

ALTORT MARKT GROSSOSTHEIM INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Auftraggeberin: Marktgemeinde Großostheim

Bearbeitung: Stadtplan Skoupil, Okt. 2011

Louise-Dittmar-Straße 14, 64297 Darmstadt

Tel.: 06151-53 72 70, E-Mail: kontakt@stadtplan-skoupil.de

Internet: www.stadtplan-skoupil.de

Verkürzte Fassung für die Homepage der Marktgemeinde, Dez. 2011

Anlass, Aufgabe und Vorgehensweise

Der Markt Großostheim wechselte mit seinem Bereich Altort Großostheim aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Aus diesem Grund wurden die beiden vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenpläne für das Sanierungsgebiet I aus dem Jahr 1994 und für das Sanierungsgebiet II aus dem Jahr 2007 aktualisiert und als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept fortgeschrieben.

Besonderes Augenmerk soll hierbei auf die Zielsetzung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, der Stabilisierung und Weiterentwicklung des traditionellen zentralen Versorgungsbereichs als multifunktionales Zentrum für die gesamte Gemeinde gelegt werden. Die Erarbeitung von Zukunftsbildern bzw. des Leitbildes für die Ortsentwicklung, die Fortschreibung der Sanierungsrahmenpläne und ihre Konkretisierung in räumlichen und thematischen Vertiefungen sollen als transparenter Prozess unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger gestaltet werden.

Bestandsanalyse

Die Bestandserfassungen und –Bewertungen aus den vorbereitenden Untersuchungen der Sanierungsgebiete I und II von wurden zusammengefasst und aktualisiert. Zu den wichtigsten städtebaulichen Mängeln und Potentialen wurden eigene Erhebungen durchgeführt und mit Blick auf förderfähige Maßnahmen entsprechend den Zielen und Vorschriften des Förderprogramms ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ ergänzt. Eigene Erhebungen wurden durchgeführt

- zur Nutzung, insbesondere zu Leerständen,
- zum Zustand der Gebäudesubstanz und
- zur Gestalt der öffentlichen Räume, der Straßen, Gassen und Plätze. Hierzu gehört auch das Erscheinungsbild der angrenzenden Gebäudefassaden.

Dadurch war es möglich, im Vergleich der Bestandserhebungen von 1994 bis heute Entwicklungsrichtungen, Trends festzustellen und auch die Wirksamkeit der durchgeführten Sanierungs- u. a. Maßnahmen abzuschätzen.

Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Analyse

Im Ergebnis der Bestandserfassung und –Bewertung können folgende Handlungsfelder benannt werden, in denen vorrangig Mängel und Schwächen Maßnahmen zur Ortskernsanierung erforderlich machen. Die Stärken und Potentiale des Altorts in diesen Handlungsfeldern lassen diese Maßnahmen aber auch Erfolg versprechend erscheinen. Diese **Handlungsfelder** sind:

- Die Wohnnutzung,

- Der Einzelhandel und die Gastronomie,
- Das Ortsbild,
- Der öffentliche Raum.

Die **Schwächen, Mängel** sind:

- Leerstände bei Wohnungen
- Leerstände bei Ladenlokalen und Gaststätten
- Leerstände bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden
- Teilweise schlechte Bausubstanz
- In Teilbereichen ortsuntypische Gebäude und Fassaden
- Wenig und unbequeme Aufenthalts- und Bewegungsräume für Fußgänger
- Wenig Plätze zum Ausruhen, Treffen und zur Kommunikation im öffentlichen Raum
- Wohngebäude häufig ohne attraktive Freiflächen wie Gärten, Terrassen, Balkone, Gartenhöfe
- Läden häufig ohne mit Sicherheit verfügbare Stellplätze in unmittelbarer Nähe
- KFZ-Verkehrsimmissionen im Zuge der Kreisstraße AB3 (Turmstraße, Breite Straße, Am Kirchberg)

Besondere **Stärken, Potentiale** sind:

- Ein weitgehend erhaltenes schönes Ortsbild,
- Einige kulturell und touristische bedeutende Attraktionen (Bachgaumuseum im Nöthigsgut, Mauerring und Türme, Kapellen, Marktplatz und Umfeld),
- Die erlebbare Geschichte,
- Die Kleinteiligkeit der Baustruktur mit Atmosphäre und Individualität,
- Eine sehr gute Ausstattung mit Naherholungs- und Sportangeboten unmittelbar am Rande des Altorts
- Gute Arbeitsplatzangebote im Kernort,
- Ein breit gefächertes Versorgungsangebot: kleinteilig im Altort und großflächig im Kernort,
- Große Nutzungsreserven in nicht und untergenutzten Gebäuden (z. B. Scheunen),
- Nutzungsreservoir auf Brachflächen.
-

Leitbilder und Ziele der Entwicklung im Altort Grossostheim

Folgende Zukunftsbilder wurden im April 2011 mit den Teilnehmern einer Bürgerwerkstatt erarbeitet und bei einer zweiten Bürgerwerkstatt im Juli 2011 bekräftigt.

Großostheims Altort ist **qualitätsvoller Wohnort** für alle Altersgruppen, Haushaltsgößen, und die Vielfalt moderner Lebensformen (für Familien mit Kindern, Senioren, Singles, Wohngemeinschaften, Wohnen in der Gruppe usw.). Kurze Wege zu Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangeboten bieten auch berufstätigen Eltern und Singles, Senioren, Kindern und Jugendlichen das geeignete Umfeld für eine hohe Lebensqualität. Gärten, Gartenhöfe und Dachterrassen bieten wohnungsbezogene private Freiflächen. Der Zusammenhalt der Altortbewohner findet seinen Ausdruck nicht nur in Nachbarschaftshilfe sondern auch in Festen und Veranstaltungen wie einem Tag der offenen Hoftore. Das Engagement der Eigentümer für ihre Anwesen wird mit einem Preis für gelungene Renovierungen belohnt.

Der Altort ist **attraktiver Einkaufsort** für alle Bedarfe und bietet vielfältiges Erlebnis-Shopping für die gesamte Marktgemeinde und touristische Besucher. Auch die tägliche Versorgung der Altortbewohner mit Lebensmitteln und Bedarfen rund um Wohnung, Haus und Garten ist gesichert. Die Einkaufsstraßen laden zum Flanieren ein. Restaurants, Straßencafés und Biergarten ergänzen den Erlebniseinkauf ebenso wie ruhige und lebhaft Plätze zur Kommunikation. Der neu bebaute Bereich der Kanzleistraße/Ecke Bachstraße am ehemaligen Schwanenbräu-Anwesen fügt sich gut in die Altort-Struktur ein und bietet harmonische Nutzungsergänzungen. Die Läden und Serviceeinrichtungen sind mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Es gibt ausreichende Parkplätze für Kunden, Patienten, Klienten und Besucher in der Nähe.

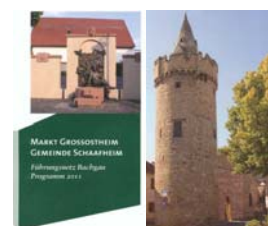
Im Altort gibt es ein reiches **Kultur- und Freizeitangebot** und lebendige Kommunikationsorte unter Dach (Bachgaumuseum Nöthigsgut, Gotisches Haus, Mehrgenerationenhaus, Senioren- und Kindertagesstätte, Elterntreff, Jugendhaus, Gastronomie usw.) und im Freien (Freiflächen der vorgenannten Einrichtungen, ruhige und exponierte Plätze mit Ruhebänken u. a. Angeboten zum Aufenthalt wie Spielen für alle Generationen, Biergarten, Straßencafé, Wochen- und Bauernmärkten usw.). Der Marktplatz ist als zentraler „Festsaal der Stadt“ ausgestaltet.



Der Altort ist auch im öffentlichen Raum grüner geworden; **Grünkorridore** haben verzichtbare Bebauung ersetzt. Sie bieten Kommunikations- und Ruhebereiche und sind mit den Grün- und Freibereichen am Rande des Altorts vernetzt. Eine Baumschutzsatzung trägt zur Nachhaltigkeit und Sicherung optisch und klimatisch wirksamer Grünstrukturen bei.



Großostheim reiht sich mit seinem **touristischen Potential** (z.B. Bachgaumuseum, Nöthigsgut, Gotisches Haus, Wehrtürme) in die Perlenkette der Anziehungspunkte am Main ein. An geeigneten Stellen an übergeordneten Straßen und an den Eingängen zum Altort weisen Schilder auf den historischen Altort, die Fachwerkensembles und die hier erlebbare Geschichte hin. Ein Informations- und Leitsystem mit dem Marktplatz (Cityladen) als Anlaufpunkt führt Besucher, insbesondere auch Wanderer auf dem „Fränkischen Rotwein Wanderweg“ und Radtouristen in den Altort und zu seinen Sehenswürdigkeiten und gastronomischen Angeboten. Es gibt verschiedene Themenwege. Hotels und Gastronomie haben ihre Ruhetage abgestimmt. Ein Stellplatz mit entsprechender Infrastruktur für Wohnmobilisten ist an einem attraktiven Standort eingerichtet.



Die Straßen und Gassen im Altort sind so gestaltet, dass sich **alle sicher und komfortabel bewegen** können. Alle Verkehrsarten sind gleichberechtigt und nehmen Rücksicht aufeinander. Die nicht-motorisierte Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad hat an Bedeutung gewonnen. Kindern und älteren Menschen mit ihrer hohen Nahraumorientierung sichert das qualitätvolle Angebot für Fuß- und Radverkehr (z. B. Gehbahnen in Gassen mit Kopfsteinpflaster) Eigenständigkeit und Unabhängigkeit. Wohnungsnahe Anwohnerparkplätze ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität auch mit dem PKW. Die Verlagerung des Durchfahrtsverkehrs und generationengerechte neue Mobilitätsarten haben die Kfz-Dichte reduziert. In Altortnähe wurde genügend Parkraum geschaffen; an der Dreschhalle für Besucher und an der Bachgauhalle für Beschäftigte.



Ein **Bürgerbus** bringt die Menschen gegen geringes Entgelt von den Wohnungen zu den Geschäften und Dienstleistungsangeboten.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Strukturkonzept zur Altortentwicklung

In diesem Strukturkonzept ist zusammengefasst wie sich der Altort entwickeln soll. Hier sind die Ziele und Maßnahmen im Überblick dargestellt. Die räumliche Gliederung des Altorts in seine Hauptnutzungsbereiche bzw. Nutzungsschwerpunkte ist die erste Weichenstellung für die Verortung von Zielen und Maßnahmen und schafft somit die Grundlage der städtebaulichen Ordnung.

Der Altort wird entsprechend den Nutzungsschwerpunkten gegliedert: Diese Bereiche können und sollen nicht parzellenscharf abgegrenzt werden. Es wird fließende Übergänge und weiche Ränder in der Nutzungscharakteristik geben, in denen flexibel auf Chancen und Möglichkeiten reagiert werden kann.

Schwerpunktbereiche Versorgung (nördliche Breite Straße und Bachstraße)

Dies ist die beste (IA) Lage für Geschäfte, Gaststätten, Banken usw., d. h. für alle Angebote, die „Laufkundschaft“ benötigen. Die hier bestehende Dichte der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote soll weiterentwickelt werden. Auch eine Anbindung des nördlichen Ortskerns an die frequenzstarke Altort-Randlage an der Aschaffener Straße soll angestrebt werden.

Ergänzungsbereiche Versorgung (südliche Breite Straße, Haarstraße und Kanzlei- straße)

Dies ist die nachgeordnete bzw. ergänzende (IB) Lage für Geschäfte und Dienstleistungen. Die hier bestehenden Versorgungsangebote sollen ergänzt und verdichtet werden. Diese Bereiche sind ein guter Standort für die Ansiedlung neuer Geschäfte, Dienstleistungen wie Büros, Kanzleien und Praxen sowie Spezialangeboten, die gezielt aufgesucht werden. Da die Mieten hier niedriger sein werden, sind die Bereiche auch gut für Existenzgründungen geeignet.

Schwerpunktbereich Kultur und Touristik (um den Marktplatz)

Dieser Bereich mit Nöthigsgut, Bachgaumuseum, Gotischem Haus, St. Peter und Paul-Kirche, Bibliothek usw. soll bezüglich der Infrastruktur und der Angebote ausgebaut werden als Anlaufstelle für Altortbesucher. Auch die kulturellen Angebote für Großostheimer Bürger sollen hier ergänzt und weiterentwickelt werden.

Eingangsbereiche zum Altort (Beginn der Breite Straße im Norden, Kreuzungsbereich Bachstraße/Grabenstraße im Osten, Kreuzungsbereich Am Kirchberg/Grabenstraße, Pflaumheimer Straße, Kreuzungsbereich Bachstraße/Grabenstraße im Westen)

In diesen Bereichen soll die Ausgestaltung als Tore zum Ortskern im Vordergrund stehen. Sie sind die Visitenkarten, die den Besuchern übergeben werden.

Wohnbereiche (Birkenhain, Kornstraße, Turmgäßchen, Münzgasse, Beinegasse, Katzenmarkt, Wetstraße, Kauschrübenstraße, Schmalzgrube und entlang der westlichen Grabenstraße)

Hier soll schwerpunktmäßig die Wohnnutzung weiterentwickelt werden. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und zur Erlebnisvielfalt im Wohnumfeld sollen auch Arbeitsstätten und Dienstleistungen, die keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität mit sich bringen, hier erhalten bleiben.

Wohnbereiche in Randlage (westlich der westlichen Grabenstraße und nördlich des Friedhofs)

Diese Bereiche grenzen an begrünte Freiflächen. Dies bedeutet eine besondere Qualität als Wohnstandort, die genutzt und weiterentwickelt werden soll.

Folgende **Entwicklungsrichtungen und Strukturmaßnahmen** sind in den einzelnen Bereichen vorgesehen:

Eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen soll in den Schwerpunktbereichen Versorgung an der nördlichen Breite Straße und entlang der Bachstraße östlich der Breite Straße angestrebt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Angeboten außerhalb des Altorts soll ausgeschlossen werden. Eine nahezu lückenlose Reihung von Schaufenstern und ähnlichen für Kunden und Besucher interessanten Gestaltungen der Erdgeschosse sollen zum Flanieren (Schaufensterbummel) einladen.

Insbesondere an der Breite Straße sind Möglichkeiten zur Vergrößerung der Verkaufsflächen für eine Stabilisierung und Aufwertung als zentraler Versorgungsbereich wichtig. In der Bachstraße ist hierzu insbesondere eine gestalterische Aufwertung im öffentlichen Raum erforderlich. Dabei sind die Rahmenbedingungen für Kunden, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen zu verbessern. Hierzu zählen nicht nur Senioren mit Rollatoren sondern auch Eltern mit sperrigen Kinderwagen u. a..

In beiden Bereichen sollen Orte geschaffen werden, die zur Kommunikation im öffentlichen Raum einladen. Dies sollen neben Straßencafés u. a. Freiraumgastronomie auch Ruheplätze ohne Konsumzwang sein. Zur Aufwertung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gehört auch das Bereitstellen zusätzlicher Kunden- bzw. Besucherstellplätze nicht nur für Autos sondern auch für Fahrräder in unmittelbarer Nähe der Läden, Büros, Banken und Praxen.

In den Ergänzungsbereichen Versorgung an der südlichen Breite Straße und entlang dem Straßenzug Haarstraße/Kanzleistraße können Geschäfte und Dienstleistungen nicht in der gleichen Dichte wie in den Schwerpunktbereichen angesiedelt werden ohne diese in ihrer Entwicklung zu beeinträchtigen. Deshalb wird hier keine für Kunden lückenlos interessante Erdgeschosszone erreichbar sein. Die übrigen Strukturmaßnahmen, z. B. zusätzliche Kundenparkplätze, entsprechen denen in den Schwerpunktbereichen.

Der Schwerpunktbereich Kultur und Touristik mit dem Marktplatz als Mittelpunkt soll zum Zentrum des gesellschaftlichen Lebens der Marktgemeinde und zum regionalen Anziehungspunkt für Kulturinteressierte und für Touristen entwickelt werden. Er soll das „Einfallstor“ für Altortbesucher werden, wo sie weiterführende Informationen erhalten. Ein Leitsystem soll von den Ortseingängen und von den regionalen Touristenrouten zum Marktplatz führen und dort zu Themenrundgängen durch den Altort einladen. Der Tagestourismus soll durch weitere geeignete Infrastrukturmaßnahmen gestärkt und gefördert werden, z. B. im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten vom Hotelangebot bis zum Stellplatz für Wohnmobile, in der Gastronomiestruktur und in der Präsentation örtlicher Kulturangebote und Sehenswürdigkeiten.

Der Marktplatz soll „gute Stube“ und „Festsaal“ der Gemeinde werden. Er soll für eine Vielfalt kommunikativer Nutzungen wie Märkte, Ausstellungen und Feste freigemacht werden. Zu seiner funktionalen und gestalterischen Aufwertung gehören Verbesserungen der Sicherheit und Bequemlichkeit für mobilitätseingeschränkte Menschen ebenso wie Abstellplätze für Fahrräder, Ersatzstellplätze für PKW's in der Nähe, zusätzliche Freiflächengastronomie und evtl. ein witterungsgeschützter Wartebereich für ÖPNV-Nutzer und Bustouristen.

In den Wohnbereichen soll die Dichte der Wohnnutzung erhöht werden. Das bedeutet primär eine Vergrößerung der Wohnflächen und die Stabilisierung der Einwohnerzahl, in der Folge auch teilweise eine Erhöhung der Bewohnerzahl. Insbesondere junge Familien sollen durch die Erleichterung und Förderung der Bildung von Wohneigentum und durch das Schaffen von geeigneten Wohnqualitäten in den Altort gezogen werden. Auch wenn diese Quartiere vorrangig als Wohnstandorte aufgewertet werden sollen, werden das Wohnen nicht störende Nutzungen nicht ausgeschlossen, da diese Nutzungsmischung sowohl der traditionellen Struktur des Altortes als auch modernem Städtebau entspricht (kurze Wege, Erlebnisvielfalt). Die Wohnflächen sollen durch Umnutzung von Scheunen und ungenutzten Nebengebäuden vergrößert werden.

Um dies zu erreichen muss die Wohnqualität verbessert, dieser Bereich als Wohnstandort aufgewertet werden. Hierzu dient das Schaffen wohnungsnaher Freiflächen, der Abbruch schlechter Bausubstanz und ungenutzter Gebäude, die Instandsetzung und Renovierung von Gebäuden und das Schaffen zusätzlicher Bewohner-Parkplätze. An geeigneten Stellen im öffentlichen Raum sollen zudem quartiersbezogene Kommunikationstreffe gestaltet werden, um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu erhalten und wo möglich zu stärken.

Eine aufgrund ihrer Lage an Grün- und Freiflächen besondere Eignung als Wohnstandort bieten die Wohnbereiche in Randlage westlich der westlichen Grabenstraße und nördlich des Friedhofs. Um diese Qualität für viele, insbesondere Familien mit Kindern nutzbar zu machen sollen auch hier die Wohnflächen insgesamt vergrößert werden. Die übrigen Strukturmaßnahmen, z. B. zusätzliche Bewohner-Parkplätze, entsprechen denen in den Schwerpunktbereichen.

Die Eingangsbereiche zum Altort sollen als Tore und Empfangsbereiche gestalterisch qualifiziert werden. Neben der teilweise erforderlichen Verbesserung der Erschei-

nungsbilder von Gebäuden stehen hier Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Vordergrund.

Die Bedeutung der dargestellten Eingangsbereiche ist sehr unterschiedlich. Die wichtigsten Bereiche liegen am Beginn der Breite Straße im Norden und am Kreuzungsbereich Am Kirchberg/Grabenstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kirche und Marktplatz. Der Eingangsbereich an der Pflaumheimer Straße hat nicht nur eine Bedeutung als Zufahrt aus den Ortsteilen Pflaumheim und Wenigumstadt, sondern ist wegen des Spitzenturms eine touristische Sehenswürdigkeit. Hier wurden im öffentlichen Raum bereits einige Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt, die künftig mindestens durch Fassadenrenovierungen an den Privatgebäuden ergänzt werden sollen.

Der Bereich am Kreuzungsbereich Bachstraße/Grabenstraße im Westen ist der Beginn einer wichtigen Wegeverbindung zwischen dem Altort und den Grünflächen mit Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen westlich des Altorts. Dieser Bereich soll gestalterisch (z. B. Begrünung) und funktional (z. B. mit einer Ruhebänk und einem Museumsstück aus der Geschichte des Altorts) insbesondere für Fußgänger und Radfahrer aufgewertet werden.

Die Bereiche an der östlichen Grabenstraße an Bachstraße und Pestalozzistraße sind die Eingangsbereiche zum Altort von den Wohngebieten im Osten der Marktgemeinde und werden nach Realisierung einer Ostumgehung noch eine größere Bedeutung bekommen. Hier sind grundlegende Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum erforderlich, um sie als Tore zum Altort wahrnehmbar zu machen.

Entwicklungskonzept öffentlicher Raum

Die Straßenräume:

Ziel bei den **Straßenräumen** ist die Verbesserung der Aufenthalts- und Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmer. Insbesondere einkaufende und flanierende Menschen sollen berücksichtigt werden. Kundenstellplätze sollen erhalten bleiben und wo möglich auf angrenzenden Flächen zusätzliche geschaffen werden. Es sollen Flächen entstehen, auf denen sich die Geschäfte im Außenbereich präsentieren können und Freiluftgastronomie stattfinden kann.

Der gesamte Altort sollte als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. In den engen Gässchen und in den Wohnstraßen wie der Grabenstraße sollte nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt sein. Unter diesen Bedingungen ist der Altort entstanden. Dies würde der Bau- und Nutzungsstruktur am Besten entsprechen. Der weitaus größte Teil des Straßen- und Wegenetzes im Altort ist aufgrund seines Erhaltungszustands und seines Erscheinungsbildes mindestens bezüglich der Oberfläche neu zu gestalten.

Grundsätzlich soll überall wo es aufgrund der Verkehrsbelastung möglich ist von Haus zu Haus gepflastert und auf Niveaudifferenzen verzichtet werden. Dies schafft ein angenehm ruhiges Bild und erleichtert z. B. mobilitätseingeschränkten Menschen und Eltern mit Kinderwagen das Gehen und Fahren. Erforderliche Gliederungen der Stra-

ßen- und Platzräume z. B. an Bushaltestellen und Fahrbahnen können durch unterschiedliche Steine und verschiedene Verlegearten geschaffen werden.

Oberste Priorität soll hierbei wegen ihrer Bedeutung als Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt die Bachstraße haben. Ziel ist die Verbesserung der Aufenthalts- und Mobilitätsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmer. Insbesondere einkaufende und flanierende Menschen sollen berücksichtigt werden. Zwar sollen die Kundenstellplätze erhalten bleiben aber wo immer es möglich ist von Bäumen überstellt werden. Die Fahrbahn soll zugunsten der Gehwege durchgehend auf das Mindestmaß reduziert werden. So entstehen zudem Flächen, auf denen sich die Geschäfte im Außenbereich präsentieren können und etwas Freiluftgastronomie (Café oder Bistro) stattfinden. Bei der Oberflächengestaltung sollen die Bedingungen mobilitätseingeschränkter Menschen berücksichtigt werden. Auf Niveauunterschiede im Straßenraum wird verzichtet. Notwendige Gliederungen werden durch unterschiedliche Materialien oder Pflaster-Verlegearten geschaffen. Bei der Gesamtgestaltung des Straßenraums soll das Neuordnungskonzept der Breite Straße weiterentwickelt werden.

Eine besondere Bedeutung hat die rund um den Altort führende Grabenstraße, deren äußere Randbebauung die historische Dorfgrenze und ehemalige Dorfmauer markiert. Außer im Abschnitt entlang des Friedhofs sind keine Baumpflanzungen möglich. Auf den angrenzenden Grundstücksflächen sollten alle Möglichkeiten zur Begrünung genutzt werden. Entsprechend den Ergebnissen des derzeit laufenden Feldversuchs zur Neuordnung des Parkens sollen die Stellplätze in einer neu gestalteten Straßenoberfläche im Pflaster markiert werden.

Gässchen und Fußwegverbindungen:

Die Beine- und Marktgasse, das Eichelsbachergäßchen sowie Teilabschnitte der Pfarrgasse und der Schmalzgrube sind noch mit den historischen Kopfsteinen gepflastert. Hier sind lediglich Instandsetzungsmaßnahmen und der Einbau von Gehbahnen für das sichere und bequeme Gehen mit Rollatoren, Kinderwagen und ähnlichen „Gefährten“ erforderlich. Die ruhige Pflasterung dieser schmalen Gassen von Haus zu Haus, lediglich durch die Entwässerungsrinne und die Gehbahn gegliedert, soll Vorbild sein für die Neugestaltung der heute zumeist mit einem schadhafte Bitumenbelag versehenen Kornstraße, Münzgasse, Wetstraße, Nöthigsgasse, Teilabschnitten von Pfarrgasse und Schmalzgrube, Kitzelgasse, Kauschrüben- und Pestalozzistraße. Da diese Gässchen trotz ihrer Enge die angrenzenden Grundstücke erschließen, müssen sie befahrbar bleiben, obwohl sie eigentlich den Charakter von Fußwegen haben. Stellplätze können ebenso wie Baumpflanzungen nur in den angrenzenden Grundstücksflächen realisiert werden.

Eine reine Fußwegverbindung ist der Weg durch den Postgarten zwischen Breite Straße und Wetstraße. Dieser könnte mit der Sackgasse südlich der Bachstraße verbunden werden. Dies wäre ein Baustein zu einem engmaschigen vom Kfz-Verkehr unbelasteten Fußwegenetz. Dieses Wegenetz soll engmaschiger werden.

Eine weitere neue Fußwegverbindung könnte im Quartier zwischen Bach-, Korn- und Grabenstraße entstehen, mit einem kleinen Quartiersplätzchen in der Mitte. Dieser

Weg könnte mit dem Fußweg durch die westlich angrenzenden Gärten verbunden werden und so die Wohnqualität im gesamten Bereich bis hin zur Wetstraße erhöhen. Diese Maßnahme könnte ohne Veränderung der Parzellengrenzen, also ohne komplizierte Bodenordnung durchgeführt werden.

Die einzige bestehende Verbindung in die westlich des Altorts gelegenen Grünflächen mit den bedeutenden Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen ist derzeit der Treppenberg in Verlängerung der Bachstraße (Mühltörchen genannt). Dieser bedarf dringend einer seiner Bedeutung angemessenen gestalterischen Aufwertung und soll zudem für Bürgerinnen und Bürger mit Rollator, Kinderwagen, Fahrrad usw. benutzbar gemacht werden.

Plätze:

Der **Marktplatz** ist mit dem heute als Bachgaumuseum genutzten Nöthigsgut und der Kirche St. Peter und Paul der wichtigste kulturelle und touristische Schwerpunkt des Altorts. Die Bedeutung des Marktplatzes als Mitte und Herz des Altorts soll sich auch in seiner Gestaltung ausdrücken. Er soll sich von den anderen Plätzen und Plätzchen abheben und mit seiner Randbebauung insbesondere mit der Kirche St. Peter und Paul korrespondieren.

Die Natursteinpflasterung (Porphyrt) auf dem Marktplatz soll erhalten bleiben und bis an die Randbebauung herangeführt werden wo sie wie an der Breite Straße/Am Kirchberg asphaltiert wurde. Kurzzeitparkplätze sollen im Marktplatzbereich bestehen bleiben; die übrigen sollen im geplanten Parkhof ersetzt werden. Der Platz soll für den Wochenmarkt und Festveranstaltungen genutzt werden.

Leitidee für die Marktplatzgestaltung ist das Ausbreiten eines wertvollen Pflastersteppichs vor der Kirche, gefasst bzw. eingerahmt von Gehstreifen. Die Gliederung soll die Symmetrie und Orthogonalität des Kirchenbaus aufnehmen und sich deutlich von den gewachsenen, in der Regel schiefwinkligen übrigen Platz- und Straßenräumen im Altort abheben. So wird seine besondere Bedeutung und seine Eigenart als von den Bürgern bewusst gestalteter öffentlicher Raum betont, der nicht nur eine besondere Funktion sondern auch repräsentativen Charakter hat.

Der Weg von der Bachstraße nach Westen in die Grünflächen soll in Verbindung mit der Kreuzung Bach-/Grabenstraße zu einem kleinen Platzbereich aufgeweitet und ausgestaltet werden, der seiner Bedeutung als besonderer Ortskerneingang gerecht wird und als Kommunikationstreiff nicht nur für den Wohnbereich westlich der Breite Straße funktioniert. Mit der historischen Mauerpfote und den Dorfmauerresten hat der Standort hierfür ein starkes Potential.

Am nördlichen Ortskerneingang, dem Beginn der Breite Straße zwischen Schaafheimer/Aschaffener Straße und Haarstraße sollen Potenziale wie die Druppelskapelle, und gut sanierte Fachwerkhäuser wie Haarstraße 31 weiter entwickelt werden.

Auch die Ortskerneingänge im Osten des Altorts sollen zu Empfangsplätzen ausgestaltet werden. Der wichtigste mit überörtlicher Bedeutung an der Kreuzung Grabenstraße/Am Kirchberg bzw. Niedernberger Straße wird in Verbindung mit dem Bau des

Parkhofs entsprechend umgebaut. Die Bereiche zwischen Grabenstraße und Wildgraben an der Bachstraße und an der Pestalozzistraße sind derzeit für die östlich angrenzenden Wohngebiete als Eingänge zum Versorgungsschwerpunkt Altort von Bedeutung. Sie sind aber auch gute Ausgangspunkte für sinnvolle attraktive Wegeverbindungen vom Altort zu den großflächigen Versorgungsangeboten an der Aschaffener Straße. Nach dem Bau einer Ostumgehung können sie ebenfalls überörtliche Bedeutung gewinnen und sollen entsprechend mit Stellplätzen, Infotafeln, Baumpflanzungen, Ruhebänken usw. ausgestattet werden. Der Bereich an der Schmalzgrube bzw. Karchstraße soll als Nachbarschafts- und Kommunikationstreff mit Bänken unter Bäumen gestaltet werden.

Die zu einem dreieckigen Plätzchen ausgeweitete Pfarrgasse soll durch Instandsetzung des Kopfsteinpflasters und Einbau von Gehbahnen bequemer und sicherer für alle Verkehrsteilnehmer werden. Begrünungsmaßnahmen auf dem Plätzchen sollen die von den schönen Fachwerkhäusern geprägte Aufenthaltsqualität erhöhen.

Der neu gestaltete Bereich am frei gelegten Hexenturm wird nicht nur eine touristische Attraktion sondern auch ein Nachbarschafts- und Kommunikationstreff des Wohnviertels um Kauschrüben- und Grabenstraße werden können. Außerdem wird damit eine zusätzliche Wegeverbindung durch den lang gestreckten Block zwischen Grabenstraße und Wildgraben geschaffen.

Das Plätzchen an der Kreuzung Breite Straße/Turmstraße/Münzgasse ist bereits im Zuge der Stadtsanierung gut gestaltet. Die Baumpflanzungen sollen als 1-reihige Allee zwischen den Längsparkplätzen entlang der Turmstraße bis zur Kreuzung mit der Grabenstraße fortgesetzt werden.

Auch **öffentliche Parkplätze** gehören zum öffentlichen Raum. Da die Straßen und Gassen im Altort aufgrund ihrer charakteristischen Enge nicht genügend Raum für die erforderlichen Kunden- und Besucherstellplätze bieten müssen diese auf angrenzenden Flächen geschaffen werden.

In solch kleinen Einkaufsorten wie Großostheim wird jedoch erfahrungsgemäß ein „Parken vor der Ladentür“ erwartet. Deshalb sollen die im Straßenraum möglichen Stellplätze unbedingt für Kunden zur Verfügung stehen. Für Geschäftsinhaber, Beschäftigte und Bewohner sollen Parkplätze auf verfügbaren Flächen und in ungenutzten Scheunen in der Nähe der Einkaufsstraßen geschaffen werden. Potentiale hierfür liegen z. B. zwischen Breite Straße und Kalbsgasse und zwischen Breite Straße und Kitzelgasse. Auch an der Haarstraße gibt es verschiedene hierfür geeignete Flächen.

Das größte Potential liegt etwa gegenüber dem Parkplatz Katzenmarkt und reicht bis zur Grabenstraße. In diesem Bereich könnten an der Haarstraße Stellplätze für Kunden und andere Altortbesucher und an der Grabenstraße Stellplätze für Bewohner errichtet werden. Um das Grünflächendefizit im Altort zu verringern sollte der Parkplatz dicht mit Bäumen überstellt werden, so dass der Eindruck eines Baumhains entsteht. An der Grabenstraße sollte der Parkplatz durch eine Grünfläche mit Ruhebänken ergänzt werden.

Gleichzeitig böte dieser Parkplatz eine neue Wegeverbindung zwischen Haar- und Grabenstraße. So entstünde mit kleinen Versprüngen an den Straßenübergängen eine durchgehende Fußwegverbindung von der Breite Straße im Süden über den Posthof, die Kitzelgasse, den Parkplatz Altes Kino, dem neuen grünen Parkplatz zwischen Haar- und Grabenstraße über den neuen Platz am Hexenturm zum Wildgraben im Nordosten.

Öffentliche Grünflächen:

Im Bereich Alte Post wurde bereits zwischen der Breite Straße und der Wetstraße im Blockinnenbereich eine gut gestaltete Grünfläche als Ruhebereich und Kommunikationstreff angelegt. Sie soll i. V. m. der oben beschriebenen Fußwegverbindung zur Sackgasse an der Bachstraße nach Norden erweitert werden.

Der östlich an den Marktplatz angrenzende eingefriedete bereits streng orthogonal gestaltete **Schwesterngarten** ist die grüne, ruhige Ergänzung zum steinernen, lebhaften Marktplatz. Er wurde im Rahmen der Stadtsanierung hergerichtet.

Die Grünfläche auf der Parzelle 503 an der Bachstraße, der ehemalige **Eisweiher** bietet als ruhiger Grünraum eine gute Ergänzung zur belebten Einkaufsstraße für die kleine Pause beim Einkaufsbummel. Eine Kombination mit Spielangeboten für Jung und Alt könnte den Platz darüber hinaus zum Treffpunkt der Altortbewohner machen.

Die Brachfläche zwischen Grabenstraße und Wildgraben, die der Postniederlassung zurzeit als Parkplatz dient, kann nicht nur für eine Neubebauung sondern auch für eine öffentliche Grünfläche genutzt werden, die den Bewohnern und Beschäftigten im Altort ebenso wie den Bewohnern des nördlich angrenzenden Quartiers zur Naherholung, als Kinderspielplatz und Kommunikationstreff dient.

Neben dem geplanten Parkplatz zwischen Haar- und Grabenstraße westlich der Post kann ein weiterer kleiner Grünbereich die Durchgrünung des nördlichen Altorts ergänzen. Im Wohnquartier am Birkenhain wird auf den Brachflächen neben neuen Wohngebäuden auch ein grüner Quartierstreff angelegt. Die geplante Fußwegverbindung zwischen Korn- und Grabenstraße weitet sich inmitten des eng bebauten Wohnquartiers ebenfalls zu einem grünen Quartierstreff auf.

Durchführungskonzept

Handlungsfelder

Die Bestandsanalyse hat folgende Handlungsfelder ergeben, in denen die festgestellten Mängel und Schwächen Maßnahmen zur Ortskernsanierung und –weiterentwicklung erforderlich machen. Die Konzepte und Planungen zur Entwicklung der Stärken und Potentiale des Altorts in diesen Handlungsfeldern lassen diese Maßnahmen Erfolg versprechend erscheinen. Diese Handlungsfelder sind:

- der öffentliche Raum,
- der Einzelhandel und die Gastronomie,

- die Wohnnutzung.

Maßnahmen

Grundsätzlich sind drei Arten von Projekten und Maßnahmen zu unterscheiden:

1. Maßnahmen, welche die Marktgemeinde nach eigener Regie durchführen kann, z.B. Umgestaltungen im öffentlichen Raum.
2. Maßnahmen, bei denen Privatleute wie Grundeigentümer mitwirken müssen, z. B. wenn für einen öffentlichen Parkplatz private Flächen benötigt werden.
3. Maßnahmen, die vollständig der Entscheidung von Privatleuten überlassen sind, wie z. B. Umbau und Neunutzung einer Scheune. Hierbei kann die Gemeinde mit dem Entwicklungskonzept und diesen Veranstaltungen nur Anregungen und Anstöße geben. Hierzu zählen auch Maßnahmen, die sinnvollerweise von Nachbarschaften gemeinsam realisiert werden sollten wie Kundenparkplätze.

Bei den zuerst realisierbaren Projekten und Maßnahmen kann es sich also im Wesentlichen nur um solche Maßnahmen handeln, welche die Marktgemeinde nach eigener Regie durchführen kann, und um Projekte, bei denen Private bereits ihre Initiative oder Mitwirkungsbereitschaft bekundet haben.

Maßnahmen der Gemeinde

Insbesondere der Marktplatz und alle in diesem Bereich geplanten Maßnahmen wie Einrichtung des Cityladens, Neunutzung der Gebäude Marktplatz 2 und 4, Neuanlage des Parkhofs und Neugestaltung der Pfarrgasse werden eine starke Anstoßwirkung haben. Der Marktplatzbereich soll also ein Schwerpunkt in der ersten Durchführungsphase des Entwicklungskonzepts sein.

Gestaltungsmaßnahmen in diesem Bereich sollen richtungweisend sein für die künftige Gestaltung des öffentlichen Raums im gesamten Altort. Hierbei ist auch an die bereits neu gestaltete Breite Straße und an die erhaltenswerten historischen Straßengestaltungen anzuknüpfen.

Ein Stadtbodenkonzept für den gesamten historischen Rundling soll dies gewährleisten. Es soll auch Grundlage sein für die dringende Neugestaltung der Bachstraße als attraktive Geschäftsstraße.

Dies gilt ebenso für die Neugestaltung der Kanzleistraße. Hier besteht jedoch eine Abhängigkeit von der geplanten Privatmaßnahme Neubau eines Gesundheits- und Pflegezentrums mit betreuten Wohnungen an der Ecke Kanzleistraße/Bachstraße. Die Kanzleistraße soll sinnvollerweise erst nach Abschluss dieser Baumaßnahme umgestaltet werden.

Die gestalterischen Aufwertungen an den Ortskerneingängen im Osten und Westen sollen danach folgen.

Für die folgenden Maßnahmen benötigt die Gemeinde Flächen, die sich derzeit noch in Privatbesitz befinden:

- Ergänzung des Fußwegenetzes

- Neuanlage von Spielangeboten für Jung und Alt
- Neuanlage öffentlicher Grünflächen

Die dafür vorgesehenen Flächen sind zwar unbebaut, dennoch kann kaum abgeschätzt werden wann die Gemeinde sie erwerben kann. Deshalb sollte die Gemeinde bei einem Kaufangebot in der Nähe flexibel reagieren wenn die angebotene Fläche denselben Zweck erfüllen kann.

Maßnahmen privater Akteure

Die effiziente Errichtung von Parkplätzen ist auf größeren Flächen einfacher und kostengünstiger. Deshalb wird vorgeschlagen sowohl Kunden- als auch Bewohnerparkplätze als Gemeinschaftsanlagen für und von den Nachbarschaften herzustellen. Hierfür bieten sich ungenutzte Grundstücksflächen und Nebengebäude wie Scheunen an.

Da sich in diesem Realisierungsverfahren mehrere Beteiligte einigen müssen werden diese Maßnahmen frühestens in 2 bis 3 Jahren durchgeführt werden. Die Gemeinde kann hierbei jedoch beratend unterstützen.

Auch die übrigen Maßnahmen privater Akteure sind effizienter und leichter durchzuführen wenn die Nachbarschaft mitwirkt:

- Nach der Erweiterung der Verkaufsflächen von Läden können diese wirtschaftlicher betrieben werden. Diese Zukunftssicherung bewahrt die Nachbarschaft vor unattraktiven Leerständen und Downgrading der Geschäftslage.
- Der Abbruch schlechter, ungenutzter Bausubstanz und Ersatz durch Gärten ist noch wirksamer wenn dies auf den Nachbargrundstücken ebenfalls geschieht und ein grüner Innenbereich im Quartier entsteht.
- Durch das Instandsetzen von Gebäuden wird auch die Nachbarschaft aufgewertet.
- Durch den Umbau von Scheunen und den Neubau von Wohnungen wird die Bewohnerzahl mindestens stabil gehalten. Dies hält auch das Quartier lebendig und sichert den Versorgungseinrichtungen ausreichende Kundschaft.
- Wohnungsbezogene Freiflächen sind unerlässlicher Bestandteil zukunftsfähiger Wohnqualität. Sie dienen also ebenso wie die beiden vorgenannten Maßnahmen der Stabilisierung der Einwohnerzahl und der Versorgungsangebote im Altort.

Bei all diesen Maßnahmen kann die Gemeinde nicht initiativ werden sondern nur Anstöße und Unterstützungen geben. Neben niederschweligen professionellen Beratungsangeboten für private Akteure zum Umgang mit Immobilien im Altort sollen folgende Unterstützungen gegeben werden:

- intensive Öffentlichkeitsarbeit, die für die Standortqualitäten des Altorts wirbt,
- Veranstaltungen, bei denen sich Immobilienbesitzer und potentielle Nutzer treffen können,
- Initiierung von Nachbarschaftsversammlungen, wo die Grundlage für Gemeinschaftsprojekte gelegt werden kann,

- Auslobung von Preisen für gelungene Maßnahmen
- Finanzielle Förderung von Maßnahmen im Sinne des städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die im Gutachten der CIMA von 2011 herausgearbeiteten erforderlichen Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, die von der CIMA empfohlenen Prioritäten sowie die jeweilige Zuständigkeit und die einzubeziehenden Akteure.

Maßnahme	Priorität / Fristigkeit	Zuständigkeit und Mitwirkung			
		Gemeinde	Immobilien- besitzer	Stadtmarketing / City-Manager	Einzelbetriebe / Gewerbeverein
Einrichtung eines Einzelhandels-Förderprogrammes	kurzfristig	X	X		
Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung	mittelfristig	X	X		
Maßnahmen zur Verkaufsflächen-erweiterung (Mindestbetriebsgrößen)	mittelfristig	X	X		
Ausbau bzw. Erhalt der kleinteiligen Nahversorgung im Altort (Innenstadt)	langfristig	X	X		
Ansiedlungsoffensive für Betriebe insbesondere der Branchen Drogerie, Parfümerie / Schuhe / Bücher, Zeitschriften / Elektro, EDV, Foto / Wohnbedarf, Kleinmöbel, Dekoration, Interior Design / Heimtextilien	kurzfristig	X	X		
Etablierung eines Flächenmanagements	mittelfristig	X	X	X	X
Definition einheitlicher Mindest-Servicestandards	mittelfristig			X	
Gemeinsame Serviceaktionen, „Serviceoffensive“	mittelfristig			X	X
Angebot von gemeinsamen Schulungsmöglichkeiten	kurzfristig			X	
Förderung des Erlebniseinkaufs	mittelfristig			X	X
Gestalterische Aufwertung einzelner Betriebe (Verbesserung des Innenzustandes, der Warenpräsentation und der Außenwirkung der Erdgeschoße, Schaufenstergestaltung)	mittelfristig		X		X
Profilierungsmaßnahmen (Spezialisierung aus den Bereichen Sortiment, Personal, Service, Ladenbau, Betriebs-Historie etc.)	kurzfristig				X
Verstärkte Zielgruppenorientierung	mittelfristig				X
Ausbau des gehobenen, qualitätsorientierten Angebotes im Altort	langfristig				X

Abbildung 1: Maßnahmenübersicht zum Einzelhandel (CIMA 2011)

ZUSAMMENFASSUNG

Ziel des Entwicklungskonzepts ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Altorts als traditioneller zentraler Versorgungsbereich und multifunktionales Zentrum für die gesamte Gemeinde. Die Bestandsanalyse, der Entwurf von Zukunftsbildern für die Ortsentwicklung, die Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenpläne und ihre Konkretisierung in räumlichen Vertiefungen wurden als transparenter Prozess unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger gestaltet.

Untersuchungs- und Planungsgebiets war der gesamte historisch gewachsene Rundling mit einer Größe von ca. 30 ha.

Kein Bereich der Gemeinde Großostheim weist eine solche Vielfalt an Nutzungen, eine solche Dichte an ortsgeschichtlichen Stätten und eine so hohe Bedeutung für die Gesamtgemeinde auf wie der Altort. Verbunden mit der Erlebbarkeit der Ortsgeschichte macht dies den Altort zum urbanen Zentrum und Identifikationsschwerpunkt der Gesamtgemeinde.

Auch als zentraler Versorgungsbereich hat der Altort mit seinem dichten Geschäftsbesatz an der Breite Straße und an der Bachstraße eine zentrale Bedeutung für die gesamte Gemeinde. In Konkurrenz hierzu steht allerdings der großflächige Einzelhandel am nordöstlichen Rand des Kernorts.

Im Ergebnis der Bestandserfassung und –Bewertung können folgende Handlungsfelder benannt werden, in denen vorrangig Mängel und Schwächen Maßnahmen zur Ortskernsanierung erforderlich machen. Die Stärken und Potentiale des Altorts in diesen Handlungsfeldern lassen diese Maßnahmen aber auch Erfolg versprechend erscheinen. Diese Handlungsfelder sind Wohnqualität und -dichte, Einzelhandel und Dienstleistungen, Ortsbild und öffentlicher Raum.

Die **wesentlichen Schwächen und Mängel** sind die wachsende Zahl der Leerstände bei Wohnungen, Ladenlokalen und Gaststätten, die teilweise schlechte Bausubstanz, ortsuntypische Gebäude und Fassaden in Teilbereichen, zu wenig und unbequeme Aufenthalts- und Bewegungsräume für Fußgänger, zu wenig Orte zum Ausruhen, Treffen und zur Kommunikation im öffentlichen Raum, zu geringe Wohnqualität wegen fehlender wohnungsbezogener Freiflächen, häufig zu kleine Betriebsflächen bei Läden und Dienstleistungen, fehlende Kundenstellplätze in Geschäftsnähe.

Die **besonderen Stärken und Potentiale** des Altorts sind sein weitgehend erhaltenes schönes Ortsbild, einige kulturell und touristische bedeutende Attraktionen (erlebbar Geschichte, die Kleinteiligkeit der Baustruktur mit Atmosphäre und Individualität, eine sehr gute Ausstattung mit Naherholungs- und Sportangeboten unmittelbar am Rande des Altorts, gute Arbeitsplatzangebote im Kernort, ein breit gefächertes Versorgungsangebot (kleinteilig im Altort und großflächig im Kernort), große Nutzungsreserven in nicht und untergenutzten Gebäuden (z. B. Scheunen) und auf Brachflächen.

Ziele und Leitbilder für die Altortentwicklung ist ein qualitätsvoller Wohn- und attraktiver Einkaufsort mit einem reichen Kultur- und Freizeitangebot, einer stärkeren Durchgrü-

nung und öffentlichen Räumen, in denen sich alle sicher und komfortabel bewegen und aufhalten können. Zu den Zielen gehört auch der Ausbau der touristischen Potentiale.

Das **Strukturkonzept zur Altortentwicklung** gliedert den Ortskern in

- **Schwerpunktbereiche Versorgung**, in denen die bestehende Dichte der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote weiterentwickelt werden soll,
- **Ergänzungsbereiche Versorgung**, in denen die bestehenden Versorgungsangebote ergänzt und verdichtet werden sollen,
- **Schwerpunktbereich Kultur und Touristik** um den Marktplatz, wo die kulturellen Angebote ergänzt und weiterentwickelt werden sollen und der als Anlaufstelle für Altortbesucher ausgebaut werden soll.
- **Eingangsbereiche zum Altort**, die als Tore zum Ortskern ausgestaltet werden sollen.

Das **Entwicklungskonzept für die öffentlichen Räume** zielt auf eine Neugestaltung aller Straßen und Gassen mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer. Grundsätzlich sollte bei Neugestaltungen auf Niveaudifferenzen verzichtet werden. Dies schafft ein angenehm ruhiges Bild und erleichtert z. B. mobilitätseingeschränkten Menschen und Eltern mit Kinderwagen das Gehen und Fahren.

Das vom KFZ-Verkehr unbelastete Netz der Gässchen und Fußwege soll engmaschiger werden. Zusätzliche Fußwege können z. B. geschaffen werden mit einer Verbindung des Fußwegs durch den Postgarten zwischen Breite Straße und Wetstraße mit der Sackgasse südlich der Bachstraße und einem neuen Weg im Quartier zwischen Bach-, Korn- und Grabenstraße zu den westlich angrenzenden Wohnhäusern.

Die **Bedeutung des Marktplatzes** als Mitte und Herz des Altorts soll sich auch in seiner Gestaltung ausdrücken. Alle weiteren vorhandenen und geplanten Plätze sind eigentlich nur Straßenaufweitungen. Insbesondere an den Ortskerneingängen sollen sie als freundliche Empfangsbereiche ausgestaltet werden.

Da die Straßen und Gassen im Altort aufgrund ihrer charakteristischen Enge nicht genügend Raum für alle erforderlichen **Kundenstellplätze** bieten, müssen diese auch auf angrenzenden Flächen geschaffen werden. Potentiale hierfür liegen z. B. zwischen Breite Straße und Kalbsgasse, zwischen Breite Straße und Kitzelgasse, an der Haarstraße und zwischen dem Parkplatz Katzenmarkt und der Grabenstraße.

Die öffentliche Grünfläche an der Bachstraße, der ehemalige Eisweiher, soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Eine Kombination mit Spielangeboten für Jung und Alt könnte den Platz zum Treffpunkt der Altortbewohner machen. Weitere grüne Plätzchen sind als Quartierstreffe in den eng bebauten Wohnbereichen vorgesehen.

Das **Durchführungskonzept** unterscheidet drei Arten von Projekten und Maßnahmen:

- **Maßnahmen, welche die Marktgemeinde nach eigener Regie durchführen kann**, z.B. Umgestaltungen im öffentlichen Raum.
- **Maßnahmen, bei denen Privatleute wie Grundeigentümer mitwirken müssen**, z. B. wenn für einen öffentlichen Parkplatz private Flächen benötigt werden.

- Maßnahmen, die vollständig der Entscheidung von Privatleuten überlassen sind, wie z. B. Umbau und Neunutzung einer Scheune.

Das Durchführungskonzept sieht vor, unabhängig von der sachlich-fachlichen Dringlichkeit mit den Maßnahmen zu beginnen, welche die Gemeinde in eigener Regie durchführen kann. Damit werden Anstöße für die Maßnahmen privater Akteure gegeben.

Der Marktplatzbereich soll also ein Schwerpunkt in der ersten Durchführungsphase des Entwicklungskonzepts sein. Gestaltungsmaßnahmen in diesem Bereich sollen richtungsweisend sein für die künftige Gestaltung des öffentlichen Raums im gesamten Altort. Hierbei ist auch an die bereits neu gestaltete Breite Straße und an die erhaltenswerten historischen Straßengestaltungen anzuknüpfen. Ein Stadtbodenkonzept soll Grundlage sein für die Neugestaltung der gesamten Straßen im Altort.

Exemplarische Bebauungs- und Nutzungskonzepte veranschaulichen und konkretisieren an ausgewählten Quartieren insbesondere die Maßnahmen privater Akteure.