgearbeiteter und mit der Leitprojektgruppe abgestimmter Entwurf vor.

Leitprojekt zur Nahversorgung in Wachenbuchen

"Wachenbuchener kaufen in Wachenbuchen ein"

Das im Rahmen des Stadtleitbildprozesses initiierte Leitprojekt beschäftigt sich mit der nachhaltigen Sicherung und dem möglichen Ausbau der Einzelhandels- und Dienstleistungsinfrastruktur in Wachenbuchen. Ziel des Projektes ist die Entwicklung und Umsetzung von Ideen, die zu einer stärkeren Eledigung des Einkaufes in Wachenbuchen und einer verstärkten Nutzung örtlicher Dienstleistungen führen.

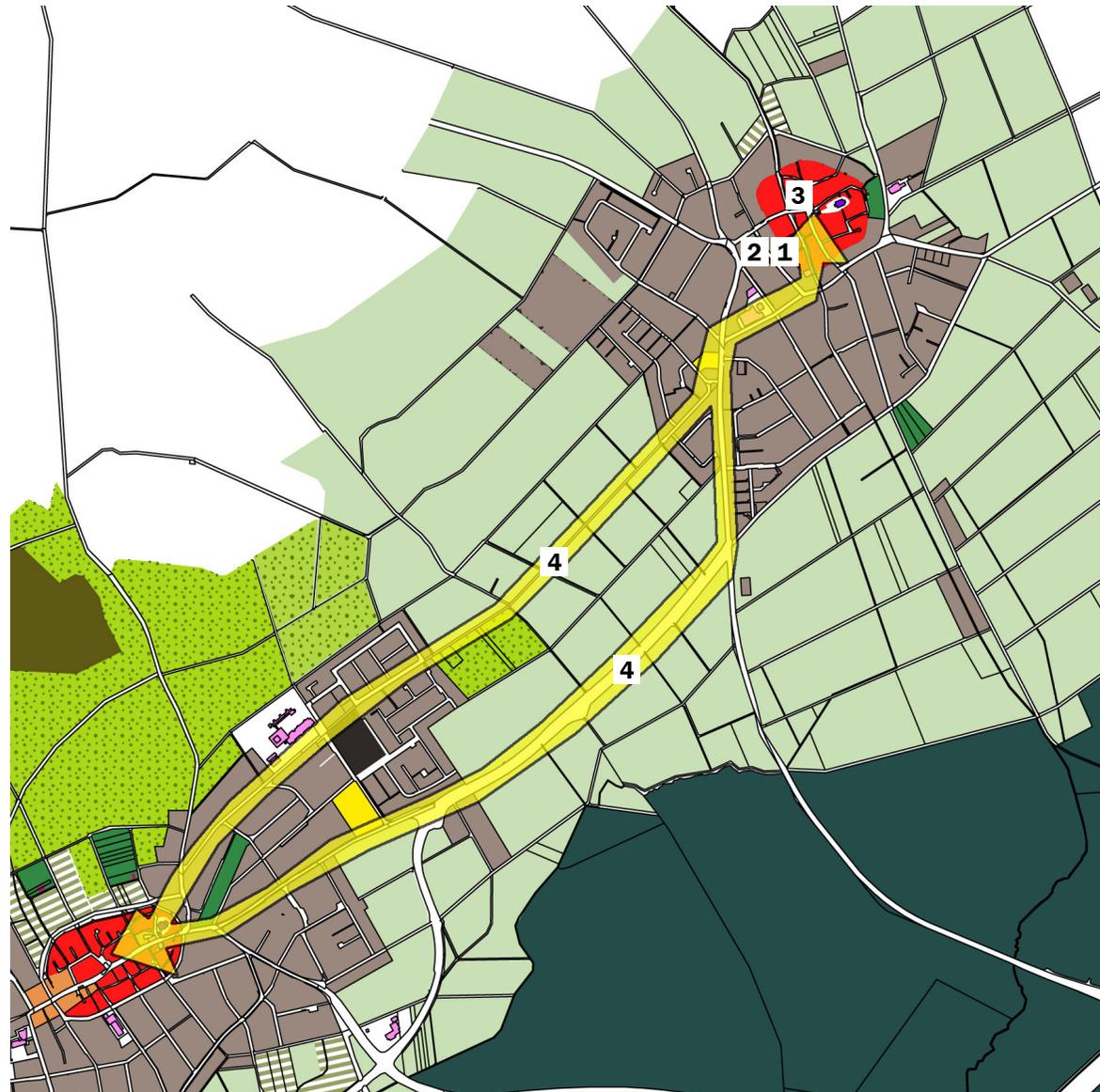
Zusammenfassende Bewertung Stadtteil Wachenbuchen

- Die weit fortgeschrittene bauliche Aufwertung des historischen Ortskerns und der Ortsmitte um das Bürgerhaus entspricht sehr weitgehend den Zielen des Stadtleitbildes.
- Für den Erhalt und die wünschenswerte Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots (Ärzte, Apotheke) sind aufgrund der schwierigen Randbedingungen innovative Konzepte und eine enge Kooperation

- zwischen Anbietern und Kunden erforderlich.
- Der weitere Umgang mit Teilen der städtischen Infrastruktur (Bücherei, Stadtladen) kann nur im Rahmen eines gesamtstädtischen Konzeptes für alle relevanten Infrastruktureinrichtungen aller Stadtteile sinnvoll geklärt werden.
- Angesichts seiner geringen Größe und dörflichen Struktur ist Wachenbuchen sehr gut mit Infrastruktureinrichtungen ausgestattet.

Mögliche Maßnahmenswerpunkte für den Stadtteil Wachenbuchen:

1. **Aufwertung des Stadtteilzentrum um das Bürgerhaus und das Willi-Fischer-Haus (läuft bereits)**
2. **Entwicklung von Konzepten zur Sicherung der Nahversorgung und der medizinischen Versorgung (läuft bereits)**
3. **Erhalt der Qualitäten der historischen Ortsmitte**
2. **Aufwertung der "stadtinternen" Wegeverbindungen nach Hochstadt**



3.3 Bischofsheim

Der Stadtteil Bischofsheim ist mit ca. 15.000 Einwohnern annähernd gleich groß wie Maintals größter Stadtteil Dörnigheim. Die beiden großen Maintaler Stadtteile haben hinsichtlich des Einwohnerzuwachses und des Flächenwachstums eine ähnliche Entwicklung hinter sich, die aber in den beiden Stadtteilen zu einer unterschiedlichen Siedlungsstruktur geführt hat. In Dörnigheim entwickelten sich verschiedene Siedlungsbereiche relativ kleinteilig um den historischen Ortskern herum. Neuere Siedlungsbereiche liegen dadurch zwar am Rande des Stadtteils, bleiben aber über das auf die Stadtmitte bezogene Wegenetz mit dem Ortskern verbunden. Der Stadtteil Bischofsheim wirkt im Vergleich zu Dörnigheim zweigeteilt. Die in Nord-Süd Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße "Am Kreuzstein", trennt die östlich der Straße gelegenen neueren Wohngebiete vom Zentrum und den westlich der Straße gelegenen Wohngebieten ab. Die Trennung wird durch die unterschiedliche Bebauung beidseits der Straße betont. Im Osten prägen weit sichtbare hohe Geschosswohnungsbauten das Bild, im Westen wird die Bebauung durch eine überwiegend zweigeschossige kleinteilige Wohnbebauung mit Vorgärten bestimmt. Die Bebauung wurde beidseits der Straße mit Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze errichtet und bildet dadurch einen sehr breiten und trennenden Straßenraum ohne belebende Erdgeschossnutzungen (Läden, Gastronomie etc.).



3.3.1 Einzelhandel in Bischofsheim

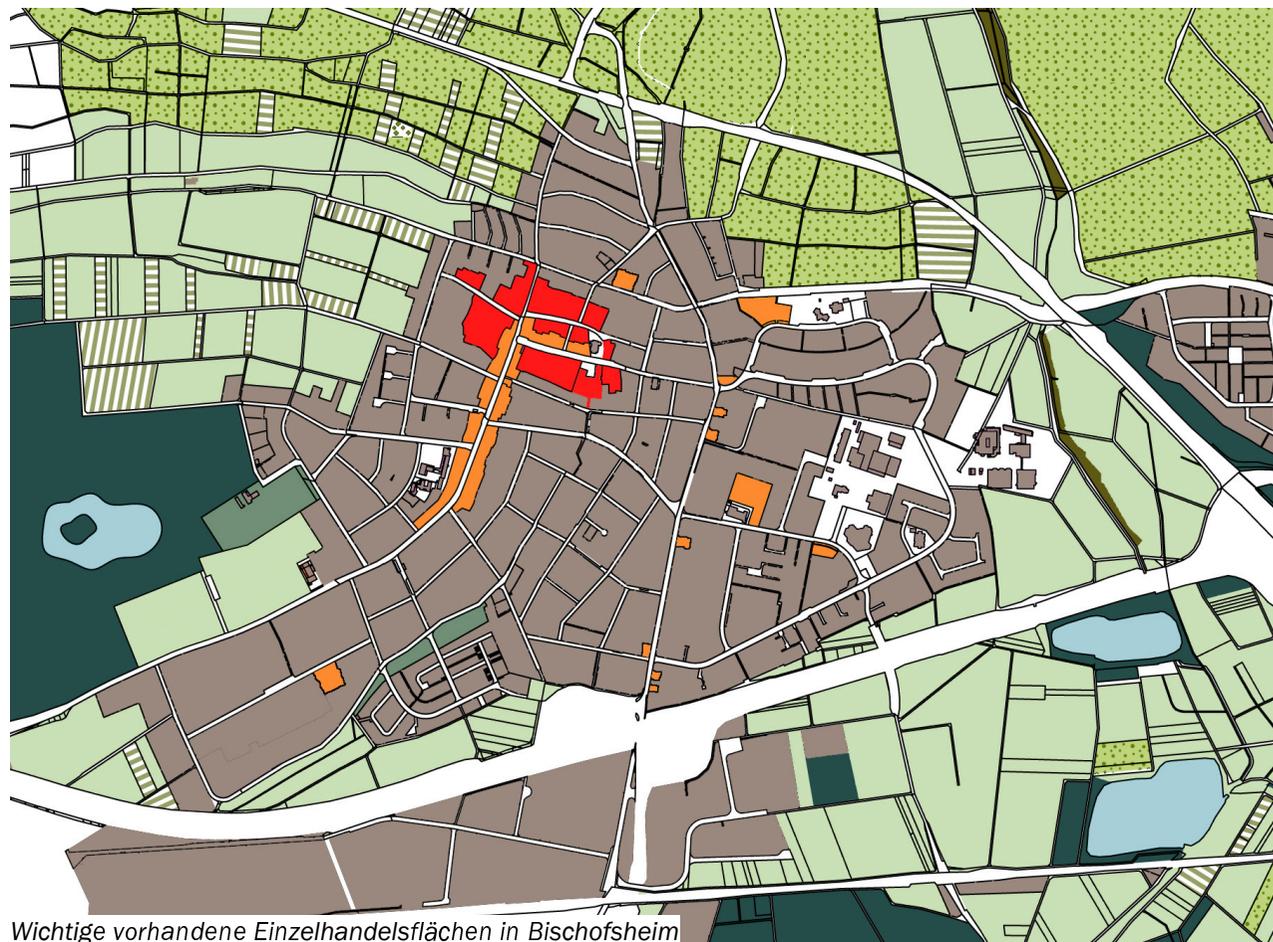
Im Stadtteil Bischofsheim sind 65 überwiegend kleinteilige und inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe ansässig. Damit stellt der Stadtteil ca. 35% aller in Maintal vorhandenen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe.

Schwerpunkt des kleinflächigen Einzelhandels ist der Straßenzug Fechenheimer Weg/Schäfergasse, in dem ca. 40% des Einzelhandels im Stadtteil sowie zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind. Kleinere Schwerpunkte befinden sich unmittelbar angrenzend in der Straße "Alt Bischofsheim" und vereinzelt entlang des Straßenzuges "Am Kreuzstein".

Größter Einzelhandelsbetrieb Bischofsheims ist die Firma Möbel Seip in der Hochstädter Straße.

Fast alle großflächigeren Nahversorgungsmärkte befinden sich in den Wohngebieten östlich der Straße "Am Kreuzstein" (Lidl, REWE, Aldi). Westlich des Kreuzsteins gibt es lediglich einen Discounter (Netto) in der Spessartstraße. Die vier genannten Märkte binden fast die Hälfte des in Bischofsheim getätigten Umsatzes (ca. 47%). Die Verteilung der Nahversorgungsmärkte über das gesamte Stadtgebiet führt dazu, dass in fast allen Wohngebieten fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote vorhanden sind. Die dezentrale Lage verhindert aber Synergien mit den kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Bereich Fechenheimer Weg / Schäfergasse.

Durch seine historisch bedingte Randlage im Westen des Stadtteils sind der alte Ortskern und der inner-



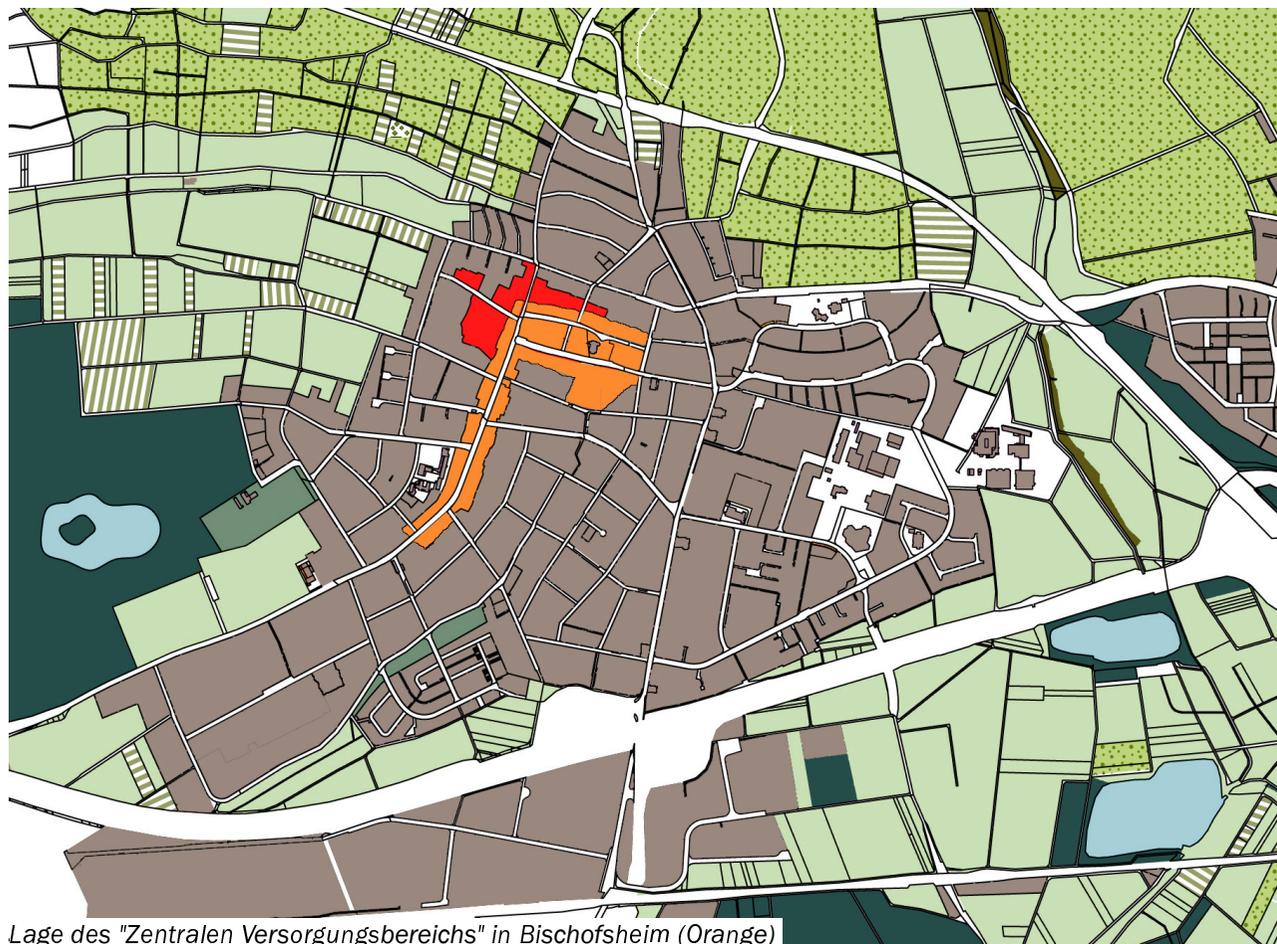
Wichtige vorhandene Einzelhandelsflächen in Bischofsheim

städtische Haupteinkaufsbereich Fechenheimer Weg / Schäfergasse für Bewohnerinnen und Bewohner westlich des trennenden Straßenzuges "Am Kreuzstein" schwer zu erreichen.

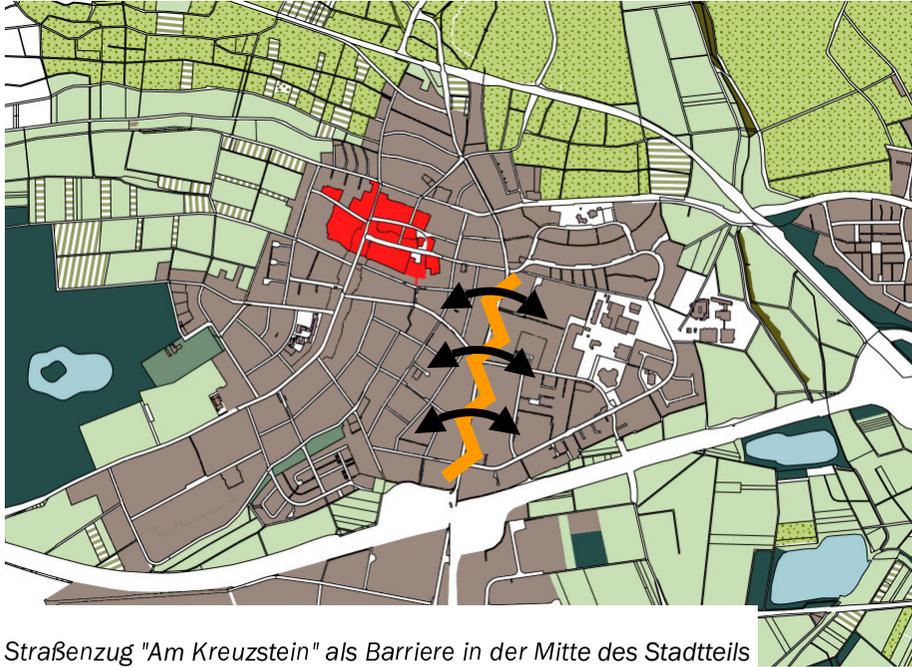
Im 2008 durch BBE Retail Experts für die Stadt Maintal erarbeiteten gesamtstädtischen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird empfohlen, den Straßenzug Fechenheimer Weg / Schäfergasse im Bereich zwischen Obergasse und Friedhofstraße und die Straße Alt Bischofsheim zwischen Schäfergasse und Alte Dorfstraße als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Nach Aussage des Gutachtens ist das Gebiet dafür privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 Quadratmetern und einem Kernsortiment aus zentrenrelevanten Warengruppen aufzunehmen. Die Realisierung größerer Flächen ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz allerdings nur durch die Zusammenlegung vorhandener kleinerer Flächen möglich. Auf der letzten größeren zur Verfügung stehenden Entwicklungsfläche (ehemaliges Rathaus in der Straße Alt Bischofsheim) wurde inzwischen eine Wohnbebauung ohne Einzelhandelsflächen realisiert.

Den Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kommt die primäre Aufgabe zu, das Warenangebot auf die Wohnbevölkerung des Stadtteils auszurichten und die Versorgung insbesondere im mittel- und langfristigen Bereich abzudecken. Alle Planvorhaben für Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geprüft werden.

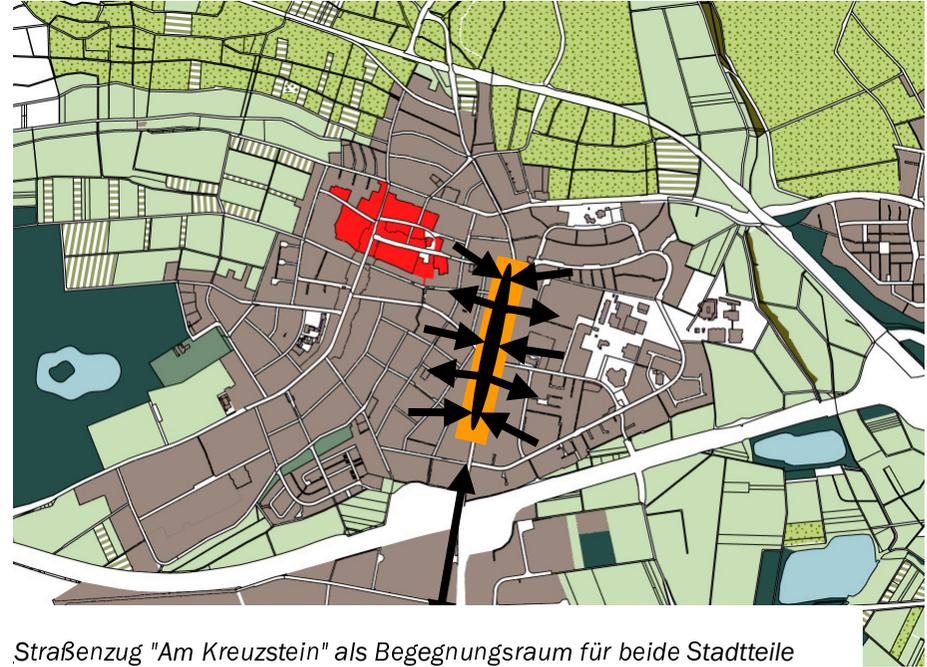
Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten nur innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein.



Lage des "Zentralen Versorgungsbereichs" in Bischofsheim (Orange)



Straßenzug "Am Kreuzstein" als Barriere in der Mitte des Stadtteils



Straßenzug "Am Kreuzstein" als Begegnungsraum für beide Stadtteile

Die Straße "Am Kreuzstein"

Die Bereiche östlich und westlich des Straßenzuges "Am Kreuzstein" weisen sehr unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf. Das im Osten angrenzende Wohngebiet mit seinen Hochhäusern und mehrgeschossigen Zeilenbauten hat einen vollkommen anderen Charakter als das westlich angrenzende kleinteilig bebaute Wohngebiet. Aufgrund des unterschiedlichen Wohnungsangebotes wohnen auf beiden Seiten des "Kreuzsteins" jeweils andere Bevölkerungsgruppen. Die Aufwertung des Quartiers östlich des Kreuzsteins wird seit 1999 im Rahmen des Bund-

Länderprogramms Programms "Soziale Stadt" gefördert.

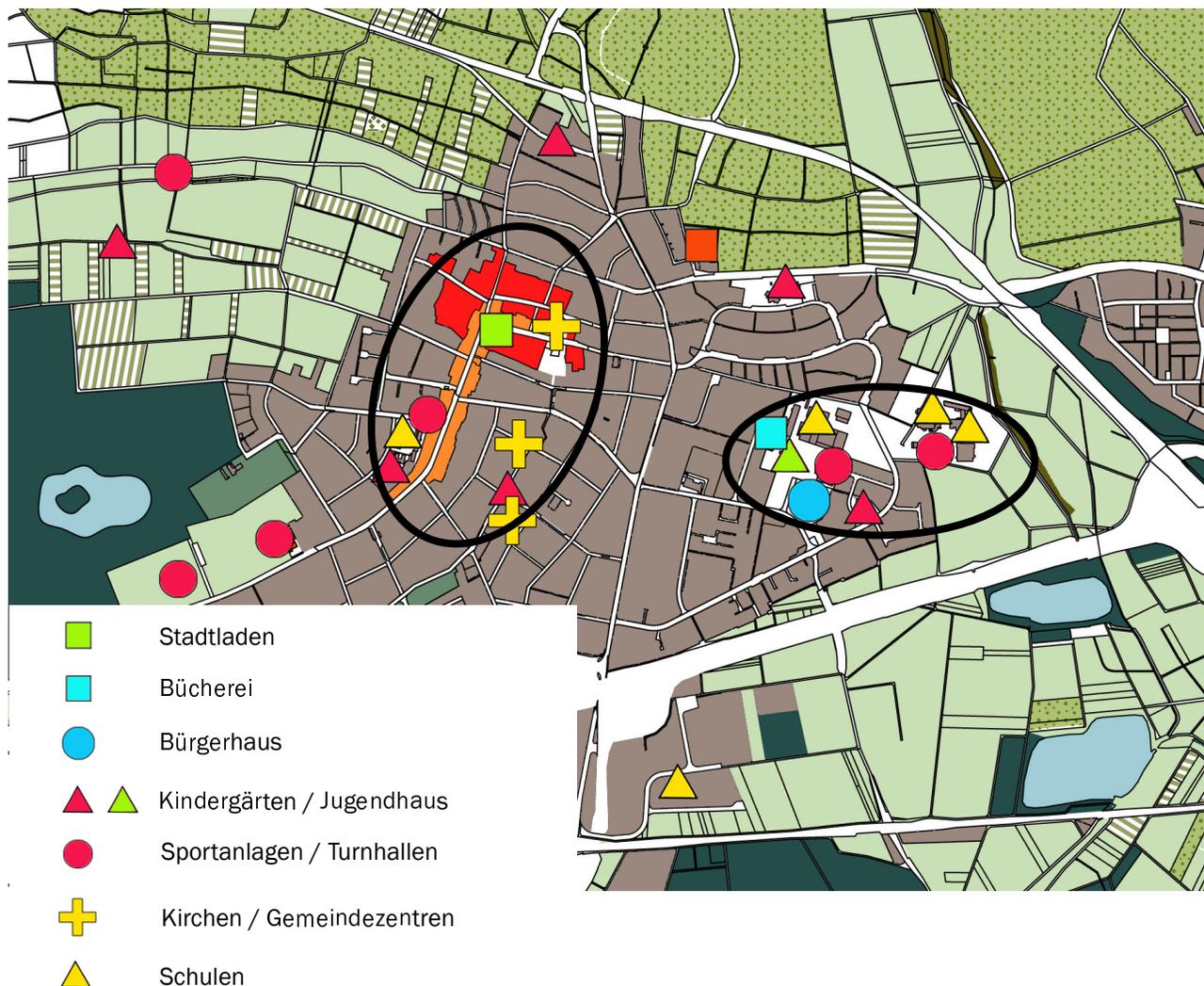
Bedingt durch seine Verkehrsbelastung, Gestaltung, Randbebauung und Nutzung hat der Straßenraum "Am Kreuzstein" heute eine stark trennende Wirkung. Der Straßenraum wirkt unattraktiv. Obwohl die Straße geografisch in der Ortsmitte des Stadtteils liegt, ist sie kein Begegnungsraum mit belebenden Erdgeschossnutzungen wie z.B. der Fechenheimer Weg, sondern reiner Verkehrs- und Durchgangsraum.

Die durch die unterschiedlichen städtebaulichen und sozialen Strukturen beidseits der Straße vorhandene Trennung des Stadtteils in zwei sehr unterschiedliche Gebiete wird durch die Barrierewirkung des Straßenraumes betont. Nicht umsonst ist es ein Ziel des Stadtleitbildes für den Stadtteil Bischofsheim, "die Menschen westlich und östlich der Straße Am Kreuzstein zusammenzubringen".

3.3.2 Infrastruktur in Bischofsheim

Ähnlich wie im Stadtteil Dörnigheim liegt auch in Bischofsheim der räumliche Schwerpunkt wichtiger Infrastrukturangebote abseits der historischen Ortsmitte und des Haupteinkaufsbereiches. Mit dem Bürgerhaus Bischofsheim und dem angrenzenden Neubau des Kinder- und Jugendhauses ist im Osten des Stadtteils ein Zentrum entstanden, dass aufgrund seiner Nutzung von zentraler Bedeutung für den ganzen Stadtteil und teilweise auch für die Gesamtstadt ist. Die städtebauliche Teilung Bischofsheims wird dadurch verstärkt. Östlich des "Kreuzsteins" ist das kulturelle und soziale Zentrum, westlich des Kreuzsteins das "klassische" Zentrum mit Einzelhandel- und Gastronomie. Die Infrastruktureinrichtungen im Ostteil werten zwar die umgebenden Wohngebiete auf, verhindern aber ein vielfältig nutzbares gemeinsames Zentrum für alle Bischofsheimer Bürgerinnen und Bürger.

Da im Bürgerhaus Bischofsheim häufiger Veranstaltungen mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsbereich stattfinden (Konzerte, Theater etc.), ist der Bereich für Besucher aus anderen Maintaler Stadtteilen oder Auswärtige ein Aushängeschild für die Gesamtstadt. Angesichts des desolaten städtebaulichen Umfeldes ist fraglich, ob der Bereich im vorhandenen Zustand als positiver "Imageträger" für die Stadt Maintal geeignet ist.

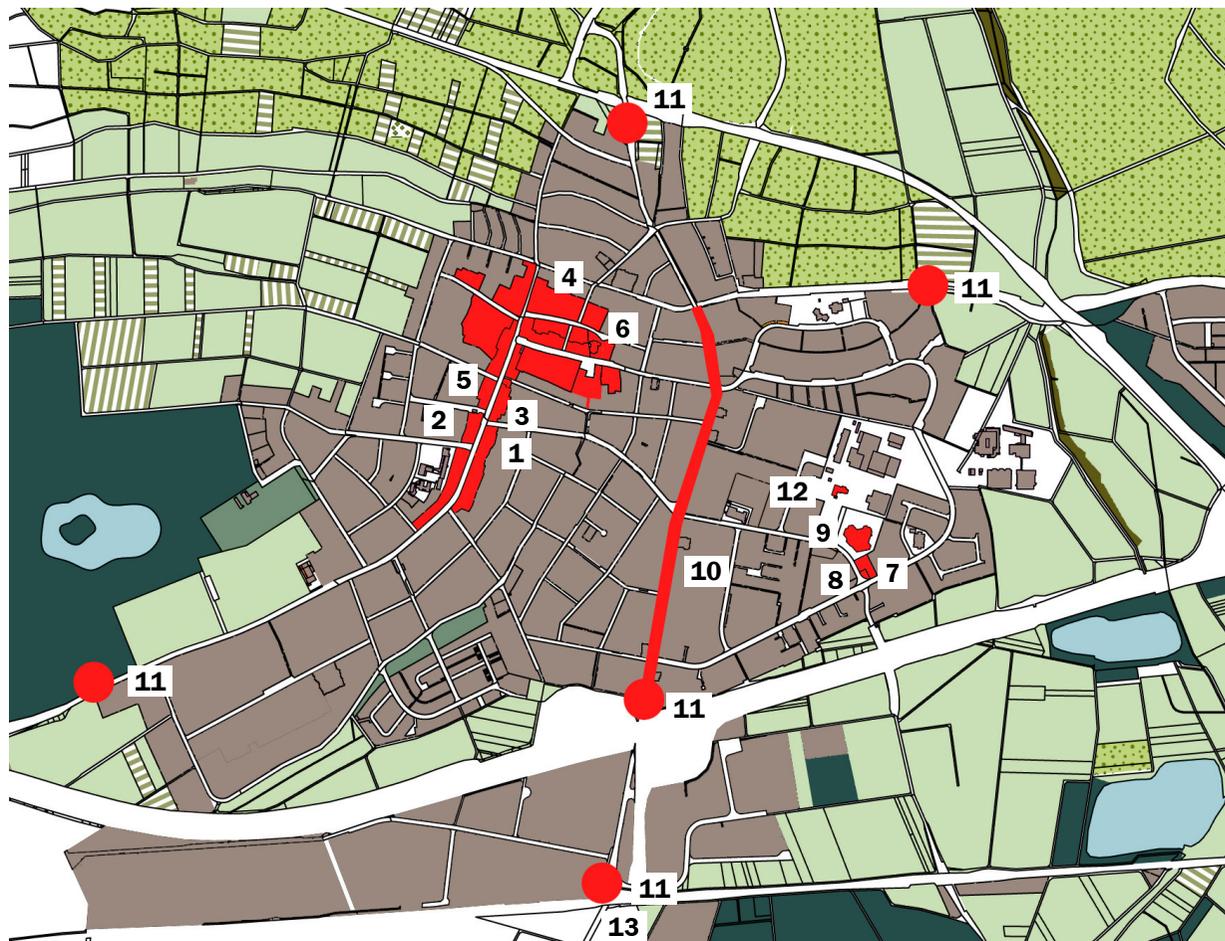


3.3.3 Ziele des Stadtleitbildes für Bischofsheim

Als konkret auf einen bestimmten Stadtraum bezogene Ziele werden im Stadtleitbild genannt:

1. stärkere Konzentration der Geschäfte auf dem Fechenheimer Weg / Schäfergasse
2. den Einzelhandelsbereich Fechenheimer Weg / Schäfergasse aufwerten
3. die Attraktivität des innerörtlichen Handels stärken.....
4.die Ortsmitte attraktiver gestalten.....
5.mehr Parkplätze in den zentralen Geschäftsstraßen.....
6. die Ortskerne stärken und in ihrem historischen Erscheinungsbild bewahren
7. das Stadtteilzentrum in Bischofsheim erhalten
8. das Angebot des Stadtteilzentrums weiterentwickeln
9. das Bürgerhaus und dessen Umfeld aufwerten
10. die Menschen westlich und östlich der Straße "Am Kreuzstein" zusammenbringen
11.die Ortseingänge verschönern.....
12. unsere Jugendeinrichtungen erneuern und konzeptionell weiterentwickeln
13. die Bahnsteige und das Bahnhofsumfeld aufwerten und barrierefrei gestalten

Die Verortung der Stadtleitbildziele im nebenstehenden Lageplan macht deutlich, dass sowohl für das historische Zentrum mit dem Haupteinkaufsbereich als auch für das östlich des "Kreuzsteins" gelegene Infrastrukturzentrum mehrere Stadtleitbildziele ge-



nannt werden. Die Aufhebung der bereits dargestellten Trennung des Stadtteils durch die Straße "Am Kreuzstein" wird ausdrücklich als Stadtleitbildziel formuliert.

3.3.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen in Bischofsheim

Der nebenstehende Lageplan zeigt die in den letzten Jahren in Bischofsheim realisierten Maßnahmen und die Planungsschwerpunkte für zukünftige Maßnahmen.

Wohnen:

1. Bebauung Rathaus-Gelände

Gewerbe:

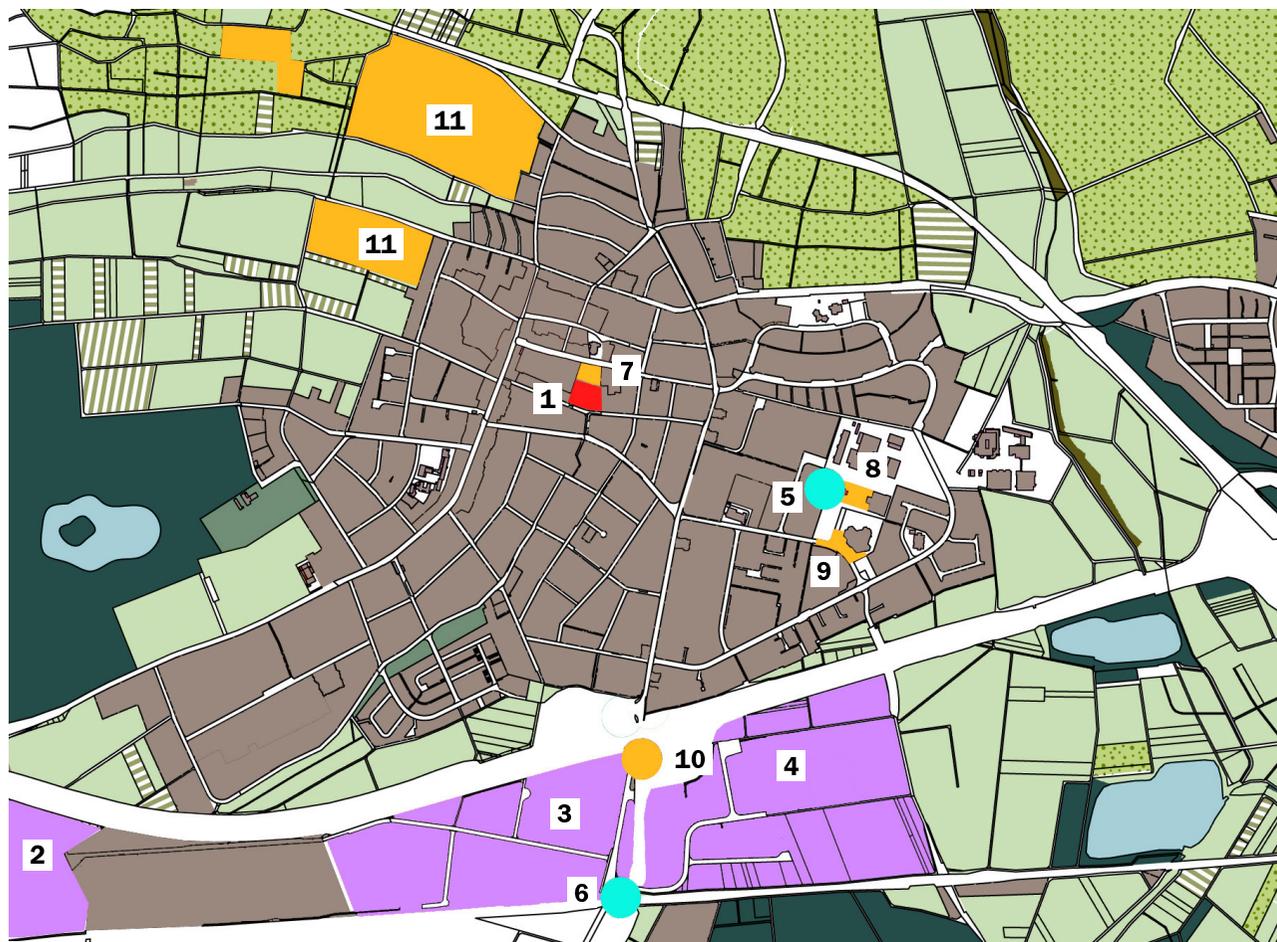
2. Erweiterung Gewerbegebiet Bischofsheim West
3. Bestandsentwicklung Gewerbegebiet Bischofsheim
4. Entwicklung "Gewerbe am Regionalpark"

Infrastruktur:

5. Neubau Kinder- und Jugendhaus Bischofsheim
6. Aufwertung Bahnhof Maintal West / Bischofsheim

Aufwertung von Stadt- und Landschaftsräumen:

7. Marktplatz Bischofsheim
8. Platz vor dem Kinder und Jugendhaus
9. Quartiersmitte Bürgerhaus Bischofsheim
10. Ortseingang Bischofsheim / Unterführung BAB
11. Kleingartenentwicklung als Ersatz für ungeordnete Landschaftsbebauung



- Wohnen
- Gewerbe
- Infrastruktur
- Aufwertung Stadt- und Landschaftsräume

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Wohnen mit dem Stadtleitbild:

Das einzige größere in Bischofsheim realisierte Wohnungsbauvorhaben auf dem Gelände des ehemaligen Rathauses in der Straße "Alt Bischofsheim" entspricht dem Ziel des Stadtleitbildes zur Förderung des innerstädtischen Wohnens.

Im Bereich zwischen der bereits realisierten Bebauung und dem Straßenzug "Alt Bischofsheim" sollen zwei weitere Baukörper errichtet werden. Durch die Stellung der geplanten Gebäude entsteht ein Marktplatz, der sich zur Straße und der direkt gegenüberliegenden evangelischen Kirche öffnet. Die gestalterisch nur ungenügend in die Stadtteilmitte integrierte bereits realisierte Neubebauung wird durch die geplanten zusätzlichen Gebäude abgeschirmt. Der Bischofsheimer Markt als größter und beliebtester Maintaler Wochenmarkt erhält dadurch einen angemessenen baulichen Rahmen. Der geplante Marktplatz entspricht den Zielen des Stadtleitbildes zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Stärkung der Ortskerne. Die Stadtteilmitte Bischofsheims erhält durch die Maßnahme einen gut dimensionierten Platzraum für unterschiedlichste Veranstaltungen als wichtigen Teil einer lebendigen Stadtteilmitte.

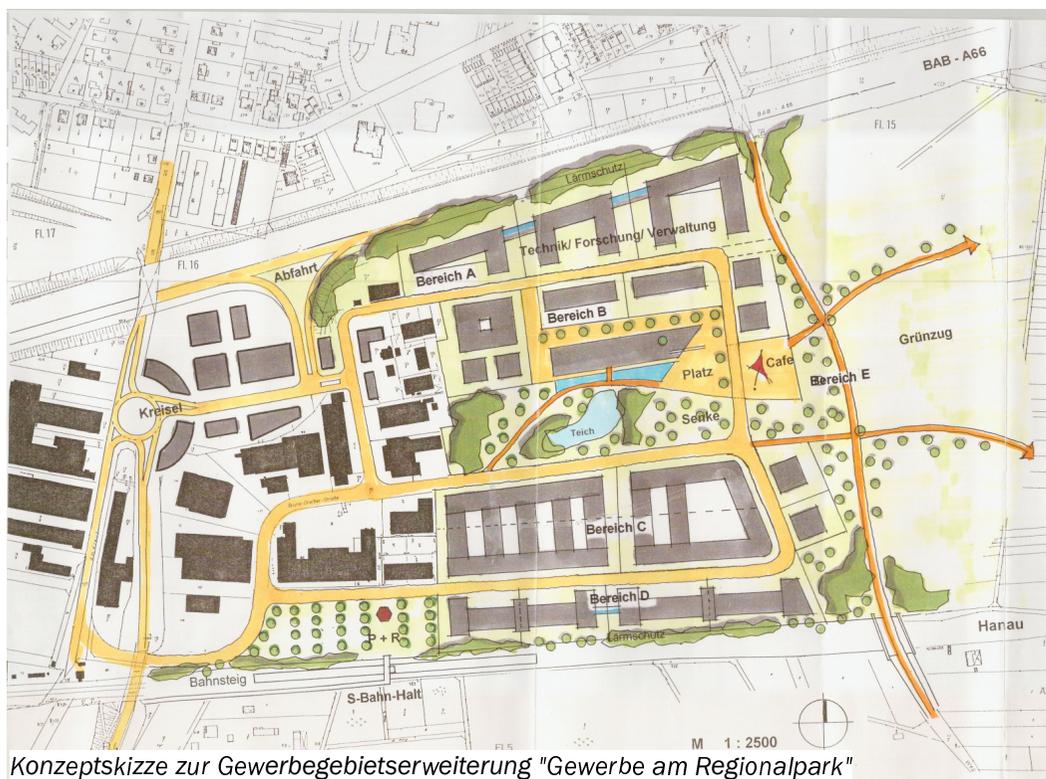


Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Gewerbe mit dem Stadtleitbild:

Die Erweiterung und Bestandsentwicklung des Gewerbegebietes Bischofsheim entspricht den Zielen des Stadtleitbildes zur Bereitstellung neuer Gewerbeflächen. Die Planungen für die Gewerbeflächen im Süden Bischofsheims umfassen sowohl die quantitative als auch die qualitative Standortentwicklung. Mit der unmittelbar an den Bereich der "Grünen Mitte Maintal" angrenzenden Gewerbegebietserweiterung (Gewerbe am Regionalpark) bietet sich die Chance zur Entwicklung eines hochwertigen und durchgrünteren Standortes für Unternehmen aus dem Dienstleistungs-, Forschungs- und Entwicklungsbereich. Dem Ziel des Stadtleitbildes nach neuen Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Zukunftsbranchen wird dadurch besonders entsprochen.

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen Infrastruktur mit dem Stadtleitbild:

Der Neubau des Kinder- und Jugendhauses in Bischofsheim entspricht in mehrfacher Hinsicht den Zielen des Stadtleitbildes und ist eine der bedeutendsten städtischen Infrastrukturmaßnahmen der letzten Jahre. Im Wohngebiet "rechts vom Kreuzstein" leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche, für die vor dem Neubau nur Räume im Tiefgeschoss des Bürgerhauses zur Verfügung standen. In die sanierungsbedürftigen Räume drang kein Tageslicht ein und aufgrund der Zugangssituation und des mangelhaften Schallschutzes gab es zeitweise Konflikte mit den Bewohnern der angrenzenden Reihen-



Konzeptskizze zur Gewerbegebietserweiterung "Gewerbe am Regionalpark"

häuser.

Der Neubau bietet nur wenige Meter vom bisherigen Jugendzentrum entfernt auf ca. 700 Quadratmetern Platz für ein vielfältiges organisiertes Freizeitangebot. Den Zentrum des Neubaus bildet ein Saal für Veranstaltungen.

Auch die Planung zur Aufwertung des Bahnhofsgeländes Maintal West entspricht den Zielen des Stadtleitbildes (Aufwertung der Stadteingänge, Barrierefrei-

heit, Bahnhöfe aufwerten und attraktiver gestalten). Die Planung ist allerdings an die Realisierung der Nordmainischen S-Bahn gebunden.

Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen zur Aufwertung von Stadt- und Landschaftsräumen mit dem Stadtleitbild:

Marktplatz

Der Wochenmarkt im Stadtteil Bischofsheim ist mit ca. 17 Marktbesuchern Maintals größter und bedeutendster Markt. Im Zusammenhang mit der Neubebauung des ehemaligen Rathausgeländes ist zwischen der evangelischen Kirche und den neuen Wohngebäuden ein baulich gefasster Marktplatz vorgesehen.

Die baulichen Maßnahmen wurden bereits im Abschnitt zu den Planungen zum Thema Wohnen erläutert

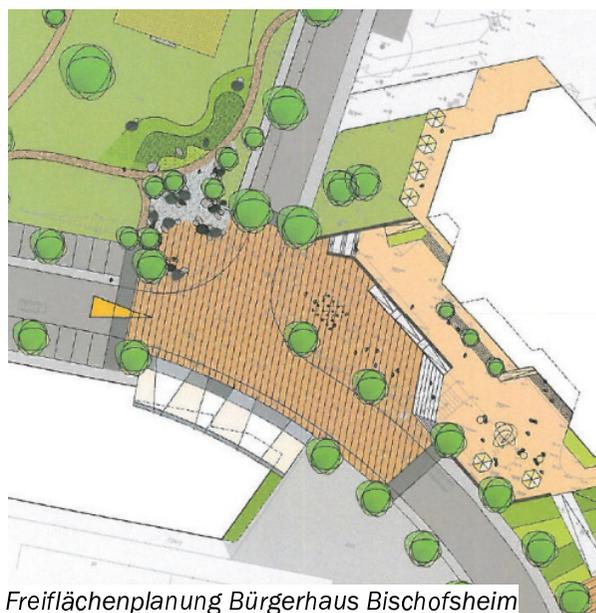
Der geplante Marktplatz ist an dieser Stelle sehr sinnvoll und entspricht den Zielen des Stadtleitbildes. Die Mängel der bereits realisierten Neubebauung werden durch die vorgesehenen zusätzlichen Baukörper deutlich gemildert.

Platz vor dem Kinder- und Jugendhaus

Der in der Realisierung befindliche Platz vor dem Kinder und Jugendhaus wird sowohl vom Jugendhaus als auch von der benachbarten Erich-Kästner-Schule genutzt und leistet durch seine Gestaltung und die vielfältigen Nutzungsangebote (Ballspiel, Parcouranlage etc.) eine umfassende Aufwertung der Freiflächen um das Jugendhaus.

Quartiersmitte Bürgerhaus Bischofsheim

Für die Freiflächen vor dem Bürgerhaus Bischofsheim liegt eine Planung vor, die ausschließlich eine Neugestaltung der an das Bürgerhaus angrenzenden öffentlichen Flächen vorsieht.



Freiflächenplanung Bürgerhaus Bischofsheim

Angesichts der Bedeutung des Bürgerhauses als gesamtstädtischer Veranstaltungsort mit einem über die Stadt hinausgehenden Einzugsbereich stellt sich die Frage, ob eine reine Freiflächengestaltung zu einer angemessenen Aufwertung des Gesamtbereiches führen kann, oder ob nicht auch Maßnahmen am Gebäude des Bürgerhauses und an privaten Gebäuden

im Umfeld erforderlich sind, um dem Bereich eine seiner gesamtstädtischen Bedeutung angemessene Gestaltung zu geben. Prinzipiell ist die vorgesehene Freiflächengestaltung aber ein wichtiger erster Aufwertungsschritt zur Erreichung des Stadtleitbildziels "Aufwertung des Bürgerhausumfeldes".



Bild der Hauptzufahrt zum Bürgerhaus Bischofsheim zwischen fensterlosen Fassaden und Garagen. Eine Atmosphäre wie auf einem Garagenhof

Ortseingang Bischofsheim, Unterführung

Von Süden kommend markiert die Unterführung unter der in diesem Bereich achtspurigen Bundesautobahn den eigentlichen Stadteingang in den Stadtteil Bischofsheim. Durch die Lage des Bahnhofes Maintal West südlich der Autobahn ist der Weg durch die Unterführung auch für Fußgänger und Radfahrer wichtig. Die Planung zur Aufwertung sieht vor, die Wände flächig durch Graffitikünstler gestalten zu lassen und

die Beleuchtungssituation zu verbessern. Zur Wandgestaltung liegen inzwischen erste Entwürfe vor. Die Maßnahme entspricht dem Stadtleitbildziel "Aufwertung der Stadteingänge". Für eine weitergehende Aufwertung des Stadteingangs wäre es wünschenswert, wenn auch die unmittelbar nördlich hinter der Unterführung liegende zweigeschossige Gebäudezeile durch die Eigentümer aufgewertet werden könnte.



Privates Gebäude mit Aufwertungsbedarf am Stadteingang Bischofsheim

Kleingartenentwicklung

Innerhalb des westlich an den alten Ortskern angrenzenden attraktiven Landschaftsraums liegen relativ kleinteilig verteilt viele private Gartengrundstücke die unterschiedlich genutzt werden (Obstgärten, Freizeitgärten, Brachen). Das gesamte Gebiet ist Landschaftsschutzgebiet. Ein Teilbereich entlang der

Stumpfgrabenstraße ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen (NSG "Enkheimer Ried"). Die vereinzelt Gärten mit ihren Einfriedungen und Gartenhütten stören den Zusammenhang des Landschaftsbildes teilweise erheblich. Um die prinzipiell nicht unerwünschte Gartennutzung im Gebiet weiterhin zu ermöglichen liegt eine Planung zur Neuordnung der Gartenflächen vor, die teilweise bereits durch entsprechende Bebauungspläne rechtlich verbindlich umgesetzt wurde. Planung und Maßnahmen entsprechen den Stadtleitbildzielen zu Erhalt und Pflege der Naherholungsgebiete und zur behutsamen Einbindung der Ortsränder in die Landschaft.

3.3.5 Zusammenfassende Bewertung Stadtteil Bischofsheim

- Der Straßenzug "Am Kreuzstein" hat eine stark trennende Wirkung, die aber durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung gemildert oder in Teilbereichen auch aufgehoben werden könnte.
- Der Schwerpunkt der Infrastrukturangebote und die "klassische" Stadtmitte mit dem Haupteinkaufsbereich liegen räumlich getrennt auf jeweils einer Seite des "Kreuzsteins". Der Stadtteil hat dadurch zwei Stadtmitten mit unterschiedlicher Funktion.
- Alle Planungen und Maßnahmen entsprechen grundsätzlich den Zielen des Stadtleitbildes. Der neue Marktplatz ist eine wichtige Maßnahme zur Stärkung der Stadtteilmitte.
- Die Gestaltung des Bürgerhauses ist auch bei einer Realisierung der geplanten Freiflächenneugestaltung der Bedeutung des Gebäudes als gesamtstädtischer Veranstaltungsort mit regionalem Einzugsbereich nicht angemessen. Eine grundsätzliche Aufwertung des Bereiches ist nur durch zusätzlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum und an den angrenzenden privaten Gebäuden zu erreichen.

Mögliche Maßnahmenswerpunkte für den Stadtteil Bischofsheim:

1. Aufhebung der Barrierewirkung der Straße "Am Kreuzstein" (zumindest Abschnittsweise)

Durch Straßenraumgestaltung und langfristig durch belebende Randnutzungen kann die Barrierewirkung der Straße gemildert werden. Neue Nutzungen entlang der Straße sollten Nutzungen in der Ortsmitte nicht gefährden.

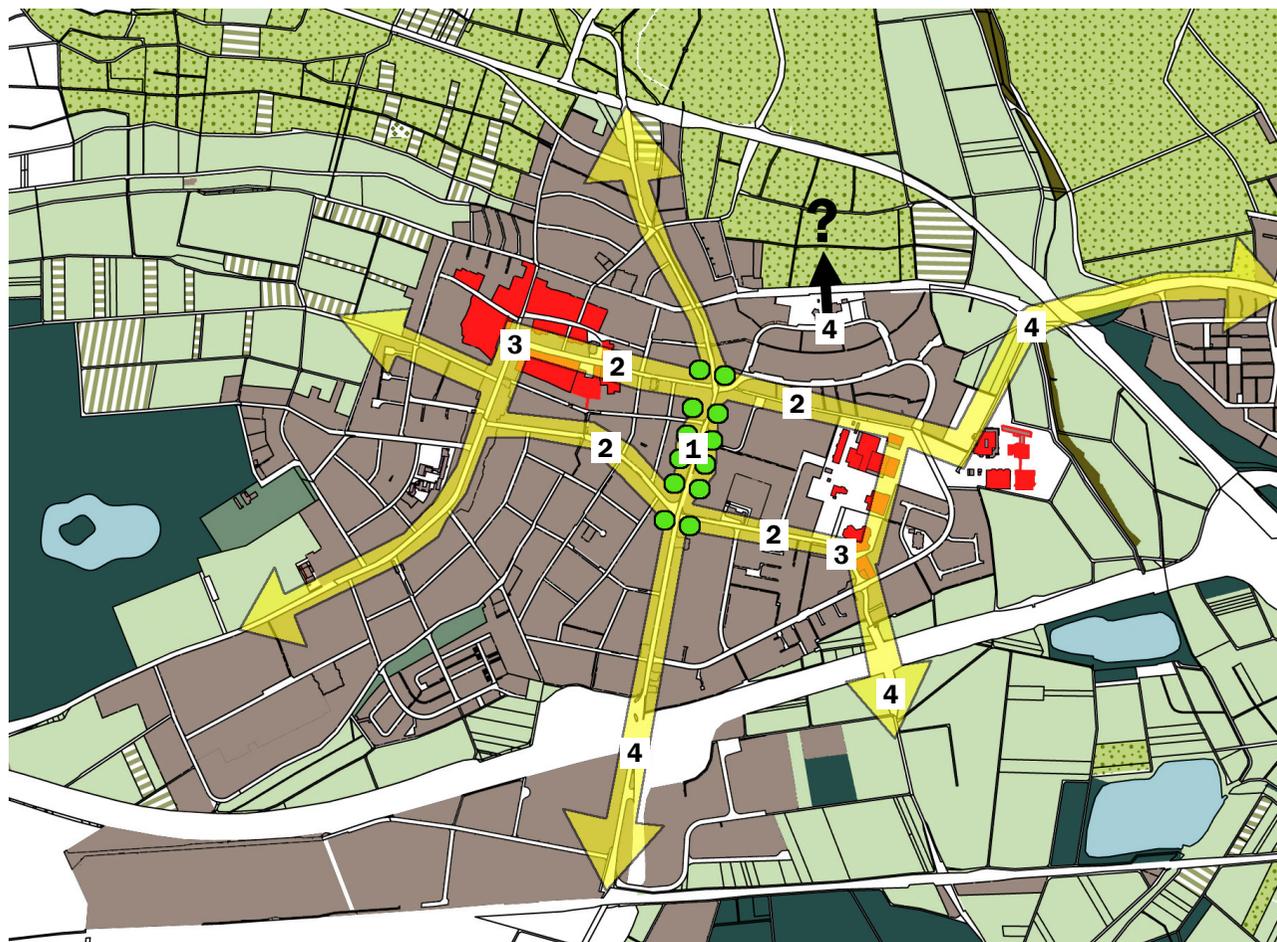
2. Aufwertung der Wegebeziehungen zwischen den beiden Stadtzentren westlich und östlich des Kreuzsteins

3. Aufwertung der beiden Stadtzentren

Erhalt und angepasste Weiterentwicklung des Ortsbildes, Aufwertung und Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes im alten Ortskern. Aufwertung des Bürgerhausumfeldes durch kommunale und private Maßnahmen.

4. Aufwertung der Zugänge zu den umgebenden Landschaftsräumen und der Wege zu benachbarten Stadtteilen

Aufwertung der Wege in die "Grüne Mitte". Verbesserung des Zugangs zu den nördlichen an die Hochstädter Straße angrenzenden Streuobstwiesen.



3.4 Hochstadt

Bedingt durch seine reizvolle landschaftliche Hanglage und den als Ensemble denkmalgeschützten historischen Ortskern ist Hochstadt das städtebauliche "Juwel" der Stadt Maintal. Die Bebauung der Ortsmitte entstand zum Teil bereits im späten Mittelalter und ist dank der Sanierung in den Jahren? vorbildlich erhalten. Von hohem baugeschichtlichem Rang ist die Wehrkirche St. Kilian mit ihrer wahrscheinlich schon im 12. Jahrhundert errichteten Umfassungsmauer.

Der Stadtteil Hochstadt zählt heute mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner und beherbergt wichtige Maintaler Betriebe wie z.B. die Kelterei Höhl als älteste Apfelweinkelterei Deutschlands (Hochstädter Apfelwein) und die Norma Group Deutschland. Nahezu alle Höchstädter Gewerbebetriebe befinden sich im Gewerbegebiet südlich der Autobahn.

Seit dem Bau der Bahnlinie Frankfurt Hanau und dem zwischen Hochstadt und Dörnigheim errichteten Bahnhof Hochstadt / Dörnigheim (heute Maintal Ost) sind die beiden Ortsteile mit Ausnahme des Bereiches um die Autobahn baulich zusammengewachsen. Hochstadt und Dörnigheim sind dadurch die stadträumlich am stärksten verbundenen Maintaler Stadtteile.



3.4.1 Einzelhandel in Hochstadt

Insgesamt sind im Stadtteil Hochstadt nur wenige und meist kleine und inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Insgesamt ist im Stadtteil eine Verkaufsfläche von ca. 2.300 qm vorhanden.

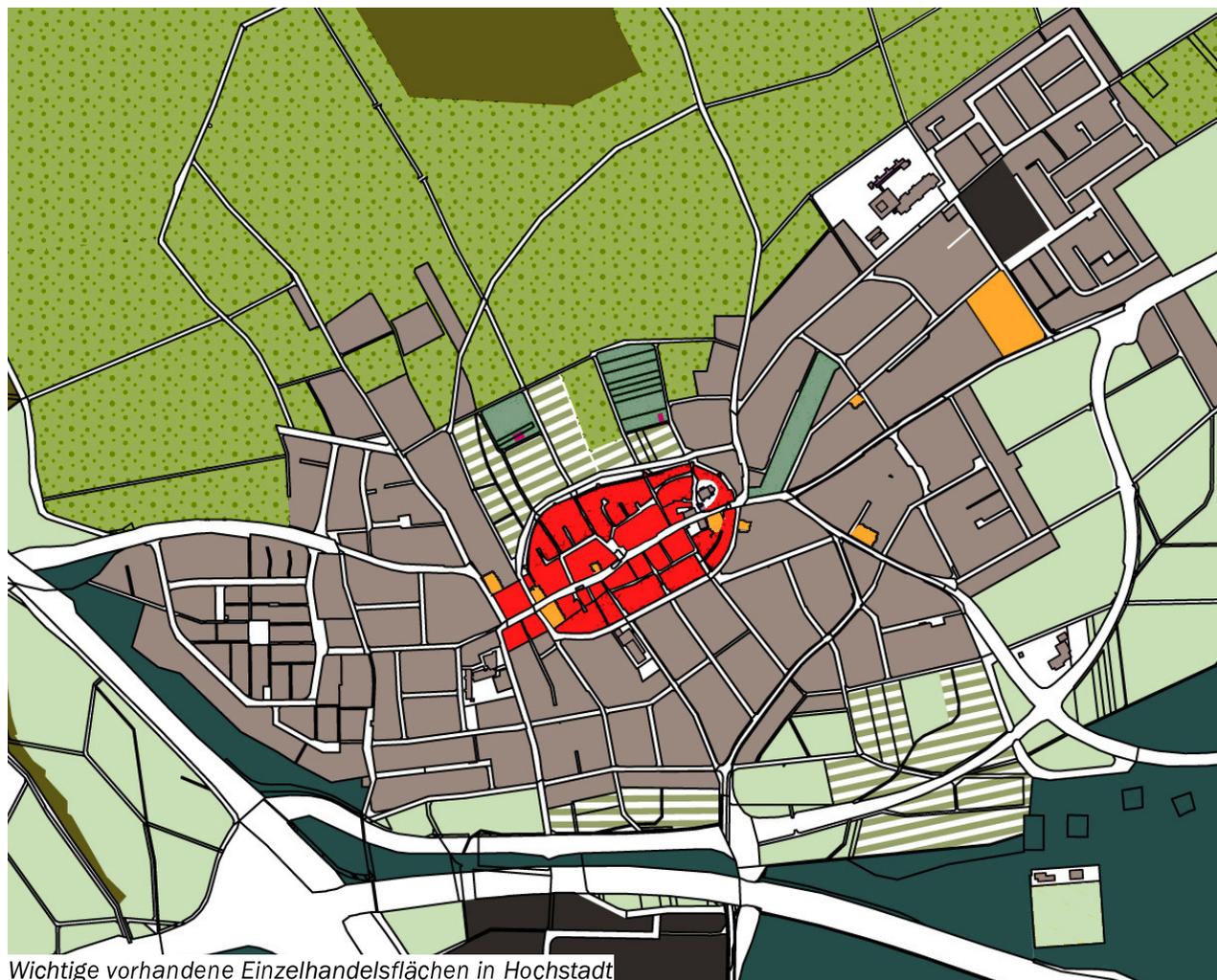
Das überwiegend auf den mittel- bis langfristigen Bedarf ausgerichtete Angebot entlang der Hauptstraße wird durch wenige Anbieter geprägt (Rad-Haus Hochstadt, Textilhaus Krämer, Augenoptik Kobel).

Die vorhandenen Ladenflächen liegen überwiegend vereinzelt innerhalb des Ortskerns. Anders als in der Kennedystraße in Dörnigheim oder dem Fechenheimer Weg in Bischofsheim hat Hochstadt keine typische "Einkaufsstraße".

Größter Betrieb des Stadtteils ist der auf einem ehemals zur Kelterei Höhl gehörenden Gelände am nordöstlichen Siedlungsrand erbaute REWE Markt in der Konrad-Höhl Straße.

Einen wesentlichen Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung in der Ortsmitte bilden gastronomische Betriebe. Alleine in der Hauptstraße befinden sich mehrere Restaurants, zwei Schänken, ein Eiscafé und zwei Gasthäuser. Die Vielzahl der vorhandenen Gastronomiebetriebe trägt wesentlich zur Belebung der historischen Ortsmitte bei.

Verschiedene Leerstände von kleineren Einzelhandelsbetrieben in Hochstadt zeigen, dass die Randbedingungen für den traditionellen Einzelhandel im Stadtteil eher schwierig sind.



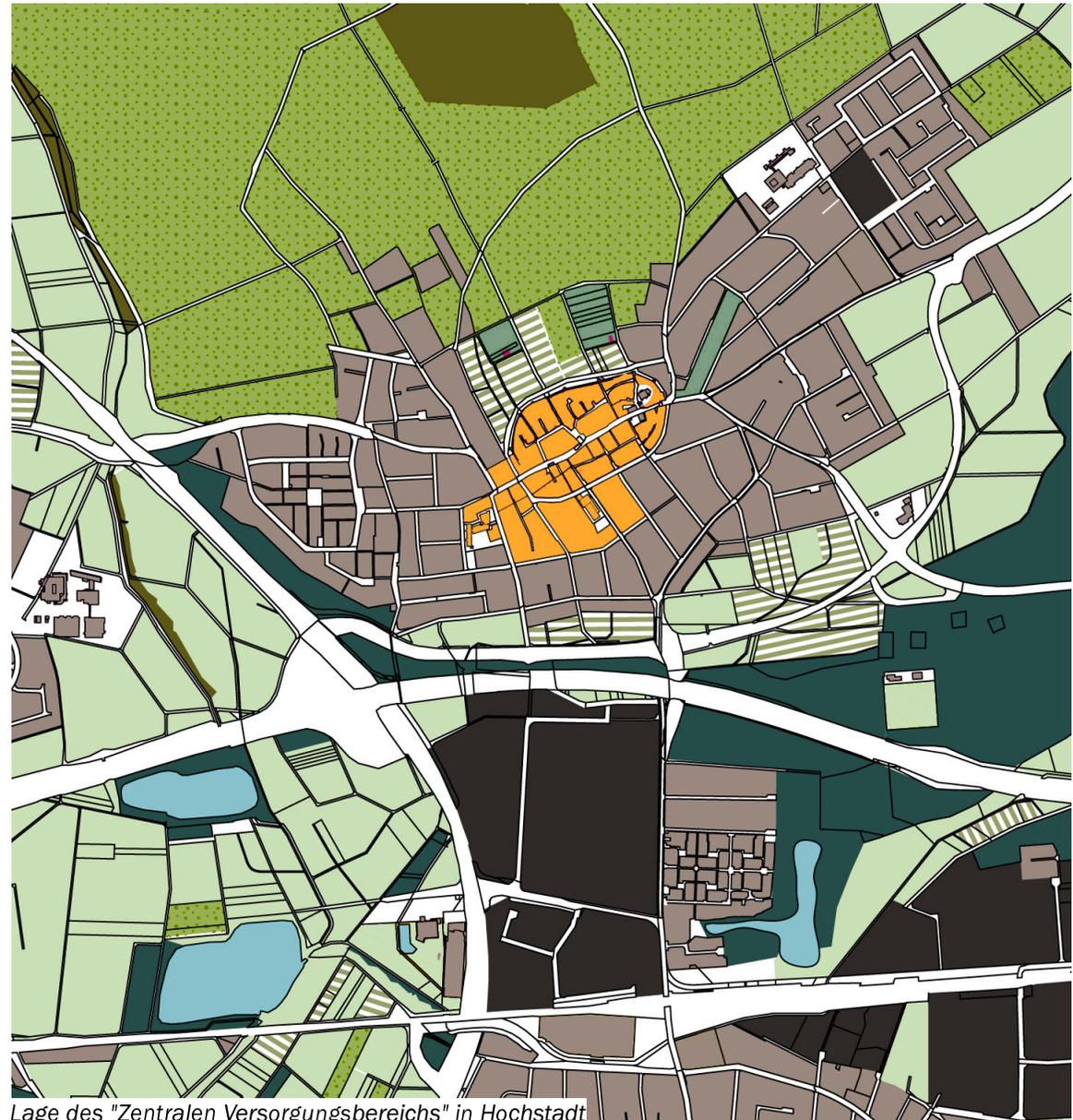
Wichtige vorhandene Einzelhandelsflächen in Hochstadt

Laut dem 2008 durch BBE Retail Experts für die Stadt Maintal erarbeiteten gesamtstädtischen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept erfüllt der Einzelhandel in Hochstadt keine Leitfunktion innerhalb der Gesamtstadt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bieten der Wohnbevölkerung des Stadtteils eine Basisversorgung, die durch Dienstleistungen und ein umfangreiches gastronomisches Angebot ergänzt wird.

Der historische Ortskern Hochstadts unterscheidet sich dadurch erheblich von den beiden Haupteinkaufsbereichen in Dörnigheim (Kennedystraße) und Bischofsheim (Fechenheimer Weg / Schäfergasse). Aufgrund seiner touristischen Anziehungskraft empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dennoch, den Bereich als dritten zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet auszuweisen.

Um städtebaulich unverträgliche Konkurrenz zu vermeiden wird im Gutachten empfohlen, auf weitere Einzelhandelsentwicklungen im Bereich Konrad-Höhl-Straße zu verzichten, da ein Ausbau dieses Standortes vermutlich zu erheblichen Nachfrageumlenkungen und einer Gefährdung vorhandener Betriebe führen würde.

Nach Ansicht der Gutachter ist innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung ergänzender nahversorgungsrelevanter Angebote denkbar.

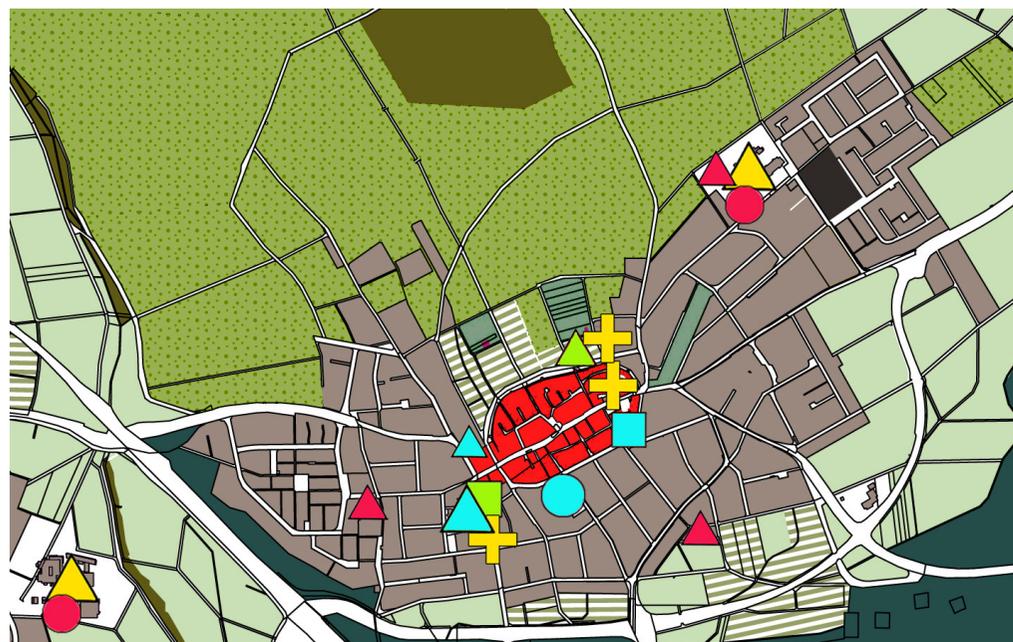
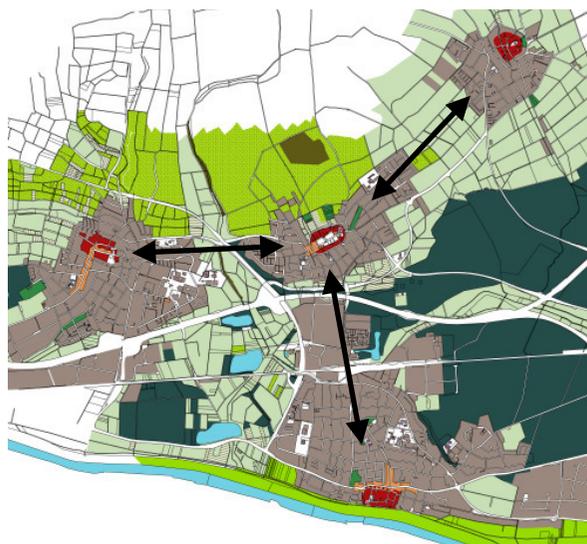


Lage des "Zentralen Versorgungsbereichs" in Hochstadt

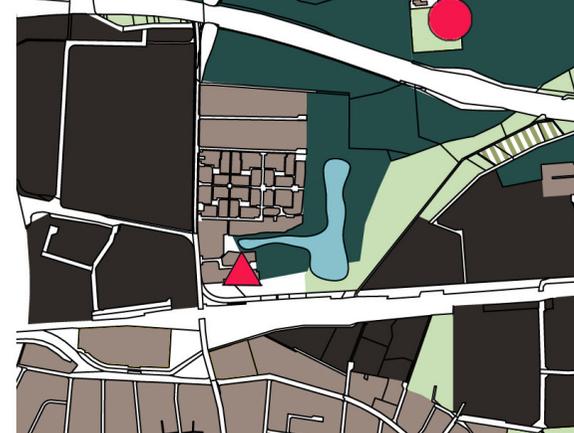
3.4.2 Infrastruktureinrichtungen in Hochstadt

Das bebaute Gebiet des Stadtteils Hochstadt ist relativ klein und kompakt. Anders als in Dörnigheim und Bischofsheim wurde daher auf den Bau eines Infrastrukturschwerpunktes als zweites Zentrum außerhalb des alten Ortskerns verzichtet. In Hochstadt liegen alle wichtigen Infrastrukturangebote wie das Rathaus, das Bürgerhaus, der Stadtladen und die Bücherei in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern und können so durch ihren Publikumsverkehr zu dessen Belebung beitragen.

Die für die Gesamtstadt wichtigste Infrastruktureinrichtung in Hochstadt ist das Rathaus als zentraler Verwaltungssitz für die Gesamtstadt. Aufgrund seiner zentralen Lage zwischen den drei anderen Stadtteilen ist Hochstadt sehr gut als zentraler Verwaltungssitz geeignet (siehe auch unten stehende Grafik).



-  Schulen
-  Kindergärten
-  Verwaltung
-  Jugendeinrichtung
-  Sportanlage / Turnhalle
-  Bücherei
-  Kirche / Gemeindezentrum
-  Stadtladen



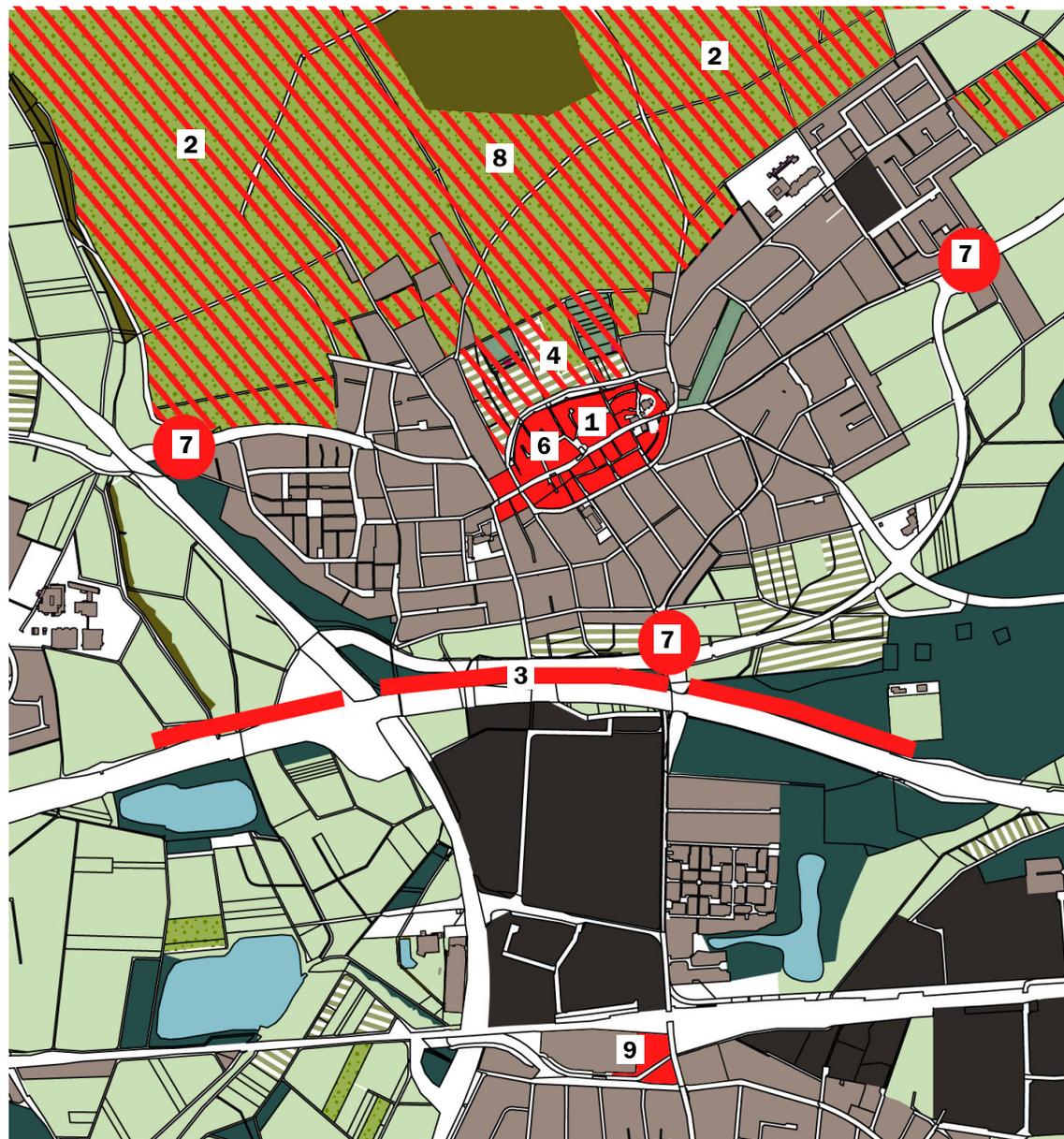
3.4.3 Ziele des Stadtleitbildes für Hochstadt

Im Stadtteilbezogenen Teil des Stadtleitbildes werden folgende, konkret auf einen Ort bezogenen Ziele für Hochstadt genannt:

1.unsere historische Altstadt bewahren....
2.die Streuobstwiesen erhalten und pflegen...
3. den Autobahnlärm reduzieren.
4. die alte Kleingartenstruktur nördlich der Ringmauer erhalten

Im gesamtstädtischen Teil des Stadtleitbildes werden folgende auf konkrete Orte bezogene Ziele genannt:

6. die Ortskerne stärken und in ihrem historischen Erscheinungsbild bewahren
7. das Ortsbild und die Ortseingänge verschönern
8. die Naherholungsgebiete, Naturräume, Naturschutzgebiete, Mainauen und Streuobstwiesen erhalten und pflegen
9. die Bahnsteige und das Bahnhofsumfeld aufwerten und barrierefrei gestalten



3.4.4 Aktuelle Planungen und Maßnahmen in Hochstadt

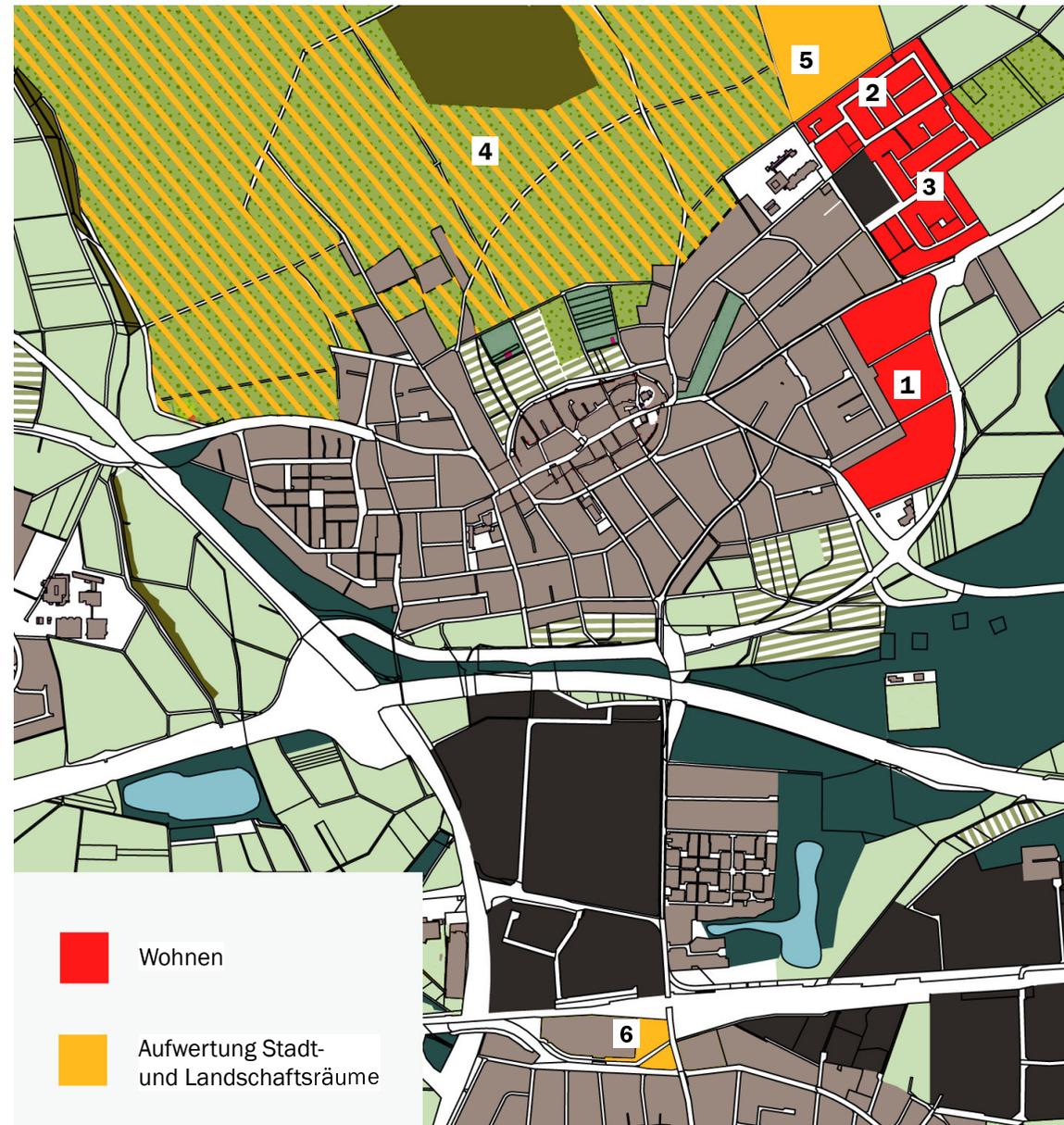
Der nebenstehende Lageplan zeigt die in den letzten Jahren in Hochstadt realisierten Maßnahmen und die Planungsschwerpunkte für zukünftige Maßnahmen.

Wohnen:

1. Wohngebiet "Schwarzwaldstraße"
2. Baugebiet "Am Weides"
3. Baugebiet "Höhl Gelände"

Aufwertung von Stadt- und Landschaftsräumen:

4. Erhalt der Streuobstwiesen (AK Streuobst)
5. Modellprojekt "Weidenkaute"
6. Aufwertung Bahnhofsumfeld Maintal Ost



Übereinstimmung der Planungen und Maßnahmen mit dem Stadtleitbild

Die aktuellen Maßnahmen und Planungen für den Stadtteil Hochstadt stimmen sehr weitgehend mit den im Stadtleitbild formulierten Zielen überein. Die beiden unter den Punkten 1. und 6. genannten Ziele (Bewahrung der Altstadt, Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes) sind in Hochstadt bereits in einer für die Gesamtstadt vorbildlichen Form umgesetzt. Hochstadt besitzt dadurch den sicherlich attraktivsten historischen Ortskern aller Stadtteile.

Die im Stadtleitbild genannten Ziele für die unmittelbar an den Ortskern angrenzenden Naturräume werden ebenfalls intensiv bearbeitet.

Der Arbeitskreis Streuobstwiese

Die Mitglieder des durch den Landschaftspflegeverband Main-Kinzig e.V. mitbegründeten Arbeitskreises Streuobst Maintal kümmern sich seit 1997 intensiv um den Erhalt und die Pflege der Streuobstwiesen sowie die Vermittlung der Wichtigkeit und Bedeutung des "Kulturgutes Streuobst". Der Verein arbeitet eng mit der Umweltbeauftragten der Stadt Maintal zusammen. Mithilfe des Vereins konnte eine pomologische Obstsortenkartierung der Maintaler Bestände erarbeitet werden. Über den Arbeitskreis konnten bisher weit über 1000 hochstämmige Obstbäume zur Pflanzung an Privatleute in Maintal verkauft werden.

Das Modellprojekt "Weidenkaute"

Die Streuobstwiesen oberhalb der Kelterei Höhl wurden von der Stadt Maintal als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung des Gebietes "Am Weides" vom Main-Kinzig-Kreis erworben. Um die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft kümmern sich Maintaler Bürgerinnen und Bürger, denen jeweils Teile des Geländes kostenfrei zur Nutzung überlassen werden. Bedingung für einen entsprechenden Pachtvertrag ist die Verpflichtung der Pächter zur fachgerechten Pflege der Wiesen und Obstbäume. Die Pflege erfolgt unter fachlicher Unterstützung durch den Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, den Landschaftspflegeverband Main-Kinzig, den AK Streuobst und die Ortsgruppe des Naturschutzbundes (NABU)

Aufwertung des Bahnhofsumfeldes Maintal Ost (Leitprojekt "Maintal Entree")

Die bisherigen Ergebnisse des Leitprojektes zum Bahnhofsumfeld Maintal Ost wurden bereits im Abschnitt zum Stadtteil Dörnigheim erläutert. Das Projekt ist ein direktes Ergebnis des Stadtleitbildprozesses.

Wohnungsbauprojekte

Die beiden realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Baugebiete "Am Weides" und "Höhl Gelände" entsprechen den Forderungen des Stadtleit-

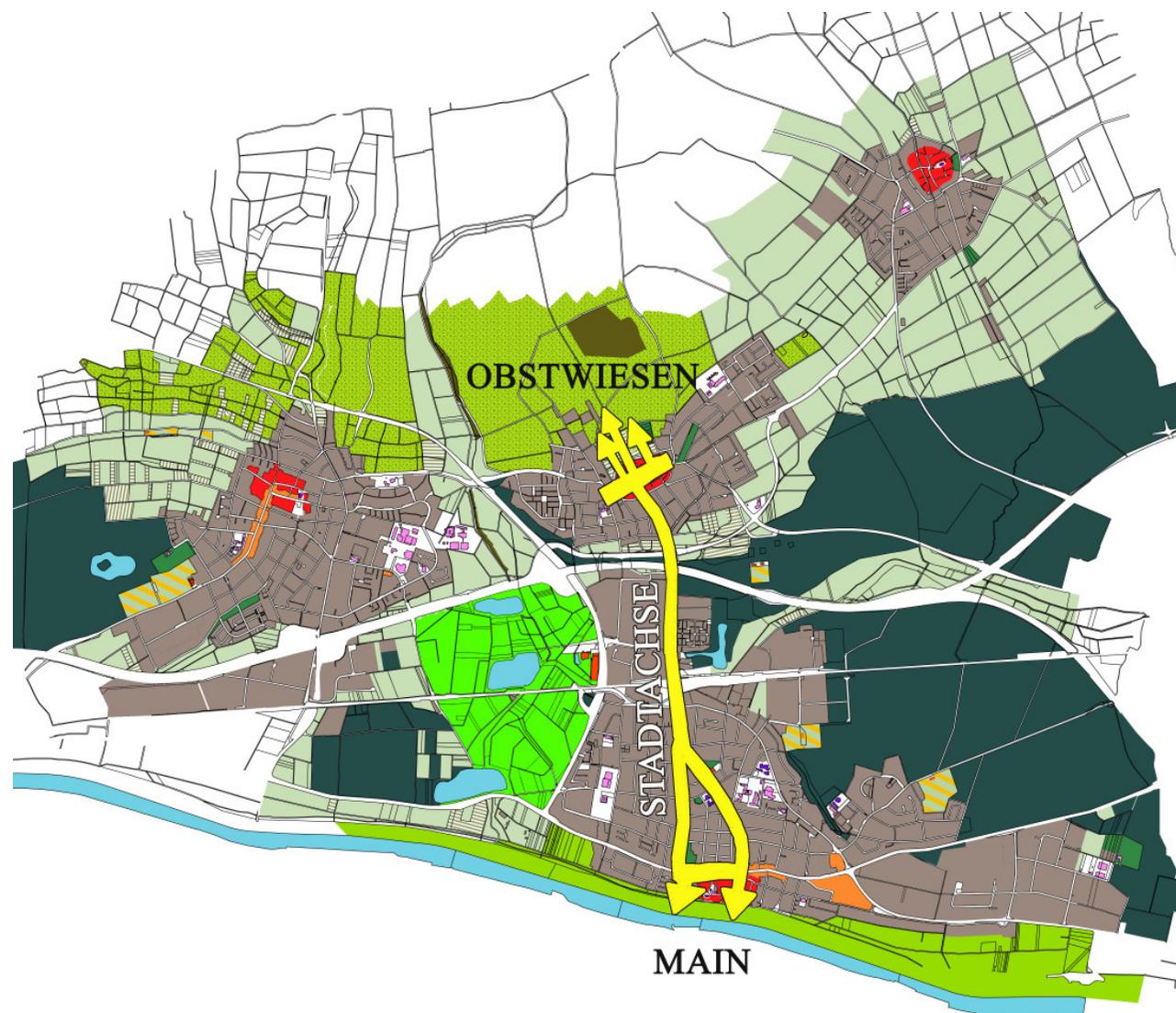
bildes nach Schaffung von preiswertem Wohnraum. Die Umnutzung des Höhl Geländes als Wohnbaufläche steht im Einklang mit dem Leitbildziel der städtebaulichen Nachverdichtung zur Schonung von Landschaftsräumen.

Das mittelfristig geplante Wohngebiet "Schwarzwaldstraße" liegt zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der L3192. Das Gelände ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gelände ist eine der letzten größeren Flächen für Wohnungsneubau in Maintal.

Die Verbindung von Hochstadt und Dörnigheim

Hochstadt und Dörnigheim sind seit dem Bau des gemeinsam genutzten Bahnhofes an der Bahnstrecke Frankfurt Hanau stärker zusammengewachsen als die anderen Maintaler Stadtteile. Zwischen beiden Ortsteilen gibt es, anders als z.B. zwischen Hochstadt und Bischofsheim, keine offene Landschaft mehr. Die Trassen der Autobahn und der Südumgehung und das angrenzende "Abstandsgrün" sind die einzigen Bereiche, in denen die durchgehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße deutlich unterbrochen wird. Ortsunkundige vermuten in diesem Bereich die Grenze zwischen den beiden Stadtteilen, diese liegt aber tatsächlich etwas nördlich der Bahntrasse.

Die Bahnhofstraße ist eine sehr alte Verbindung zwischen Hochstadt und Dörnigheim und hat durch ihren geraden Verlauf von einer Stadtteilmitte in die andere eine stark verbindende Wirkung. Die Bahnhofstraße ist damit der einzige Bereich in der Gesamtstadt, in dem zwei Ortsteile baulich fast vollständig zusammengewachsen sind. Bei einer entsprechenden Gestaltung der Straße und der angrenzenden Bebauung (z.B. höhere Bürogebäude entlang der Bahnhofstraße im Gewerbegebiet Maintal Mitte), könnte die Straße zu einem stadtteilübergreifenden innerstädtischen "Boulevard Bahnhofstraße" aufgewertet werden.

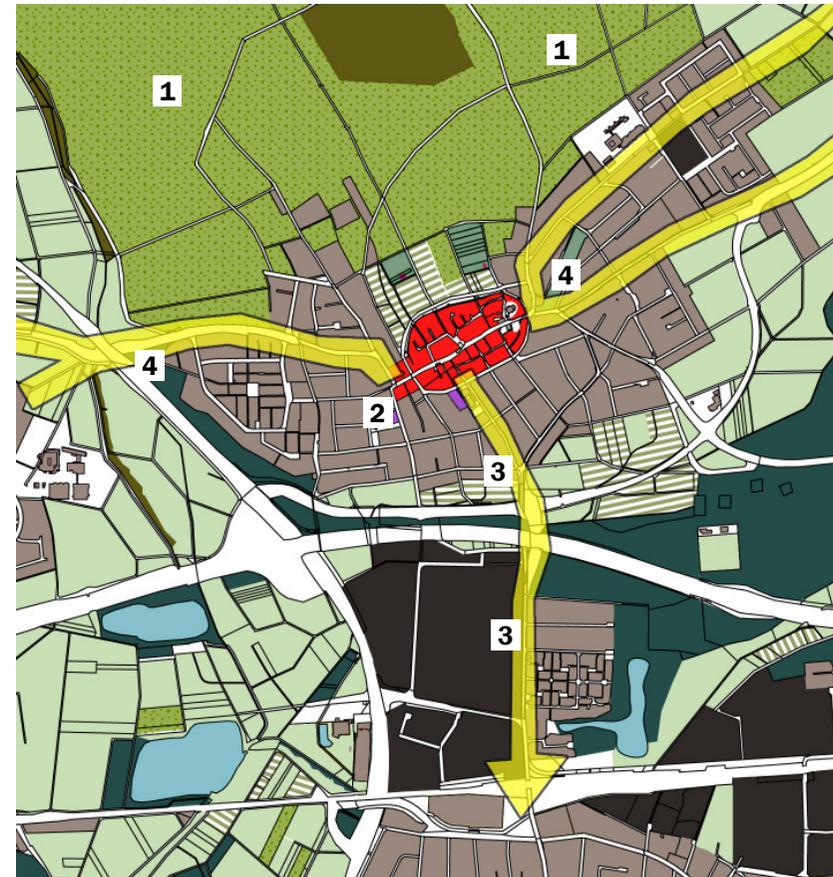


3.4.5 Zusammenfassende Bewertung Hochstadt

- Durch die zentrale Lage innerhalb der Gesamtstadt und die annähernd gleiche Entfernung zu den drei anderen Stadtteilen ist Hochstadt sehr gut als Standort für die städtische Verwaltung und andere gesamtstädtische Infrastrukturangebote geeignet.
- Die vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen liegen innerhalb oder in geringer Entfernung zum historischen Ortskern und tragen zu dessen Belebung bei.
- Hochstadt hat den mit Abstand attraktivsten historischen Ortskern, der unmittelbar an die "Maintaltypischen" Streuobstwiesen angrenzt.
- Die Verbindung zwischen Hochstadt und Dörnigheim ist deutlich ausgeprägter als die Verbindung zwischen anderen Stadtteilen. Die verbindende Bahnhofstraße könnte langfristig zu einem attraktiven innerstädtischen "Boulevard" aufgewertet werden.
- Mit dem Baugebiet "Schwarzwaldstraße" besitzt Hochstadt eine der letzten größeren Erweiterungsflächen für Wohnungsbau.

Mögliche Maßnahmenswerpunkte für den Stadtteil Hochstadt:

1. Erhalt der Qualitäten in der historischen Ortsmitte und in den "Maintaltypischen" Landschaftsräumen (Streuobstwiesen)



2. Erneuerung und Erweiterung des Rathausstandortes

3. Aufwertung der Verbindung zum Bahnhof Maintal Ost und nach Dörnigheim (Bahnhofstraße)

4. Aufwertung der Wegebeziehungen nach Bischofsheim und Wachenbuchen

4.1 Die "Grüne Mitte Maintal"

Die "Grüne Mitte Maintal" liegt zwischen der BAB 66 und der L3268 westlich des Stadtteils Dörnigheim. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen. Das Gebiet ist Landschaftsschutzgebiet. Der Teilbereich zwischen Main und Bahnlinie ist bis zum Bahndamm als Überschwemmungsgebiet des Mains ausgewiesen. Die heute durchgehend bewachsenen Flächen wurden früher teilweise als Kiesabbaugebiete und Mülldeponie genutzt. Die drei im Gebiet vorhandenen Seen (Höllsee, Surfsee, Anglersee) entstanden im Zusammenhang mit dem Kiesabbau.

In den ersten Jahren nach der Gründung der Stadt Maintal (1974) gab es Überlegungen, auf den Grünflächen zwischen Bischofsheim, Hochstadt und Dörnigheim eine neue Stadtmitte mit neuem Rathaus, Bürgerhaus und anderen kommunalen Einrichtungen, aber auch Geschäften und Gastronomie zu errichten. Von diesen Plänen realisiert wurde nur das Maintalbad und das angrenzende Sportzentrum mit Tennishalle.

Bereits vor der Bewerbung der Stadt Frankfurt und der Rhein Main Region für die Olympischen Sommerspiele 2012 gab es ein umfangreiches Bürgerbeteiligungsverfahren zur Gestaltung der "Grünen Mitte". Als Ergebnis dreier moderierter Zukunftswerkstätten wurde eine Gesamtplanung mit behutsamen und



punktuellen Eingriffen in die Landschaft erarbeitet. Auf dem Gelände nördlich der Bahnlinie am Surfsee wurden ein Grillplatz, ein Schutzschirm, eine Vogelbeobachtungskanzel und weitere kleinere Maßnahmen realisiert. Die Anlagen wurden in der Folgezeit teilweise durch Vandalismus beschädigt oder zerstört.

Die Freiflächen zwischen der Bahnlinie Frankfurt-Hannau und der L3268 waren in den Olympiaplanungen für die Rhein-Main Region als Austragungsort für Wassersportarten vorgesehen. Die Planung sah einen sehr weitgehenden Umbau mit großen Wasserbecken bis zu 4,0m Tiefe vor und hätte einen erheblichen Eingriff in den Bestand bedeutet.

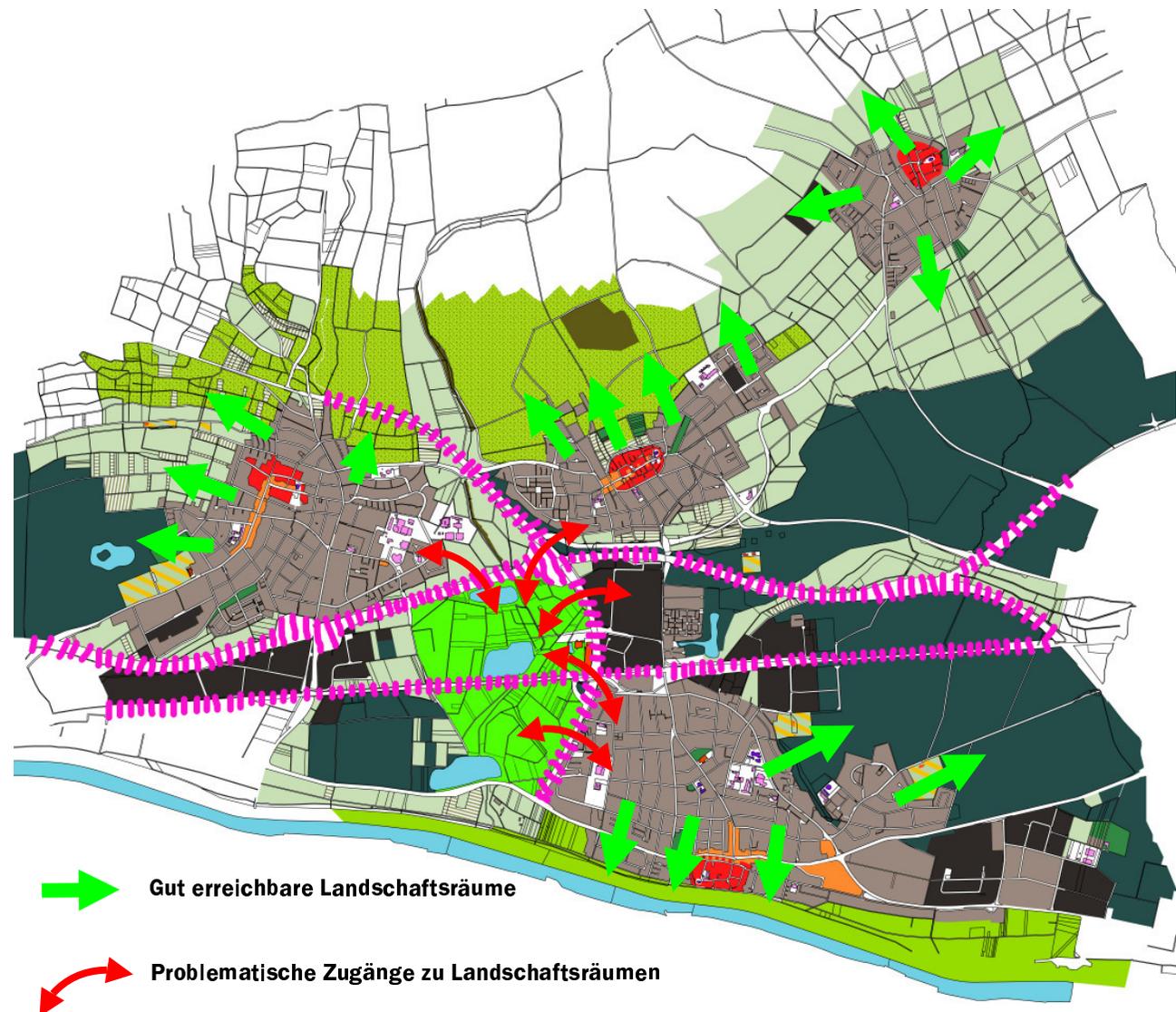
In der 2007 erarbeiteten Sportentwicklungsplanung für Maintal empfehlen die Gutachter und die prozessbegleitende lokale Planungsgruppe die "Grüne Mitte" als Standort für ein zentrales Sport- und Freizeitgelände für die Gesamtstadt Maintal. Das Gelände sollte so konzipiert sein, dass es einem breitgefächerten Spektrum der Bevölkerung nicht nur sportliche, sondern auch spielerische, regenerative und kommunikative Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein zentrales Freizeitgelände ("Sport- und Freizeitpark Maintal") würde für Maintal einen großen Gewinn darstellen und könnte erheblich zur Überwindung des Ortsteil Denkens beitragen. Bedingung hierfür wäre allerdings die Umsetzung eines umfassenden Konzeptes aus öffentlichen Sportanlagen in Kombination mit Vereinssporteinrichtungen.



Den Empfehlungen der Sportentwicklungsplanung folgend wurde 2009 ein Grundsatzbeschluss zur Realisierung der Sport- und Freizeitanlage "Grüne Mitte" gefasst. Für das Sport und Freizeitgelände wurde eine erste Planung erarbeitet. In der Planung erfasste das Sportgelände nur einen kleinen Teil (60.000 qm) der insgesamt 2,4 Mio. qm großen "Grünen Mitte". Teile der bereits vorhandenen Infrastruktur (Parkplätze des Schwimmbades etc.) wurden in der Planung mit genutzt und führten zu einer besseren Ausnutzung des Bestands. Da trotz mehrfacher Überarbeitung der Planung naturschutz- und denkmalrechtliche Bedenken nicht ausgeräumt werden konnten und keine Einigung mit den Eigentümern der zur Realisierung erforderlichen Grundstücke erzielt werden konnte, wurde 20??? ein Beschluss zur Einstellung des Vorhabens gefasst.

Lage und Attraktivität der "Grünen Mitte"

Die "Grüne Mitte" liegt geografisch annähernd in der Mitte der drei größten Maintaler Stadtteile Bischofsheim, Hochstadt und Dörnigheim. Der Landschaftsraum kann aber seine Funktion als Verbindungsraum zwischen den Stadtteilen nur sehr eingeschränkt wahrnehmen, weil er durch die Trassen der BAB 66, der L3195 und der Eisenbahntrasse Frankfurt-Hanau von den Stadtteilen getrennt wird. Während die Streuobstwiesen in Hochstadt und Bischofsheim oder das Mainufer in Dörnigheim problemlos über eine Vielzahl von attraktiven und kurzen Wegen erreichbar sind, ist



die "Grüne Mitte" nur über wenige, in der Regel unattraktive Unter- oder Überführungen und lange Wege zu betreten.

Teilweise führen diese Wege durch Gewerbegebiete (Maintal Mitte).

Die vorhandenen Gebäude (Schwimmbad, Mittelpunkt Sportcenter) sind wenig attraktiv gestaltet und erinnern äußerlich an typische Bauten in Gewerbegebieten.

Durch die unmittelbar an alle Maintaler Stadtteile angrenzenden sehr attraktiven Landschaftsräume (Streuobstwiesen, Mainvorland, Stadtwald) steht die "Grüne Mitte" in Konkurrenz zu anderen Landschaftsräumen. Die Maintalerinnen und Maintaler haben die Wahl zwischen vielen attraktiven Landschaften. Angesichts der nur begrenzt und mit erheblichem Aufwand zu behebenden Defizite der "Grünen Mitte" stellt sich die Frage, ob der bisher formulierte Anspruch, aus dem Bereich eine für die Gesamtstadt imageprägende und belebte Freizeit- und Grünanlage zu machen, mit vertretbarem Aufwand zu realisieren ist.

Die notwendige Aufwertung der Zugänge (Unterführungen), der vorhandenen Gebäude und der Freiflächen erfordern einen hohen Aufwand während an anderer Stelle des Stadtgebietes leicht erreichbare Landschaftsräume vorhanden sind, die schon heute die Qualitäten haben, die in der "Grünen Mitte" erst aufwendig herzustellen wären.



"Grüne Mitte" in Ginsheim-Gustavsburg

Der Raum funktioniert, weil er, anders als die "Grüne Mitte" in Maintal, ein leicht erreichbarer Teil des Stadtraumes ist.



Unterführung von Bischofsheim in die "Grüne Mitte"

4.2 Die zwei Stadtzentren

Anders als andere Städte vergleichbarer Größenordnung wie z.B. Hofheim / Ts oder Langen, die jeweils nur einen gesamtstädtischen Kernbereich mit entsprechendem kleinteiligen Einzelhandel haben, hat Maintal zwei annähernd gleichwertige Einzelhandelszentren in Dörnigheim (Kennedystraße) und Bischofsheim (Fechenheimer Weg / Schäfergasse).

Die beiden Einzelhandelsschwerpunkte in den historischen Stadtteilzentren haben für den jeweiligen Stadtteil und für die Gesamtstadt eine deutlich größere Bedeutung als ein Einzelhandelszentrum auf der "Grünen Wiese" oder am Ortsrand. Der Fechenheimer Weg, die Schäfergasse und die Kennedystraße sind historisch gewachsene Ortsmittelpunkte und daher wichtige Bezugspunkte für die Identität des Stadtteils und der Gesamtstadt.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel (Zunahme der Flächengrößen, interkommunale Konkurrenz, Internethandel, Preiswettbewerb, Mobilitätsverhalten der Käufer) sind die kleinteiligen Geschäftslagen beider Stadtteile einem erheblichen Konkurrenzdruck ausgesetzt. Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass zukünftig vor allem Fachmärkte, Discounter und der online-Handel auf Kosten des kleinteiligen innerstädtischen Facheinzelhandels wachsen werden. Den Einzelhandelsstandorten im Fechenheimer Weg / Schäfergasse und der Kennedystraße stehen daher eher schwierige Zeiten bevor. Viele Städte haben diese Situation erkannt und versuchen durch koordinierte kommunale und private Maßnahmen wie z.B. einer Aufwertung des öffentli-



chen Raumes, Gebäudemodernisierungen, Standortgemeinschaften oder ein City-Management die Attraktivität der innerstädtischen Einkaufslagen zu steigern. Zur Unterstützung der Kommunen hat das Land Hessen 2008 das Programm "Aktive Kernbereiche in Hessen" initiiert.

Generell ist der Funktionserhalt der innerstädtischen Einkaufslagen sowohl für die Kommunen als auch für Einzelhändler und Gebäudeeigentümer eine große Herausforderung, die bei rückläufigen Einzelhandelsumsätzen teilweise nicht unerhebliche Investitionen und engagiertes Handeln erfordert.

Die in Maintal vorhandenen zwei Zentren erschweren diese Aufgabe deutlich und machen entsprechend verdoppelte Anstrengungen erforderlich. Erschwert wird die Situation durch die in Dörnigheim und Bischofsheim abseits der historischen Stadtteilzentren realisierten Quartierszentren mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen, die durch ihre Lage nicht zu einer Belebung der Ortsmitten beitragen können.



Schäfergasse Bischofsheim



Schäfergasse Bischofsheim



Kennedystraße Dörnigheim



Kennedystraße Dörnigheim

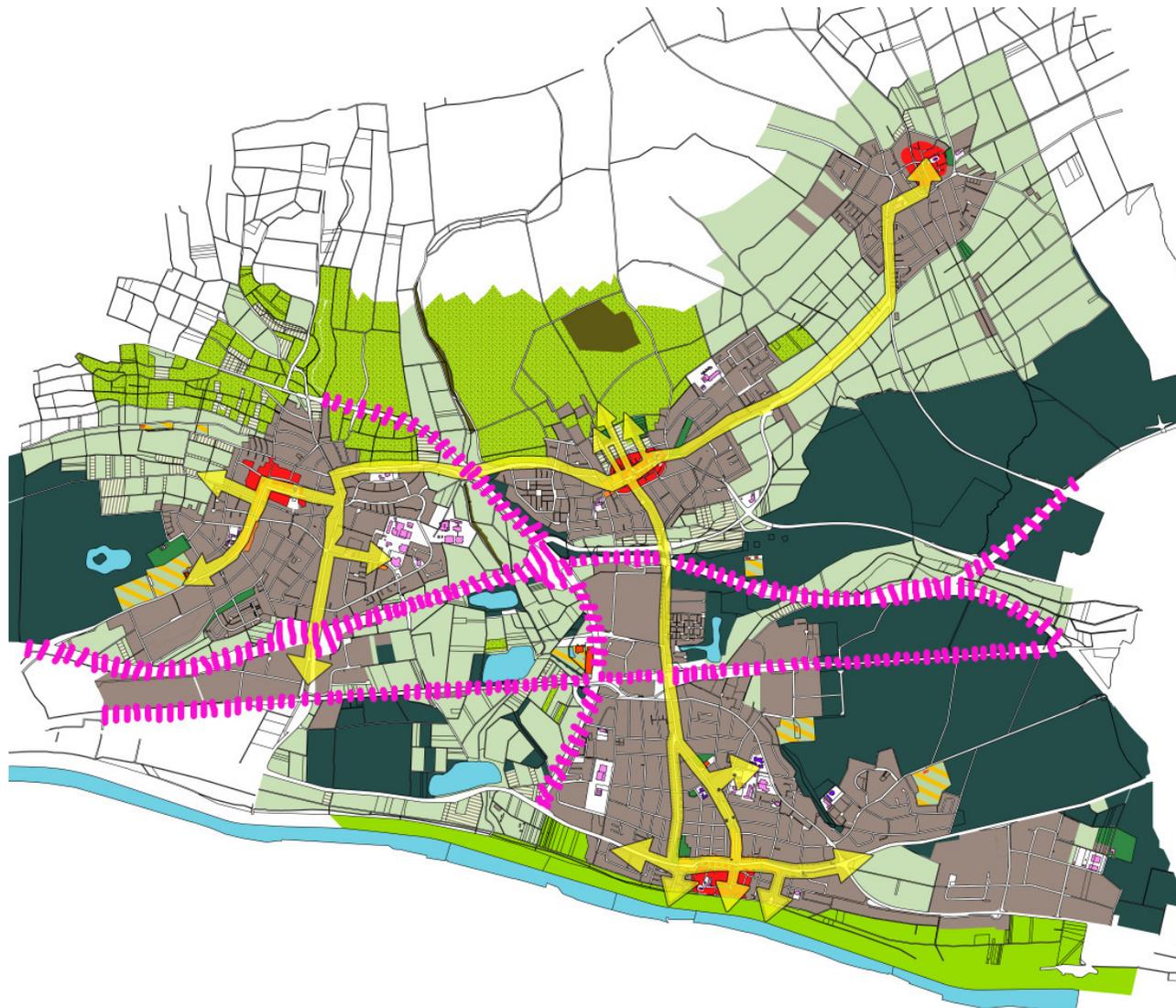
4.3 Innerstädtische Wegeverbindungen und wichtige Stadtbereiche

Auf nebenstehendem Lageplan sind die wichtigsten Maintaler Orte mit zentraler Bedeutung für die Gesamtstadt und den jeweiligen Stadtteil eingetragen. Neben den großen städtischen Infrastruktureinrichtungen (Bürgerhäuser, Rathaus, Maintalhalle, Schwimmbad) sind dies die historischen Ortskerne und die in den Ortskernen vorhandenen "klassischen" Einkaufsstraßen. Zusätzlich aufgenommen wurden die beiden Bahnhöfe Maintal Ost und West sowie das am Bahnhof Maintal Ost in integrierter Lage errichtete Braubachcenter.

Der Plan zeigt deutlich, dass die "wichtigen" Orte gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind. Ein gesamtstädtisches Zentrum ist nicht erkennbar.

Die innerstädtischen Wege zwischen den einzelnen Nutzungsschwerpunkten können bei entsprechender Gestaltung wichtige Elemente sein, um der Gesamtstadt eine klare und stadtteilübergreifend verbindende Struktur zu geben. Über eine entsprechende Gestaltung der öffentlichen Räume könnte die Stadt ein verbindendes "Grundgerüst" erhalten.





4.4 Räumliche Barrieren

Durch das Stadtgebiet Maintals verlaufen die Trassen der Bundesautobahn, der Landesstraße L 3195 und der Eisenbahnlinie Frankfurt-Hanau.

Vor allem die in Ost-West Richtung durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesautobahn hat eine stark trennende Wirkung und führt sowohl in bebauten Bereichen als auch in Landschaftsräumen zu einer erheblichen Lärmbelastung.

Am stärksten von der Trennwirkung der Trassen betroffen ist der Landschaftsraum zwischen Dörnigheim und Bischofsheim. Der zwischen den Orten liegende ehemals zusammenhängende Landschaftsraum des "Mainfeldes" ist heute in drei durch Verkehrs-schneisen getrennte Bereiche geteilt. Die Verbindung zwischen den beiden Stadtteilen wird dadurch stark beeinträchtigt.

4.5 Zentralität versus Polyzentralität

Vorhandene Polyzentralität

Durch den Zusammenschluss vier ehemals selbständiger Gemeinden unter einer neuen Namensschöpfung gibt es in Maintal keinen dominierenden Hauptort, sondern vier annähernd "gleichberechtigte" Ortsteile. Als Konsequenz aus dieser Art des Zusammenschlusses hat der Ort eine ausgeprägte Polyzentralität mit vielen kleinen, über die Ortsteile verteilten Zentren. Jeder Ortsteil hat seine historische Ortsmitte. Es gibt in drei Ortsteilen ein Bürgerhaus und in Dörnigheim die Maintalhalle. Jeder Stadtteil hat eine kleinere Bücherei, die aber nur an bestimmten Tagen die Woche geöffnet ist. Dörnigheim und Bischofsheim haben jeweils innerörtliche Einkaufsstraßen. Dörnigheims Gewerbegebiet ist das Zentrum des großflächigen Einzelhandels. Hochheim ist Hauptstandort der Verwaltung. Die Gemeindehäuser der Kirchengemeinden in den Stadtteilen sind wichtige Begegnungs- und Veranstaltungsorte.

Die Stadt funktioniert in Form einer dezentralisierten Arbeitsteilung in der jeder Ortsteil bestimmte gesamtstädtische Aufgaben übernimmt. Dörnigheim und Bischofsheim sind die Einzelhandelszentren. Die Bürgerhäuser in Bischofsheim und Hochstadt sind die wichtigsten Veranstaltungsorte. Die städtische Verwaltung befindet sich überwiegend im Rathaus in Hochstadt.

In Maintal übernimmt so jeder Stadtteil einen Teil der Aufgaben, die in weniger polyzentrisch organisierten Städten im Stadtzentrum angesiedelt wären

Alternativen zur Polyzentralität

Zur ökonomischen Optimierung der Infrastruktur und Stärkung der gesamtstädtischen Identität wird in Maintal zur Zeit über den Sinn, die Realisierbarkeit und die mögliche Nutzung eines neuen gesamtstädtischen Zentrums als langfristige Alternative zur vorhandenen Polyzentralität nachgedacht. In diesem Zusammenhang erscheint es wichtig, zunächst einmal zu klären, wie ein Stadtzentrum beschaffen sein muss, damit es als echtes Zentrum der Gesamtstadt wahrgenommen wird. Für Bürgerinnen und Bürger aus Dörnigheim z.B. müsste das "Maintaler" Zentrum attraktiver sein als die Ortsmitte Dörnigheims mit ihren Läden, Gaststätten, historischen Gebäuden und dem Mainufer. Der Anspruch an ein Stadtzentrum, dass von den Bewohnerinnen und Bewohnern aller Stadtteile auch als Identifikationskern der Gesamtstadt gesehen wird, ist sehr hoch. Funktionierende und identitätsstiftende Stadtzentren sind in der Regel die ältesten Teile einer Stadt und weisen eine Vielzahl von Nutzungen auf, die für die Gesamtstadt von Bedeutung sind. Im Stadtzentrum liegen die wichtigsten Veranstaltungsorte, die größten Kirchen, das Rathaus mit der städtischen Verwaltung und zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe. Das Stadtzentrum ist damit in der Regel nicht nur der älteste Teil einer Stadt, sondern auch der lebendigste und belebteste. Legt man diese Anforderungen an ein gesamtstädtisches Zentrum zugrunde, wird klar, dass ein neues gesamtstädtisches Zentrum für Maintal nicht

"herstellbar" sein wird. Egal, wo das neue Zentrum im Stadtgebiet gebaut werden würde, es könnte nicht mit den historisch gewachsenen Ortskernen konkurrieren und wäre daher lediglich ein weiteres Zentrum in der vorhandenen polyzentralen Stadtstruktur. Die vorhandenen Zentren würden durch ein weiteres Zentrum ergänzt und damit weiter geschwächt.

Optimierung des Vorhandenen

Da ein neues Stadtzentrum als Identifikationsort für die Gesamtstadt nicht realisierbar ist, muss die vorhandene Polyzentralität im Grundsatz akzeptiert werden. Maintal wird weiterhin eine Stadt mit mehreren Zentren sein. Für die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Stadt hat die vorhandene Struktur auch große Vorteile:

- Durch die in den Stadtteilen vorhandenen für die Gesamtstadt wichtigen Nutzungen werden die einzelnen Stadtteile deutlich aufgewertet. Das intensiv genutzte Bürgerhaus Bischofsheim z.B. führt zu einer Aufwertung des Stadtteils Bischofsheim und des Wohnquartiers "Rechts vom Kreuzstein". Das Gebiet ist durch das Bürgerhaus und das angrenzende Kinder- und Jugendhaus ein für die gesamte Stadt wichtiger Ort und nicht nur eine stigmatisierte Wohnsiedlung und Schlafstadt.

- Durch die kleinteilige Verteilung der Nutzungen suchen die Bewohnerinnen und Bewohner der einzelnen Stadtteile andere Stadtteile häufiger auf. Dörnigheimer gehen in Hochstadt zur Verwaltung. Hochstädter in Dörnigheim einkaufen. Wachenbucher zu einem Konzert nach Bischofsheim. Die Verbindung der Bewohnerinnen und Bewohner der einzelnen Stadtteile zu anderen Maintaler Stadtteilen wird dadurch gestärkt.

Die Vielzahl der in Maintal vorhandenen Zentren und die kleinteilige Nutzungsverteilung haben aber auch Nachteile:

- Durch die Verteilung der Nutzungen über das Stadtgebiet können teilweise keine Synergien zwischen einzelnen Nutzungen entstehen.
- Die Bürgerinnen und Bürger können in einem Zentrum immer nur wenige Dinge erledigen.
- Dadurch, dass einige Nutzungsangebote in mehreren Stadtteilen vorhanden sind (Stadtläden, Büchereien, Säle in Bürgerhäusern und kirchlichen Gemeindezentren) ist die Ausnutzung der jeweils zur Verfügung stehenden Räume nicht optimal.

Langfristig lassen sich die genannten Nachteile der Polyzentralität teilweise beheben.

Um im gesamtstädtischen Zusammenhang beurteilen zu können, welche künftigen Entwicklungsoptionen für die vorhandenen Zentren und die städtische Infrastruktur am Besten geeignet sind, werden im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms alternative Entwicklungsszenarien erarbeitet. Die Szenarien dienen als anschauliche Arbeitsgrundlage für eine Bürgerwerkstatt zur zukünftigen Stadtentwicklung.

5. Städtebauliche Bewertung der vorhandenen Infrastruktur

| Infrastruktureinrichtung | Positive Aspekte | Negative Aspekte |
|-----------------------------|---|---|
| Rathaus Hochstadt | <p>Zentrale Lage in ungefähr gleicher Entfernung zu den drei Stadtteilen Bischofsheim, Dörnigheim und Wachenbuchen.</p> <p>Unmittelbare Nachbarschaft zum historischen Ortskern Hochstadts. Die hier vorhandenen gastronomischen Nutzungen und der Einzelhandel können vom Publikumsverkehr im Rathaus profitieren.</p> <p>Attraktives städtebauliches Umfeld an Maintals "schönster" Altstadt und den angrenzenden typischen Maintaler Landschaftsräumen (Streuobstwiesen).</p> <p>Große Teile der Verwaltungsgebäude sind in einem guten Zustand und wurden erst vor 22 Jahren errichtet. Die neueren Gebäudeteile haben eine dem Ort angemessene Architekturqualität.</p> <p>Der Standort ist über drei Buslinien gut an den ÖPNV angebunden.</p> <p>Am Standort sind noch bauliche Erweiterungen möglich.</p> | <p>Der Altbauteil des Rathauses ist sanierungsbedürftig.</p> <p>Im Falle einer Zentralisierung aller über das Stadtgebiet verteilten Verwaltungsnutzungen am Standort-Hochstadt ist eine bauliche Erweiterung erforderlich.</p> <p>Momentan ist nur eine relativ geringe Anzahl öffentlicher Stellplätze vorhanden.</p> |
| Bürgerhaus Hochstadt | <p>Das Gebäude wurde 2010 mit Mitteln aus dem Konjunkturprogramm umfangreich saniert und weist einen entsprechend guten baulichen Zustand auf.</p> <p>Das Gebäude liegt in zentraler gesamtstädtischer Lage in ungefähr gleicher Entfernung zu den Stadtteilen Bischofsheim, Dörnigheim und Wachenbuchen.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bürgerhaus liegt der historische Ortskern Hochstadts. Die hier vorhandenen gastronomischen Nutzungen und der</p> | <p>Im Umfeld des Bürgerhauses ist nur eine relativ geringe Anzahl von Stellplätzen vorhanden.</p> |

| Infrastruktureinrichtung | Positive Aspekte | Negative Aspekte |
|--------------------------------|---|---|
| Bürgerhaus Hochstadt | <p>Einzelhandel können vom Publikumsverkehr im Bürgerhaus profitieren.</p> <p>Auswärtige Besucher von Veranstaltungen im Bürgerhaus gewinnen aufgrund des guten Zustandes des Bürgerhauses und des attraktiven Umfeldes einen guten Eindruck von der Stadt Maintal. Gebäude und Umfeld machen das Bürgerhaus zu einem positiven Imageträger.</p> <p>Der Standort ist über vier Buslinien gut an den ÖPNV angebunden.</p> <p>Der Standort liegt an der potentiellen Stadtachse von Hochstadt über den Bahnhof Maintal Ost nach Dörnigheim und an den Main.</p> | |
| Bürgerhaus Wachenbuchen | <p>Das Gebäude wurde 2011 mit Mitteln aus dem Konjunkturprogramm umfangreich saniert und weist einen entsprechend guten baulichen Zustand auf.</p> <p>Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern und dem Vereinshaus des Blasorchesters Wachenbuchen und bildet mit den für eine Aufwertung vorgesehenen umgebenden Freiflächen einen Ortsmittelpunkt.</p> <p>Der Standort ist über vier Buslinien an den ÖPNV angebunden.</p> | <p>Das Gebäude liegt dezentral am Rande der Gesamtstadt und ist daher sehr weit von Dörnigheim und Bischofsheim entfernt.</p> <p>Durch seine Randlage innerhalb der Gesamtstadt eignet sich das Gebäude eher für stadtteilbezogene als für gesamtstädtische Veranstaltungen.</p> <p>Im Umfeld des Bürgerhauses gibt es keine Nutzungen, die von Besuchern des Bürgerhauses profitieren könnten.</p> |

Infrastruktureinrichtung**Positive Aspekte****Negative Aspekte****Bürgerhaus Bischofsheim**

Das Bürgerhaus Bischofsheim ist das am intensivsten für Veranstaltungen genutzte Bürgerhaus Maintals (laut Umfrage Leitbildgruppe "Maintal kulturell").

Das Gebäude hat den größten Veranstaltungssaal aller Maintaler Bürgerhäuser.

Das Bürgerhaus liegt in einem wirtschaftlich und sozial benachteiligten Quartier, das seit 2000 Fördergebiet im Bund-Länder Programm "Soziale Stadt" ist. Das in der Gesamtstadt wenig angesehene Quartier "Rechts vom Kreuzstein" wird durch das in der Quartiersmitte liegende Bürgerhaus erheblich aufgewertet. Ohne das Bürgerhaus wäre das Wohngebiet lediglich ein aufgrund seiner Lage isolierter und stigmatisierter Wohnort östlich des "Kreuzsteins" und kein für die Gesamtstadt wichtiger Ort. Der Standort hat für die umgebende Wohnsiedlung Symbolcharakter und kann als integrierende Geste der Stadt an das benachteiligte Quartier verstanden werden.

Falls in Zusammenarbeit mit den angrenzenden Privateigentümern eine umfassende Aufwertung des städtebaulichen und architektonischen Umfeldes gelänge, könnte das Bürgerhaus Bischofsheim zu einem Ort werden, an dem die Stadt Maintal ihre positiven sozialen Seiten auch ästhetisch ansprechend präsentiert.

Der Standort ist über 4 Buslinien gut an den ÖPNV angebunden.

Am Standort ist eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen vorhanden.

Das Bürgerhaus weist einen erheblichen baulichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Das Umfeld des Bürgerhauses ist aufgrund der vorhandenen stadträumlichen und gestalterischen Mängel kein für die Gesamtstadt repräsentativer Ort. Besucher von Veranstaltungen im Bürgerhaus erhalten aufgrund der Umfeldbedingungen einen unzutreffend negativen Eindruck von der Stadt. Ohne umfassende Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen ist das Bürgerhaus daher nicht für Veranstaltungen geeignet, die ein positives Bild der Stadt Maintal vermitteln sollen.

Das Bürgerhaus liegt weit abseits des eigentlichen Stadtzentrums und ist durch die Straße "Am Kreuzstein" von den älteren Ortsteilen getrennt. Durch die Lage abseits des Stadtzentrums können keine Synergien mit dort vorhandenen Nutzungen entstehen (Gastronomie, Einzelhandel).

Anders als das Bürgerhaus Hochstadt liegt das Bürgerhaus Bischofsheim eher am Rand der Gesamtstadt.

| Infrastruktureinrichtung | Positive Aspekte | Negative Aspekte |
|----------------------------|---|---|
| <p>Maintalhalle</p> | <p>Die Maintalhalle ist eine intensiv für sportliche Veranstaltungen genutzte Halle. Das Gebäude beherbergt neben der eigentlichen Sporthalle zusätzlich Vereinsräume, die Räume der Stadtteilbücherei und eine Gaststätte.</p> <p>Die Halle ist durch vier Buslinien gut an den ÖPNV angebunden.</p> <p>Vor der Halle befinden sich ausreichend Parkplätze, Die Parkplatzfläche wird auch für Flohmärkte genutzt.</p> | <p>Anders als die Bürgerhäuser ist die Maintalhalle kein Veranstaltungsort, sondern eine reine Sporthalle mit angelagerten Vereinsräumen und Stadtteilbücherei. Maintals größter Stadtteil Dörnigheim hat daher als einziger Stadtteil kein Bürgerhaus. Das Defizit in der Infrastrukturausstattung wird durch den in Nachbarschaft zur Halle liegenden Saal der evangelischen Kirchengemeinde Dörnigheim (für bis zu 450 Personen) gemildert.</p> <p>Maintalhalle und Gemeindezentrum liegen abseits der eigentlichen Stadtteilmittle in einer in den 70er Jahren errichteten Quartiersmitte. Halle und Gemeindezentrum können daher nicht zu einer Belebung der Stadtteilmittle beitragen. Synergien mit den dort vorhandenen Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen sind nicht möglich.</p> |
| <p>Maintalbad</p> | <p>Das Maintalbad ist ein wichtiges Angebot an alle Bevölkerungs- und Altersschichten Maintals. Im Maintalbad finden auch die Schwimmkurse der Maintaler Schulen statt, die ohne das Bad aufgrund zu weiter Wege für die Kinder nicht stattfinden könnten.</p> <p>Das Bad wurde seit 2002 umfangreich saniert und ist technisch in einem guten Zustand.</p> <p>Durch die Kombination aus Hallenbad und Freibad ist das Bad das ganze Jahr über geöffnet.</p> <p>Neben dem Bad befindet sich das privat betriebene-Mittelpunkt Sportcenter als sinnvolle Ergänzung zum Schwimmbad.</p> <p>Das Bad ist über 5 Buslinien und seine Nähe zum Bahnhof Maintal Ost sehr gut an den ÖPNV angebunden. PKW Stellplätze sind ausreichend vorhanden.</p> <p>Durch die Lage in der unbebauten "Grünen Mitte" und unmittelbar an der L3195 ist das Bad auch für Auswärtige gut zu erreichen.</p> | <p>Wie jedes kommunale Schwimmbad ist auch das Maintalbad nicht kostendeckend zu betreiben.</p> <p>Eine Erhöhung der Attraktivität und damit der Besucherzahlen und Einnahmen ist nur durch umfangreichere Investitionen möglich.</p> <p>Die äußere Erscheinungsbild des Schwimmbadgebäudes, des angrenzenden Mittelpunkt Sportcenters sowie der Freiflächen sind verbesserungsbedürftig.</p> |

Infrastruktureinrichtung**Positive Aspekte der dezentralen Verteilung****Negative Aspekte der dezentralen Verteilung****Stadtläden
Dörnigheim, Hochstadt, Bischofsheim**

Die Stadtläden sind für die Bewohner der jeweiligen Stadtteile auf relativ kurzen Wegen zu erreichen.

Die Räume der Stadtläden in Dörnigheim (Maintalhalle) und Hochstadt (Rathaus) befinden sich im Besitz der Stadt Maintal. In Dörnigheim wird zwar Miete für die Räume gezahlt, diese geht aber an den EBB als stadteigenen Betrieb.

Laut Dienstleistungsumfrage sind 83,6% der Maintaler mit dem vorhandenen Dienstleistungsangebot der Stadt zufrieden.

Die Stadtläden in Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen liegen in den gewachsenen Stadtteilzentren und tragen zu deren Belebung bei.

Sowohl für Kunden als auch für die städtische Verwaltung hätte eine Zentralisierung der Stadtläden an einem Standort viele Vorteile:

- kürzere Wartezeiten für Kunden
- Optimierung interner Abläufe
- kurze Wege innerhalb der Verwaltung
- schnellere Information durch bessere Vernetzung
- angenehmeres Ambiente (großzügigere Arbeitsplätze und Wartebereich)
- flexiblerer Personaleinsatz möglich
- Synergiepotential für die Gesamtverwaltung

Die Stadtläden werden in der Regel 3x jährlich, häufig sogar seltener als 1x jährlich von den Bürgerinnen und Bürgern aufgesucht. Etwas verlängerte Wege in einen zentralen Stadtladen erscheinen daher zumutbar.

Bei einer Zentralisierung der Stadtläden an einem Standort wären maximal ca. 91.000 Euro Personal- und Sachkosten jährlich einsparbar.

**Stadtteilbüchereien
Dörnigheim, Hochstadt, Bischofsheim,
Wachenbuchen**

Für die Nutzer sind die Stadtteilbüchereien je nach Stadtteilgröße auf relativ kurzen Wegen zu erreichen. Kinder können die Standorte dadurch häufig auch selbstständig aufsuchen.

Über die Homepage der Stadtbücherei ist der gesamte Medienbestand an allen Standorten einsehbar und kann vorgemerkt werden. Der gesamte Maintaler Medienbestand kann dadurch bei entsprechender "Buchung" an allen Maintaler Standorten entliehen werden.

Die Büchereien in Hochstadt und Wachenbuchen liegen in den gewachsenen Stadtteilzentren und tragen zu deren Belebung bei.

Durch die Verteilung der Medien auf vier Standorte ist immer nur ein begrenztes Angebot am einzelnen Standort vorhanden. Von den insgesamt in Maintal vorhandenen ca. 39.000 Büchern und Zeitschriften sind am Standort Hochstadt z.B. nur 6.450 vorhanden.

Um Personalkosten zu sparen, sind die Öffnungszeiten der Büchereien teilweise stark eingeschränkt.

Die räumliche Ausstattung und das "Ambiente" der Büchereien sind eher bescheiden. die Aufenthaltsqualität könnte deutlich besser sein.

Durch die vier Standorte sind Büchertransporte zwi-

Infrastruktureinrichtung**Positive Aspekte der dezentralen Verteilung****Negative Aspekte der dezentralen Verteilung****Stadtteilbüchereien
Dörnigheim, Hochstadt, Bischofsheim,
Wachenbuchen**

Die Stadtteilbücherei in Bischofsheim liegt auf dem Gelände der Erich-Kästner Schule und ist daher von Schülerinnen und Schülern sehr gut zu erreichen.

Die Büchereien in Hochstadt, Dörnigheim und Wachenbuchen befinden sich in städtischen Gebäuden.

schen den einzelnen Standorten erforderlich.

An einem zentralen Standort für alle vier Stadteile wäre das gesamtstädtische Medienangebot für die Nutzer sofort verfügbar. Die Aufenthaltsqualität könnte deutlich erhöht werden. Aufgrund der höheren Besucherzahlen wären evtl. auch ergänzende Nutzungen (z.B. Lesecafe) rentierlich zu betreiben.

Bei einer Verlagerung der Büchereien an einen anderen Standort müssten die vorhandenen Büchereiräume in städtischen Gebäuden einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Sportanlage Eichenheege

Wie bereits beschrieben soll die Sportanlage Eichenheege als Wohnbauland veräußert werden, um mit dem Erlös eine verbesserte Anlage an anderer Stelle des Stadtgebietes neu zu errichten. Für die neue Anlage sind vier Standorte in der Diskussion, die im Plan auf Seite 17 entsprechend gekennzeichnet sind.