



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

mit integrierter Vorbereitender Untersuchung und
Kommunalem Denkmalschutzkonzept (Modul 2)



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungs-
programm „Lebendige Zentren - Erhalt und
Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ mit
Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern
gefördert.

Stand: 14.07.2020

Inhalt

Einführung / Rahmenbedingungen	5
Vorwort	6
Anlass und Ziel	7
Lage im Raum	8
Landschaftsraum	9
Übergeordnete Planungen	10
Landesentwicklungsplan	10
Regionalplan	10
Flächennutzungsplan	12
Bestandsaufnahme und -analyse	13
Untersuchungsgebiet	15
Sozialräumliche Struktur	16
Bevölkerungsentwicklung	16
Natürliches Wachstum	16
Zuzüge und Abgänge	17
Bevölkerungsprognose	17
Demographische Entwicklung	18
Bevölkerungsstruktur	19
Soziale und kulturelle Infrastruktur, Tourismus	21
Grundversorgung	21
Bildung	21
Religiöse Einrichtungen	21
Kulturelle Einrichtungen	21
Tourismus	22
Gastronomie u. Gastgewerbe	22
Städtebauliche Struktur	23
Siedlungsentwicklung	23
Ortsgestalt und Baukultur	25
Wohnraum und Wohnumfeld	26
Baufertigstellungen	26
Wohnungsbestand	26
Wohnungsgrößen	26
Wohnungsbedarf	27
Wohnbauflächenpotenzial	27
Bausubstanz	29
Leerstand und Freiflächen	31
Denkmalschutz	33
Bodendenkmäler (Anzahl: 10)	33
Baudenkmäler (Anzahl: 78)	33
Wirtschaft und Beschäftigung	40
Wirtschaftsbereiche	40
Gewerbeflächen	40
Beschäftigungsentwicklung	41
Pendler	41
Dienstleistung, Handwerk und Handel	43
Verkehr und Grün	45
Stärken - Schwächen - Analyse	47
Städtebauliche Missstände	49
Stärken - Schwächen - Analyse	50
Vorschläge für Indikatoren im Monitoringprozess	52

Ziele und Handlungsfelder	53
Städtebauliche Entwicklungsziele	54
Ortsbild und Ortsgestalt	54
Denkmalschutz	54
Wohnen und Wohnumfeld	55
Ökologie	55
Ortszentrum	55
Wirtschaft und Verkehr	56
Soziales und Bildung	56
Kultur und Freizeit	56
Rahmenplan und Maßnahmenkonzept	57
Maßnahmenplan	59
Zeitplan	60
Maßnahmenübersicht	62
Freiraumgestaltung	62
Soziales Marktleben	65
Wirtschaft & Tourismus	70
Verkehrsstruktur	72
Wohnen im Zentrum	76
Übergreifende Handlungsansätze	79
Durchführungskonzept	81
Kosten- und Finanzierungsübersicht	82
Prozessgestaltung	83
Aufaktveranstaltung	83
Beratungen	83
Öffentlichkeitsarbeit	83
Pressebegleitung	83
Festlichkeiten	83
Die Sanierungsbetroffenen	84
Sozialplan	84
Empfehlung zur Durchführung	86
Sanierungsnotwendigkeit	86
Verfahrenswahl	87
Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	88
Festlegung des Sanierungsgebietes	91
Erläuternde Hinweise	92
Organisations- und Beteiligungsstrukturen	95
Bürgeraufakt	96
Fragebogen und Auswertung	98
Was schätzen Sie an Sommerhausen besonders?	102
Welche Einrichtungen fehlen Ihrer Meinung im Markt Sommerhausen?	
Welche Wünsche, Anregungen und Ideen haben Sie zur zukünftigen	
Entwicklung des Marktes Sommerhausen?	104
Bürgerworkshop zur Maßnahmenentwicklung	113
Fotodokumentation	117

Erarbeitet von: **Melanie Eisner**
Anna Urban



KAPITEL I

Einführung / Rahmenbedingungen

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

unseren Ort in herrlicher Lage zwischen Main und Weinbergen gelegen, gilt es für die Zukunft leistungsfähig zu machen. Durch die Aufnahme in die Städtebauförderung soll uns diese Herausforderung gelingen. Bevor konkrete Maßnahmen in die Tat umgesetzt werden können, ist zunächst eine Grundlagenermittlung und ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Das Planungsbüro Klärle hat dazu die aktuelle Situation analysiert und einen Handlungsleitfaden für die weitere Entwicklung von Sommerhausen erarbeitet. Dank der Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger konnten wichtige Ziele und konkrete Maßnahmen und Projekte definiert werden, damit sich unser Ort für die Zukunft gut aufstellen kann. Es soll sich lohnen, hier zu leben und alt zu werden.

Das nun vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) baut auf den Ergebnissen der stattgefundenen Bürgerworkshops und Bürgerbefragungen auf. Im Mittelpunkt stehen die Stärkung und Weiterentwicklung der Gemeinde als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit guter Versorgungs- und sozialer Infrastruktur sowie hoher Freizeitqualität.

Es haben sich einige Handlungsfelder ergeben, die im nachfolgenden erläutert werden. Als Startprojekt hat sich bereits im Zuge der Erstellung des ISEK das Miltenberger-Haus,

Hauptstraße 13 herauskristallisiert. Große Bedeutung hat auch das soziale Miteinander erhalten. Die einzelnen Projekte sind dem im Kapitel V beschriebenen Rahmenplan und Maßnahmenkonzept zu entnehmen.

Daneben hat Sommerhausen eine sehr hohe Dichte an denkmalgeschützten Objekten. Diese zu erhalten ist ebenso Zielsetzung des Marktgemeinderates. Mit Unterstützung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde durch das Büro Wieser und das Büro Klärle ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) erstellt. Die Ergebnisse des KDK sind im folgenden ISEK ebenso mit eingebunden.

Danke sage ich allen, die bei der Erstellung des ISEK engagiert und ideenreich mitgewirkt haben. Nur gemeinschaftlich konnte dieses erfolgreich erstellt werden. Unsere weitere gemeinsame Aufgabe ist es nun, die vielen lohnenswerten Maßnahmen und Projekte in den nächsten Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung umzusetzen und unsere Gemeinde lebens- und liebenswert zu erhalten.

Ihr

Fritz Steinmann
Erster Bürgermeister

Anlass und Ziel

Die Programme der Städtebauförderung des Bundes und der Länder sind seit Jahrzehnten ein wesentliches Instrument der gezielten Entwicklung der Kommunen nicht nur im Rahmen von Investitionen in Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen, sondern durch die Möglichkeit der Kombination mit nicht-investiven Maßnahmen auch im sozialen und kulturellen Bereich. Als formelles Instrument der kommunalen Entwicklung, das auf den Grundsätzen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches beruht, ist die Städtebauförderung als gebiets- und prozessbezogene Förderung für die zielgerichtete Entwicklung von Quartieren ideal.

Im Rahmen der Städtebauförderung gibt es drei individuelle Bund-Länder-Programme mit unterschiedlichen Förderschwerpunkten. Für den Markt Sommerhausen ist das Förderprogramm 'Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne' zielführend. Dieses Bund-Länder-Programm unterstützt Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne zu erhalten.

Grundvoraussetzung zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm ist das Vorliegen eines umfassenden gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes, das unter Beteiligung der BürgerInnen erstellt wurde und regelmäßig fortgeschrieben wird. Aus diesem gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzept können Gebiete abgeleitet werden, in denen der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sinnvoll und zielgerichtet erfolgen kann.

Der Markt Sommerhausen will sich mit Hilfe des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aktiv den Herausforderungen der Zukunft stellen. Dazu zählt, dass die Siedlungsstrukturen nachhaltig entwickelt und die sozialen Verflechtungen innerhalb der Gemeinde gestärkt werden. Dabei gilt es für die wesentlichen Themen handlungsorientierte Leitlinien zu definieren.

Gebäudesanierungen, Verbesserung der Wohnqualität, Unterstützung und Erhalt des Denkmalschutzes, Verbesserung der Parksituationen und Schaffung von neuen Begegnungsräumen sowie öffentlichen Treffpunkten sollen deshalb die Hauptziele der städtebaulichen Erneuerung sein.

Das Gemeindeentwicklungskonzept dient als Ausgangsbasis und Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung des Marktes Sommerhausen in den kommenden Jahren. Neben einer umfangreichen Bestandsaufnahme der aktuellen Situation und Analyse aller für die Gemeindeentwicklung relevanten Themenbereiche wie u.a.:

- der Wohnungsbestand und -bedarf
 - die Bevölkerungsentwicklung
 - die wohnungsnah Grundversorgung
 - das Betreuungsangebot
 - das Arbeitsangebot
 - die sozialen Einrichtungen
 - die Verkehrsinfrastruktur
 - die Grün- und Freiraumstruktur
 - die Belange des Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutzes
- verfolgt das Konzept das Ziel, Zukunftsperspektiven aufzuzeigen und sinnvolle Maßnahmen anzustoßen.

Es dient dem Gemeinderat und der Verwaltung als Orientierungshilfe bei zukünftigen Entscheidungen über kommunale und private Planungen und Investitionen, die die weitere Gemeindeentwicklung Sommerhausens betreffen.

Sommerhausen legt einen besonderen Fokus auf die langfristige Sicherung der Zufriedenheit der BürgerInnen, die nur dann gegeben ist, wenn die Kommune alle wesentlichen Bedürfnisse und Wünsche erfüllen kann. Die intensive Einbeziehung der BürgerInnen in den Prozess führt zu innovativen Ideen, schafft Bewusstsein in der Bürgerschaft für die zukünftigen Herausforderungen und sichert eine hohe Akzeptanz für das, was für die Zukunft getan werden soll und muss.

Die Barrierefreiheit, die Energieeffizienz/ -einsparung und vor allem der Denkmalschutz sind übergeordnete Rahmenbedingungen, die es grundsätzlich bei allen baulichen Veränderungen zu berücksichtigen gilt.

Da der Denkmalschutz eine bedeutende Rolle in Sommerhausen spielt wurde neben dem ISEK auch ein Kommunales Denkmalschutzkonzept (KDK) in Auftrag gegeben, welches in drei Module aufgeteilt wird. Das Modul 1 stellt die Bestandserfassung und -analyse dar, welches vom Büro für Bauforschung, Gebäudeinstandsetzung und Denkmalpflege - Dr. Matthias Wieser in Sommerhausen erstellt wurde. Das Modul 2 stellt die Planung und Maßnahmenfindung dar, welche direkt in das vorliegende ISEK integriert wurde. Das Modul 3 stellt die Umsetzungsebene dar, die im Anschluss an das ISEK und Modul 2 erfolgt.

Der Markt Sommerhausen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im Landkreis Würzburg und wird umgeben von den Gemeinden Ochsenfurt im Süden und Osten, Eibelstadt im Norden und westlich grenzt Winterhausen an das Gemeindegebiet.

Mit Wein- und Obstgärten umgeben lädt Sommerhausen seine Einwohner und Besucher zum Entspannen und Erkunden der reichen Kulturschätze des Frankenlandes ein. Der Ort ist sichtlich geprägt durch seine Winzer, Bauern und Künstler.

Das Gebiet von Sommerhausen umfasst insgesamt eine Fläche von 7,22km². Anhand dieser Fläche und der Anzahl der Einwohner von 1.928 (Stand 31.03.2020) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 265 Einwohnern je km². Diese liegt deutlich über dem bayerischen Durchschnitt von 185 EW/km².

Durch die Lage zwischen Ochsenfurt und dem Oberzentrum Würzburg bietet Sommerhausen einen günstigen infrastrukturellen Anschluss. Würzburg bietet Anschlüsse an die Autobahnen A3, A7 und A81, womit die Metropolregionen Frankfurt a.M., Stuttgart und Nürnberg sowie deren internationale Flughäfen in unter zwei Stunden erreichbar sind. Im südlich angrenzenden Ochsenfurt und im nördlichen Eibelstadt binden die Häfen die Region an das europäische Wassernetz an. Die Bundesstraße B13 verläuft durch Sommerhausen, welche von der Residenzstadt Würzburg über Ingolstadt und München bis in die Alpen führt.

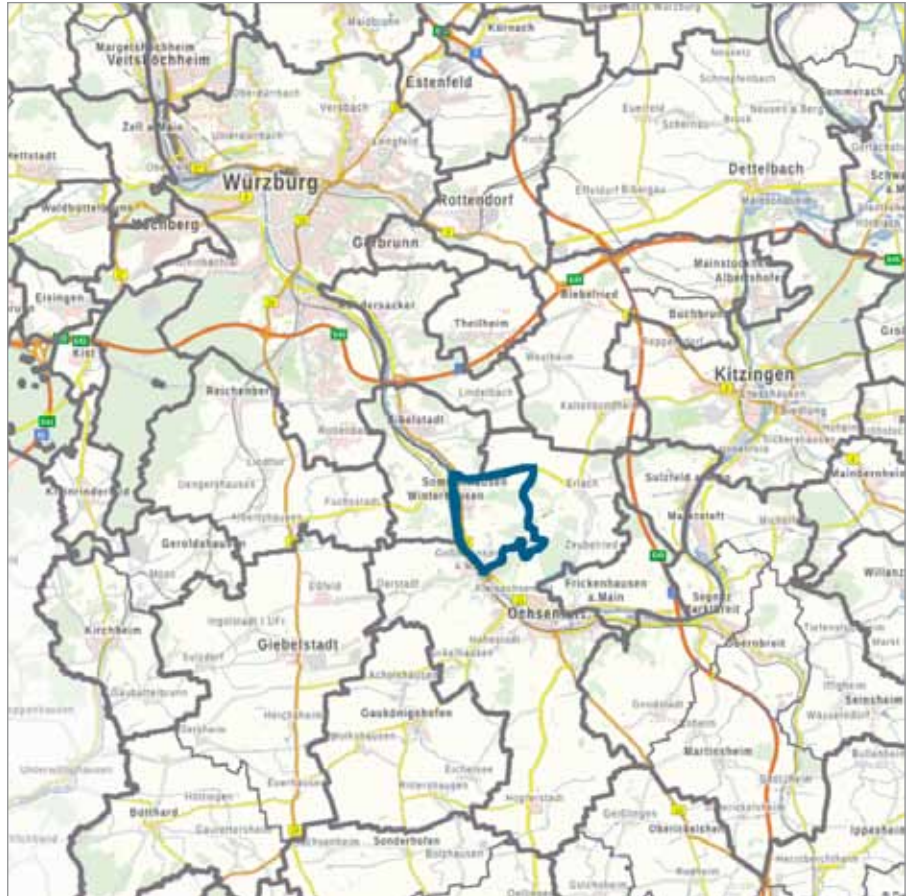


Abb. 1: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Stand: 24.09.2019

Nur wenige Kilometer entfernt bietet Würzburg Anschluss an das überregionale und regionale Bahnnetz. Von Ochsenfurt und Winterhausen aus kann Würzburg durch die Bahnstrecke Würzburg-Treuchtlingen per Regionalverkehr erreicht werden.

Landschaftsraum

Sommerhausen ist der Großlandschaft 'Süddeutsches Stufenland mit seinen Randgebirgen und dem Oberrheinischen Tiefland' sowie der Naturraum-Haupteinheit 'D56 Mainfränkische Platten' zugeordnet. Innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D56 gliedert sich der Markt Sommerhausen in zwei unterschiedliche Naturraum-Einheiten.

Der westliche Teil Sommerhausens, entlang des Mains, ist der Naturraum-Einheit '13300 Mittleres Maintal' mit dem Landschaftstyp '3.5 Weinbaulandschaft (Kulturlandschaft mit Weinbau)' zugeordnet. In dem zugehörigen Landschaftssteckbrief 133300 des Bundesamtes für Naturschutz heißt es: „Im Bereich des Mittleren Maintals fällt die Talsohle von 195 auf 166 m ü. NN ab und der Main hat sich 100 bis 120 m in den Untergrund aus Muschelkalk eingetieft. Die im Schnitt 1 km breite Talsohle, in der häufig behindert durch Bühnen und Uferbefestigungen der Main leicht mäandriert, wird von der Volkacher Schlinge bis nach Würzburg von steilen Hängen begrenzt. Bei Karlstadt und oberhalb von Würzburg befinden sich zahlreiche Steinbrüche. Grünlandbereiche sind in der Talaue angesiedelt, während die Mainhänge für den Weinbau genutzt werden.“

Der Weinbau dominiert an den Mainhängen.

Bedeutende Lebensräume sind Baggerseen, Altwässer, Feuchtbereiche, Reste von Flussauwäldern, offene Sand- und Kiesflächen sowie Ruderalfluren. Außerdem ist der Main Hauptvernetzungselement für fließgewässergebundene Lebensraumtypen für ganz Nordbayern und landesweit bedeutsames Rast- und

Überwinterungsgebiet für Zugvögel. Die intensive anthropogene Nutzung des teilweise gestauten und kanalisierten Mains beeinträchtigt massiv die Lebensraum- und Ausbreitungsfunktion der Aue.“

Der östliche Bereich Sommerhausens zählt hingegen zur Naturraum-Einheit '13400 Gäuplatten im Maindreieck' mit dem zugeordneten Landschaftstyp '4.2 Ackergeprägte offene Kulturlandschaft'. Für diesen Landschaftstyp heißt es im Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz: „Die Gäuplatten im Maindreieck zeichnen sich durch eine sehr geringe Reliefenergie im Zentrum der Platten aus. Ein etwa 100 m hoher Steilhang ist an der Grenze zum Mittleren Maintal ausgebildet. Vom Gramschatzer Wald im Westen bei 370 m ü. NN sinkt die flachwellige Landschaft auf 260 m ü. NN an der Grenze zum Schweinfurter Becken ab. Der Muschelkalk des Untergrundes wird von einer fast geschlossenen Lössschicht bedeckt. In der stark ausgeräumten Agrarlandschaft ist natürliches Grünland selten.“

Ackernutzung ist vorherrschend.

In der größtenteils ausgeräumten Agrarlandschaft sind die naturnahen Streuobstbestände von Bedeutung z.B. für den Ortolan. Außerdem sind die weiten Ackerlandschaften Lebensraum für Feldhamster, Grausammer und Wiesenweihe. Probleme stellen allerdings die Kleinflächigkeit, Isolation und der hohe Dünger-, Herbizid- und Pestizideintrag aus der Landwirtschaft dar. Größtes Schutzgebiet in der Landschaft ist das EU-Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“.

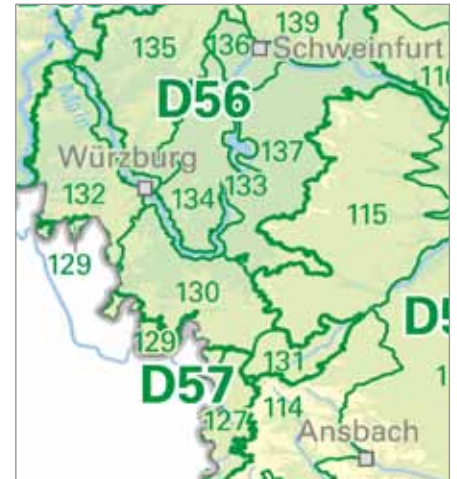


Abb. 2: Karte d. Naturraum-Haupteinheiten u. Naturraum-Einheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 24.10.2019

Auf der oben stehenden Karte ist die Naturraum-Haupteinheit D56 „Mainfränkische Platten“ dargestellt. In diese sind die Naturraum-Einheiten 133 'Mittleres Maintal' sowie 134 'Gäuplatten im Maindreieck' integriert, welche den Landschaftsraum des Marktes Sommerhausen darstellen.

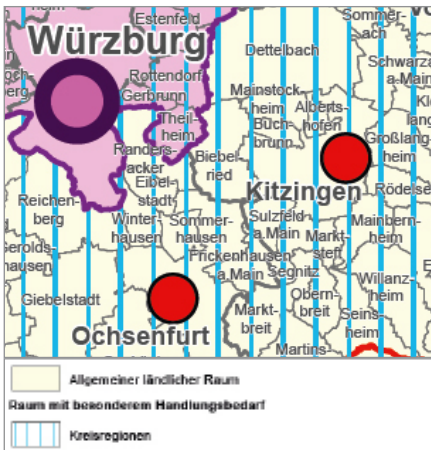


Abb. 3: Strukturkarte (Auszug), Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand 01.03.2018

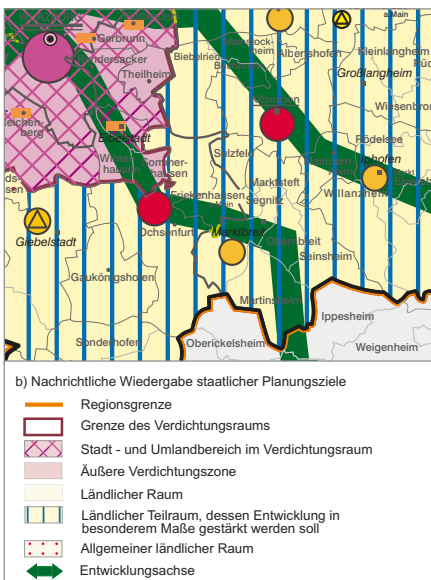


Abb. 4: Tekturkarte 2 zur Karte 1 „Raumstruktur“ (Auszug), Regionalplan Region Würzburg (2), Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 14.05.2013

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Sommerhausen liegt laut Landesentwicklungsplan im 'Allgemeinen ländlichen Raum'. Als Ziel der Raumordnung gilt für die gesamte Kreisregion die Festsetzung als 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf'. Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Sommerhausen und Erlabrunn und in den großen Waldgebieten des Verdichtungsraumes beachtet werden.“

„Die Konzentrationspunkte der Erholung im Verdichtungsraum finden sich im Maintal zwischen Erlabrunn und Sommerhausen [...]. Ihre Attraktivität ergibt sich aus ihrer landschaftlichen Schönheit, aus ihrer kulturellen Bedeutung und aus ihrem umfangreichen infrastrukturellen Angebot. Sie sollen deshalb gesichert und zum Teil noch ausgebaut werden. Dabei soll allerdings eine Überbeanspruchung der Landschaft vermieden werden.“

Regionalplan

Der Markt Sommerhausen ist Teil des Regionalplans 'Region Würzburg (2)'. Die Raumstrukturkarte stellt die staatlichen Planungsziele dar. In der letzten verbindlichen Fortschreibung ist Sommerhausen Teil der 'äußeren Verdichtungszone' und liegt auf einer der Entwicklungsachsen der Region Würzburg.

„Siedlungseinheiten mit historisch gewachsenen und landschaftsprägenden Siedlungsbildern sollen auch im ländlichen Raum in ihrer Substanz erhalten und in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur gesichert werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung der landschaftstypischen Ortsbilder der Weindörfer im Maintal und am Rande des Steigerwaldes. Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten soll entgegengewirkt werden.“

Als regionalplanerische Funktionen werden dem Markt Sommerhausen Funktionen aus dem Bereich Land- und Forstwirtschaft, Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur sowie Fremdenverkehr und der Tages- und Wochenenderholung zugeordnet.

„Es gibt in der Region neben dem Stadttheater Würzburg zwei Privattheater in Remlingen und Sommerhausen, Florian-Geyer-Festspiele in Giebelstadt, Schloßfestspiele in Sommerhausen, die Kammeroper Veitshöchheim sowie zahlreiche Laienbühnen in vielen Gemeinden. [...]

In der Urfassung der Regionalplans (01.12.1985) heißt es für den Markt Sommerhausen:

„Die Erfordernisse des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung sollen insbesondere im Maintal zwischen

Daneben leisten auch die Privattheater und die Laienbühnen einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Lebendigkeit der Region. Daher be-

steht an ihrem Weiterbestand ein erhebliches Interesse. Durch LEP B VII 7.1 ist die Basis für eine Förderung der Theater als notwendige Voraussetzung zur Erfüllung ihrer Aufgaben gegeben.“

„Es soll darauf hingewirkt werden, daß die in der Region tätigen Erzeugerzusammenschlüsse und Vermarktungseinrichtungen in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden. Insbesondere bei den Sonderkulturen sollen die Vermarktungseinrichtungen der steigenden Produktion angepaßt werden. Bei Obst und Gemüse soll die Zusammenarbeit der Absatzgenossenschaften gefördert werden.“

[...]

In der Region bestehen für die Vermarktung von Obst und Gemüse 4 Genossenschaften in Margetshöchheim, Kitzingen, Sommerhausen und Volkach. Die bisherige gegenseitige Konkurrenz dieser Einzelgenossenschaften wirkte sich ungünstig auf ihre Arbeit aus.“

„Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden.“

[...]

Unzureichenden Hochwasserschutz besitzen viele Ortschaften entlang des Maines. Besonders betroffen sind [...] Sommerhausen [...]. Ein Gewässer Ausbau zum Zwecke eines möglichst guten Schutzes der Bevölkerung vor Hochwasser ist in diesen Ortschaften aufgrund der Gegebenheiten im allgemeinen nicht möglich. Ein vollständiger

Hochwasserschutz ist am Main auch nicht ganz so vordringlich wie an den kleinen Gewässern, da eine genügend lange Vorwarnzeit besteht. Diese Vorwarnzeit (sie beträgt, gemessen vom Pegel Trunstadt oberhalb von Bamberg, im Mittel 1 bis 2 Tage, bis die effektive Hochwasserspitze erreicht wird) ermöglicht eine rechtzeitige Vorbereitung auf die zu erwartende Hochwasserwelle. Wesentlich ist hier eine Abstimmung des Warnsystems auf diesen sog. passiven Hochwasserschutz.“

Die dritte, vierte und fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans (15.04.2008) weist für das Gemeindegebiet neue Abgrenzungen der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze aus und setzt ein Überschwemmungsgebiet entlang des Mains fest.

Das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (CA38,o) liegt im südlichen Gemeindegebiet, in Grenznähe zu Ochsenfurt. Im direkten Anschluss nach Westen befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze (CA26,o). Bei Abbaumaßnahmen in diesem Vorranggebiet soll eine Biotopentwicklung als Folgefunktion angestrebt werden. Bei den Bodenschätzen handelt es sich um Kalkstein (Oberer Muschelkalk).

In der Zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans (23.12.2016) wurde im Nordosten der Gemeinde ein Vorbehaltsgebiet für Windkraft (WK 45 'Nordwestlich Erach') ausgewiesen. Dieses erstreckt sich über die Gemeindegrenze hinaus bis ins Gemeindegebiet Ochsenfurt, auf deren Fläche bereits mehrere Windkraftanlagen stehen.



Abb. 5: Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Auszug), Regionalplan Region Würzburg (2), Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 23.08.1985

In der Karte 3 des Regionalplans sind für den Markt Sommerhausen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und die Bereiche die die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält dargestellt. Zudem ist im südlichen Bereich von Sommerhausen eine Biotopentwicklung als Sanierung von Landschaftsschäden bzw. als Rekultivierung vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Die nebenstehende Karte stellt einen Auszug aus der '4. Änderung Flächennutzungsplan und Neuaufstellung Landschaftsplan' mit Stand vom 21.04.2005 dar. Die Planung umfasst das gesamte Gemeindegebiet Sommerhausen.

Der nebenstehende Flächennutzungsplan zeigt die Art der baulichen Nutzung und die zugehörige Ausdehnung auf. Zusätzlich ist in dieser Fassung des Flächennutzungsplans der Landschaftsplan integriert. Dieser stellt alle Grünbelange, wie zum Beispiel wünschenswerte Biotopverbindungen, in der Karte dar.

Der Markt Sommerhausen verzeichnet ca. 66 ha Siedlungsfläche. Diese verteilen sich wie folgt auf die Arten der baulichen Nutzung:

- 26 ha Gemischte Baufläche
- 22 ha Wohnbaufläche
- 9 ha Gewerbliche Baufläche
- 8 ha Sonderbaufläche
- 1 ha Gemeindebedarfsfläche

Die mit den Änderungsnummern versehenen Flächen 1-4 (schwarz gestrichelt umrandet) wurden bisher noch nicht umgesetzt.

Demnach stehen von den 66 ha Siedlungsfläche noch rund 5 ha für Wohnbauzwecke, 5 ha als gewerbliche Baufläche und 2 ha als Sonderbaufläche für die Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung. Zusätzlich sind in den bestehenden Siedlungsflächen noch unbebaute Flächen vorhanden.

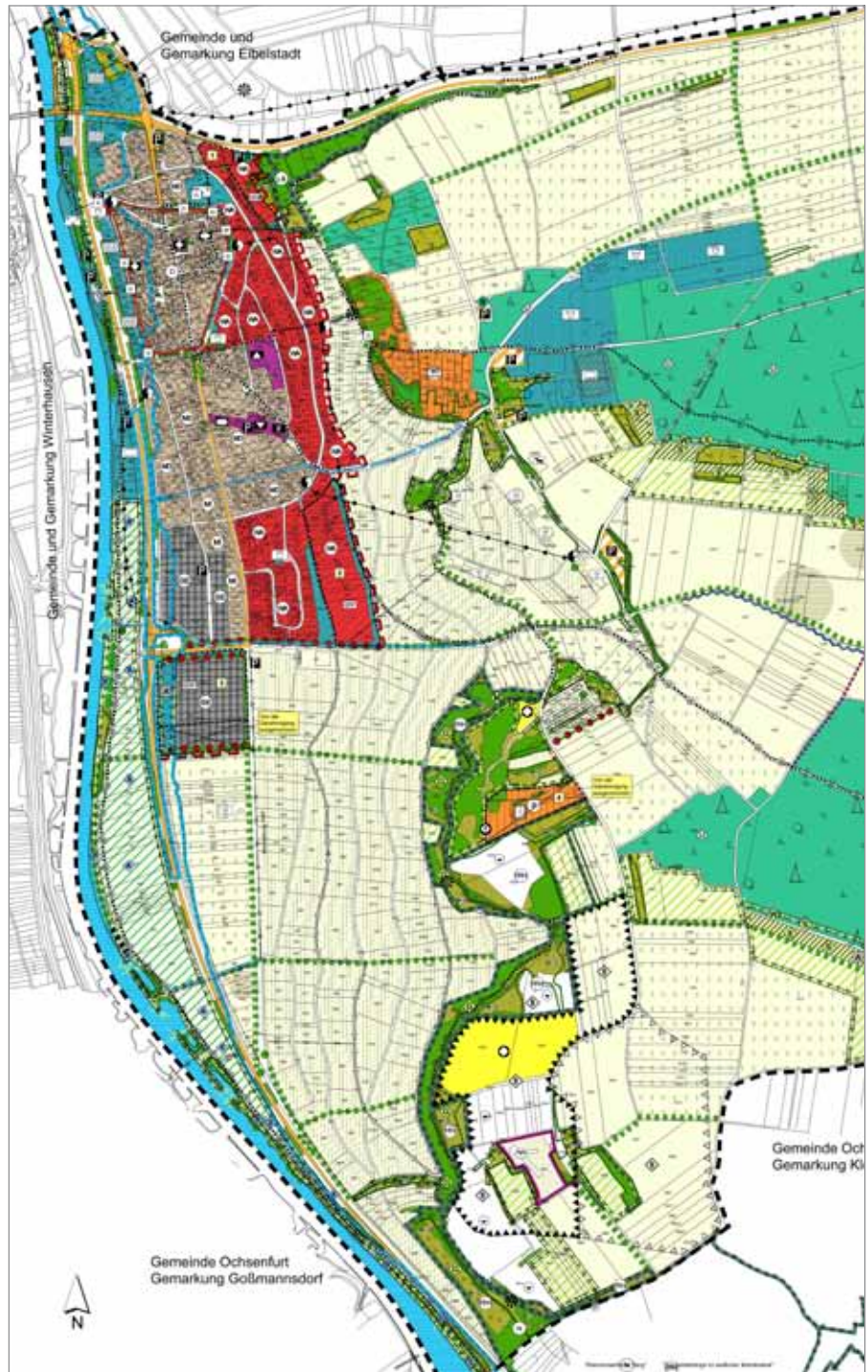


Abb. 6: 4. Änderung Flächennutzungsplan und Neuaufstellung Landschaftsplan (Auszug), Markt Sommerhausen, Stand: 21.04.2005

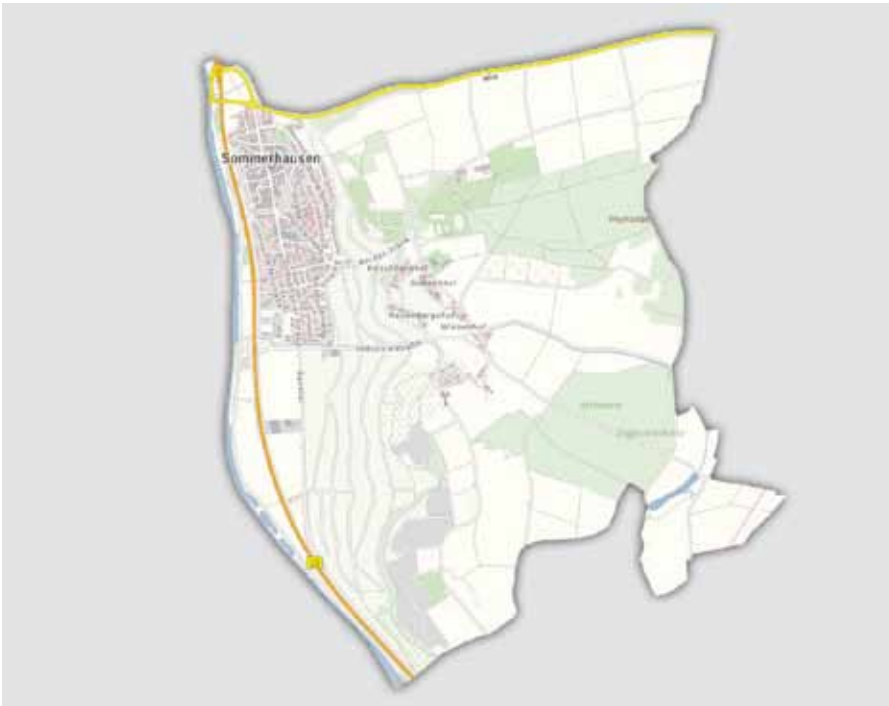
KAPITEL II

Bestandsaufnahme und -analyse



N
1:5.000

Untersuchungsgebiet

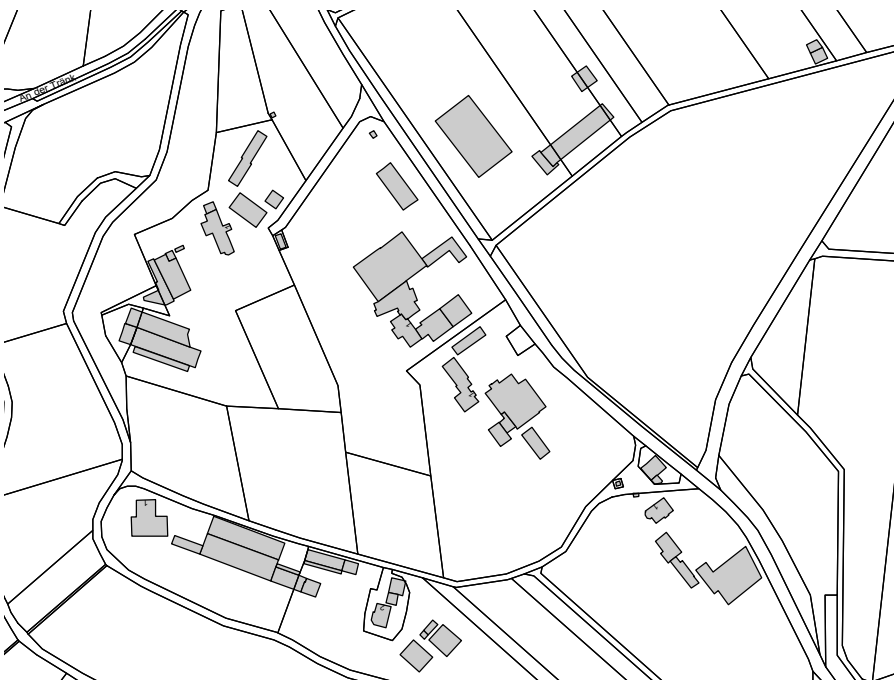


Für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und die darin enthaltenen vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde die gesamte Ortslage als Untersuchungsgebiet festgelegt. Dieses erstreckt sich von der nördlichen Ortseinfahrt über die östlich angrenzenden Weinberge hin zur südlichen Ortseinfahrt, der B13 und über das Maingelände im Westen.

Durch das großzügig gewählte Untersuchungsgebiet können sämtliche sozialen Belange und die Infrastruktur sowie öffentliche Gebäude und das Maingelände als Erholungsfaktor beleuchtet werden.

Für die statistische Auswertung wie bspw. die Demographische Entwicklung wurden zudem die Aussiedlerhöfe (siehe nebenstehende Karte) miteinbezogen.

Abb. 7: Hintergrundkarte: Webkarte, EuroRegionalMap; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics; Stand 24.03.2020



Bevölkerungsentwicklung

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung des Marktes Sommerhausen ab dem Jahr 1960 kann man einen deutlichen Zuwachs von über 40% bis ins Jahr 2020 (1.928 EW) erkennen. Zwischen den Jahren 1960 bis ca. 1990 gab es nur einen geringen Zuwachs, der bis in die neunziger Jahre etwa auf gleichbleibenden Niveau lag. Erst ab 1990 konnte Sommerhausen einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen verzeichnen, der zwar zwischen 2000 und 2010 noch einmal stagnierte, sich aber seit den Jahren um 2010 weiter fortsetzt.

Im Vergleich dazu stiegen die Zahlen des Landkreises Würzburg bereits 1960 und erreichten im Jahr 2000 ihren Höhepunkt, wo sie seither nur noch gering steigen. Die Einwohnerzahlen des Regierungsbezirkes Unterfranken und des Landes Bayern stiegen ebenfalls bis zum Jahr 2000. In Unterfranken fielen die Zahlen im Anschluss um ca. 3%. Im Land Bayern ist jedoch weiterhin ein stetiger Anstieg zu verzeichnen.

Natürliches Wachstum

Das natürliche Bevölkerungswachstum berücksichtigt Geburten- und Sterbefälle, ohne Wanderungsbewegungen in einer Gemeinde. Im Markt Sommerhausen kann man eine ständig wechselnde Tendenz des Wachstumssaldos feststellen. In der Summe überwiegt jedoch die Anzahl der Lebendgeborenen gegenüber der Sterbefälle und somit kann ein positiver Trend festgestellt werden. Insbesondere in den vergangenen drei Jahren kann ein deutlicher Über-

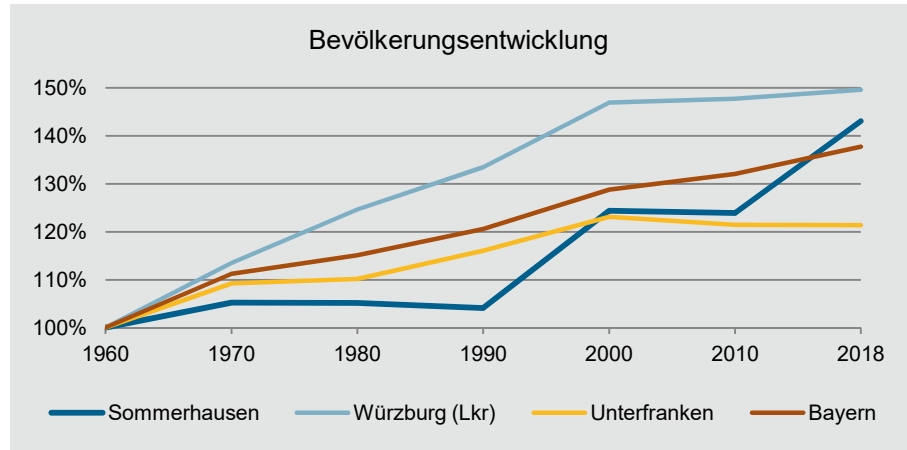


Abb. 8: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 23.09.2019

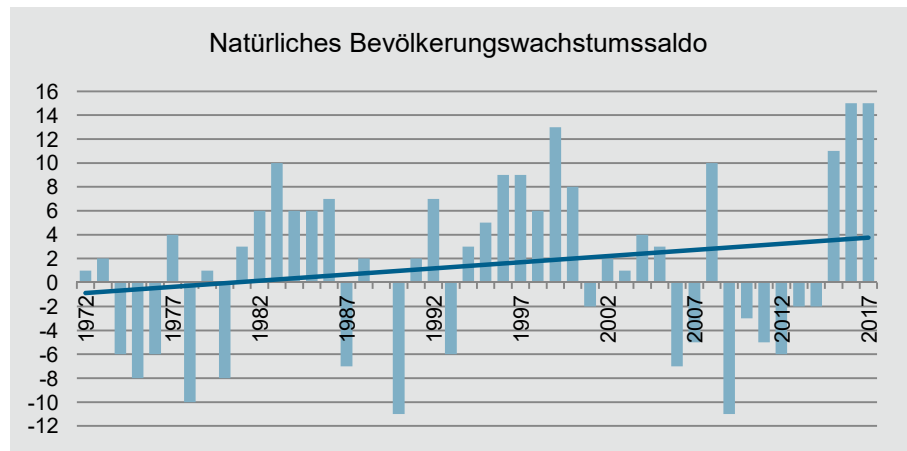


Abb. 9: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 23.09.2019

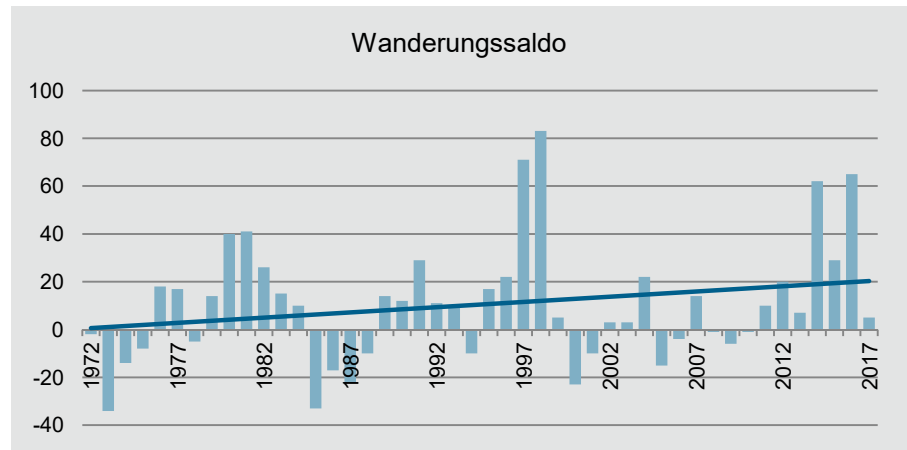


Abb. 10: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 23.09.2019

schuss an Neugeborenen verzeichnet werden, der im Betrachtungszeitraum der letzten 45 Jahre, in diesem Ausmaß so noch nie vorgekommen ist.

Zuzüge und Abgänge

Das Wanderungssaldo des Marktes Sommerhausen ist überwiegend positiv geprägt. In den Jahren 1997 und 1998 sowie den Jahren 2014 bis 2016 können jeweils deutliche Anstiege der Zuwanderungszahlen verzeichnet werden. Dies liegt begründet in der Ausweisung von neuen Baugebieten und dem damit verbundenen Anstieg an neuem Wohnraum in Sommerhausen.

Diese positiven Zuzugsentwicklungen sind neben dem positiven natürlichen Bevölkerungswachstum verantwortlich für die positive Bevölkerungsentwicklung Sommerhausens.

Bevölkerungsprognose

Wenn man die Prognosen des Marktes Sommerhausen betrachtet, kann man eine weiterhin steigende Tendenz feststellen.

Die Bevölkerungszahlen von Sommerhausen schwankten bis ins Jahr 1995 immer wieder zwischen 1.300 und 1.500 Einwohnern (ca. $\pm 3\%$). In den Jahren 1997 und 1998 kam es dann zu einem deutlichen Anstieg von insgesamt 11% innerhalb von nur zwei Jahren. Im Anschluss stagnierte die Bevölkerungszahl über mehrere Jahre, bis es im Jahr 2014 erneut zu einem merklichen Anstieg kam. Prognosen bis ins Jahr 2031 des Bayerischen Landesamtes für Statistik sehen für den Markt Sommerhausen einen Anstieg der Bevölkerung um weitere 116 Personen oder um + 6% gegenüber dem Jahr 2017 vor. Dieser Anstieg flacht jedoch mit zunehmenden Jahren immer weiter ab.

Im Vergleich dazu, stagnieren im Landkreis und im Land Bayern die Bevölkerungszahlen seit 2009 und werden auch bis 2031 auf dem selben Level bleiben. Dem Regierungsbezirk Unterfranken ist eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

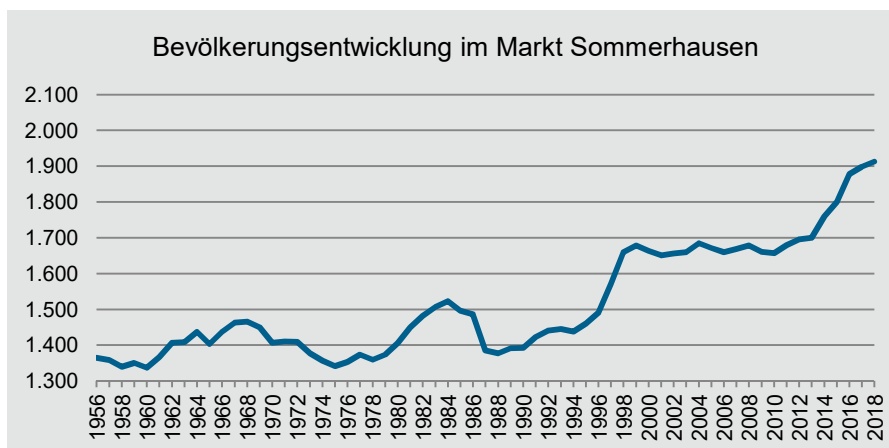


Abb. 11: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 23.09.2019

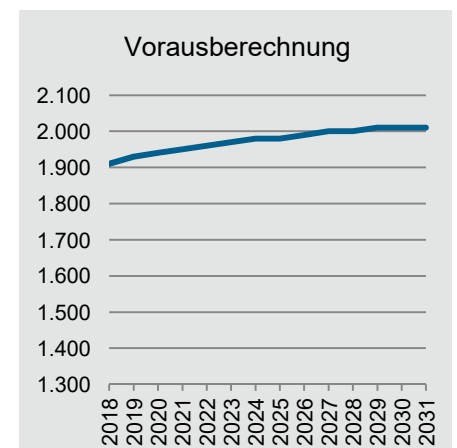


Abb. 12: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 23.09.2019

Demographische Entwicklung

Beim Vergleich der Altersstrukturen von Sommerhausen in den Jahren 2000 und 2018 kann man eine deutliche Verlagerung der Altersschwerpunkte in der Gemeinde feststellen.

Während im Jahr 2000 die Einwohner ab 40 Jahren rund die Hälfte der Gesamtbevölkerung ausmachten, stellen diese im Jahr 2018 bereits einen Anteil von 58% dar. Dies liegt vor allem an dem deutlichen Anstieg der Einwohner in den Altersklassen '50 bis unter 65' und '65 oder älter'. Im Gegenzug schrumpften die Altersgruppen der '30 bis unter 40' und '40 bis unter 50' Jährigen um mehrere Prozent. Die Altersgruppen unter 30 Jahren blieben annähernd konstant.

Das Durchschnittsalter der Bewohner von Sommerhausen liegt im Jahr 2018 vergleichbar mit dem Bundesland Bayern bei rund 44 Jahren. Der Regierungsbezirk Unterfranken sowie der Landkreis Würzburg weisen einen leicht höheren Durchschnitt mit rund 45 Jahren auf. Der Markt Sommerhausen besitzt im Vergleich zu den übergeordneten Verwaltungsebenen mit 32,8 einen erhöhten Jugendquotient. Das Bundesland Bayern weist bspw. einen Jugendquotienten von nur 30,2. Auch der Altenquotient von Sommerhausen mit 34,7 spiegelt die relativ junge Bevölkerung wieder.

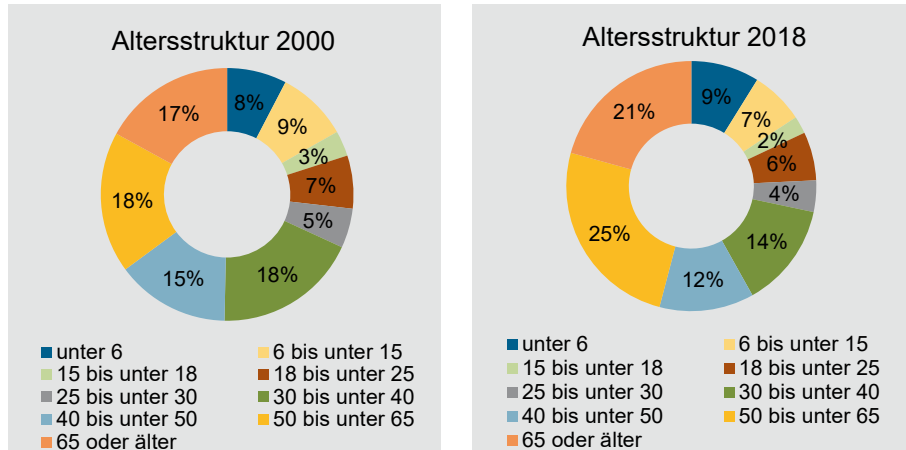
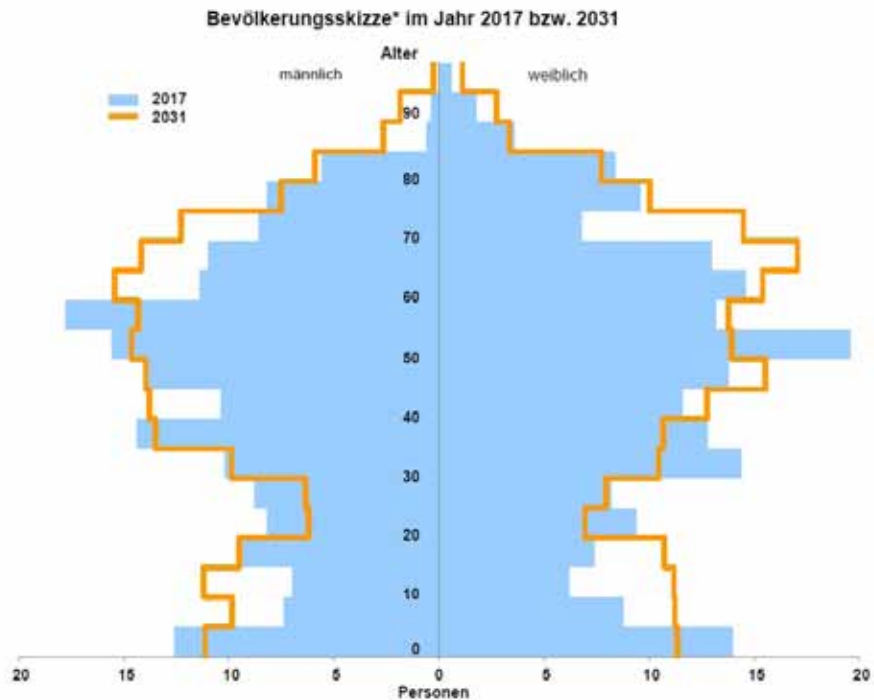


Abb. 13: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 09.10.2019



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Abb. 14: Demographie-Spiegel für Bayern, Heft 550, Bayerisches Landesamt für Statistik, Hrsg. Juli 02019

Die Demographische Entwicklung wird besonders in der nebenstehenden Bevölkerungspyramide deutlich, die die Entwicklung für die zukünftige Bevölkerungsverteilung in Sommerhausen zeigt. In der Pyramide aus dem Jahr 2017 kann man den Schwerpunkt der Bevölkerung noch im Bereich der 50 bis 55 Jährigen feststellen. Über die Jahre wird sich dieser Schwerpunkt immer weiter nach oben verlagern. Die Altersgruppe der 60 bis 70 Jährigen wird einen deutlichen Zuwachs erleben, genauso wie die Altersgruppe der über 85 Jährigen. Sie wird über die Jahre immer weiter wachsen, da die Menschen grundsätzlich eine höhere Lebenserwartung haben, was unter anderem an der besseren medizinischen Versorgung liegt. Wie man in den Bevölkerungspyramiden gut erkennen kann, ist vor allem bei der Altersgruppe der über 75 Jährigen der Frauenanteil deutlich höher.

Im Gegensatz zu anderen Gemeinden kann Sommerhausen zudem einen Zuwachs im Bereich der Kinder von 5 bis 15 Jahren verzeichnen.

Bevölkerungsstruktur

Nationalität

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung bezogen auf die Gesamtbevölkerung des Landkreises Würzburg beträgt im Jahr 2018 etwas über 6%. Damit hat der Anteil seinen Höchststand seit den letzten 30 Jahren erreicht. Seit dem Jahr 1987 stieg der Anteil der Ausländer im Landkreis Würzburg stetig von ehemals knapp 2% bis ins Jahr 2018 um mehr als das Dreifache auf 6,3%. Der kurzzeitige Rückgang im Jahr 2011 lässt sich auf die Zensus 2011 zurückführen.

Im Jahr 2017 zählte der Landkreis zudem 109 Einbürgerungen. Davon kommt der Großteil ebenfalls aus Europa.

Geschlecht

Die Bevölkerung des Marktes Sommerhausen teilt sich fast mit gleichem Anteil in weibliche und männliche Bewohner. Die weibliche Bevölkerung überwiegt jedoch stets etwas. So lag der Anteil der Frauen in Sommerhausen im Jahr 2018 mit 52% rund 4% über dem Anteil der männlichen Bevölkerung.

Familienstand

Im Landkreis Würzburg sind mit 48% der Großteil der Bewohner verheiratet, dicht gefolgt von den Ledigen mit 40%. Jeweils 6% der Bevölkerung sind verwitwet oder geschieden. Lediglich 142 Personen (0,09%) im Landkreis Würzburg leben in einer Lebenspartnerschaft.

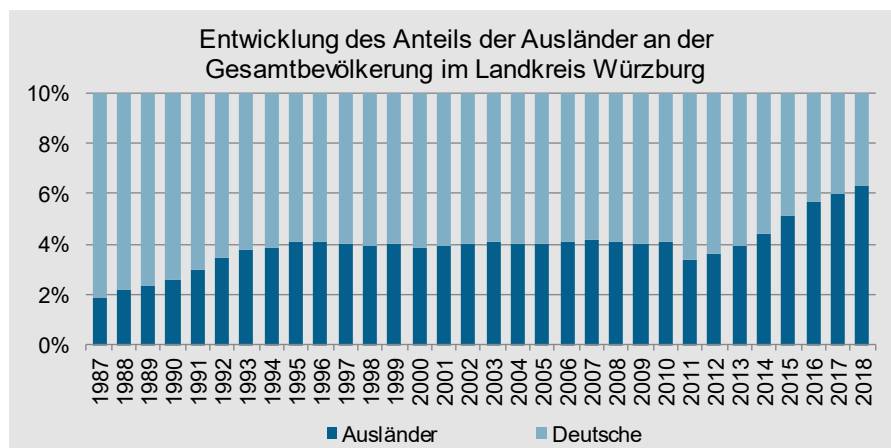


Abb. 15: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 09.10.2019

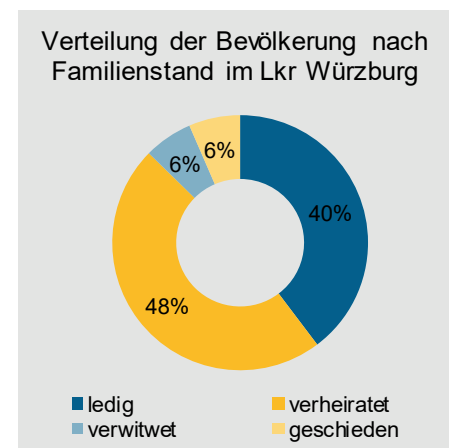


Abb. 16: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 09.10.2019



1:5.000

Soziale und kulturelle Infrastruktur, Tourismus

Grundversorgung

Sommerhausen bietet neben einem Metzger, mehreren Bäckereien und Cafés, auch einen Dorfladen. Die Einrichtungen liegen im Altort Sommerhausen, fast ausschließlich entlang der Hauptstraße. Deshalb sind die Angebote weitestgehend fußläufig erreichbar.

Neben dem Angebot an Ärzten, Fachärzten und Kliniken in den nahegelegenen Städten, besitzt der Markt Sommerhausen eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin und eine für Zahnheilkunde. Ebenfalls im Ort angesiedelt ist die 'Schloßapotheke' sowie Praxen für Krankengymnastik, Logopädie und Physiotherapie.

Direkt im Ortskern gibt es eine Sparkassenfiliale, im Norden des Ortes befindet sich eine Volksbankfiliale.

Bildung

Der Kindergarten im Zentrum des Marktes bietet Lebensqualität für Eltern, die ihre Kinder heimatnah in eine Tagesstätte geben wollen. Die ortsansässige Förderschule in unmittelbarer Nähe bietet die Möglichkeit Kinder in einem Klassenspektrum von der 5. bis zur 9. Klasse besonders zu fördern und im Lernprozess zu unterstützen. Weitere Schulen befinden sich keine im Gemeindegebiet, können aber in näherer Umgebung in kurzer Fahrtzeit besucht werden.

Religiöse Einrichtungen

Im Zentrum des Altortes befindet sich die evangelische Pfarrkirche 'St. Bartholomäus'. Weiter in Richtung Westen befindet sich die ehemalige jüdische Synagoge, die seit 1953 die katholische Marienkapelle darstellt und zu der Pfarrei St. Nikolaus in Eibelsstadt gehört.

Kulturelle Einrichtungen

Sommerhausen ist weit über seine Grenzen hinaus für sein 1950 gegründetes Torturmtheater bekannt. Man nennt es auch das kleinste Theater Deutschlands. Nicht weit davon entfernt finden im Vogelhauskeller immer wieder Konzerte, Theaterstücke und Lesungen statt.

Vereine und Freizeit

In Sommerhausen gibt es eine Vielzahl an Vereinen:

- Angelverein
- Bürgerverein
- Freiwillige Feuerwehr
- Gräfliche Schützengesellschaft
- Historischer Bruschenverein
- Kultur- und Heimat-Verein e.V.
- Liedertafel 1843
- Musikgemeinschaft
- Obst-, Wein- und Gartenbau-Verein
- Partnerschaftsverein Vernou-sur-Brenne
- Reservistern-Kameradschaft
- Turn- und Sportgemeinde (TSG)
- VDK-Ortsverband
- Touristenverein
- Elterninitiative

Desweiteren bietet Sommerhausen diverse Freizeiteinrichtungen wie den Sportplatz, Tennisplatz, Bolzplatz, Skaterplatz, eine Turnhalle sowie den Tierpark.

Legende

- kommunale / öffentliche Einrichtung
- Grundversorgungseinrichtung
- medizinische Einrichtung
- kirchliche Einrichtung
- Gastgewerbe (Gaststätten und Unterkünfte)





Tourismus

Sommerhausen gilt dank seiner Weinfinesse und der erholsamen Gegend als Tourismusort. Dies unterstützt unter Anderem der Tierpark, die Theatereinrichtungen, das Schloss und die von der Stadtmauer umrundete Altstadt. Besonders durch seine Lage im Maintal wird Sommerhausen als ein erholsamer und spannender Urlaubsort geschätzt. Dies wird durch die gepflegte historische Altstadt unterstützt.

Rings um Sommerhausen gibt es eine Vielzahl an gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Von Sommerhausen aus können nicht nur die Schönheiten der Natur und Landschaft, sondern auch der Reichtum an kulturellen und historischen Schätzen Mainfrankens erkundet werden. Fahrradwege links oder rechts des Mains führen zum Beispiel ohne nennenswerte Steigungen nach Würzburg, Veitshöchheim und weiter bis Gemünden oder in der anderen Richtung nach Frickenhausen, Sulzfeld, Kitzingen oder über Ochsenfurt nach Marktbreit. Fahrräder können direkt vor Ort beim ortsansässigen Fahrradverleih geliehen werden.

Als Besonderheit gibt es für die Region um Sommerhausen den MaintalSprinter, der über 11 Haltestellen Sommerhausen mit den umliegenden Städten verbindet. So ist die Festspielstadt Röttingen oder die Stadt Würzburg in kurzer Zeit mühelos zu erreichen, Fahrradmitnahme inklusive.

Sommerhausen ist ein fränkisches Weindorf wie aus dem Bilderbuch mit all seinen historischen Sehenswürdigkeiten wie beispielsweise die

alte Stadtmauer mit seinen Türmen und Toren, das Schloss und die Bartholomäus-Kirche.

Neben den vielen Sehenswürdigkeiten lockt auch der Tierpark Sommerhausen, gerade in den warmen Monaten, viele Besucher in die Gemeinde. Aber auch eine Vielzahl an Veranstaltungen zieht jedes Jahr viele Besucher nach Sommerhausen. Unter anderem ist hier der Weihnachtsmarkt, das Weinfest und das mittlerweile etablierte Festival zu nennen.

Abgesehen von den positiven Aspekten, die der Tourismus für Sommerhausen bietet, kommt es jedoch auch zu Spannungsfeldern zwischen den Touristen und den Bewohnern des Alt-Ortes.

Gastronomie u. Gastgewerbe

In der vorangehenden Karte wurden die gastronomischen Einrichtungen Sommerhausens gekennzeichnet. Insbesondere im Altort ist eine hohe Anzahl an Gaststätten und Unterküften zu verzeichnen. Insgesamt werden über 35 Einrichtungen für den Fremdenverkehr angeboten. Neben den klassischen Hotels gibt es auch eine hohe Anzahl an Fremdenzimmern und Ferienwohnungen. Insgesamt werden rund 370 Betten in Hotel, Gasthöfen, Pensionen, Privatzimmern und Ferienwohnungen angeboten. Dies zeigt noch einmal deutlich, wie geprägt der Ort durch den Touristenverkehr ist.

Entlang der Hauptstraße im Altort befindet sich die Großzahl der Gaststätten. Das Angebot reicht vom Stehcafé bis hin zur Sterne Küche.

Städtebauliche Struktur

Siedlungsentwicklung

Die älteste Flächenerhebung des Bayerischen Landesamt für Statistik stammt aus dem Jahre 1980. Hier hatten die Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits 7% der Gemeindefläche eingenommen. Seit den 90er Jahren steigen in Sommerhausen die Einwohnerzahlen. Dies liegt unter anderem am Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche und dem damit verbundenen Angebot an neuen Wohnbauplätzen. Zudem spielen hier die grundsätzlich steigenden Wohnansprüche in Sommerhausen eine Rolle.

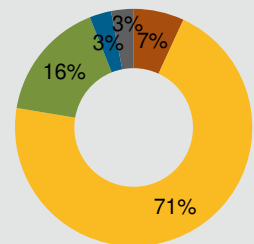
Dies wird besonders im Vergleich der Jahre 1980 und 2017 sichtbar. Von ursprünglich 7% stieg die Größe der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 22%. Von der Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsflächen sind fast ausschließlich die landwirtschaftlichen Flächen betroffen. So fiel dieser Flächenanteil zwischen den Jahren 1980 und 2017 um rund 17 %.

Wie in der Grafik unten zu sehen, entwickelte sich der Ort Sommerhausen von seinem dicht bebauten Ortskern aus in den siebziger Jahren immer weiter entlang des Maines in nördliche und südliche Richtung. Ab den achtziger Jahren breitete sich die Bebauung auch weiter nach Osten, in Richtung des Hanges, aus.

Während die Bebauung im Altort sehr dicht ist und kaum Raum für Grünstrukturen bietet, sind die Grundstücke in den Baugebiete deutlich großzügiger strukturiert. Dies liegt vor allem an dem Trend hin zum Einfamilienwohnhaus mit eigenem Garten.

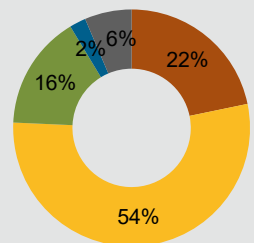
Im Ortskern findet man den Großteil der öffentlichen Gebäude, der Grundversorgung und Gastronomie. Durch die enge Bebauung sind hier alle wichtigen Einrichtungen in kurzen Wegen zu erreichen.

Flächenverteilung 1980



- Siedlungs- und Verkehrsfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche
- Wasserfläche
- Flächen anderer Nutzung

Flächenverteilung 2017

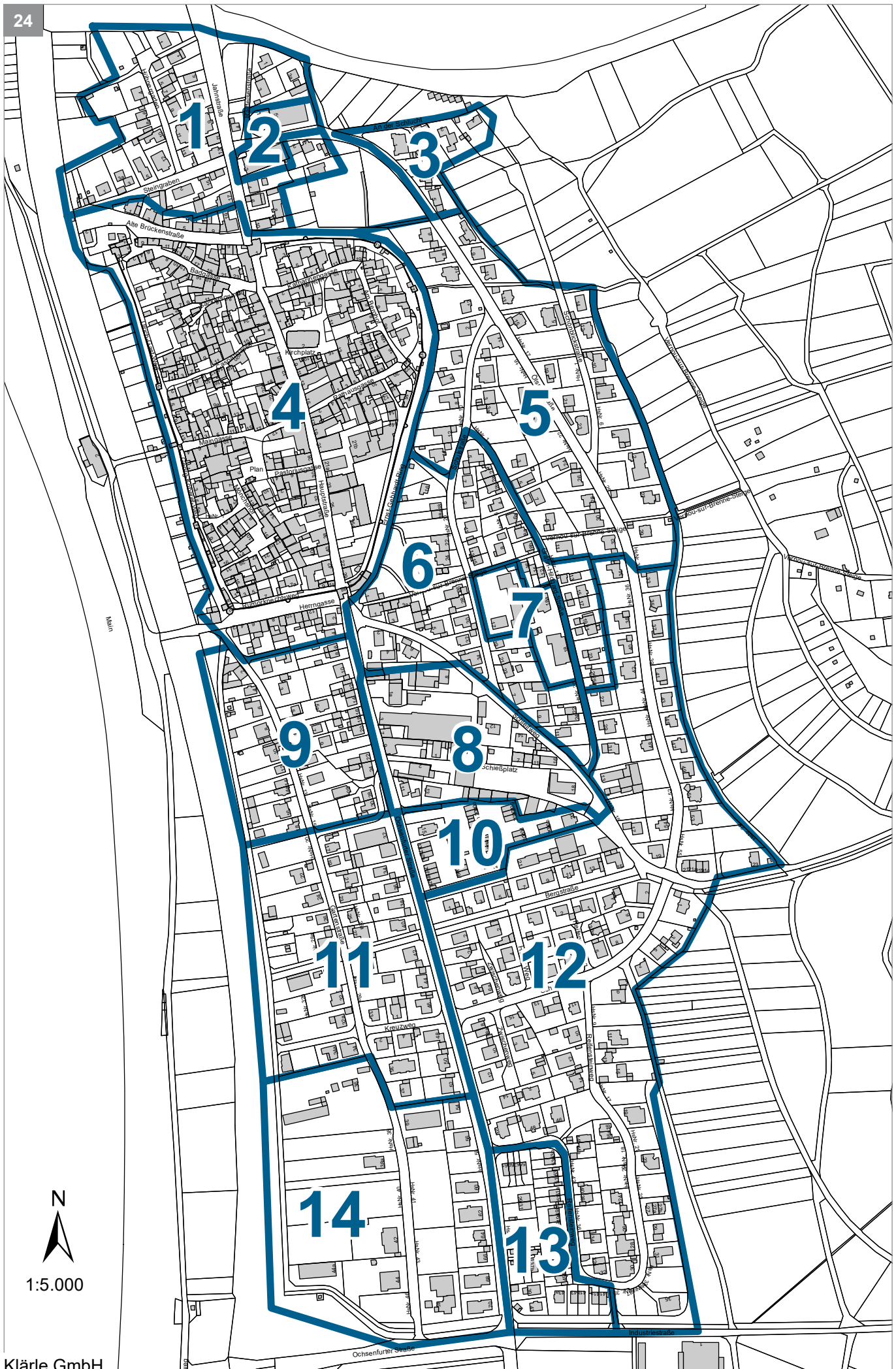


- Siedlungs- und Verkehrsfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche
- Wasserfläche
- Flächen anderer Nutzung

Abb. 17: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 09.10.2019



Abb. 18: ALK-Daten Sommerhausen, Stand 08.2019



Ortsgestalt und Baukultur

Bei Betrachtung der Ortsgestalt wurde der Ort in einzelne Quartiere unterteilt. Nachfolgend wird die dominierende Charakteristik der einzelnen Bereiche näher beschrieben.

Quartier 1:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
Besondere Eigenschaften: vereinzelt große Kubaturen

Quartier 2:

Dachgestalt: Paralleldach, giebelst.
Anzahl der Geschosse: 3
Nutzungsart: Öffentlich, Gewerbe
Bauweise: Einzelhäuser
Besondere Eigenschaften: aneinandergebaute Gebäudeteile erzeugen große Kubaturen, Standort der VR-Bank und Willy-Supp-Halle

Quartier 3:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
Besondere Eigenschaften: verdichtete Bebauung

Quartier 4:

Dachgestalt: Satteldach, traufst. und giebelst. je Straßenzug wechselnd, vereinzelt Ausnahmen mit Mansard- und Walmdach
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen, Grundversorgung, Öffentlich, Gewerbe
Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
Besondere Eigenschaften: stark verdichtete Bebauung, zu großen Teilen denkmalgeschützt, viele historisch geprägte Gebäude mit Fachwerk

Quartier 5:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 3
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Einzelhäuser
Besondere Eigenschaften: Wohngebäude mit großzügigen Grünanlagen

Quartier 6:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 1-2
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
Besondere Eigenschaften: verdichtete Bebauung

Quartier 7:

Dachgestalt: Pultdach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 3
Nutzungsart: Öffentlich
Bauweise: Einzelhäuser
Besondere Eigenschaften: Kindergarten und Schulgebäude

Quartier 8:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe
Bauweise: Einzelhäuser
Besondere Eigenschaften: große gewerbliche Gebäude, Festplatz

Quartier 9:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
Besondere Eigenschaften: verdichtete Bebauung

Quartier 10:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 1-2
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Hausgruppen
Besondere Eigenschaften: neues Quartier mit Vielzahl von Wohnungen

Quartier 11:

Dachgestalt: Satteldach, giebelst.
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe
Bauweise: Einzelhäuser
Besondere Eigenschaften: Übergang von Wohnen zu Gewerbe

Quartier 12:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Einzelhäuser
Besondere Eigenschaften: Siedlungsgebiet mit klassischen Einfamilienhäusern

Quartier 13:

Dachgestalt: Satteldach, traufständig
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Wohnen
Bauweise: Doppelh., Hausgruppen
Besondere Eigenschaften: verdichtete Bebauung

Quartier 14:

Dachgestalt: Satteldach, giebelst., Zelddach, Pultdach
Anzahl der Geschosse: 2-3
Nutzungsart: Gewerbe
Bauweise: Einzelhäuser
Besondere Eigenschaften: große Gewerbebauten



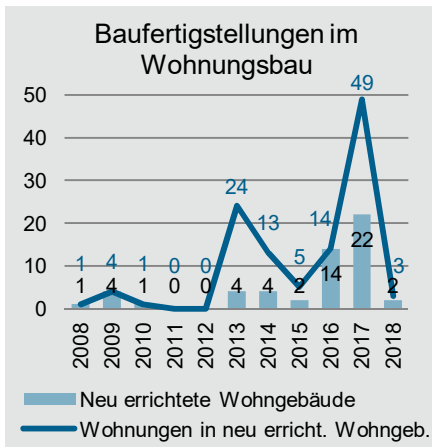


Abb. 19: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 13.11.2019



Abb. 20: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 13.11.2019

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen der Wohngebäude und Wohnungen der letzten 10 Jahre unterscheiden sich deutlich untereinander. Während in den Jahren 2008 bis 2012 nur insgesamt sechs Wohngebäude mit jeweils einer Wohnung fertiggestellt wurden, nahmen diese Zahlen in den darauffolgenden Jahren deutlich zu.

In den Jahren 2013, 2014 und 2017 wurde eine Großzahl an Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen errichtet. Insgesamt wurde hier in acht neuen Gebäuden Platz für 64 Wohnungen geschaffen. Neben der Anzahl an Mehrfamilienhäusern wurden in den Jahren 2016 und 2017 zudem 33 Einfamilienwohnhäuser errichtet. In den letzten zehn Jahren wurden gerade mal zwei Neubauten mit jeweils zwei Wohnungen ausgestattet.

Wohnungsbestand

Die Entwicklung des Wohnungsbestands im Markt Sommerhausen zeigt von 1987 bis 2010 eine kontinuierliche Zunahme. Durch den Zensus 2011 gab es eine neue Gebäude- und Wohnungszählung, was den Abfall der Zahlen zwischen den Jahren 2010 und 2011 erklärt. Die Anzahl der Wohnungen wuchs zwischen den Jahren 2011 und 2018 kontinuierlich weiter. Man kann also von einem stetig ansteigenden Gebäude- und Wohnungsbestand ausgehen. Es gibt derzeit (Stand 2018) etwa 585 Wohngebäude mit etwa 928 Wohnungen. Wie die Abbildung verdeutlicht, nimmt die Zahl der Wohnungen immer etwas stärker zu als die der Wohngebäude. Heute gibt es durchschnittlich 1,59 Wohnungen

je Wohngebäude. 1987 lag der Wert bei 1,33 Wohnungen je Wohngebäude. Daraus abzuleiten ist ein leichter Trend in Richtung Mehrfamilienhäuser.

Wohnungsgrößen

Während im Land Bayern eine Einwohnerdichte von 4,3 Personen pro Wohngebäude vorherrscht, liegt der Markt Sommerhausen mit rund 3,3 unter diesem Schnitt. Auch der Regierungsbezirk Unterfranken und der Landkreis Würzburg beheimatet pro Wohngebäude im Schnitt mehr Einwohner. Dies liegt unter anderem daran, dass im ländlichen Raum der Fokus häufig auf Einfamilienwohnhäuser gelegt wird. Im ländlichen Raum stellt oftmals eine einzelne Wohnung ein gesamtes Wohngebäude dar, wohingegen in den städtischeren Gegenden mehrere kleine Wohnungen in einem Gebäude integriert sind.

Im Markt Sommerhausen wohnen durchschnittlich zwei Personen in einer Wohnung, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 107 m². In den übergeordneten Regierungsebenen leben durchschnittlich mehr Personen auf weniger Wohnfläche.

Wohnungsbedarf

Angelehnt an die Bevölkerungsvorausrechnung des Demographie-Spiegels, Bayerisches Landesamt für Statistik, wurde der Wohnflächenbedarf des Marktes Sommerhausen bis zum Jahr 2031 überschlägig ermittelt. Dabei wurde eine jährliche Zunahme der Haushaltsgröße um den Faktor 0,01 angenommen.

Die Prognose zeigt, dass bis 2031 ein Gesamtbedarf von ca. 57 Wohneinheiten besteht. Pro Jahr müssen demnach 4 Wohneinheiten geschaffen werden.

Ohne die Berücksichtigung der deutlichen Zuwachsspitzen im Jahr 2013 und 2017 lag der jährliche Zuwachs an Wohnungen in den letzten zehn Jahren bei rund sechs Wohneinheiten. Somit liegt der notwendige Neubau an Wohnungen unter dem derzeitigen Durchschnitt in Sommerhausen.

Um den Wohnungsbedarf decken zu können, ist eine Bebauung der noch freien Bauplätze in den Siedlungen anzustreben. Im Bereich des

Wohnungsbaus ist somit von einem steten Zuwachs auszugehen.

Da sich der Trend in Richtung Einfamilienhäuser immer weiter ausprägt, wird bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung von jeweils einer Wohneinheit pro Bauplatz ausgegangen. Daraus ergibt sich für den Markt Sommerhausen ein Wohnbauflächenbedarf von rund 4 ha für die nächsten 14 Jahre.

Wohnbauflächenpotenzial

Mit den noch unbebauten Bauplätzen und innerörtliche Freiflächen stehen noch rund 3,85 ha für die bauliche Entwicklung Sommerhausens zur Verfügung. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass nicht alle Bauplätze für die Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Im Bereich der Gartenstraße sind beispielsweise Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Rund 36 unbebaute Bauplätze sind für Wohnzwecke ausgewiesen. Damit könnte der Bedarf an Wohnungen in Sommerhausen für die nächsten neun Jahre gedeckt werden. Dabei gestaltet sich die Verfügbarkeit je-

doch oftmals als sehr schwierig.

Neben den unbebauten Bauplätzen, zählen auch leerstehende Gebäude als Wohnbaupotenzial. Hinzu kommen Gebäude mit Leerstandsrisiko, von denen ein potenzieller Leerstand in den nächsten Jahren vermutet wird. Es wird begrüßt leerstehende Gebäude im innerörtlichen Bereich umzubauen, umzunutzen oder zu sanieren und somit den Flächenverbrauch im Außenbereich einzudämmen.

Wenn das Augenmerk nur auf die Entwicklung im Außenbereich gelegt werden würde, würde der Ortskern immer weiter leerfallen und letztlich komplett aussterben. Diesem Trend soll durch eine gezielte Innenentwicklung entgegen gewirkt werden.

Bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden, sollte daher vorrangig der Bestand genutzt werden.

Berechnete Einwohner für das Jahr 2031	2.010 EW
Einwohnerzuwachs bis 2031	110 EW
Einwohner je Haushalt im Markt Sommerhausen 2017	2,06
Faktor der jährlichen Zunahme der Haushaltsgrößen	0,01
Berechnete Haushaltsgröße für das Jahr 2031 2,06 - (0,01 x 14)	1,92
Wohnungsbedarf 2017 - 2031	57 WE
Wohnungsbedarf p.a. bis 2031	4 WE
Durchschnittliche Bauplatzgröße	700 m ²
Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2031	4 ha



1:5.000

Bausubstanz

Im August 2019 wurde bei einer Bestandserhebung vor Ort die Bausubstanz der Gebäude in Augenschein genommen. Dabei wurden die Gebäude in vier Kategorien unterteilt:

- kein Sanierungsbedarf
- geringer Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf

Diese Kategorien wurden im Ampelprinzip von dunkelgrün (kein Bedarf) bis rot (hoher Bedarf) in der nebenstehenden Karte dargestellt.

Die Klassifizierung erfolgte anhand der von außen sichtbaren Kriterien wie beispielsweise Tragstruktur des Gebäudes, Zustand der Dachkonstruktion sowie Dachhaut/Dacheindeckung, Zustand der Außenfassade, Rissbildung und des Gesamterscheinungsbilds.

In den jüngeren Baugebieten im Süden und Osten des Ortes ist kaum Sanierungsbedarf zu erkennen. Lediglich vereinzelt sind hier Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf zu finden.

Insgesamt weist Sommerhausen eine überwiegend gute Bausubstanz auf. Rund 30% der bewerteten Gebäude benötigen keinerlei Sanierungsmaßnahmen. Bei ca. 47% der Gebäude müssten nur vergleichsweise kleine Maßnahmen vorgenommen werden.

Im Bereich des Altortes und in den älteren Baugebieten ist eine Häufung von Gebäuden mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf zu erkennen. Gebäude dieser Kategorien besitzen meist eine unzureichende bzw. nicht mehr zeitgemäße Dämmung im Bereich der Fassade sowie der Dach-

eindeckung. Zudem wäre hier meist ein Wechsel der bereits in die Jahre gekommenen Fenster zu empfehlen. Auf den gesamten Markt gesehen bilden die Kategorien 'mittlerer Sanierungsbedarf' mit 22% und 'hoher Sanierungsbedarf' mit 1% jedoch nur rund ein Viertel der Bausubstanz.

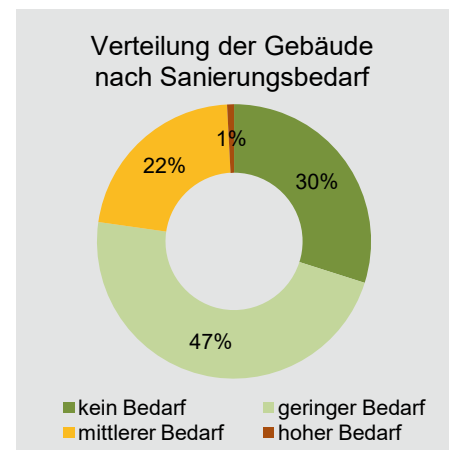
In den vergangenen Jahren wurden im Altort bereits vereinzelt Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz/ dem äußeren Erscheinungsbild durchgeführt. Diese sollen als gutes Beispiel gesehen werden und andere Eigentümer zum Handeln motivieren.

→ Ziel ist es im Rahmen des Förderprogramms weitere Gebäude energetisch zu modernisieren, umzubauen und zu sanieren, um somit die Bausubstanz erhalten oder verbessern zu können.

→ Bei Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf in dicht bebauter Umgebung wird in Ausnahmefällen auch ein Abbruch mit anschließender Freiraumschaffung befürwortet.

Legende

- kein Sanierungsbedarf
- geringer Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf
- nicht bewertete Nebengebäude



Leerstand und Freiflächen

In der nebenstehenden Karte sieht man die Ergebnisse der Bestandserhebung im Hinblick auf die innerörtlichen Potenziale. Dabei wurden alle innerörtlichen Freiflächen und leerstehenden Gebäude kartiert.

Zudem wurden anhand der Einwohnermeldedaten die Gebäude ermittelt, die ein Leerstandsrisiko aufweisen. Dieses tritt ein, wenn Gebäude durch Gebäudebewohner im Durchschnitt über 70 Jahren bewohnt werden. Ein erhöhtes Risiko bergen Gebäude mit Einzelpersonen über 70 Jahre. Aufgrund des Datenschutzes werden diese nicht in der nebenstehenden Karte dargestellt.

Insgesamt wurden

- 20 leerstehende Gebäude
- 36 Gebäude mit Bewohnern über 70 Jahren
- 25 Gebäude mit Einzelpersonen über 70 Jahren
- 3,85 ha geeignete Freifläche (davon 40 unbebaute Bauplätze) kartiert.

Die leerstehenden Gebäude beschränken sich fast ausschließlich auf den Altort. Meist stellen die Leerstände unbewohnte Wohngebäude dar.

Anders als in vielen anderen ländlich geprägten Orten, in denen durch den Wirtschaftswandel mittlerweile viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude leer stehen, weist Sommerhausen kaum Leerstände in diesem Bereich auf. Gerade durch den verstärkten Obst- und Weinbau in Sommerhausen werden die Wirtschaftsgebäude momentan noch sehr gut genutzt.

Die leerstehenden Wohnhäuser könnten zum Teil durch Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen relativ kurzfristig zur Bewohnung bereit stehen.

Als potenzieller Leerstand werden Gebäude mit Bewohnern im Schnitt über 70 Jahre eingestuft. Wenn diese Gebäude zudem nur durch Einzelpersonen bewohnt werden, kann man von einem erhöhten Risiko ausgehen. Diese Gebäude werden mit großer Wahrscheinlichkeit in den nächsten Jahren zu Leerständen, falls sich keine Nachnutzer finden lassen. Dieser Fall tritt vor allem in den älteren Siedlungsgebieten im Bereich des Altortes und im nördlichen Bereich von Sommerhausen auf.





Neben dem Potenzial, dass sich aus den Leerständen ergibt, gibt es noch ein beachtliches innerörtliches Flächenpotenzial in Sommerhausen. Auf einer Fläche von insgesamt 3,85 ha könnten ca. 41 Baugrundstücke entstehen, wobei bereits 40 davon als Bauplätze ausgewiesen sind.

Es wird empfohlen die nebenstehende Karte in einem Monitoringverfahren regelmäßig, z.B. im Rahmen einer Gemeinderatsitzung, zu prüfen und fortzuführen.

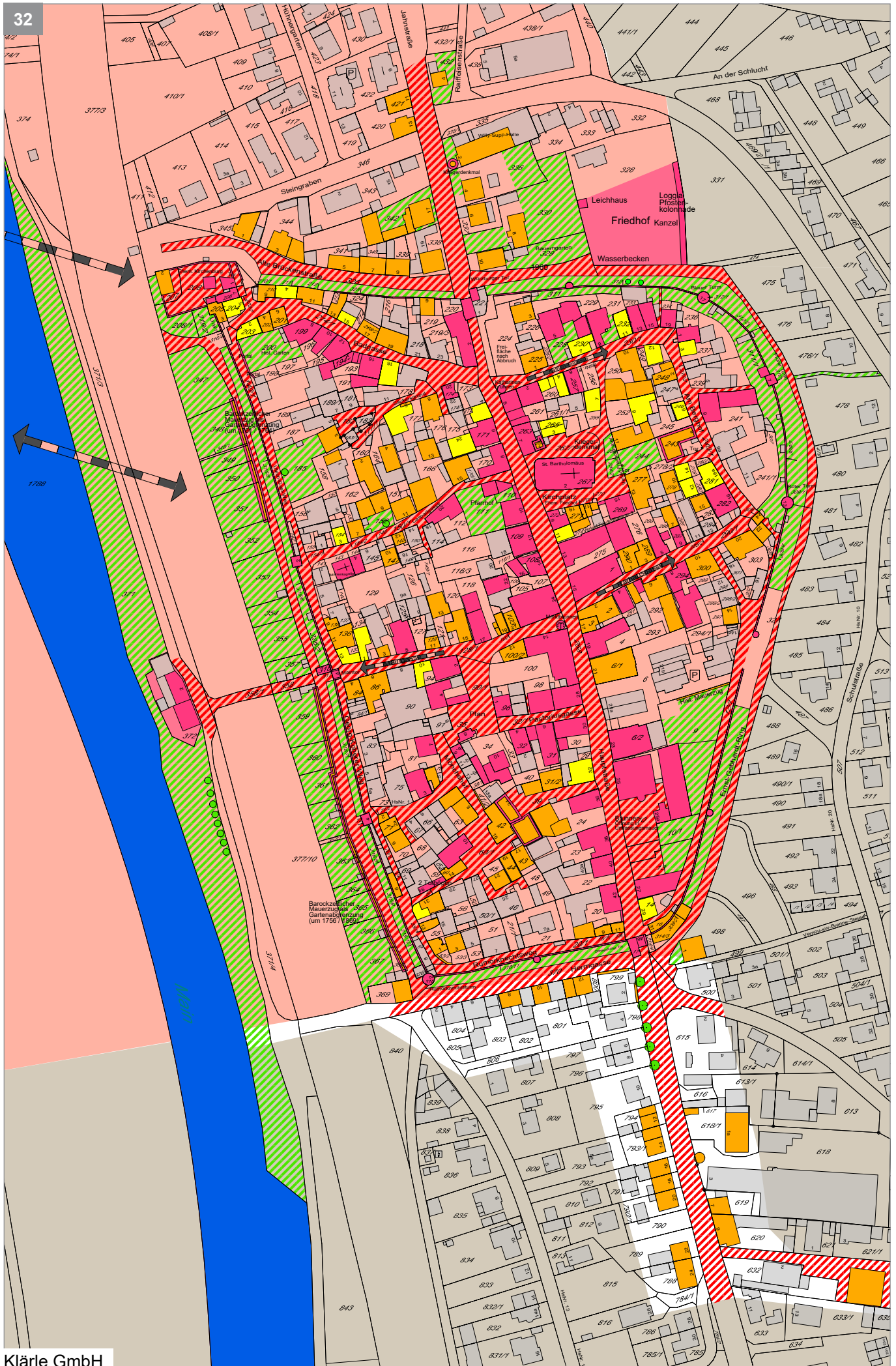
→ Ziel ist die Bebauung der noch unbebauten Bauplätze im Innenbereich vor der Ausweisung neuer Bauplätze im Außenbereich.

→ Leerstände sollen durch Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen wieder reaktiviert werden.

Legende

-  Leerstand
-  genutzte Gebäude
-  Bauflächenpotenzial
-  unbebauter Bauplatz





Denkmalschutz

Der Markt Sommerhausen ist stark durch seinen überwiegend denkmalgeschützten Altort geprägt. Aufgrund dessen wurde das Büro für Bauforschung, Gebäudeinstandsetzung und Denkmalpflege - Dr. Matthias Wieser in Sommerhausen für die Untersuchung des Denkmalschutzes im Ort beauftragt. Von ihm wurde das Modul 1 des Kommunalen Denkmalkonzeptes erarbeitet, auf das für alle weiteren Ausführung des Bestandes des Denkmalschutzes verwiesen wird.

Alle bisher bekannten Boden- und Baudenkmäler sind nachfolgend aufgelistet.

Bodendenkmäler (Anzahl:10)

D-6-6226-0023

Siedlung der jüngeren Latènezeit und vermutlich der Hallstattzeit

D-6-6226-0076

Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Kirche St. Bartholomäus von Sommerhausen mit neuzeitlichen Körpergräbern.

D-6-6226-0254

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Markortes Sommerhausen.

D-6-6226-0255

Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung in Sommerhausen.

D-6-6226-0256

Archäologische Befunde im Bereich der ruinösen ehem. Kirchenburg der Frauenkirche von Sommerhausen.

D-6-6226-0257

Archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Schlosses in Sommerhausen.

D-6-6326-0105

Siedlung der jüngeren Latènezeit.

D-6-6326-0121

Vorgeschichtliche Grabhügel, daraus Funde der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit.

D-6-6326-0122

Spätmittelalterliche bis frühneuzeitliche Wüstung „Röhrensee“.

D-6-6326-0269

Siedlung der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

Baudenkmäler (Anzahl: 78)

E-6-79-187-3 Ensemble Ortskern Sommerhausen

Das Ensemble umfaßt zwei am Main einander gegenüberliegende ummauerte Kirchdörfer, die bereits seit dem frühen Mittelalter zusammengehören und ursprünglich den gemeinsamen Namen Ahusen trugen. Aus Reichsgut gelangten sie nach mehrfachem Besitzerwechsel in der ersten Hälfte des 15. Jh. an die Schenken von Limpurg, in deren, bzw. ihrer Rechtsnachfolger, der Grafen Rechteren-Limpurg-Speckfeld Besitz die Herrschaft über die beiden Dörfer blieb, bis sie 1803 mit dem kuriosen Sommerhäuser Krieg an Bayern fiel und mediatisiert wurde.

In ihrer baulichen Gestalt sind beide Dörfer aufeinander abgestimmt, wobei das Schwergewicht auf Sommerhausen liegt, das infolge seiner Südhänge über die besseren Weinlagen verfügt. Dort entwickelte sich

















DENKMAL	
	Einzeldenkmal nach Art. 1 (2) DSchG.
	Vorschlag für Einzeldenkmal nach Art. 1 (2) DSchG.
	Flurdenkmale, Kleindenkmale, Portale
	Historische Gartenanlage als Baudenkmal
	Gestaltete Wasserfläche als Baudenkmal
	Bodendenkmal nach Art. 1 (4) DSchG.
	Ensemble nach Art. 1 (3) DSchG.
HISTORISCHER ORT	
	Erhaltenswerte ortsbildprägende Bebauung
	Erhaltenswertes ortsbildprägendes Objekt
	Strukturprägendes Gebäude
	Bedeutender Straßen- oder Platzraum
	Bedeutende Grün- oder Freiräume
	Historisch bedeutsames Grünobjekt
	Historischer Ortsboden (Pflasterung Rotsandstein)
	Historische Wegführung (Fußweg etc.)
	Historische bedeutsame Blickbeziehung

Abb. 21: 'Plan 8 Denkmalinteressen', Dr. Matthias Wieser, Stand: Nov. 2019



D-6-79-187-46 Hauptstraße 25



D-6-79-187-8 Badgasse 1



D-6-79-187-4 Am Berghof 1



D-6-79-187-11 Badgasse 8



D-6-79-187-2 Rumorknechtsweg 2

das gräfliche Schloß, dessen bauliche Erscheinung im wesentlichen dem 15./16. Jh. angehört. Beide Orte besaßen bereits um 1300 je zwei Kirchen, davon je eine mit einer kleinen Befestigung einander gegenüberliegend am Main, Maria und Mauritius gewidmet, je eine weitere bergseitig der mainparallelen Hauptstraße, den Heiligen Bartholomäus und Nikolaus gewidmet. Beide mainseitigen Kirchen befinden sich an den Rändern der im 15. Jh. entstehenden Ortsbefestigungen. Während aber in Sommerhausen die Kirche der Ortsbefestigung eingegliedert wurde, blieb sie in Winterhausen außerhalb, wurde profaniert und ist heute Wohnhaus. Beide Dörfer zeigen die charakteristische Struktur der mittelalterlichen Mainorte: meist herrschaftliche Weingüter bergseitig der mainparallelen Hauptstraße, mit locker bebauten, großen Grundstücken, stattlichen Gebäuden im Erscheinungsbild des 16.-18. Jh., in ortsbeherrschender Lage. Flußseitig dagegen eng aneinandergerückt, in einem System schmaler Gäßchen ackerbürgerliche Schiffer- und Fischeranwesen mit kleinteiligen Nebengebäuden. An der Hauptstraße größere Gasthöfe, Häcker- und Handwerkerhäuser und jeweils das Rathaus. Beide Rathäuser wurden um die Mitte oder in der zweiten Hälfte des 16. Jh. errichtet, das Winterhäuser jedoch im 18. Jh. völlig umgeformt.

Beide Orte erhielten im 15./16. Jh. Befestigungen mit Mauerring, Mauertürmen, Graben und je drei Toren. Diese Befestigung ist zwar in Sommerhausen besser erhalten, in Winterhausen aber auch klar erkennbar. Beide Orte verfügen schließlich über Mainverlandungen mit Gasthäusern beim Maintor, kleine Flußhäfen und

Stationen für die Mainschiffahrt. Die Verbindung zwischen den Dörfern geschah durch eine Fähre für Lasten und einen kleinen, immer bereit stehenden Kahn für Personen. Erst 1897 wurde eine steinerne Brücke mit Zollhäuschen auf der Winterhäuser Seite errichtet, die im zweiten Weltkrieg wieder zerstört wurde und teilweise als Ruine noch jetzt steht.

Wie bereits diese ältere Brücke dient auch die 1969/70 weiter flußabwärts errichtete neue Brücke vor allem auch dem Regionalverkehr Giebelstadt-Kitzingen. Sie begrenzt das Ensemble nach Nordwesten. Die bis auf unauffällige Regulierungsbauten an beiden Mainufern unberührte Ufersituation mit den flußparallelen ehemaligen Treidelwegen und den Maingasthäusern, den weidenbewachsenen toten Mainarmen, wurde durch die Umgehungsstraße auf der Sommerhäuser Seite gestört, wodurch auch die Zusammengehörigkeit der beiden Orte eine schwere Beeinträchtigung erfuhr. Zum Ensemble gehört auch das Sommerhausen unmittelbar gegenüberliegende, weitgehend unbebaut geliebene Landstück.

E-6-79-187-2 Ensemble Ortskern Sommerhausen

Der Markort Sommerhausen mit seiner Befestigungsmauer des späten 15./frühen 16. Jh. und seinem flußseitigen, teilweise mit Gärten besetzten Vorgelände steht durch den Flußübergang in enger Verbindung mit dem gegenüberliegenden Winterhausen.

Sommerhausen entwickelte sich im Laufe des Mittelalters von seinem ursprünglichen Kern, der um die Kirchenfestung der Frauenkirche und die heutige Badgasse anzunehmen

ist, weg nach Süden. In ihrer Bedeutung für die Ortstopographie wurde die zunächst wohl überwiegende Flußquerrichtung (Badgasse) durch den mainparallel verlaufenden Fernweg verdrängt, der die grundrißliche Gestalt des Markortes maßgebend bestimmte. Dieser durchzieht als breite Hauptstraße den Ort von Tor zu Tor der Länge nach und teilt ihn in eine flußseitige und eine bergseitige Hälfte. Von dieser Hauptachse zweigen nach beiden Seiten Nebengassen ab, die meist etwa rechtwinklig angeordnet sind.

Schwerpunkte in der Ortsstruktur sind die Pfarrkirche und das Schloss, die beide an der Ostseite der Hauptstraße heute noch stark nachwirkende Eigenbezirke bilden. Nicht mehr monumental greifbar ist ein im südwestlichen Ortsviertel liegender, nur mehr im Straßennamen überlieferter Mönchshof.

Wie in anderen Mainstädten ist die Hauptstraße selbst und die bergseitige Ortshälfte vorwiegend mit Weinbauernhöfen bebaut, während kleinteiligere Bebauung, ursprünglich Schiffer-, Fischer- und Handwerkeranwesen die flußseitige Ortshälfte bestimmen.

Die Bebauung besitzt noch weitgehend die Erscheinungsweise des 16.-18. Jh. Die Hauptstraße ist, ihrer übergeordneten Bedeutung entsprechend, durch einige stattliche Häuser des 17. und 18. Jh. ausgezeichnet; ausschlaggebenden Anteil am Straßenbild haben jedoch die Monumentalbauten: die westliche Schmalseite des nüchtern-klassischen Kirchenlanghauses aus dem 18. Jh. stößt schräg in die östliche Straßenfront hinein, die im Übrigen in den hochgiebeligen Bruchsteinfassaden des Rathauses und des Schloßbaus aus

dem 16. Jh. ihre markanten Wahrzeichen besitzt. Die Hauptstraße wird an ihren Enden durch die Haupttore der Stadtbefestigung abgeschlossen. Die Nebengassen weisen durchweg kleinteiligere, teilweise unregelmäßige Bebauung auf, die dem Ort das bekannte, malerische Gepräge verleiht. Im breiten Uferstreifen vor der mainseitigen Stadtmauer erstreckt sich ein Gartengelände mit Ummauerungen und Toren des 18. Jh. Der Übergang zum eigentlichen Ufergelände ist heute durch die Umgehungsstraße abgeschnitten.

D-6-79-187-4 Am Berghof 1

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau über Kellergeschoss, mit Fachwerkobergeschoss, Dach nördlich abgewalmt, im Kern 16./17. Jh.

D-6-79-187-6 Am Berghof 9

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau, 17./ 18. Jh.; Scheune, Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach, wohl gleichzeitig.

D-6-79-187-7 Am Berghof 16

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Mansarddachbau, wohl mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 18. Jh., modernisiert.

D-6-79-187-8 Badgasse 1; Badgasse 7

Ehem. Frauenkirche, ehem. Kirchenburg, quadratischer Turm mit Pyramidendach und Langhausruine, romanisch, um 1150; Kirchhofbefestigung, Bruchsteinmauerwerk, teilweise verbaut, später in die Ortsmauer einbezogen, gleichzeitig.

D-6-79-187-9 Badgasse 2

Einfriedung, Bruchsteinartenmauer und Pforte mit geohrtem Gewände, bez. 1734.

D-6-79-187-11 Badgasse 8

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau, im Kern 16. Jh., modernisiert.

D-6-79-187-13 Badgasse 10; Badgasse 12

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, langgestreckter Satteldachbau, mit Fachwerkobergeschoss, südlicher Teil mit Tordurchfahrt, im Kern 16. Jh.

D-6-79-187-99 Badgasse 12

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Tordurchfahrt, im Kern 16. Jh.

D-6-79-187-17 Badgasse 14

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Tordurchfahrt und geohrten Fensterrahmungen, mit zugehörigem Wirtschaftstrakt, im Kern bez. 1592, Umbau 18. Jh.

D-6-79-187-19 Badgasse 16

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäudegebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau, Türgewände bez. 1591, modern überformt; Scheune, Fachwerkbau, 17. Jh.

D-6-79-187-2 Badgasse 19; Am Berghof 13; Am Berghof 7; Katharinengasse 17; Ulrich-Gast-Weg 2; Badgasse 3; Georg-Koberer-Weg 4; Rumorknechtsweg 2; Nähe Rumorknechtsweg

Ortsbefestigung, nahezu vollständig erhaltener hochrechteckiger Mauerbering, teilweise noch in einer Höhe von bis zu 7 m aufragend, in der Nordwestecke in einem bastionsartigen Vorsprung die alte, jetzt im Ruinenzustand befindliche Marienkirche umfassend, die Marktbefestigung weist insgesamt drei Tortürme auf, dem sog. Würzburger Tor im Norden (siehe Hauptstraße 1), dem sog. Maintor im Westen (siehe Ullrich-Gast-Weg 4) sowie dem sog. Ochsenfurter Tor im Süden (siehe Hauptstraße 46) und besitzt neben drei runden Schalentürmen bzw. Turmstümpfen weitere acht, teilweise hochaufragende Wehrtürme, Befestigungsmauer als Bruchsteinmauerwerk, Türme als nach außen zugerichtetes Quadermauerwerk, spätes 15./ 1.Drittel 16. Jh., bez. 1531; ehem. Wehrturm, Rechteckurm, dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss, im Kern 1. Viertel 16. Jh.; ehem. Wehrturm, Rechteckurm, dreigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1535; ehem. Wehrturm, Rechteckurm, dreigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1. Viertel 16. Jh.; ehem. Wehrturm, Rundturm, sog. Rumorknechtsturm, dreigeschossiger Massivbau mit Zwiebelhaube, 1. Viertel 16. Jh.; ehem. Wehrturm, Rundturm, zweigeschossiger Massivbau mit Spitzhelm, bez. 1529; ehem. Wehrturm, Rundturm, sog. Roter Turm, dreigeschossiger Massivbau mit Kegeldach, 1. Viertel

16. Jh.; ehem. Wehrturm, Rechteckurm, sog. Flurer Turm, dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach und nördlichem Vorbau, 1. Viertel 16. Jh.; ehem.

Wehr- bzw. Gefängnisturm, Rundturm, sog. Blauer Turm, viergeschossiger Massivbau mit Kegeldach, ehem. mit quadratischem Aufsatz, bez. 1513 und 1543.

D-6-79-187-21 Badgasse 20

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18./19. Jh.

D-6-79-187-98 Casparigasse 4

Ehem. Synagoge, seit 1953 kath. Kapelle, verputzter Massivbau mit Walmdach und rundbogigen Fenstern, mit östlichem, zweigeschossigem Wohnteil, 1819.

D-6-79-187-23 Casparigasse 20

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, mittleres 19. Jh.

D-6-79-187-97 Getännig

Gedenkkreuz, Kruzifix auf gestuftem Postament mit Inschrift, Sandstein, um 1920.

D-6-79-187-29 Hauptstraße 1

Torturm, sog. Würzburger Tor, seit 1950 Sitz des Torturmtheaters, Massivbau mit Tordurchfahrt mit Treppengiebel und Satteldach sowie benachbartem Torwärterhäuschen, kleiner Massivbau mit Walmdach, 15./16. Jh.

D-6-79-187-30 Hauptstraße 2

Wohngebäude, zweigeschossiger, langgezogener Satteldachbau mit reichem Fachwerkobergeschoss des 17. Jh., mit anschließendem, zweigeschossigen Rückgebäude mit

Fachwerkobergeschoss, Torgewände des Hauptbaus bez. 1738.

D-6-79-187-31 Hauptstraße 5

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau in Ecklage, mit Fachwerkobergeschoss und südlich anschließendem, zweigeschossigem Nebengebäude mit Fachwerkobergeschoss und Satteldach, 16.-18. Jh.

D-6-79-187-32 Hauptstraße 6

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 17./18. Jh.

D-6-79-187-33 Hauptstraße 7

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Krüppelwalmdachbau mit Tordurchfahrt, Mitte 19. Jh.

D-6-79-187-34 Hauptstraße 8

Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit geohnten Fensterrahmen, westlichem Anbau und Ausleger, 18. Jh.

D-6-79-187-35 Hauptstraße 9

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Schopfwalmdachbau in Ecklage, mit Fachwerkobergeschoss sowie nördlichem Anbau mit Satteldach, 18. Jh.

D-6-79-187-36 Hauptstraße 10

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh. über älterem Kern, erneuert; Hoftoranlage, Pforte mit gestelztem Profil, 17. Jh., Torpfeiler 1. Hälfte 19. Jh.; Nebengebäude, Massivbau mit Satteldach und Fachwerkgiebel sowie östlichem Vorbau, wohl 18./frühes 19. Jh.

D-6-79-187-37 Hauptstraße 12
Wohngebäude, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, Giebel mit reichem Schmuckfachwerk, 17. Jh., Erdgeschoss mit Gliederungen des 18. Jh.

D-6-79-187-38 Hauptstraße 13
Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit über Steinkonsolen vorkragendem Fachwerkoberstock, 16./17. Jh.; Hoftor, wohl gleichzeitig.

D-6-79-187-39 Hauptstraße 14
Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau, teilweise mit Fachwerkobergeschoss, mit gehöhrten Fensterrahmen, 2. Hälfte 18. Jh.

D-6-79-187-40 Hauptstraße 15
Rathaus, zweigeschossiger, massiver Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach und Treppengiebel, bez. 1558; mit Ausstattung.

D-6-79-187-41 Hauptstraße 16
Wohngebäude, eingeschossiger Massivbau mit Mansardgiebeldach, Fachwerkgiebel und Tordurchfahrt, bez. 1604.

D-6-79-187-42 Hauptstraße 19
Wohngebäude, zweigeschossiger Mansardgiebeldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1565.

D-6-79-187-43 Hauptstraße 22
Ehem. Scheune, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss modern überformt, 16./17. Jh.

D-6-79-187-44 Hauptstraße 23
Wohngebäude, zweigeschossiger,

verputzter Walmdachbau, wohl mit Fachwerkobergeschoss, 2. Hälfte 18. Jh.

D-6-79-187-45 Hauptstraße 24
Gasthaus Zum Goldenen Ochsen, zweigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Walmdach und bauzeitlichem Wirtshausausleger, Mitte 19. Jh.

D-6-79-187-46 Hauptstraße 25; Hauptstraße 27; Hauptstraße 25 a
Ehem. Schloss, seit 1413 Sitz der Grafen zu Limpurg und Rechtern, heute Privatbesitz; Hauptbau, dreigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach, Treppengiebel mit Zieraufsätzen und südlichem Treppenturm, 1546-75; Rückgebäude, zweiflügeliger sowie zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, nördlicher Teil 15. Jh., übriger Teil 16./17. Jh.; ehem. Kanzlei, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit gehöhrtem Portal, 18. Jh.; Brunnen, mit Limpurgisch-Rechterem-Wappen, bez. 1791; Einfriedung, Bruchstein, wohl 17./18. Jh.

D-6-79-187-49 Hauptstraße 28
Apotheke, zweigeschossiger Eckbau mit Fachwerkobergeschoss und Walm- bzw. Satteldach, am Türgebände bez. 1766.

D-6-79-187-50 Hauptstraße 30
Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1. Hälfte 17. Jh.

D-6-79-187-51 Hauptstraße 36
Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach und massivem Sockelge-



D-6-79-187-85 Plan 8



D-6-79-187-30 Hauptstraße 2



D-6-79-187-40 Hauptstraße 15

schoß, 18./19. Jh.

D-6-79-187-52 Hauptstraße 38

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, geohrten Fensterrahmen und Zwerchhaus, 18. Jh.

D-6-79-187-53 Hauptstraße 40

Wohngebäude, zweigeschossiger, verschalter Satteldachbau, wohl mit Fachwerkobergeschoss, am Türgehände bez. 1789, womöglich mit älterem Kern; Hoftorpfeiler, mit Wappen, bez. bez. (15?)59.

D-6-79-187-54 Hauptstraße 42

Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.

D-6-79-187-55 Hauptstraße 46

Torturm, sog. Ochsenfurter Tor, dreigeschossiger Massivbau mit Durchfahrt, Walmdach sowie Glockentürmchen, in den Untergeschossen 15./16. Jh., Obergeschoss mit Lisenengliederung und Bedachung, 17./18. Jh., mit südlich anschließendem Torwärterhäuschen, kleiner Massivbau mit Walmdach, 15./16. Jh.

D-6-79-187-56 Katharinengasse

Brunnen, ovales Brunnenbecken sowie Brunnensäule mit Figur der Fortuna (Kopie), originale Sandsteinskulptur des 17. Jh. im Friedhof, bez. 1831.

D-6-79-187-57 Katharinengasse 2

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Mansardgiebeldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18./19. Jh.

D-6-79-187-59 Katharinengasse 4

Wohngebäude, Giebelhaus, Giebel verputztes Fachwerk, 18./19. Jh.

D-6-79-187-60 Katharinengasse 5

Winzerhof, Wohngebäude, zweigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach, 16. Jh.; anschließende Scheune, Satteldachbau, Bruchstein und Fachwerk, bez. 1499; Nebengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, rundbogige Türe bez. 1587; Hoforanlage, rundbogiges Tor bez. 1588, Pforte mit geohrtem Gewände, 18. Jh.

D-6-79-187-61 Katharinengasse 6

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, wohl 18. Jh.

D-6-79-187-1 Katharinengasse 8

Zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17./18. Jh.

D-6-79-187-63 Katharinengasse 9

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, 1524, mit südlichem, zweigeschossigen Vorbau mit Satteldach, Bruchsteinmauerwerk mit Hausteingliederung, 18./19. Jh.; zugehörige rückwärtige Grundstücksmauer zur ehem. Umlaufgasse.

D-6-79-187-65 Katharinengasse 12

Hoftor, rundbogig, am Scheitel bez. 1611.

D-6-79-187-66 Katharinengasse 13; Katharinengasse 15

Doppelwohnhaus, zweigeschos-

siger, teilweise verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel, 17. Jh.

D-6-79-187-68 Katharinengasse 19

Wohngebäude, zweigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Mansardgiebeldach und Hausteingliederung, 1845.

D-6-79-187-69 Kirchplatz 2

Evang.-Luth. Pfarrkirche, sog. Bartholomäuskirche, Saalbau mit eingezogenem Chor und Chorturm mit Welscher Haube, Turm im Kern um 1260, Turmobergeschosse 1596, Langhaus nach Einsturz 1739 erneuert, 1740; mit Ausstattung.

D-6-79-187-70 Kirchplatz 15

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, 17./18. Jh.; Hoftor, gleichzeitig.

D-6-79-187-74 Maingasse

Marktbrunnen, achteckiges Brunnenbecken auf getreptem Sockel, Brunnensäule mit Figur des Ritters Hans Jörg, Sandstein, Skulptur um 1574, Becken des 18. Jh., bez. 1713, 1771 und 1781.

D-6-79-187-71 Maingasse 2

Gasthaus Zum Anker, dreiteilige Gebäudegruppe, bestehend aus zweigeschossigen Mansarddachbauten mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 1598, 18. Jh.; Schutzmauer, bugförmige Bruchsteinmauer, gleichzeitig.

D-6-79-187-72 Maingasse 5

Weinwirtschaft, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, mit Ausleger, dieser bez.

1828, 18. Jh.

D-6-79-187-47 Maingasse 14

Wohngebäude, ehem. überbaute Toreinfahrt, zweigeschossiger Satteldachbau mit auf Konsolen vorkragendem Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss überformt, 18. Jh.

D-6-79-187-73 Maingasse 17

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, im Kern 17. Jh., im 19. Jh. verändert; Hofeinfahrt, rundbogig, bez. 1605.

D-6-79-187-75 Mönchshof 3

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit an der Traufseite über Konsolen vorkragendem Fachwerk, im Kern 17. Jh.

D-6-79-187-76 Mönchshof 7

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1666.

D-6-79-187-77 Mönchshof 9

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau in Ecklage, mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1764.

D-6-79-187-78 Mönchshof 10

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss sowie angrenzendem Rückgebäude, 17. Jh.

D-6-79-187-79 Mönchshof 16

Hoftor, rundbogig, bez. 1631.

D-6-79-187-96 Nähe Ölspielstraße

Friedhof, vor der Stadtmauer gelegene regelmäßige ummauerte Anlage, mit historischem Teil im Süden um 1607 und nördlicher, moderner

Friedhofserweiterung, mit erhaltenen Grabdenkmälern des späten 16.-20. Jh.; Friedhofsmauer, Bruchsteinmauerwerk, um 1607; Laubengang, hölzerne, halboffene Konstruktion mit Walmbedachung entlang der östlichen Friedhofsmauer, mit mittigem, turmartigen Aufbau, darunter steinerne, reliefverzierte Freikanzel auf Pfeiler, 1609; ehem. Leichenhalle, kleiner Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach, wohl gleichzeitig.

D-6-79-187-80 Pastoriusgasse 4

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 18. Jh.

D-6-79-187-81 Pastoriusgasse 6

Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit gehörter Türrahmung, bez. 1764.

D-6-79-187-82 Plan 1

Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 16. Jh.

D-6-79-187-83 Plan 2

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Zierportal, 17. Jh., im 19. Jh. überformt.

D-6-79-187-84 Plan 4

Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1619, sowie mit östlichem Fachwerkanbau, nach 1825.

D-6-79-187-85 Plan 8

Wohngebäude, sog. Alte Eich, dreigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschossen sowie hölzerner Außentreppe, 16./17. Jh.

D-6-79-187-86 Plan 10

Wohngebäude, eingeschossiger, verputzter Mansardhalbwalmdachbau mit Fachwerkgiebel, Ende 18. Jh.

D-6-79-187-87 Rathausgasse 4

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 17. Jh.

D-6-79-187-88 Rathausgasse 5

Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18./19. Jh.

D-6-79-187-89 Rathausgasse 6

Tor, korbbogig, bez. 1804.

D-6-79-187-90 Rathausgasse 8

Winzerhof, Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, sowie östlichem vorspringenden Anbau mit überbautem Tor, 1564 (dendro.dat.), bez. 1778, mit Rückgebäuden, 1564 (dendro.dat.) und 17. Jh.; Kelterhalle, Bruchsteinbau mit Satteldach, 1610 (dendro.dat.).

D-6-79-187-91 Rathausgasse 9

Wohngebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 19. Jh.

D-6-79-187-26 Ulrich-Gast-Weg 4

Torturm, sog. Maintor, dreigeschossiger Massivbau mit Tordurchfahrt, Halbwalmdach und Hochwassermarken, sowie westlich anschließendem Torwärterhäuschen, kleiner Massivbau mit Satteldach, 15./16. Jh.

Wirtschaftsbereiche

Im Markt Sommerhausen prägen die vielen kleinen öffentlichen und privaten Dienstleister den Arbeitsmarkt. Arbeitsstellen mit mehr als 10 Angestellten gibt es im Ort kaum. Die öffentlichen und privaten Dienstleister bilden in Sommerhausen mit rund 40% den stärksten Wirtschaftsbereich.

Durch das hohe Tourismusaufkommen und die vielen kleinen Läden ist der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit etwa 24% der zweitgrößte Wirtschaftsbereich in Sommerhausen. Gemessen an der Zahl der Arbeitsplätze folgen mit etwa 15% die Sparte Unternehmensdienstleister und mit 14% das produzierende Gewerbe.

An dem überdurchschnittlichen Anteil an Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei, sieht man die deutliche Prägung des Ortes durch seinen Obst- und Weinbau.

Der Landkreis Würzburg, der Regierungsbezirk Unterfranken sowie das Bundesland Bayern haben im Vergleich zu Sommerhausen mit 33% bis 37% einen deutlich höheren Anteil an produzierendem Gewerbe. Dadurch ergibt sich eine deutlich andere Zusammensetzung der Wirtschaftsbereiche. Der Wirtschaftsbereich öffentliche und private Dienstleister ist in den übergeordneten Gebietsabgrenzungen nur etwa halb so groß.

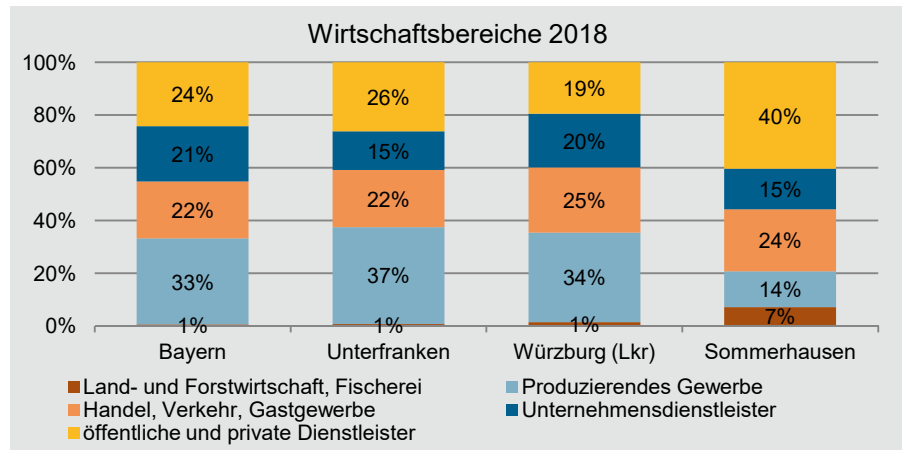


Abb. 22: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 05.12.2019

Gewerbeflächen

Sommerhausen besitzt ein rund 4 ha großes Gewerbegebiet im Südwesten des Ortes. Dieses bietet derzeit noch rund 1,5 ha Freifläche für weitere Gewerbebetriebe. Zudem weist die 4. Änderung des Flächennutzungsplan ein zusätzliches, noch nicht überplantes Gewerbegebiet mit weiteren 5,2 ha im südlichen Anschluss an das bestehende Gebiet aus.

Beschäftigungsentwicklung

Am Wohnort

Die Beschäftigtenzahlen des Marktes Sommerhausen lagen zwischen den Jahren 2008 und 2016 schwankend bei rund 600, bis 2018 stiegen diese deutlich um rund 9% auf 655 Beschäftigte. Im Vergleich zum Landkreis, der Region und dem Land Bayern, welche bereits ab 2009 einen deutlichen Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen können, erreicht Sommerhausen jedoch diesen Aufschwung erst sieben Jahre später und mit einer geringeren Ausprägung.

Ein Grund für die starke Zunahme an Beschäftigten ist die räumliche Nähe zur stetig wachsenden Stadt Würzburg und den umliegenden Gewerbestandorten.

Am Arbeitsort

Die Beschäftigtenzahl des Marktes Sommerhausen hat sich seit 2008 sehr positiv entwickelt und ist von 185 kontinuierlich auf 280 gestiegen. Das entspricht einer Zunahme von rund 51%. Die starke Entwicklung der Beschäftigtensituation wird bestätigt im Vergleich mit dem Landkreis, wo eine Zunahme um 23% zu verzeichnen ist.

Pendler

Die regionale Bedeutung von Sommerhausen als Wohn-/Erholungsort belegen die hohen Pendlerzahlen.

Durch die räumliche Nähe zu Ochsenfurt und Würzburg gibt es einen deutlichen Überschuss an Auspendler in Sommerhausen. Im Jahr 2018 kommen auf 655 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Sommerhäuser ganze 593 Auspendler. Das bedeutet, dass über 90% der Sommerhäuser zum arbeiten ihren Wohnort verlassen.

Die Stellen der Beschäftigten am Arbeitsort werden demnach nur durch 62 Sommerhäuser abgedeckt. Die übrigen Stellen werden von Einpendlern aus den umliegenden Gemeinden belegt.

Durch den Anstieg der Arbeitsplätze in Sommerhausen ist in den vergangenen zehn Jahren auch die Anzahl der Einpendler stetig gestiegen. Insgesamt ergibt sich hier ein Anstieg von 60%, bei den Auspendlern ergab sich lediglich ein Anstieg von rund 10%.

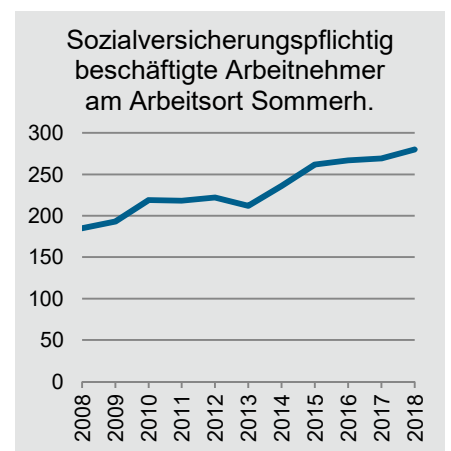


Abb. 23: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 05.12.2019

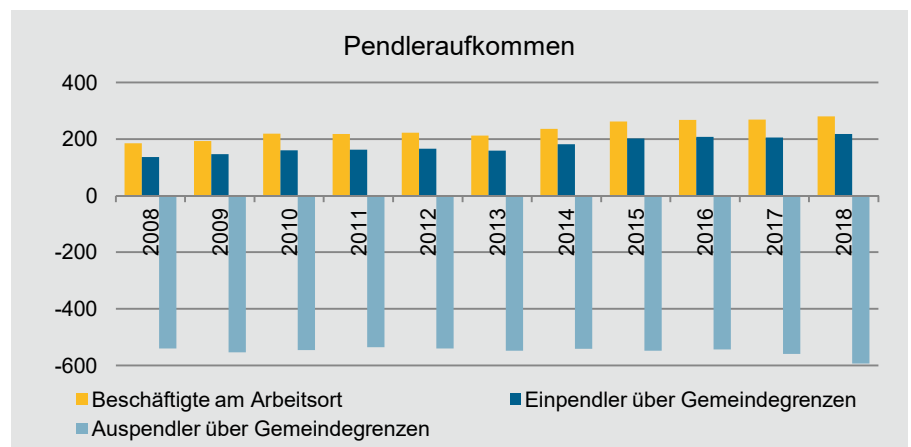


Abb. 24: GENESIS-Online, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 05.12.2019



Dienstleistung, Handwerk und Handel

Die Gewerbeliste des Marktes Sommerhausen weist 193 Einträge auf. Davon sind rund 60 dem Handel, rund 20 dem Handwerk und rund 100 dem Sektor Dienstleistungen zuzuordnen. Wobei einige der Sektoren sich auch überschneiden.

In Sommerhausen sind unter anderem Betriebe folgender Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbereichen tätig:

- Apotheke
- Ärztliche Versorgung
- Finanzwesen
- Maler / Tapezierer / Lackierer
- Handel mit Lebensmitteln / landw. Produkten / Wein
- Herstellung und (Internet-)Handel mit Schmuck / Mode / Kunst / Dekoartikeln / Kosmetik etc.
- Schmiedehandwerk
- Gast- und Speisewirtschaft
- Schreiner- und Zimmerarbeiten
- Dienstleistung und Handel im IT Bereich
- Weinbau
- Vermittlung von Verträgen / Versicherungen
- Handel / Vermittlung von Immobilien
- Mediendesign / Werbung
- Organisation und Durchführung von Veranstaltungen
- Handel und Dienstleistungen im Bereich Kfz
- Dienstleistung im Bereich Beauty, Wellness und Gesundheit

Der gesamte Ort Sommerhausen weist eine gute Nutzungsdurchmischung auf.

Gerade im Ortskern sind noch eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungen vorhanden. Diese reichen von Weingütern bis hin zu kleinen Verkaufsräumen für selbst hergestellte Objekte bis hin zu Dienstleistungsangeboten jeglicher Art.

Oft sind die Gewerbe der Dienstleister auf ihr eigenes Wohnhaus gemeldet, ohne separat ausgewiesene Gewerbefläche. Dadurch sind auch in den Wohngebieten einige betriebssanmeldungen zu verzeichnen.

Eine Vielzahl der Handwerksbetriebe in Sommerhausen vermarkten ihre Produkte direkt vor Ort. Dadurch erklärt sich die hohe Anzahl des Handels vor Ort.

Legende

- Dienstleistungen und Handwerk
- Handel



Verkehr und Grün

Entlang des westlichen Ortsrands von Sommerhausen verläuft die Bundesstraße B13 (Abschnitt Würzburg - Ochsenfurt). Sie bildet den Anschluss an das überregionale Straßennetz. Durch die dezentrale Lage der Bundesstraße wird der Ort von Durchgangsverkehr entlastet. Die ehemalige Ortsdurchfahrt, bestehend aus Ochsenfurter Straße, Hauptstraße und Jahnstraße, führt parallel zur Bundesstraße von Norden nach Süden geradlinig durch den Ort. Der Ortskern ist durch seine überwiegend gepflasterten Straßen geprägt. Erst außerhalb der Stadtmauern sind die innerörtlichen Straßen asphaltiert.

Innerhalb der Stadtmauern im Altortbereich befinden sich kaum öffentliche und private Parkplätze. Dies ist der beengten Situation geschuldet. Größere Parkplätze befinden sich überwiegend im Randbereich des Altortes, entlang der Stadtmauer sowie über den Ort verteilt. Außerhalb des Altortes sind in der Nähe der wichtigen Anlaufpunkte öffentliche Parkflächen vorhanden. So zum Beispiel entlang des Mains, am Ortseingang und am Schießplatz (Veranstaltungsort).

Im Altortbereich gibt es kaum ausgewiesene Fußwege bzw. Gehwege. Lediglich entlang der östlichen Stadtmauer verläuft ein Fußweg sowie westlich des Altortes entlang der privaten Gärten zum Main hin. Die Baugebiete außerhalb der Stadtmauern besitzen zumindest einen einseitig ausgebauten Gehweg. Zwischen den parallel verlaufenden Siedlungsstraßen führen Fußwege rechtwinklig dazu in Richtung Ortsmitte. Dadurch sind die Nahversorgungseinrich-

tungen im Altort fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.




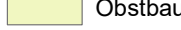
Im Allgemeinen verfügt Sommerhausen besonders in den Baugebieten über einen guten Ausbau der Fuß- und Gehwege, was zu einer sicheren und geordneten Verkehrssituation beiträgt. Im Bereich der Altstadt sind Fußwege jedoch nur mangelhaft vorhanden.

Der Markt verfügt im Randbereich des Ortes über große Mengen privater Grünflächen, welche sich oft in Form kleiner landwirtschaftlich genutzter Gartenflächen äußern. Hauptsächlich findet man diese direkt an der westlichen Stadtmauer außerhalb der Altstadt. Gleiches gilt auch für die östliche Stadtmauer, auch wenn sich die Flächen hier eher als verwachsen und untergenutzt darstellen.

Als Ausgleich für den sehr eng bebauten Ortskern gibt es östlich der Siedlung, oberhalb der Weinberge, einen Bereich für private Kleingärten. Im Siedlungsbereich finden sich zudem unbebaute Bauplätze, die zum Wein- oder Obstbau genutzt werden.

Durch seine direkte Lage am Main ist Sommerhausen bezüglich auftretender Hochwasser stark gefährdet. Wie in der nebenstehenden Karte zu entnehmen, reicht das Hochwasser bei HQ100 Ereignis bis in den Altort und überflutet eine Vielzahl an Wohngebäuden.

Legende

-  Brunnen
-  Bushaltestellen
-  Große bestehende Bäume
-  Bordsteine und Fußwege
-  Überregionale Straße
-  Innerörtliche Straße
-  Parkplätze
-  Spielplätze
-  Private Grünfläche
-  Bauplatz unbebaut
-  Bauplatz begrünt
-  Obstbau
-  Weinberge
-  Biotope
-  Main
-  HQ 100



Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
Markt Sommerhausen

Kapitel II

Bestandsaufnahme und -analyse



Der Markt Sommerhausen selbst ist nicht an das öffentliche Bahnnetz angeschlossen. Über die auf der gegenüberliegenden Mainseite liegenden Ortschaft Winterhausen ist Sommerhausen jedoch indirekt an das Schienennetz angebunden. Würzburg ist vom Anschlusspunkt Winterhausen in unter einer viertel Stunde mit der Regionalbahn zur erreichen, Ochsenfurt sogar in rund 6 Minuten. Von Würzburg aus besteht der Anschluss an das nationale und internationale Zug- und Bahnangebot.

Sommerhausen besitzt mehrere Bushaltestellen, die im Stundentakt angefahren werden und die Anbindung an Würzburg und Ochsenfurt schaffen.

Durch seine vorteilhafte Lage am Main ist Sommerhausen ebenfalls an den Mainradweg angebunden.

Im Osten grenzen große Weinbauflächen an die Siedlung Sommerhausens. Dieses Merkmal unterstreicht die idyllische Lebenssituation und sorgt für ein naturnahes Erholungsgebiet zwischen Weinbergen und Main, sowohl für die Anwohner Sommerhausens als auch die Vielzahl der jährlichen Touristen. Auch die historische Altstadt trägt zu dieser Landidylle bei. Entlang der Hauptstraße finden sich alte historische Brunnen, die noch komplette Funktionalität aufweisen und zum Verweilen einladen.

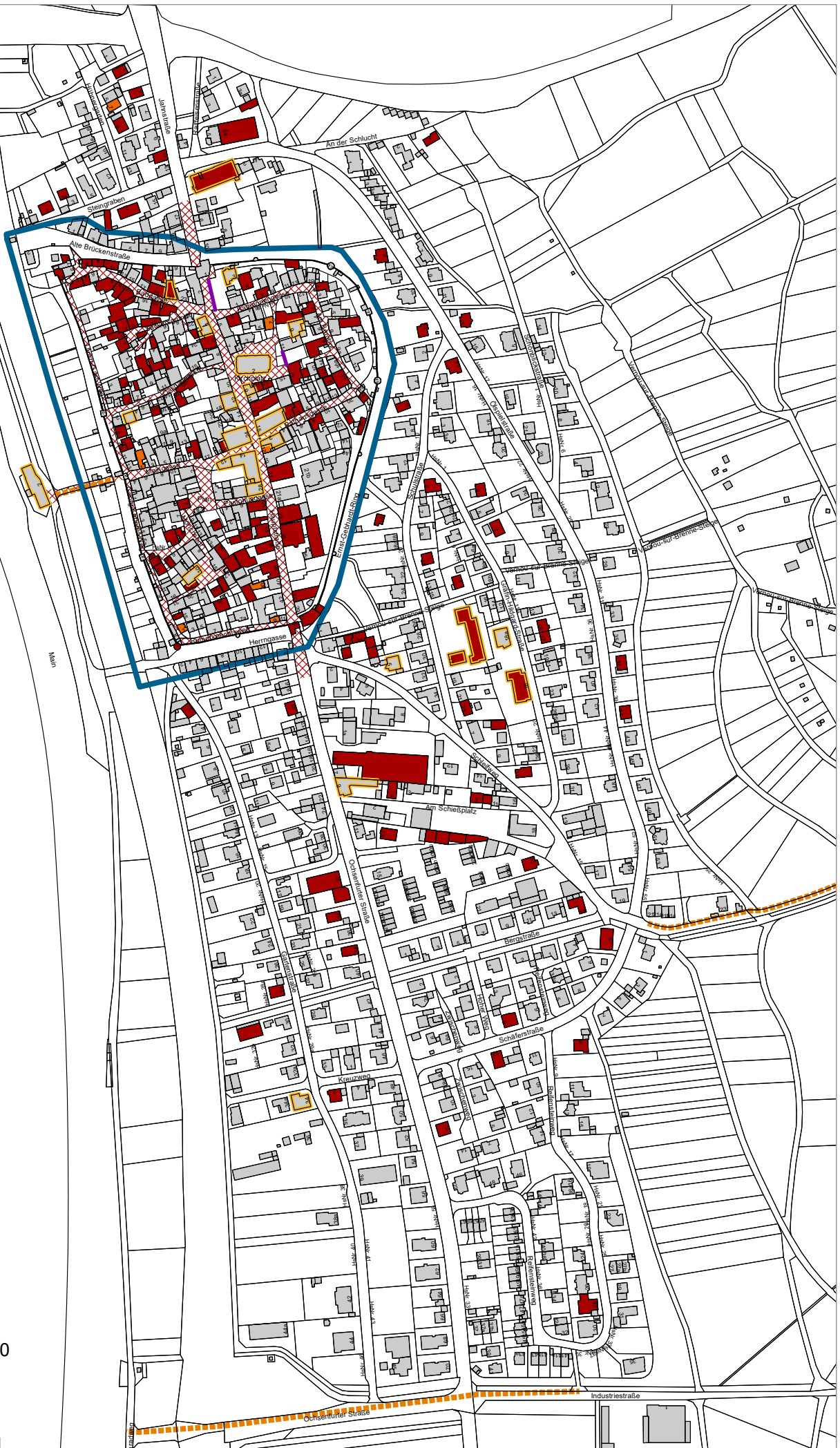


Neben den Aufenthaltsmöglichkeiten an der Hauptstraße und am Plan gibt es vier Spielplätze in Sommerhausen, die besonders für Kinder und Familien wichtig sind. Im südlichen Siedlungsbereich (Reifensteinweg) befindet sich der neueste Spielplatz Sommerhausens, eine kleinere Spielplatzfläche liegt an der Ochsenfurter Straße, ein Weiterer am Ende der Badgasse und der vierte zwischen dem `Ernst-Gebhardt-Ring` und der `Vernou-sur-Brenne-Steige`. Zudem befindet sich direkt am Main ein Skaterplatz mit Basketballkorb, Tischtennisplatte und einem Bolzplatz.

Im Siedlungsbereich südlich und östlich des Altortes befinden sich zahlreiche unbebaute Bauplätze. Diese werden zum Teil zweckentfremdet als Obstwiesen oder Weinbauflächen genutzt. Da diese Bauplätze in privater Hand sind, stehen diese nicht für Bauwillige zur Verfügung.

KAPITEL III

Stärken - Schwächen - Analyse



1:5.000

Städtebauliche Missstände

Besondere Missstände bestehen hinsichtlich des Straßenbelags im Bereich des gesamten Altortes. Sowohl die Hauptstraße als auch die davon abgehenden Anliegerstraßen weisen allesamt stark sanierungsbedürftiges Kopfsteinpflaster auf, welches sämtliche Barrierefreiheit ausschließt.

Zudem sind die Fußwege/Gehwege im Altort defizitär. Zwar sind im Ortskern überwiegend Anliegerverkehr zu verzeichnen, dennoch kann die Sicherheit der Fußgänger bei derzeitigen, nicht vorhandenen Strukturierung des Straßenraumes nicht gewährleistet werden. Insbesondere die Hauptstraße mit ihren öffentlichen Nutzungen weist hier einen besonderen Handlungsbedarf auf. Eine klare Gliederung zwischen Verkehrsfläche und Fußgängerbereich, auch in Hinblick auf Barrierefreiheit, ist dringend anzustreben.

Vorwiegend innerhalb der Stadtmauern findet man Gebäude mit Modernisierungsbedarf (Bausubstanzkategorie mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf). Einige dieser Gebäude sind deutlich wahrnehmbar. Hinzu kommen Leerstände, die die städtebauliche Situation weiter verschlechtern. Hinsichtlich solcher Gebäude gilt, besonders wenn eine Kombination mit mangelhafter oder sogar schlechter Bausubstanz vorliegt, dringender Handlungsbedarf. Innerhalb des historischen Altortes ist die Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange dabei von hoher Bedeutung.

Ein Mangel in Bezug auf Barrierefreiheit ist bei fast allen öffentlichen Nutzungen und Gebäuden in Sommerhausen zu verzeichnen. Insbesondere ist das Rathaus als modernes Zentrum und als Veranstaltungsort zu nennen. Jedoch weisen die Willy-Supp-Halle und das Feuerwehrgebäude als sehr häufig genutzte Einrichtungen sowohl mangelnde Barrierefreiheit und einen renovierungsbedürftigen Zustand auf.

In Bezug auf die Parksituation in Sommerhausen fallen die deutlichen Mängel vorwiegend im Bereich des Altorts auf. Innerhalb der Stadtmauern sind sowohl Anzahl als auch Vielfalt des öffentlichen und privaten Parkens sehr stark eingegrenzt.

Die nebenstehende Karte weist als Mangel die fehlenden Raumkanten auf. Fehlende Raumkanten sind im rückwärtigen Bereich der St. Bartholomäus-Kirche (Berghof) und am nördlichen Tor der Altstadt, entlang der Hauptstraße zu verzeichnen.

Städtebauliche Mängel und Missstände treten gehäuft auf hinsichtlich:

- ausreichender Barrierefreiheit durch deutlich ausgewiesene, markierte und sanierter Fußwege
- ausreichender Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden
- des Parkplatzangebotes innerhalb der Altstadt
- Nichtnutzung vieler Bauflächen im Siedlungsbereich
- adäquater Treffpunkte für verschiedene Generationen
- Zustand und Nutzungsintensität in Gebäuden

Legende

-  Fehlende Raumkante
-  Mangelhafte Parksituation
-  Öffentliche Gebäude ohne Barrierefreiheit
-  Modernisierungsbedürftige Gebäude
-  Leerstand
-  Fehlende Fußwegverbindung
-  Verbesserungswürdiger Straßenraum

Die Funktionsfähigkeit ist negativ beeinflusst in Bezug auf:

- Verkehrsabläufe im Altort, der durch die Parksituation zunehmend verschlechtert wird
- unbebaute Bauplätze, die anstelle von Bebauung andersweitig genutzt werden
- Zugänglichkeit von Gastronomie- und Handelsbetrieben

Stärken - Schwächen - Analyse

Thema	Stärke	Schwäche	Tendenz	Beschreibung
Bevölkerungsentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↗	Der Markt Sommerhausen konnte in den vergangenen 65 Jahren einen stetigen Bevölkerungswachstum verzeichnen. Die Bevölkerungsprognose weist auch weiterhin einen Anstieg der Bevölkerung für Sommerhausen auf.
Demographische Entwicklung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↗	Im Vergleich zu der Altersstruktur von vor 20 Jahren weist Sommerhausen eine immer älter werdende Bevölkerung auf. Die Prognose für 2031 sagt jedoch wieder einen Aufschwung der Bevölkerung unter 20 Jahren voraus, was die Zukunft von Sommerhausen positiv beeinflussen kann.
Grundversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↘	Derzeit ist Sommerhausen mit allen wichtigen Grundversorgungseinrichtungen (Bäcker, Metzger, Dorfladen, Bank, Ärzte etc.) ausgestattet. Die Zukunft einiger Einrichtungen ist jedoch nicht gesichert.
Bildung (Kindergarten / Schule)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↘	Der Kindergarten Sommerhausen hat bereits jetzt Platzprobleme. Ohne eine Erweiterung kann der Kindergarten nicht zukunftsfähig betrieben werden.
Soziale u. kulturelle Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↗	Die Bewohner von Sommerhausen besitzen ein großes Defizit an sozialen Einrichtungen. Unter anderem ist der Wunsch nach einem Kinder- und Jugendzentrum groß. Zudem benötigt die Bibliothek einen neuen zukunftsfähigen Standort. Die beiden genannten Einrichtungen sollen im Anschluss an das vorliegende ISEK realisiert werden.
Vereine und Freizeiteinrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↘	Fehlende Räumlichkeiten schränken die Aktivität der Vereine ein.
Tourismus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	→	Durch die starke Prägung Sommerhausens durch den Tourismus profitieren die Bürger von einer guten Infrastruktur sowie kulturellen und kulinarischen Angeboten. Auf der anderen Seite schränkt der Tourismus durch größere Veranstaltungen die Bewohner im Altort ein.
Gastronomie u. Gastgewerbe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↘	Sommerhausen bietet eine hohe Anzahl an Gastronomie- und Gastgewerbebetrieben. Aufgrund von fehlenden Nachfolgern kann es in den nächsten Jahren zu Schließungen einzelner Betriebe kommen.
Siedlungsentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	→	Aufgrund der vielen noch unbebauten Bauplätze in den Siedlungen, sollten keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden.
Wohnbauflächenpotenzial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↘	Durch die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der unbebauten Grundstücke kommt es vermehrt zur Abwanderung von Bauwilligen.

Thema	Stärke	Schwäche	Tendenz	Beschreibung
Ortsgestalt und Baukultur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	→	Sommerhausen punktet durch sein dörfliches Flair mit den vielen denkmalgeschützten Gebäuden. Bei Neubauten muss auf eine ortbildverträgliche Gestaltung geachtet werden.
Bausubstanz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↗	Aufgrund der hohen Anzahl an neu renovierten Gebäuden weist Sommerhausen kaum Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf auf.
Leerstände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↗	Sommerhausen besitzt kaum Leerstände. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum wird es auch in Zukunft zu keiner Häufung an leerstehenden Gebäuden kommen.
Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↗	Durch den denkmalgeschützten Altort und die größtenteils erhaltenen Strukturen bleibt die Ortsgeschichte auch weiterhin sichtbar. Das vorliegende ISEK in Verbindung mit dem KDK sieht Maßnahmen zum Schutz des Denkmals sowie zur Wiederherstellung von verlorengegangenen Strukturen vor.
Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↘	Anhand der hohen Auspendlerzahlen wird das Defizit von Sommerhausen als Gewerbestandort sichtbar.
Beschäftigungsentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↗	Die Beschäftigungszahlen von Sommerhausen sind steigend.
Dienstleistung, Handwerk u. Handel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	→	In Sommerhausen gibt es eine hohe Anzahl an Dienstleistungen, Handwerks- und Handelsbetrieben.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↗	Die Möglichkeiten für ÖPNV sind gegeben, eine optimalere Taktung und günstigere Preise könnten den ÖPNV wieder attraktiver gestalten.
Verkehrssituation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↘	Durch die vielen Engstellen (teilw. auch durch wildes Parken verursacht) kommt es zu einer unüberschaubaren Verkehrssituation. Gerade in Bereichen mit spielenden Kindern steigt hier das Verkehrsrisiko deutlich.
Parksituation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↘	Im Altort gibt es kaum Parkmöglichkeiten, was zur Folge hat, dass die Autos teilw. unbedacht abgestellt werden.
Innerörtliche Durchgrünung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↘	Der Altort ist sehr dicht bebaut, was eine innerörtliche Durchgrünung fast unmöglich macht.
Main	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↗	Die direkte Lage am Main bietet einen hohen Naherholungsfaktor. Durch die geplante Neugestaltung der Mainlände wird die Attraktivität noch weiter gesteigert.
Obst- und Weinbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	↗	Durch den Obst- und Weinbau ist Sommerhausen auch über seine Grenzen hinaus bekannt. Durch das örtliche Weinfest und Festival werden zudem Touristen in den Ort gelockt, was sich positiv auf die örtliche Wirtschaft auswirkt.

Vorschläge für Indikatoren im Monitoringprozess

Für den Umsetzungsprozess der Städtebaulichen Erneuerung in Sommerhausen werden die nebenstehenden Indikatoren zur jährlichen Bewertung vorgeschlagen.

Indikator	ja	nein	Anzahl
Wurde eine positive Bevölkerungsentwicklung / ein Einwohnerzuwachs erreicht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ist die Anzahl der in Sommerhausen wohnenden Kinder gleichgeblieben / gestiegen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden Grundversorgungseinrichtungen geschlossen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden Gastronomie- oder Gastgewerbebetriebe geschlossen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden Bauflächen neu ausgewiesen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ist die Anzahl der ungenutzten Wohnbauplätze gesunken?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden historische/denkmalgeschützte Gebäude abgerissen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden Gebäude renoviert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden Leerstände reaktiviert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ist die Anzahl der Arbeitsplätze gleichgeblieben / leicht gestiegen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ist die Anzahl der Gewerbeanmeldungen gleichgeblieben / leicht gestiegen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden zentrumsnahe Parkplätze geschaffen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wurden Freiraum- oder Straßengestaltungen durchgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ist eine Umstellung auf ökologischere Heizungs-systeme und Erneuerbare Energien erfolgt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

KAPITEL IV

Ziele und Handlungsfelder

Als vorrangiges Sanierungsziel gilt im Bund-Länder-Programm 'Lebendige Zentren' der Erhalt, die Sicherung und die Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes im stadträumlichen Zusammenhang.

Auch der Markt Sommerhausen richtet seine Entwicklungsziele nach diesem übergeordneten Sanierungsziel aus.

Die nebenstehenden Entwicklungsziele bilden mit ihren Handlungsfeldern eine Leitlinie für die Entwicklung des Marktes Sommerhausen. Die erarbeiteten Maßnahmen (siehe nachfolgendes Kapitel) sollen dazu beitragen, diese Ziele kurz- bis langfristig zu erreichen.

Ortsbild und Ortsgestalt



- Verbesserung des Gebäudeäußeren in gestalterischer und energetischer Hinsicht
- Außengestaltung mit natürlichen heimischen Materialien und Begrünung von Straßen und Plätzen
- Erhalt und Schaffung von Identifikationspunkten zur Belebung und Nutzung des öffentlichen Raumes
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- Erhalt der charakteristischen Gliederung des Ortes und seiner Quartiere
- Erhalt und Wiederherstellung von historischen baulichen Raumkanten
- Sicherung und Pflege der historischen Ortsrandlagen inkl. der Stadtmauer

Denkmalschutz



- Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Erhalt von historischen Böden (in Vereinbarkeit mit der Barrierefreiheit)
- Sicherung der Denkmale und des erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baubestandes
- Beachtung der Bauweise des historischen Bestands als Grundgerüst des Ortsbilds
- Angemessene Einbindung notwendiger Ersatzbauten und Sanierung sonstiger Gebäude
- Die gut erhaltene historische Altort-Bestandssituation ist eine Besonderheit und Aushängeschild. Deshalb wird die Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange von den Sommerhäusern auch als selbstverständlich eingestuft. Es wurde in vielen Sanierungsmaßnahmen bewiesen, dass sie dem Grundsatz „Erhalten und Bewahren“ gerecht werden und weiterhin unterstützen.

Wohnen und Wohnumfeld



- Steigerung der Wohnqualität in der Ortsmitte durch Verbesserung der Straßen- und Platzgestaltungen
- Förderung von Jungem Wohnen / Generationenwohnen in Bestandsgebäuden in der Ortsmitte
- Sanierung von Haupt- und Nebengebäuden zu (Eigentums-/Miet-) Wohnungen und Wohngebäuden
- Mobilisierung der Eigentümer von Bestandsimmobilien und unbebauten Freiflächen/Bauplätzen
- Berücksichtigung der ortstypischen und historischen Bauweise bei Anpassungen an den heutigen (Wohn-)bedarf (perspektivische Wirkung, topografische Ausrichtung, Höhenstufung, etc.)
- Barrierefreiheit des öffentlichen Wohnumfeldes
- Adäquate Breitbandversorgung

Ökologie



- Verbesserung des Oberflächenwasserabflusses durch geeignete Materialauswahl
- Erhöhung der Biodiversität durch kleinstrukturierte Verbesserungsmaßnahmen der Tier- und Pflanzenpopulation
- Verbesserung des Lokalklimas durch Begrünung, Fassadenbegrünung nach historischem Vorbild
- Erhalt und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen v.a. die von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Erhalt, Neuanlage und Pflege der historischen Gärten um die Stadtmauer
- Verbesserung des Stadtklimas
- Energieeffizienz und -einsparung im Rahmen der innerörtlichen Bestandssituation
- Maßvoller, dezentraler Ausbau von erneuerbaren Energien, Nutzung erneuerbarer Energieanlagen wie Wärmepumpen /Solarthermie und Fotovoltaik im Bestand ohne Störung des historischen Ortsbildes
- Der Grundsatz der vorrangigen Berücksichtigung von nachhaltigen und ökologischen Aspekten soll bei allen Planungen gelten.

Ortszentrum



- Stärkung des Ortszentrums
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte für junge Familien / Reduzierung der Überalterung im Ortszentrum
- Unterstützung der Grundversorgung konzeptionell und durch Nachfolgersuche

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept**
Markt Sommerhausen

Kapitel IV
Leitlinie, Ziele u. Handlungsfelder

Wirtschaft und Verkehr



- Erhöhung der Sicherheit entlang der Hauptstraße und an den unübersichtlichen Engstellen
- Strukturelle Verbesserung des fahrenden und ruhenden Verkehrs
- Höhere Taktung des ÖPNV
- Barrierefreiheit der ÖPNV-Haltestellen
- Offenheit für neue Mobilitätsformen
- Barrierefreier Ausbau und Verknüpfung des Fußwegenetzes
- Erhalt des örtlichen Gewerbes und der Dienstleistungen
- Förderung des örtlichen Handwerks durch vermehrte Baumaßnahmen
- Energieeffizienz, -einsparung und maßvoller, dezentraler Ausbau von erneuerbaren Energien im Rahmen der innerörtlichen Bestandssituation

Soziales und Bildung



- Beibehaltung der Bevölkerungsverjüngung
- Erhalt und Ausbau der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Förderung von generationenübergreifendem Wohnen
- Nachwuchsförderung und Unterstützung bei Vereinen und im Ehrenamt, Unterstützung der Vereine durch Schaffung von Räumlichkeiten
- Unterstützung ehrenamtlicher Angebote
- Integration neuer Mitbürger fortführen
- Barrierefreiheit für öffentliche Gebäude

Kultur und Freizeit



- Ausbau der freizeitorientierten Infrastruktur
- Erhalt und Stärkung des touristischen Potenzials
- Stärkung und Unterstützung der Gastronomie, auch in Hinblick auf Nachfolgersuche
- Erhalt und Stärkung des Obst- und Weinbaus

KAPITEL V

Rahmenplan und Maßnahmenkonzept



1:5.000

Maßnahmenplan

Bei dem mit „Altort“ (31,85 ha) bezeichneten Verfahren der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen der Bund-Länder-Förderung `Lebendige Zentren´ ist es von besonderer Bedeutung Maßnahmen auf privatem und öffentlichen Grund in Zusammenspiel mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Maßnahmen der Verkehrsstruktur sowie in Bezug auf den Denkmalschutz zu berücksichtigen und umzusetzen. Deshalb ist es Wunsch denkmalschützerische Maßnahmen im Rahmen der Ziele des Sanierungsverfahrens vorrangig zu behandeln.

Das übergeordnete Ziel: `Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes im stadträumlichen Zusammenhang´ spiegelt sich in der Maßnahmenvielfalt und den Zielen der Einzelmaßnahmen wieder. Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes von besonderer Bedeutung im gesamten Maßnahmenpektrum. Den einzelnen Maßnahmen sind demnach die übergeordneten Ziele und übergreifenden Handlungsansätze (Maßnahmen Ü) zugeordnet.

Nach Beurteilung der städtebaulichen Missstände (§ 136 Abs. 3 BauGB) ergeben sich für die geplante Sanierung die nebenstehenden Schwerpunkte. Diese gliedern sich entsprechend dem Maßnahmenkatalog in folgende Kategorien:

- Freiraumgestaltung (F):
7 Maßnahmen
- Soziales Marktleben (S):
17 Maßnahmen
- Wirtschaft und Tourismus (T):
7 Maßnahmen
- Verkehrsstruktur (V):
11 Maßnahmen

- Wohnen im Zentrum (W):
9 Maßnahmen
- Übergreifende Handlungsansätze (Ü): 6 Maßnahmen

Städtebaulich steht die Anpassung der Vorhaben an die Umgebungsbebauung und eine damit einhergehende intensivere Nutzung der Bebauung sowie die Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes im Vordergrund.

Zudem soll unter anderem durch die öffentlichen Maßnahmen:

- Umbau/Erweiterung Kindergarten
 - Umnutzung/Renovierung Schule
 - Umnutzung/Renovierung des Miltenberger Hauses
 - Barrierefreier Ausbau Rathaus
 - Neue Räumlichkeiten für die Bücherei
 - Neubau/Umbau Feuerwehr
 - Umnutzung Raiffeisengelände
 - Modernisierung Willy-Supp-Halle
 - Modernisierung des Festplatzes
- zusätzlich die Wohnqualität in Sommerhausen und die Zufriedenheit der Einwohner gesteigert werden.















Bei der Gemeinderatsklausur am 07.07.2020 wurden die Maßnahmen mit dem höchsten Investitionsvolumen wie folgt von hoch bis niedrig priorisiert:

- S7 - Kindergarten
- S8 - Feuerwehr
- W1 - Gestaltungssatzung
- W3 - Kommun. Förderprogramm
- W2 - Beratung priv. Bauherren
- S4 - Begegnungsstätte
- S10 - Seniorenbetreuung
- V1 - Mobilitäts- und Parkkonzept
- S1 - Kinder- u. Jugendzentrum
- V2 - Hauptstraße
- F4 - Mainländer
- S3 - Multifunktionshalle

Zudem wurden fünf kurzfristig umzusetzende Maßnahmen benannt und ebenfalls von hoch bis niedrig priorisiert:

- Fußweg Ochsenfurter Str.
- Gemeindesozialarbeiter
- Seniorenbetreuung
- Spielplatz (Aufwertung)
- Mainländer (Einzelmaßn.)

Legende

-  Private Maßnahmen
-  Leerstände reaktivieren
-  Gastronomie und Grundversorgung stärken
-  Stadtmauer erhalten und sanieren
-  Begegnungsstätten schaffen und erhalten
-  Treffpunkte attraktiver gestalten
-  Grünflächen neu gestalten
-  Straßenraumneugestaltung
-  Parkflächen ausweisen
-  Lärmschutz an B13 schaffen
-  Gewerbestandort ausbauen
-  Spielplätze ausbauen und erhalten
-  Fußwege mit teilweiser Neugestaltung
-  Fußwegenetz ausbauen
-  Historische Raumkanten wiederherstellen
-  Denkmalgeschützte Gebäude

Nr. der Maßnahme	bis 2023	2024 - 2026	2027 - 2029	ab 2030
Freiraumgestaltung				
Maßnahme F1				
Maßnahme F2				
Maßnahme F3				
Maßnahme F4				
Maßnahme F5				
Maßnahme F6				
Maßnahme F7				
Soziales Marktleben				
Maßnahme S1				
Maßnahme S2				
Maßnahme S3				
Maßnahme S4				
Maßnahme S5				
Maßnahme S6				
Maßnahme S7				
Maßnahme S8				
Maßnahme S9				
Maßnahme S10				
Maßnahme S11				
Maßnahme S12				
Maßnahme S13				
Maßnahme S14				
Maßnahme S15				
Maßnahme S16				
Maßnahme S17				
Wirtschaft & Tourismus				
Maßnahme T1				
Maßnahme T2				
Maßnahme T3				
Maßnahme T4				
Maßnahme T5				

Nr. der Maßnahme	bis 2023	2024 - 2026	2027 - 2029	ab 2030
Maßnahme T6				
Maßnahme T7				
Verkehrsstruktur				
Maßnahme V1				
Maßnahme V2				
Maßnahme V3				
Maßnahme V4				
Maßnahme V5				
Maßnahme V6				
Maßnahme V7				
Maßnahme V8				
Maßnahme V9				
Maßnahme V10				
Maßnahme V11				
Wohnen im Zentrum				
Maßnahme W1				
Maßnahme W2				
Maßnahme W3				
Maßnahme W4				
Maßnahme W5				
Maßnahme W6				
Maßnahme W7				
Maßnahme W8				
Maßnahme W9				
Übergreifenden Handlungsansätze				
Maßnahme Ü1				
Maßnahme Ü2				
Maßnahme Ü3				
Maßnahme Ü4				
Maßnahme Ü5				
Maßnahme Ü6				

Maßnahmenübersicht

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
F	Freiraumgestaltung			
F1	<p>Gärten am Main erhalten und stärken Aufgrund der Enge der historischen Ortslage sind im Altort oft keine Gärten im direkten Anschluss an private Wohngebäude möglich. Die Gärten am Main sind mainseitig in privater Bewirtschaftung. Diese ist etabliert und die Gärten sind in einem guten Zustand. Da die Gärten ein Aushängeschild Sommerhausens vor der Stadtmauer entlang der B13 sind, ist es das Ziel diese Bewirtschaftung zu erhalten und bei Bedarf zu unterstützen.</p>	K	4	---
F2	<p>Gärten entlang der Stadtmauer reaktivieren Die Gärten entlang der Stadtmauer sind derzeit ungenutzt und teilweise in einem desolaten Zustand. Der zurückgehende Eigenanbau an Nahrungsmitteln und Blumen brachte es mit sich, dass immer mehr Grasflächen entstanden sind, diese mittlerweile verwilderten und damit an Attraktivität verloren haben. In Verbindung mit der Umsetzung von F3 Ziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erstellen eines Nutzungskonzeptes für die Gärten an der Stadtmauer ■ Entwicklung eines abwechslungsreichen Ortsbildes durch wechselnde Nutzung von attraktiv gestalteten Aufenthaltsflächen, Kinderspielbereichen (mit modernen Spielgeräten, Obst- u. Bienenwiesen, Erweiterung des Parkplatzangebotes, Ausweisung von privaten Gärten, regionale Schau- oder Naturgärten ■ Erneuerung fußläufige Verbindung (bei Bedarf) ■ Beteiligung von Einwohnern sowie Interessenten (Gartenbewirtschafter) an einem Beteiligungsprozess (Arbeitskreise, Infoveranstaltungen), damit eine gute Basis für die weitere zukünftige Bewirtschaftung der Grabengärten gelegt wird 	K P	1 2	400.000€ -Städtebauförderung
F3	<p>Stadtmauer erhalten Um die Attraktivität des Ortsbildes von Sommerhausen zu erhalten, ist die Stadtmauer zu renovieren und herzurichten. Aufgrund der Dimension des Projektes wird eine abschnittsweise Umsetzung empfohlen. In den Jahren 2020 und 2021 sind bereits erste Bauabschnitte geplant. Ein weiterer Bauabschnitt wird später notwendig.</p>	K	3	900.000€ -Bay. Landesamt für Denkmalpfl. -Entschädigungsfonds -Bezirk Unterfranken (Unterfränkische Kulturstiftung) -Deutsche Stiftung Denkmalschutz -Bay. Landesstiftung

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
F4	<p>Mainländer für Erholungszwecke umgestalten Eine naturnahe Gestaltung des Geländes ist für die Einwohner von besonderer Bedeutung. In der Bürgerbeteiligung wurde zudem das Prinzip „Weniger ist mehr“ geäußert! Grundgedanke ist eine zentral gelegene Badebucht mit naturnaher Gestaltung und sich anschließender Infrastruktur und ansprechenden Freizeitanlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Notwendig sind: direkte Feuerwehrezufahrt (Slip-Anlage), WC-Anlage, Geschwindigkeitsbegrenzung, Hinweisschilder, Ausweisung einer separaten Hundezone ■ Wohnmobilstellplätze sind unerwünscht. ■ Um die Erreichbarkeit des Erholungsgeländes sicher zustellen, ist an der südlichen Abfahrt ein Gehweg zu erstellen. ■ Vorgeschlagene Ausstattungselemente: Holzliegestühle am Main, Anlegestelle für Boote am Main, Spielplatz, Boulebahn, Fitnessgeräte, Bänke, Uferpromenade, kleiner Kiosk, Toiletten, Sitzgelegenheiten & Picknicktische, Parken 	K	3 1	<p>1.5 Mio. € -Städtebauförderung</p> <p>Einzelmaßn. als Startprojekt (bspw. Ausstattungselemente) 100.000€ -Städtebauförderung</p>
F5	<p>Innerörtliche Straßenzüge und Plätze aufwerten nur in Verbindung mit Maßnahme V5 förderfähig Bestehende Treffpunkte sind zu erhalten und zu pflegen. Weitere dezentrale und zielgruppenorientierte Treffpunkte sind zu planen und erstellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Treffpunkte sind in der Grundgestaltung einheitlich zu halten, werden aber themenspezifisch an ihre Umgebungsnutzung angepasst ■ Ziel sind attraktive Treffpunkte für alle Generationen, die teilweise auch bei schlechtem Wetter nutzbar sind ■ Schaffung von Sitzmöglichkeiten entlang der Hauptstraße ■ Anschaffung von mobiler Begrünung um in den warmen Monaten eine höhere Attraktivität und Straßenraumgliederung zu erreichen ■ In den Seitengassen des Altortes ist punktuell eine historische Begrünung wie z.B. Birnbäume und Weinreben an den Hausfassaden denkbar ■ Besondere Ausstattungsbestandteile können auch originelle, themenspezifische Papierkörbe (als Buch gestaltet vor der Bücherei) sein 	K	2 3	<p>50.000€ je Treffpunkt -Städtebauförderung</p>

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
F6	<p>Mehrgenerationenspielplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Umgestaltung eines bestehenden Spielplatzes oder Neugestaltung eines Mehrgenerationenspielplatzes z.B. im Bereich der Gärten an der Stadtmauer ■ Zielgruppen sind alle Einwohner der Marktgemeinde, aber auch (über-)regionale Besucher des Marktes ■ Ausstattungselemente können sein: Bolzplatz, Wasserspiele, Kleinkindbereich (bis 2 Jahre), Schlechtwetter-Bereiche, Fahrradbereich (Übungs-Parcour) für Kinder, Geräte für alle Altersgruppen, Grillstelle und ausreichende Parkplätze, Trainingsgeräte für Senioren, Kneippbecken 	K	3	50.000€ -Städtebauförderung
F7	<p>Bestehende Spielplätze zukunftsfähig gestalten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der bestehenden Spielplätze ist zu prüfen ■ Spielplätze mit einer kleineren Grundfläche können bspw. entsprechend der altersspezifischen Nutzerkonstellation im Wohnumfeld zu Treffpunkten für andere Generationen umgestaltet werden ■ Unterstützung durch private Eigeninitiative (in Form von Arbeitsleistungen) denkbar ■ Mögliche Ausstattungen können sein: moderne Spielgeräte, Klettergerüste, Tischtennisplatten, Skaterplatz, Bewegungsparcours ■ Mögliche Standorte: in Verlängerung der Badgasse, zwischen Ernst-Gebhardt-Ring und Vernou-sur-Brenne-Steige, u.a. 	K	1	50.000€ ein Spielplatz als Startprojekt umsetzen -Städtebauförderung (Nur ganzheitliche Neugestaltungen)

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
S	Soziales Marktleben			
S1	Kinder- und Jugendzentrum aufbauen <ul style="list-style-type: none"> ■ Schaffung eines Treffpunkt für Kinder und Jugendliche in Form eines Jugendzentrums durch Modernisierung/Umbau eines Gebäudes/Gebäudeteiles ■ Standortvorschlag: Schule, Kindergarten, Feuerwehrhaus, Raiffeisengebäude ■ Ausstattungsmöglichkeiten: großer Bildschirm, Spielkonsole, Tischkicker, Sitzecke, Musikraum, Kletterwand, u.v.a. ■ Angebote für Unternehmungen und Ausflüge oder sportliche Aktivitäten 	K	2 3	800.000€ -Städtebauförderung
S2	Gemeindesozialarbeiter Einstellen eines Gemeindesozialarbeiter für Jugend, Vereine und Senioren <ul style="list-style-type: none"> ■ Führung des Jugendzentrums durch eine pädagogische Fachkraft (mit mindestens 50% Anstellung) ■ Jugendarbeit kann übergangsweise auch in provisorischen Räumlichkeiten stattfinden ■ Festlegung eines Ansprechpartners / einer Koordinationsstelle für Senioren ■ Hilfe für Senioren im Alltag durch z.B. „Gemeindeschwestern“ (Häusl. Versorgung, Fahrdienst z.B. zum Arzt, etc.), 	K	1 2 3 4	25.000€ - 40.000€ pro Jahr
S3	Attraktive Multifunktionshalle / Veranstaltungshalle Erstellung einer zeitgemäßen Mehrzweckhalle für Sport und Veranstaltungen aller Generationen und Vereine <ul style="list-style-type: none"> ■ Willy-Supp-Halle modernisieren oder alternativ: Neubau am gleichen oder anderen Standort wie z.B. Bereich Raiffeisenbank, Schulgelände oder Wiese hinter der Raiffeisenbank ■ Veranstaltungssaal mit Bühne ■ Erweiterung der Nutzflächen für das Sportangebot, da die Hallenzeiten derzeit voll ausgelastet sind ■ Der Sportverein benötigt dringend Unterstützung um die Turnhalle und das Sportgelände zu halten/ zu sanieren. Nur eine finanzielle Unterstützung der Gemeinde bei den geplanten Baumaßnahmen kann den Verein und die Angebote sichern. ■ Moderne, intakte Sportanlagen im Freien und in Ortsnähe 	K	3 4	3,5 Mio € -Sportförderrichtlinie

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
S4	<p>Begegnungsstätte Schaffen eines attraktiv gestalteten (Bürger-)Treffpunktes (zusätzlich zum Rathausaal), Sanierung eines Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Treffpunkt für Alle: Jung & Alt, Familien mit Kindern, Erwachsene mittleren Alters ■ Erstellen eines Nutzungskonzeptes ■ Versammlungsräume für verschiedene Gruppen ■ Treffpunkt bei schlechtem Wetter und am Wochenende ■ Kreativraum für alle Generationen, Konzerraum, Gastronomiebereich ■ Mögliche Standorte können sein: Miltenberger Haus, Willy-Supp-Halle, Bereich Raiffeisenbank, Schießplatz, Schulareal ■ Kombinierbar mit Maßnahme S1 ■ Als erste Schritte zur Umsetzung wurden eine Denkmal-Voruntersuchung Miltenberger Haus und eine Machbarkeitsstudie Miltenberger Haus mit der Denkmalbehörde besprochen. Die Planungen werden derzeit durchgeführt. 	K	1	2,0 - 2,5 Mio € -Städtebauförderung -Bay. Landesamt für Denkmalpflege -Entschädigungsfonds -Deutsche Stiftung für Denkmalschutz -Bay. Landstiftung -Bezirk Unterfranken (Unterfränkische Kulturstiftung) -KDK Modul 3
S5	<p>Bücherei stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bücherei oder ein Bücherraum als Begegnungsort für Jung und Alt im Ortskern ■ Standortvorschlag: Miltenberger Haus, Pavillon der Schule, altes Feuerwehrhaus, bestehende Bücherei erneuern ■ Platz in der Bücherei zum Aufhalten ■ kombinierbar mit Maßnahme S1 und / oder S4 oder im Rathaus zu integrieren 	K	2	---
S6	<p>Neugestaltung Festplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Neugestaltung und Renovierung des Schießplatzes als modernen Festplatz um diesen verstärkt für Veranstaltungen oder als Begegnungsstätte nutzen zu können ■ Dabei herrscht ein Bedarf an sanitären Anlagen, Anschlüssen für Ausschankanlagen und die Renovierung der Überdachung ■ Neubau eines Schützenhauses oder eines Veranstaltungshauses in der Gartenstraße für Schützenverein und Musikanten ■ in Verbindung mit V11 	K	3 4	siehe V11

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
S7	<p>Zukunftsfähiger Kindergarten Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens bzw. alternativ Neubau des Kindergartens. Aufgrund der Entwicklung der Kinderzahlen in Sommerhausen sind die Räumlichkeiten deutlich beengt und die Gruppengrößen ausgereizt. Erstellung einer Machbarkeitsstudie/Planungsalternativen und Kostenschätzung zur Beurteilung verschiedener Umsetzungsvarianten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erweiterung der Gruppen- und Nebenräume ■ Anbindung des Schulgeländes an den Kindergarten, Pavillon der Schule mit Einrichtungen für den Kindergarten wie z.B. eine Turnhalle/Turnraum ausstatten, ggf. können hier auch ausgelagerte Gruppenangebote stattfinden ■ Einrichtung einer Naturkindergartengruppe ■ Die Untersuchung / Planung soll zeitnah vergeben werden 	K K	1 2	<p>Planung 50.000€</p> <p>Umsetzung 1,5 - 1,8 Mio €</p> <p>- FAG - Sonderförderprogramme Freistaat Bayern</p>
S8	<p>Zukunftsfähige Feuerwehr / Nachnutzung Feuerwehrgebäude Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung bzw. Umgestaltungsmöglichkeiten Feuerwehrgebäude Schaffung eines zukunftssicheren Feuerwehrstandortes Das aktuelle Feuerwehrgebäude ist geprägt durch die sehr beengten Räumlichkeiten für Personal und Fahrzeuge. Um den Standort zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten ist ein Neubau an einem anderen Standort notwendig. Ist eine Vergrößerung der Feuerwehrräumlichkeiten nicht denkbar, wird dennoch die Sanierung des bestehenden Gebäudes notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Standortvorschlag: Bereich Raiffeisenbank, Wiese nördlich der Raiffeisenbank ■ <i>Die Feuerwehr benötigt dringend Unterstützung um die Räumlichkeiten zukunftsfähig zu gestalten. Nur eine finanzielle Unterstützung der Gemeinde bei den geplanten Baumaßnahmen kann den Verein und die Arbeit sichern.</i> 	K K	1 3	<p>Planung 50.000€</p> <p>Umsetzung 2,3 Mio €</p> <p>-FAG -ggf. Städtebauförderung</p>
S9	<p>Schaffung von Seniorenwohnen Schaffung eines Seniorenheimes, Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen, Tagespflege und anderen Betreuungsangeboten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtung barrierefrei gestalten ■ Standortvorschlag: Bereich Raiffeisenbank, Standort Willy-Supp-Halle 	K P	4	<p>3,7 Mio € -ggf. Wohnraumförderung</p>

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
S10	Seniorenbetreuung stärken <ul style="list-style-type: none"> ■ Seniorentreffpunkt (im Freien), Begegnungsräume ■ Essensangebote / (Stammtisch-)Mittagstisch evtl. auch mit ehrenamtlichen Lieferservice ■ Seniorentagesbetreuung ■ Festlegung eines Ansprechpartners / einer Koordinationsstelle für Senioren ■ Kombinierbar mit Maßnahme S2 	K P	1 2	100.000€
S11	Miteinander stärken <ul style="list-style-type: none"> ■ Integration aller Bürger in die Gemeinschaft, keine Grenzen durch Stadtmauern, Neubürger sollten am Gemeindeleben (Veranstaltungen) mehr teilnehmen ■ Mehr Gemeinsamkeiten im Miteinander, mehr Zusammenhalt im Ort, mehr Miteinander von Jung und Alt und von „Neubürgern“ und „Alt-Sommerhäusern“ ■ Öffentliche Gebäude wie Schule, Gemeindezentrum, Turnhalle, Schützenhaus öffnen für generationenübergreifende Angebote und Aktionen 	K P	1 2 3	---
S12	Einwohnerbefragungen Bürgerbefragung für verschiedene Themenstellungen wird befürwortet, z.B. Weihnachtsmarkt, Parksituation, Tourismus, Bedürfnisse der Senioren und anderes	K	1 2 3	---
S13	Vereine Schaffung von Räumlichkeiten für Vereine als Treffpunkte und mit Archivräumen, Standortvorschlag: Miltenbergerhaus <ul style="list-style-type: none"> ■ In die Maßnahmen S3 und S4 integrierbar ■ Koordination und Organisation von sozial gesellschaftlichen Aktionen zwischen Vereinen und Bürgern - im besonderen Kinder, Jugendliche und Familien ■ Jugendarbeit der Vereine stärken /würdigen 	K P	1 2	siehe S3 / S4
S14	Freizeitangebote <ul style="list-style-type: none"> ■ Feste Angebote, auch vereinsunabhängig ■ Sportliche Betätigungen und Verweilen unabhängig von Alter, Geschlecht und körperlicher Verfassung ■ Kleine Veranstaltungen durchführen (z.B. Spielabende für Erwachsene, Filmnächte z.B. im Schlosshof oder Schlossgarten) ■ Trimm-dich-Pfad im Sommerhäuser Wald ■ Weingutswanderungen mit Verköstigungen 	P	1 2 3	---

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
S15	Freizeitangebote speziell für Kinder und Jugendliche <ul style="list-style-type: none"> ■ Kultur für jüngere Bewohner (moderne Konzepte) ■ Folgende Freizeitangebote wurden durch die Kinder und Jugendlichen aus Sommerhausen benannt, die ihr Interesse wecken würden: Freizeitpark, Reiterhof / -freizeit, Filmabende, Fahrradfahren, Workshops, Klettern, Schwimmen, Trampolin, Fahrradfahren und -trail, Skaten, Fußball, Volleyball, Inlineskaten 	P	1 2 3	--
S16	Veranstaltungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeinsame Weinfeste aller Winzer, Weinfeste moderner gestalten ■ Abwechslungsreichere Feste gestalten z.B. das Fischerfest reaktivieren ■ Vorschläge für zusätzliche Veranstaltungen: fest etablierte Konzertserien im Winterhalbjahr z.B. im Bürgersaal oder Miltenberger Haus (Kammermusik oder Klavier), Main-Wein-Picknick für alle Sommerhäuser mit selbstmitgebrachter Versorgung und Weinverkauf durch die Winzer, Weiße Weihnacht am Main ■ Möglichkeit zum Aufhängen von Plakaten für Veranstaltungen schaffen ■ Bestehende Feste anwohnerfreundlicher gestalten: Reduktion des Weinfestes auf 9 Tage, Weihnachtsmarkt auf 8 Tage, beim Festival kann die Anwohnerfreundlichkeit durch die Ausweisung von weiteren Parkplätzen erreicht werden 	K P	1 2 3	--
S17	Barrierefreies Rathaus Ausräumen der Barrieren im Rathaus Sommerhausen zur Erreichbarkeit des ersten Geschosses durch z.B. Installation eines Fahrstuhls Maßnahme kann gemeinsam mit der Verwirklichung der Barrierefreiheit im Miltenberger Haus (Maßnahme S4) geplant und umgesetzt werden.	K	1	200.000€

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept**
Markt Sommerhausen

Kapitel V
Rahmenplan und
Maßnahmenkonzept

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
T	Wirtschaft & Tourismus			
T1	<p>Gastronomie stärken Einrichten eines Runden Tisches der Gastronomen mit Unterstützung der Gemeindeverwaltung, um über zukunftsfähige Maßnahmen zu diskutieren und abzustimmen Ziel ist der Erhalt aller bestehenden gastronomischen Betriebe.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vorschläge für zusätzliche Gastronomiebetriebe: Biergarten am Main, Weinstube, Bar, Eisdielen, Heckenwirtschaft, regionale Küche ■ Schaffung eines durch alle Gastronomen getragenen Mittagstischangebotes, evtl. mit ehrenamtlichem Bringdienst ■ Verstärkte Aktivitäten in den Sommermonaten wie z.B. Brunnen-Schoppen ■ Abstimmung der gastronomischen Angebote untereinander um Einheimischen und Touristen immer eine Anlaufstelle bieten zu können, ■ Weinbau für jüngeres Publikum attraktiver gestalten <p>Projektbeteiligte: Gastronomen, Gemeinde, Moderator</p>	K	1	-evtl. Fachförderung
T2	<p>Grundversorgung erhalten Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sind in Ihrer Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Durch den engen und denkmalgeschützten Altort Sommerhausens sind Barrierefreiheit und Verkaufsflächenvergrößerungen nicht / kaum möglich. Ziel ist deshalb:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Unterstützung des örtlichen Lebensmittelladens durch verstärkte Frequentierung zum Einkaufen ■ Unterstützung aller weiteren Grundversorgungseinrichtungen (Metzger, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Zahnärzte) durch eine hohe Frequentierung <p>Projektbeteiligte: alle Einwohner</p>	K P	1 2 3	---
T3	<p>Tourismus stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Modernes Management für sanften Tourismus installieren ■ Tourismusbüro regelmäßig öffnen ■ Gastronomie, Kunst und Kultur stärken (siehe auch Maßnahme T1) ■ Veranstaltungen für Touristen schaffen, z.B. kleine Standkonzerte, öffentl. Probe, letzte Fuhre etc., kleine Aktionen, die den Gästen Sommerh. näher bringt ■ Infopavillon, Öffentlicher Wohnmobilstellplatz mit Versorgungsinfrastruktur ■ Abwanderung der Galerien entgegen wirken, z.B. durch günstige Raummiete ■ Moderne Events mit Kreativität ■ Angebot v. Künstlern unterstützen - Verstärkung/Verjüngung Künstlerszene ■ Kulturangebote für Leute mittleren Alters (nicht nur für 55+) ■ Unterstützung der Kunsttage 	K P	1 2 3	-Fachförderung Bund/Land -ggf. Kommunale Allianz Mairdreieck

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
T4	Wanderwege <ul style="list-style-type: none"> ■ Wanderwege (auch im Ort) mit Beschilderung und Infomaterial ausstatten, Infomaterial auch online zur Verfügung stellen ■ Sonnenweg (Pendant zum Mondweg in Winterhausen) entlang der oberen Weinbergswegen mit Skulpturen zum Thema Sonne, Sitzgelegenheiten und durchgängiger Beschilderung installieren 	K	2 3	-Fachförderung Bund/Land -Landkreis Würzburg -ggf. Kommunale Allianz Maindreieck
T5	Zukunftsfähigkeit von Internet und Mobilfunk sicherstellen <ul style="list-style-type: none"> ■ Verbesserung DSL - Anbindung ■ Verbesserung Mobilfunk-Anbindung ■ WLAN-Hotspot mit Ladestation im Altort 	K	3	-Fachförderung Bund/Land
T6	Gewerbestandort stärken Hinsichtlich der Bestandssituation für Gewerbe ist die aktuelle Situation zufriedenstellend. Folgende Maßnahmen sind dennoch denkbar: <ul style="list-style-type: none"> ■ Mehr mittelständische Unternehmen ansiedeln, um auch im Wirtschaftssektor konkurrenzfähig zu werden und vor Ort Arbeitsplätze anbieten zu können ■ Ansiedlung von größeren Betrieben aktiv fördern ■ Einzelhandelskonzept erstellen ■ Genossenschaftliche Ansätze prüfen ■ u.a. ... Projektbeteiligte: Handel, Gewerbe, Gewerbeverein, Gemeinde	K P	1 2 3	---
T7	Areal Essigfabrik <ul style="list-style-type: none"> ■ Untersuchung für eine mögliche Folgenutzung der Essigfabrik (Machbarkeitsstudie mit Gebäudebestandsuntersuchung (Statik), Erstellen von Nutzungskonzepten mit Wirtschaftlichkeitsberechnung), erstellen von Vermarktungsstrategien und Betreibermodellen ■ Umbau zu verschiedenen gewerblichen Einheiten, Integration von modernen Arbeitsplatzkonzepten wie Co-Working-Spaces, Think Tanks, Home Office; oder Nutzung als Parkhaus 	K P	3 4	Planung 50.000€ Umsetzung 1,3Mio € - Machbarkeitsstudie Städtebauförderung

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
V	Verkehrsstruktur			
V1	<p>Mobilitäts- und Parkkonzept erstellen In der historischen Substanz des Ortes Sommerhausen sind die modernen Ansprüche aller Verkehrsteilnehmer aktuell nicht zu vereinen. Der Verkehrsraum ist deutlich beengt, so dass Fußgänger und Fahrzeuge sich gegenseitig beeinträchtigen. Auch der ruhende Verkehr hat einen deutlich größeren Raumanspruch als gegeben ist. Die historische Straßenoberflächengestaltung beeinträchtigt zusätzlich noch verschiedene Verkehrsteilnehmergruppen wie gehbeeinträchtigte Personen. Ziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ermitteln der Bedürfnisse der Bewohner und Nutzer des Altortes Sommerhausen hinsichtlich Mobilität und Parkansprüchen während des Alltags und zu besonderen Anlässen wie z.B. Festival, Außenbewirtung im Sommer und Weihnachtsmarkt z.B. durch Fragebogenaktionen, Arbeitskreise, Planungsspaziergänge ■ Parksystem erstellen und konsequente Parkplatzüberwachung ■ Erarbeiten von Maßnahmen mit Priorisierung und Kostenschätzung hinsichtlich der Förderung 	K	1	50.000€ -Städtebauförderung
V2	<p>Verkehrsführung Hauptstraße neu strukturieren Durch den ruhenden Verkehr in der Hauptstraße wird der Verkehrsraum so beengt, dass ein Begegnungsverkehr in der historischen Ortsdurchfahrt nicht funktioniert. Aufgrund dessen sind eine erhöhte Gefahr und fehlende Sicherheit gegeben. Ziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Neustrukturierung des Straßenraumes mit Schaffung eines barrierefreien Bestandteiles für fußläufige Verkehrsteilnehmer, Grünstrukturen fürs Stadtklima und Aufenthaltsmöglichkeiten, moderner Straßenbeleuchtung, Behindertenparkplätze ■ Berücksichtigung von verschiedenen Varianten für Parkplatzzuweisungen im Alltag, am Wochenende oder hinsichtlich besonderer Anlässe ■ Verkehrsberuhigung im Altort ■ Beschränkungen für den Durchgangs- und Besorgungsverkehr erhöhen, Wochenend-Fahrverbote erlassen, Einbahnstraße oder ähnliches 	K	(1) 2	750.000€ -Städtebauförderung

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
V3	<p>Parkmöglichkeiten/Entlastungsparkplätze in der Nähe des Altortes und im Altort schaffen Schaffung von weiteren Parkplätzen z.B. für Kurzparker in der Nähe der Dienstleistungen oder für Dauerparker (Bewohner) mit Ausgabe von Parkausweisen Standortalternativen: Wiese hinter Raiffeisenbank, Mainlände, Gärten an Stadtmauer, Schulstraße 10 In Verbindung mit V2</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ziel: mehr öffentliche und private Parkplätze 	K	2	400.000€ -Städtebauförderung
V4	<p>Ausbau/Umbau der Fußwege</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestehendes Fußwegenetz mit teilweise schlechter Substanz bedarf der Erneuerung unter Berücksichtigung der Aspekte Barrierefreiheit, Sicherheit und Ausbaubreite ■ Verbesserung der Kennzeichnung der Fußwege, um abseits der B13 und der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ein sicheres Fußwegenetz zu installieren ■ Neue fußläufige Verbindung von der Industriestraße zum Main (Ochsenfurter Straße) 	K	2 3 1	600.000€ -Städtebauförderung - ggf. FAG / BayGV-FG Startprojekt 200.000€
V5	<p>Innerörtliche Plätze aufwerten Die innerörtlichen Plätze bedürfen einer Umgestaltung hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Verstärkung von Grünstrukturen, Abgrenzung zu den Straßenflächen für ruhenden und fließenden Verkehr. Folgende Bereiche sind insbesondere betroffen: Plan, Ecke Hauptstraße - Maingasse, Kirchplatz, Ecke Hauptstraße - Katharinengasse</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Verbesserte Wahrnehmung der Platzfunktion ■ Aufwertung durch Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen ■ Einheitliche Grundgestaltung aller Plätze hinsichtlich des Bodenbelags, dies gilt ebenso für alle andere Freiraumgestaltungsmaßnahmen ■ Schaffung von Barrierefreiheit ■ Bestuhlung im Außenbereich der bestehenden Gastronomieeinrichtungen ■ Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Errichtung weiterer Sitzmöglichkeiten / Treffpunkte ■ Erneuerung des Pflasters mit Erhalt des historischen Ortsbildcharakters ■ Umsetzung erfolgt in Zusammenhang mit großflächigeren Neugestaltungen z.B. Maßnahme V2 und V6 	K	2 3	150.000€ -Städtebauförderung Im Detail: - Ecke Hauptstraße - Maingasse 50.000€ - Kirchplatz 50.000€ -Ecke Hauptstraße - Katharinengasse 50.000€

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
V6	<p>Straßenraum der Gassen im Altort neu strukturieren und aufwerten Aufgrund des beengten Straßenraumes und der fehlenden Struktur bedarf es einer Neuordnung des Straßenraumes der Gassen im Altort sowie Neuordnung der Parksituation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Straßenraum als Multifunktionsfläche neu gestalten ■ Neustrukturierung des Straßenraumes mit Schaffung eines barrierefreien Bestandteiles für fußläufige Verkehrsteilnehmer, Grünstrukturen fürs Stadtklima und Aufenthaltsmöglichkeiten, moderner Straßenbeleuchtung, Behindertenparkplätzen 	K	3	<p>1,7 Mio € -Städtebauförderung Im Detail: -Am Berghof 125.000€ -Badgasse 200.000€ -Casparigasse 95.000€ -Georg-Koberer-Weg 100.000€ -Katharinengasse 105.000€ -Kirchplatz 190.000€ -Maingasse 145.000€ -Mönchshof 215.000€ -Pastoriusgasse 50.000€ -Plan 120.000€ -Rathausgasse 120.000€ -Rumorknechtsweg 85.000€ -Säckersgrund 70.000€ -Ulrich-Gast-Weg 125.000€</p>
V7	<p>E-Mobilität stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Schaffung von Parkplätzen oder Ladestationen im Rahmen der anderen Verkehrsstrukturmaßnahmen und in Verbindung mit Umgestaltungen im Gastronomiebereich, Kombination von Ladesäulen für Fahrräder und Autos ■ Schaffung eines (E-)Car-Sharing-Angebotes um die Parkplatzproblematik im Altort zu verbessern, da mehrere Nutzer sich Autos teilen können 	K P	1 2 3	<p>50.000€ -KfW, Leader</p>

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
V8	Nahverkehr <ul style="list-style-type: none"> ■ Kostengünstiger Nahverkehr, besondere Tickets für Kinder und Jugendliche ■ Bessere öffentliche Verkehrsmittel / bessere Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / bessere Taktung der Busse ■ schnellere, häufigere Busanbindung an Würzburg, schnelle Anbindung zum Bahnhof Winterhausen ■ Busverkehr aus dem Altort herauslegen ■ Mitfahrerbank 	K	1 2 3	ÖPNV-Förderung
V9	Bundesstraße B13 <ul style="list-style-type: none"> ■ Wirksamer und aktiver Lärmschutz zur Bundesstraße B13, Lärmschutzwand oder Geschwindigkeitsbeschränkung ■ Kreisverkehr auf B13 zur Abfahrt 	K	3	-Fachförderung -FAG /BayGVFG
V10	Sicherheit Es besteht täglich mehrfach Gefahr für (spielende) Kinder durch schnell fahrende PKW / LKW / Traktoren. Ziel ist den Verkehr effektiv beruhigen, evtl. durch bauliche Maßnahmen und Parkmarkierungen, Verkehrsberuhigung durch Temposchwellen. Durch eine regelmäßige Verkehrsschau können die Problempunkte gemeinsam festgestellt werden. <ul style="list-style-type: none"> ■ Zebrastreifen in der Schulstraße und Ochsenfurter Straße ■ Verkehrsberuhigung am Ortseingang, im Altort, in der Ochsenfurter Straße, Gartenstraße, Ölspielstraße, Kreuzung Schulstraße / Vernou-sur-Brenne-Steige, Raifensteinweg 	K	1 2 3	---
V11	Neugestaltung Festplatz <ul style="list-style-type: none"> ■ Neugestaltung und Renovierung des Schießplatzes als modernen Festplatz, um diesen verstärkt für Veranstaltungen oder als Begegnungsstätte nutzen zu können ■ Dabei herrscht ein Bedarf an sanitären Anlagen, Anschlüssen für Ausschankanlagen und die Renovierung der Überdachung ■ in Verbindung S6 	K	3 4	250.000€ (ohne Neubau Gebäude) -Städtebauförderung

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
Markt Sommerhausen

Kapitel V
Rahmenplan und
Maßnahmenkonzept

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
W	Wohnen im Zentrum			
W1	Gestaltungssatzung <ul style="list-style-type: none"> ■ Aufstellen einer Gestaltungssatzung mit Gestaltungsempfehlungen für Fassade, Dach, energetische Verbesserungen, Anwendung erneuerbarer Energien, Freiflächen/Einfriedungen und Werbeanlagen ■ Aufstellen eines kommunalen Förderprogrammes (Maßnahme W3) in Verbindung mit der Gestaltungssatzung als Entscheidungsgrundlage für die Vergabe von Fördergeldern zur Unterstützung privater Personen bei Sanierungsmaßnahmen 	K	1	15.000€ - 20.000€ -Städtebauförderung
W2	Beratung privater Bauherren / Unterstützung privater Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ■ Beratung privater Bauherren, und auch der Kommune, bei Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Denkmalschutzbelange, gestalterischer, baurechtlicher sowie energetischer Aspekte, ggf. Erarbeitung von konkreten Gestaltungsvorschlägen 	K	1 2 3	bis 15.000€ pro Jahr -Städtebauförderung
W3	Kommunales Förderprogramm (KFP) Durch ein kommunales Förderprogramm im Rahmen der Stadtsanierung soll die Attraktivität Sommerhausens durch die Sanierung privater Gebäude und Freiflächen deutlich gesteigert werden. <ul style="list-style-type: none"> ■ Aufstellen eines kommunalen Förderprogrammes in Verbindung mit der Gestaltungssatzung (Maßnahme W1) als Entscheidungsgrundlage für die Vergabe von Fördergeldern zur Unterstützung privater Personen bei Sanierungsmaßnahmen ■ Gefördert werden sollen Maßnahmen an der Fassade, Dächern, energetischen Verbesserungen, Hofbegrünungen zum öffentlichen Raum hin ■ Ggf. wird die Förderung durch einen Kinderbonus aus Mitteln der Kommune ergänzt ■ Geplanter Fördersatz 30% ■ Geplante Förderobergrenze 20.000€ bis 50.000€ ■ Beteiligte: Sanierungsberater, Bauausschuss, Gemeinde 	K	1 1 2 3	Planung 7.500€ 120.000€ pro Jahr Zuschuss für Umsetzung -Städtebauförderung
W4	Beratung privater Bauherren bei Denkmalsgeschützten Objekten Beratung privater Bauherren bei der Sanierung von denkmalgeschützten Objekten hinsichtlich der zu beachtenden Denkmalschutzbelange und zusätzlich hinsichtlich gestalterischer und baurechtlicher sowie energetischer Aspekte, ggf. Erarbeitung von konkreten Gestaltungsvorschlägen	K	1 2 3	bis 5.000€ pro Jahr -KDK - Modul 3

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
W5	<p>Leerstände reaktivieren Die Leerstände (Haupt- und Nebengebäude) im Plangebiet sollen auf freiwilliger Basis reduziert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aktive Eigentümeransprache durch Gemeinde oder Planer ■ Eigentümer motivieren durch persönliche Beratungsgespräche ■ Aufzeigen der Möglichkeiten ihrer Gebäude und Grundstücke in detaillierten Nutzungskonzepten zur Ideenfindung im Maßstab 1:200 zur Vermeidung von langfristigen ortsbildprägenden Leerständen ■ Projekte mit Mehrgenerationenwohnen z.B. bei leerstehenden Hofstellen können durch die Gemeinde befürwortet und unterstützt werden. 	K	1 2 3	in Verbindung mit W2 und W4
W6	<p>Wohnraum für Bauinteressenten Ziel ist die Unterstützung durch die Gemeindeverwaltung bei der Schaffung von Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Unterstützung bei Erwerb/Miete eines Hauses oder einer Wohnung ■ Unterstützung beim Erwerb von Baugrundstücken (neue oder bestehende, unbebaute Bauplätze) aus privater Hand, z.B. durch Führen von Vorabgesprächen durch den Bürgermeister, Überzeugungsarbeit zum Verkauf von privaten Grundstücken kann auch durch eine garantierte finanzielle Beteiligung für den Verkäufer geleistet werden ■ Vorkaufsrechte der Kommune ausüben und Bauzwang im Kaufvertrag regeln, wenn Grundstücke durch die Kommune veräußert werden ■ Die sich im Sanierungsgebiet ergebenden Steuervorteile bekanntmachen ■ Leerstände katalogisieren (entsprechend der Karte des ISEK, Berücksichtigung Datenschutz!) und in einem regelmäßigen Monitoring im Rahmen einer Gemeinderatssitzung besprechen und Vorgehensweisen diskutieren. ■ Aufkauf oder Vermittlung von Leerständen durch die Gemeinde ■ Beratung potentieller Käufer hinsichtlich der Risikofaktoren Baukosten und Gestaltungsvorgaben initiieren und auch öffentlich bekanntmachen 	K	1 2 3	---

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
Markt Sommerhausen

Kapitel V
Rahmenplan und
Maßnahmenkonzept

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
W7	<p>Beratung bei privaten Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen Im Rahmen der Fragebogenaktion wurden geplante Änderungen an privaten Gebäuden abgefragt. Ein Beratungsgespräch mit einem Sanierungsplaner wurde dabei vom Eigentümer gewünscht. Es ist geplant, mit dem Eigentümer nach Vorliegen der Sanierungssatzung kurzfristig ein Termin zur Beratung zu vereinbaren. Folgende Gebäude/Hofstellen sind für Beratungsgespräche zum derzeitigen Stand genannt worden:</p>	P	1 2 3	siehe W2 und W4
W8	<p>Durchführung von privaten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen Umsetzung der baulichen Maßnahmen in Verbindung mit W7.</p>	P	1 2 3	siehe W3
W9	<p>Planung von privaten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in Bezug auf Denkmalschutz Denkmalfachliche Voruntersuchung und Machbarkeitsstudie</p>	P	1 2 3	siehe W4

Durchführungszeitraum/Priorität: 1 = bis Ende 2023, 2 = 2024 - 2026, 3 = 2027 - 2029, 4 = ab 2030

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
Ü	Übergreifende Handlungsansätze			
Ü1	Energieeffizienz und Erneuerbare Energien <ul style="list-style-type: none"> ■ Senkung des Energieverbrauches durch Sanierungsmaßnahmen privater, öffentlicher und gewerblicher Gebäude ■ Bei Neugestaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgt Umstellung der Beleuchtung vorrangig nach Kriterien der Energieeffizienz ■ Einsatz erneuerbarer Energien soweit unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange, gestalterischen Vorgaben, wirtschaftlichen Aspekte sowie räumlichen Potenziale sinnvoll und möglich ■ Zielstellung hinsichtlich autarker Stromversorgung von Sommerhausen definieren 	K P	1 2 3	--- KfW, Bafa
Ü2	Energiekonzept / Klimaschutzkonzept Erstellung eines Energieentwicklungskonzeptes für den Markt Sommerhausen	K	1 2	40.000€ -BMU (Integr. Klimaschutzkonzept), ggfs. Städtebauförderung
Ü3	Nachhaltigkeit Der Grundsatz der vorrangigen Berücksichtigung von nachhaltigen und ökologischen Aspekten soll bei allen Planungen gelten.	K P	1 2 3	---
Ü4	Öffentlichkeitsarbeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Über die gesamte Projektlaufzeit und darüber hinaus soll aktiv Öffentlichkeitsarbeit betrieben werden um die Bürger zu informieren und zum Mitarbeiten zu motivieren. ■ Während der Erstellung des ISEKs erfolgt die Beteiligung über Veranstaltungen verschiedener Art sowie flächendeckender Beteiligung über Fragebögen ■ Nach Satzungsbeschluss wird durch persönliche Beratungsgespräche auf Anfrage und Ansprache bei Gebäuden mit besonderem Handlungsbedarf beteiligt und bei Bedarf weitere Abendveranstaltungen ■ Visualisierung der Sanierungsmaßnahmen zur Wahrnehmung vor Ort durch Sanierungsschilder am Ortseingang oder in der Ortsmitte, Bauschilder an den einzelnen Sanierungsobjekten, Förderplakate mit aufgezeigtem Verbrauch der Sanierungsmittel nach dem Prinzip „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst!“ ■ Aktive Öffentlichkeitsarbeit in den Print- (Mainpost) und Onlinemedien (kommunale Homepage, Bürgerforum) sowie über Druckerzeugnisse wie Flyer z.B. für Zuschüsse/Steuervorteile, Gestaltungsvorgaben, Zwischenberichte 	K	1 2 3	5.000€ pro Jahr -KDK

Nr.	Maßnahme	Kommunal / Privat	Durchführungszeitraum	Anmerkung zu Kosten bzw. Förderung / Möglicher Fördergeber
Ü5	<p>Barrierefreiheit</p> <p>Im Rahmen der Sanierung sollen nicht nur Gebäude barrierefrei umgestaltet werden sondern auch der Straßenbereich, insbesondere im Bereich der Hauptstraße und den abzweigenden Gassen mit den Ziel alle Dienstleistungs-, Grundversorgungs- und Gastronomieeinrichtungen erreichen zu können. Barrierefreiheit ist ebenso für die Bushaltestellen des ÖPNV zu berücksichtigen. Barrierefreiheit ist ein Grundprinzip, dass es bei allen Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen gilt und mit dem Denkmalschutz in Einklang gebracht werden muss. Zudem gilt bei allen zukünftigen Neubauten grundsätzlich auf eine barrierefreie Planung zu achten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erstellen eines Stadtbodenkonzeptes „Barrierefreiheit“ ■ Bei den öffentlichen Gebäuden wie z.B. Rathaus, Miltenbergerhaus, Gemeindezentrum, Veranstaltungs- und Turnhalle sowie alle halböffentlichen Nutzungen ist die Barrierefreiheit besonders wichtig. Eine Klingel wäre aus Sicht der Bürger die Mindestausstattung zur Wahrnehmung der Dienstleistung. ■ Bei der Neustrukturierung der öffentlichen Wege und Plätze sind auch Behindertenparkplätze zu berücksichtigen. ■ in Verbindung mit S- und V-Maßnahmen 	K P	1 2 3	Planung 30.000€ -Städtebauförderung -für barrierefreie Bushaltestelle: Landkreis Würzburg, FAG, BayGVFG, ggf. ÖPNV
Ü6	<p>Denkmalschutz</p> <p>Die gut erhaltene historische Betandsituation des Altortes ist eine Besonderheit und ein Aushängeschild. Deshalb wird die Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange von den Sommerhäusern auch als selbstverständlich eingestuft. Die Sommerhäuser haben in vielen Sanierungsmaßnahmen bewiesen, dass sie dem Grundsatz „Erhalten und Bewahren“ gerecht werden und unterstützen. Ziel ist deshalb die Belange des Denkmalschutzes weiterhin zu berücksichtigen.</p>	K P	1 2 3	---

KAPITEL VI

Durchführungskonzept

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Basis des Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes wurden die voraussichtlich bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altort“ Sommerhausen anfallenden Kosten bei der Erstellung des Maßnahmenkatalogs geschätzt und zusammengeführt.

Hierzu wurden zunächst die zugrunde liegenden Flächen und Kubaturen überschlägig ermittelt und anschließend mit den auf Erfahrungswerten beruhenden Ansätzen bewertet.

Aus dieser Aufstellung wurden die Kosten für die einzelnen Vorhaben ermittelt. Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält nicht die Kosten für die Umsetzung von privaten Maßnahmen.

	Geschätzte Gesamtkosten
Freiraumgestaltung	3.200.000€
Soziales Marktleben	15.220.000€
Wirtschaft & Tourismus	1.350.000€
Verkehrsstruktur	4.100.000€
Wohnen im Zentrum	1.147.500€
Übergreifende Handlungsansätze	110.000€
Summe der Ausgaben	25.127.500€

Prozessgestaltung

Nach dem Satzungsbeschluss im Herbst 2020 ist folgende weitere Vorgehensweise geplant:

Auftaktveranstaltung

Die Durchführung einer Auftaktveranstaltung sorgt für die notwendige Transparenz der kommenden Umsetzungsphase, stellt die Ansprechpartner öffentlich vor und erläutert die Ziele und die Vorgehensweise der städtebaulichen Erneuerung. Auch Ansprechpartner wie lokale Steuerberater, Banken und Ingenieurbüros können sich an der Veranstaltung beteiligen. Ebenso wichtig wie die Sensibilisierung für die geplanten Veränderungen ist die übersichtliche Darstellung von geplanten Fördermöglichkeiten. Um die Bürger zu überzeugen, tatsächlich die Initiative zu ergreifen, müssen besonders im Anfangsstadium des Projekts Anreize geschaffen werden. Die Einladung empfiehlt sich persönlich an jeden Eigentümer des Sanierungsgebietes.

Beratungen

Regelmäßige Beratungsgespräche sind in diesem Verfahren ein wichtiges Instrument für die Bürger um alle Informationen für Ihre geplanten Bauvorhaben frühzeitig zu erhalten. Termine sollen ab Herbst 2020 regelmäßig angeboten werden und können direkt bei der Marktgemeindeverwaltung vereinbart werden. Durch das Interesse im Rahmen der Fragebogenaktion sind bereits über 38 Anfragen für private Maßnahmen verzeichnet. Dies zeigt das große Interesse der Bevölkerung. Die Beratungsgespräche und Gebäudebesichtigungen vor Ort sollen

der Beratung hinsichtlich Wohnqualität, Denkmalschutz, Energieeffizienz und Gestaltung dienen.

Öffentlichkeitsarbeit

Neben den Beratungen sollen Veranstaltungen und eine bildhafte Darstellung des bereits Erreichten im Plangebiet eine langfristige Informationsquelle sein.

In den folgenden Jahren sind weitere Informationsveranstaltungen mit begleitender Presseberichterstattung geplant. Diese sind zum Beispiel zu den Themen Gestaltungsleitlinie mit kommunalem Förderprogramm, Verkehrsplanung, öffentliche Gebäude und Neugestaltung von Plätzen denkbar.

Während des gesamten Projektzeitraums soll an einer markanten innerörtlichen Stelle ein großflächiges Projektschild mit einem, dem Sanierungsverfahren entsprechenden, Slogan aufgestellt werden. Damit wird auf das Sanierungsverfahren aufmerksam gemacht. Eine Förderanzeige ist ein Instrument der Öffentlichkeitsarbeit mit dem interessierte Bürger, Bauwillige und Investoren die Verfügbarkeit von Fördermittel in plakativer Weise direkt vor Ort oder online auf der kommunalen Homepage nachprüfen können. Eine regelmäßige Aktualisierung fördert den Wettbewerb und das Konkurrenzdenken, nach dem alten Sprichwort: „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst.“

Während des gesamten Projektzeitraums soll an allen Baumaßnahmen ein Objektschild in der Art einer Medaille (Größe DIN A4) werbewirksam angebracht werden. Diese spezielle Art der Öffentlichkeitsarbeit lenkt das Anwohnerinteresse auf die einzelnen Bauprojekte.

Pressebegleitung

Es ist geplant die Pressebegleitung dauerhaft während des Projektzeitraumes zu installieren. Hierbei ist die Unterstützung durch den Sommerhäuser Stadtschreiber geplant. Dies geschieht durch die ortsübliche Presse und die Sommerhäuser Homepage.

Festlichkeiten

Lokale Feste können durch fachfremde Öffentlichkeitsarbeit wie Torwandschießen (Torwand mit dem Slogan der Stadtsanierung), Preisausschreiben oder Planungsspaziergänge auf das laufende Sanierungsverfahren aufmerksam machen. Diese unkomplizierte Art der Kontaktaufnahme senkt auch die Hemmschwellen vieler Bürger und Eigentümer sich mit einem neuen Thema auseinander zu setzen und schafft gleichzeitig Bürgernähe.

In § 141 Abs. 1 BauBG heißt es: *„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“*

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch:

„Wirken sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. [...] Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu prüfen.“

Gemäß § 180 Abs. 2 BauBG gilt: *„Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauBG) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).“*

Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauBG) fordert die schriftliche Darstellung des Ergebnisses der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung.

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Gemeinde die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn z.B. ein Wohnungswechsel erforderlich wird. Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Gemeinde hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten.

Die Sanierungsbetroffenen

Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf den aktuellen Planungsstand beziehen. Personenbezogene Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Sofern solche Auswirkungen auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor.

Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Folgende nachstehende Personengruppen können aufgrund ihrer persönlichen Rahmenbedingungen nachteilig betroffen sein:

1. Ältere Bewohner /Rentner

Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden (Nach dem Motto: „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“). Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.

2. Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden, dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins. Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.

Bei Eigentümern besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch ggf. keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem hohen Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche wie dargestellt überwiegend positiv ist.

3. Nationalität der Bewohner

Insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund besteht ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude oder Wohnungen und haben Interesse daran, diese, im Rahmen ihrer Möglichkeiten, zu modernisieren. Dieser Personengruppe ist im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, ähnlich wie den älteren Bewohnern und Rentnern/-innen, besondere Aufmerksamkeit zu gewähren.

Sollten bei der späteren Umsetzung soziale Benachteiligungen auftreten, wird durch persönliche Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen gemeinsam Wege und Lösungen nach dem Baugesetzbuch gesucht, um die nachteiligen Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Straßenraumes, des Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich auf öffentliche Flächen oder sollen auf freiwilliger Basis erworben werden, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden soll, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die

sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Eine durch die Sanierung bedingte Verlagerung von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben ist nicht ersichtlich.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen mildeste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

→ **Durch eine detaillierte Betrachtung von Sozial- und Bevölkerungsstruktur sowie der Eigentumsverhältnisse sind aktuell keine negativen sozialen Auswirkungen auf die Bewohner, Mieter und Eigentümer ersichtlich. Das vorliegende Verfahren „Altort“ zielt insbesondere auf die Umsetzung von privaten Maßnahmen durch die Eigentümer auf freiwilliger Basis ab. Deshalb wird aktuell ein Sozialplan als nicht notwendig erachtet.**

Sanierungsnotwendigkeit

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für den Bereich des betrachteten Untersuchungsgebietes eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung erforderlich sind. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt. Hinsichtlich der rechtlichen Absicherung sowie korrekten Durchführung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gibt dieses Kapitel einen Überblick.

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches unterscheidet verschiedene Rechtsinstrumente, die zur Steuerung und Durchsetzung der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen eingesetzt werden können. Diese sind:

- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. §§ 136 ff. BauGB;
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 ff. BauGB;
- Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 a-d BauGB
- Maßnahmen der Sozialen Stadt gem. § 171 e BauGB

Für den Markt Sommerhausen kommt in Bezug auf die anwendbaren Instrumentarien im Untersuchungsgebiet insbesondere die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB in Betracht. Die folgenden Ausführungen sollen einen Überblick über dieses Rechtsinstrument geben sowie die Verfahrensinstrumente erläutern. Dies dient als Grundlage für eine zielführende Abwägung hinsichtlich der Wahl der richtigen Instrumente und Verfahren, welche den Erfolg der Maßnahmen gewährleisten sollen.

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen

In der Bestandsaufnahme ist dargestellt, dass die Gebäude im Gebiet zum Teil einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf aufweisen und die Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand in Bereichen unzureichend bzw. unzeitgemäß ist. Das Untersuchungsgebiet weist eine sehr dichte Bebauung und schwere funktionelle Mängel im öffentlichen Raum auf, die den Aufbau eines attraktiven und aktiven Ortsmittequartiers verhindern. Der Zustand einiger der Gebäude entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Untersuchungsgebiet hat im Laufe der letzten Jahre zwar in einigen Bereichen durch Sanierungsmaßnahmen eine Aufwertung erfahren, in anderen Bereichen jedoch ist ein hoher Modernisierungsaufwand zur Aufwertung und Verbesserung des Ortsbildes zu erkennen.

Die Sanierung zur Behebung und wesentlichen Verbesserung des Zentrums des Sommerhäuser Hauptortes liegt damit im öffentlichen Interesse und der Nachweis für die Erforderlichkeit wurde durch die aufgezeigten, sich häufenden Mängel hinsichtlich Verkehr, Nutzung, Freiraumgestaltung und Bausubstanz nachgewiesen.

Das aktuell sehr hohe Interesse durch die Bürgerschaft am Sanierungsverfahren ist eine gute Ausgangsbasis, um zum Start der Umsetzung gleichzeitig mit mehreren privaten Maßnahmen beginnen zu können. Langfristig, während des gesamten Verfahrenszeitraumes, ist eine externe Unterstützung durch ein Fachbüro notwendig, um das Interesse am Verfahren und an der Umsetzung aufrechtzuerhalten.

Verfahrenswahl

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der durch die Sanierung bedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist. Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

→ **Das vorliegende Sanierungsgebiet soll im einfachen Verfahren durchgeführt werden.**

Begründung der Verfahrenswahl

Durch die detaillierten Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (ISEK) ergaben sich Erkenntnisse, dass im Zusammenspiel der Verkehrsbelastungen und der notwendigen Beseitigung von Missständen nicht mit, das Sanierungsverfahren beeinträchtigenden, Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist.

Die maßgebliche, das Plangebiet beeinträchtigende Komponente hinsichtlich der beschriebenen städtebaulichen Missstände (Verkehr, Nutzung und Bausubstanz) ist die Enge der historischen Ortslage. Durch die Verkehrsbelastung, die fehlende Strukturierung und die fehlenden Rückzugsbereiche für Wohnen ist zu befürchten, dass die Attraktivität für Wohnnutzungen im eng bebauten Bereich deutlich zurück geht.

Um die bestehenden Gebäude wieder zu mobilisieren, müssen mit planerischer und finanzieller Unterstützung die äußeren Rahmenbedingungen so angepasst werden, dass der persönliche Wert für den Grundstückskäufer wieder auf den Wert der aktuellen Grundstückspreise ansteigt. Das derzeit anhaltende große Interesse an Immobilien wirkt sich aufgrund der Rahmenbedingungen im Plangebiet Sommerhausen nicht oder nur vermindert aus, da junge Familien den Freiraum um das eigene Gebäude bevorzugen.

Ziel des Sanierungsgebiet ist deshalb die Milderung der Auswirkungen des Verkehrs auf die Nutzungen Wohnen, Handel, Dienstleistung sowie die Belebung der Ortsmitte durch Neugestaltung. Ein Rückgang

der Verkehrsbelastung wäre wünschenswert, damit die innerörtliche Gemeinschaft deutlich mehr von den Sanierungsmaßnahmen durch einen erhöhten Gestaltungsspielraum profitieren könnte und die Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung wären zukunftsorientierter eingesetzt.

Durch wohnumfeldgestaltende Sanierungsmaßnahmen entlang der Hauptstraße und in der Ortsmitte wird lediglich ein moderner Wohnumfeldstandard hergestellt und damit Missstände behoben. Dadurch ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit sanierungserschwerenden Bodenwertsteigerungen zu rechnen.

Die Wahl des einfachen Verfahrens ergibt sich weiterhin aus der sich nicht veränderten Grundflächenzahl / Grundstücksnutzung sowie dem Fehlen von umfangreichen Ordnungsmaßnahmen und Altlasten.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet einen historischen Ortskern und das sich anschließende Umfeld, der grundstücksbezogenen Handlungsbedarf hinsichtlich Modernisierung und Nachverdichtung aufweist. Durch planerischen und finanziellen Einsatz wird eine gezielte und ganzheitliche Bestandspflege und -verbesserung vorrangig angestrebt. Der planerische Einsatz dient ausschließlich der Mobilisierung der Eigentümer.

→ Die Sanierungsvorschriften für ein umfassendes Verfahren sind deshalb nicht erforderlich und es ist auch nicht erkennbar, dass die Durchführung im einfachen Verfahren erschwert werden könnte. Dies bedeutet, dass aufgrund der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen die Verpflichtung besteht, das einfache Verfahren anzuwenden.

Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB können im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen werden.

Durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird den privaten Akteuren zusätzlich zu der Möglichkeit der Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln die steuerliche Absetzbarkeit nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz ermöglicht; diese soll als Anreiz für die Beteiligten dienen auch die Bausubstanz in privatem Eigentum in einen, der heutigen Zeit angepassten Zustand, zu versetzen.

Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Zur Erreichung, der in diesem Bericht beschriebenen Ziele der Sanierung wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, folgendes zu beschließen:

Gebietskulisse

1. Aufgrund der nachgewiesenen Notwendigkeit von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung wird die Gebietskulisse wie folgt beschlossen: Für das Gebiet „Altort“ wird die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB entsprechend der im beigefügten Abgrenzungsplan vom __.__.2020 (siehe Anlage) dargestellten Abgrenzung beschlossen.

2. Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ist das einfache Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156 a BauGB anzuwenden. Bezüglich der Genehmigungspflicht von Vorhaben wird der § 144 BauGB ausgeschlossen.

Durchführungszeitraum

3. Die Maßnahmen der Sanierung sollen entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von 10 bis 15 Jahren durchgeführt werden.

Fördergrundlagen für Maßnahmen an Gebäuden im privaten Eigentum

4. Die Fördersätze für private Einzelmaßnahmen werden zusammen mit einer Gestaltungssatzung im Rahmen eines kommunalen Förderprogrammes kurzfristig (bis Mitte 2021) beschlossen.

Gestaltungssatzung

5. Eine Gestaltungssatzung wird für das Gebiet erstellt. Die Fördersätze für private Einzelmaßnahmen werden zusammen mit einer Gestaltungssatzung kurzfristig (bis Mitte 2021) beschlossen.

Weitere Hinweise

Bei allen Herausforderungen, welche sich aus der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergeben, stehen der Markt Sommerhausen und seine Beauftragten den Betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie weiteren Akteuren für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

→ Der Gemeinderat folgte in seiner Sitzung am __.__.2020 den oben genannten Empfehlungen und beschloss sowohl das vorliegende ISEK mit integrierter vorbereitender Untersuchung sowie die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.

Satzung

des Marktes Sommerhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altort“ vom __.__.2020.

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) hat der Gemeinderat des Marktes Sommerhausen in seiner Sitzung am __.__.2020 folgende Satzung beschlossen:

§1

Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 31,85 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altort“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 2.000 vom __.__.2020 abgegrenzten Fläche, gefertigt von der Klärle GmbH Weikersheim. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung ist zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans beigefügt. Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§2

Verfahren und Genehmigungspflichten

Die Sanierung „Ortsmitte“ wird entsprechend §142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB) ist ausgeschlossen.

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

§3

Ziele

Ziele des Sanierungsverfahrens sind:

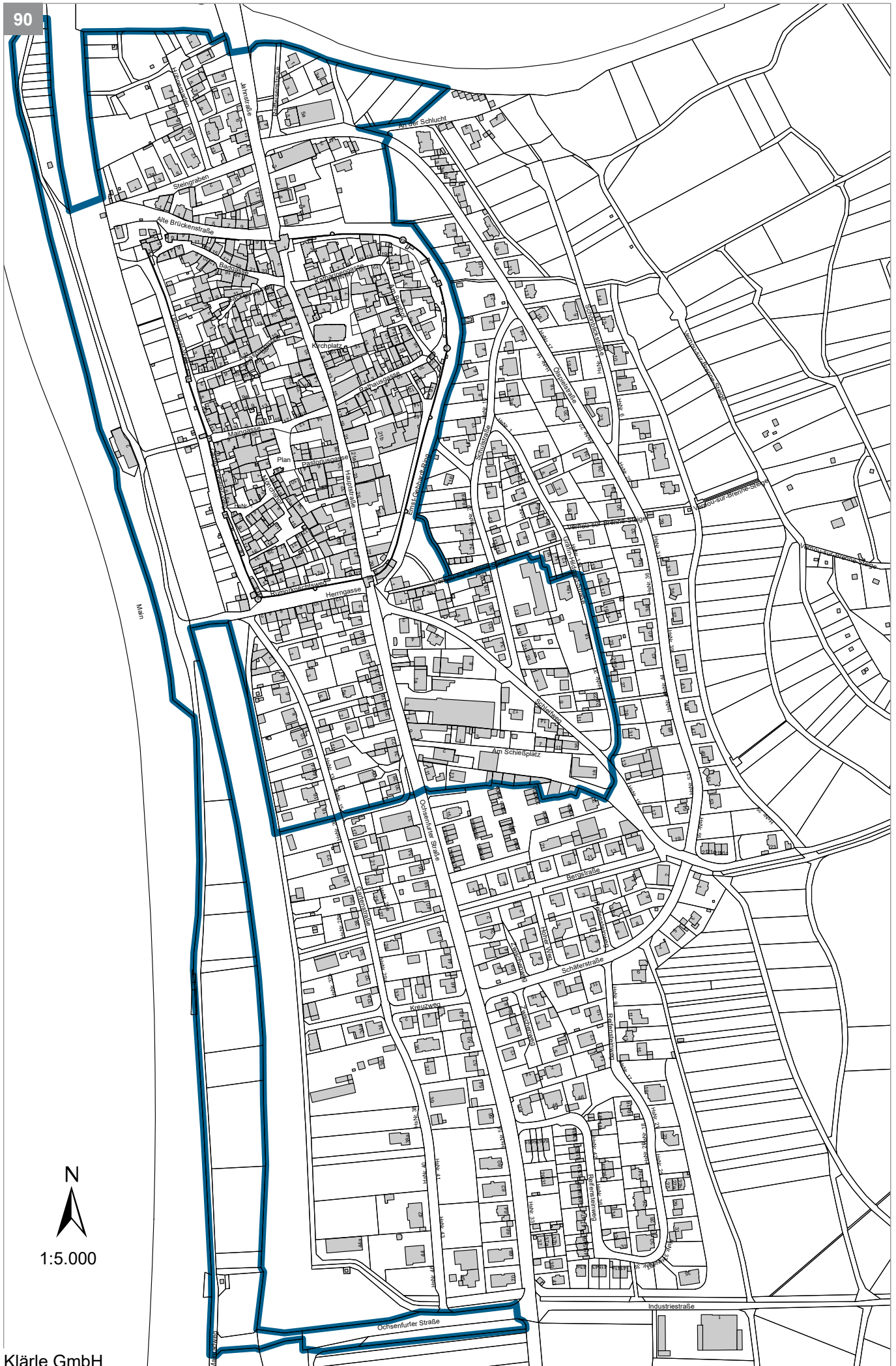
- Stärkung des Ortszentrums
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für Leerstände/Brachflächen
- Erhaltung, Stärkung und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes
- Strukturierung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte für junge Familien und Reduzierung der Überalterung im Ortszentrum
- Stärkung der Bildungs- und Ausbildungssituation
- Stärkung des ortsansässigen Gewerbes und der Gastronomie
- Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements
- Stärkung von ökologischen Gesichtspunkten

§4

Inkrafttreten

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

Markt Sommerhausen, den _____
Bürgermeister



1:5.000

Festlegung des Sanierungsgebietes

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf ein abgegrenztes Gebiet als Gesamtmaßnahme, das durch ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Einzelmaßnahmen an die allgemeine Entwicklung der Gemeinde herangeführt werden soll. In diesem Gebiet müssen städtebauliche Missstände vorliegen, entweder baulicher oder funktioneller Art.

Die Analyse der bei den jetzigen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Gebäudebewertungen festgestellten Missstände und Mängel ergibt, dass im Untersuchungsgebiet in erheblichem Umfang städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Für die Umsetzung der beschriebenen Ziele und Maßnahmen sowie zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und strukturellen bzw. funktionalen Defizite ist eine förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes (31,85 ha) nach dem im Plan (Originalmaßstab in der Anlage) eingetragenen Abgrenzungsvorschlag als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) nahe liegend.

→ **Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.**

Erläuternde Hinweise

Die Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (Herausgeber: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg) gibt dazu folgende Hinweise:

„Genehmigungspflichten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften** sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungsvorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2);
- § 27 Abs. 1 Nr. 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3);

- §§ 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten);
- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich;
- §§ 182-186 über Miet- u. Pachtverhältnisse;
- §§ 164 a, 164 b den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Die §§ 144 und 145 treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Satz 2).

Die Genehmigung nach § 144 ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf die Durchführung von Vorhaben nach § 29. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abwei-

chende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind:

- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen rechtlicher Art.
- sowie den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2),
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

■ **Allgemeine Erteilung der Genehmigung**

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen, § 144 Abs. 3. Auf dem selben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen. Auf Antrag eines Beteiligten muss die Gemeinde über das Vorliegen einer allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis erteilen, das der Genehmigung gleichsteht („Negativzeugnis“), § 145 Abs. 6 i.V.m. § 20 Abs.2.

■ **Fristen**

Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in §§ 145 Abs. 1 Satz 2, 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach §§145 Abs. 1 Satz 2, § 19 Abs. 3 Satz 5 gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

■ **Beeinträchtigung der Sanierung**

Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte

Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- unmöglich machen,
- wesentlich erschweren oder
- ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan (§ 140 Nr. 4) oder einer informellen Rahmenplanung niedergelegt sein. Während zu Beginn allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, welche die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i.S. des § 145 Abs. 2 zu erwarten sind. Hierbei kommt es im wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an.

Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 liegt auch darin, dass bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert liegt (§ 153 Abs. 2).

Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen da-

durch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten, § 145 Abs. 3.

Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 können auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ausgeräumt werden.

Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

■ **Grundbuchsperr**

Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 genehmigungspflichtigen Teilung eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Dasselbe gilt für die weiteren genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 (z.B. rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks), vgl. § 145 Abs. 6.

Vereinfachtes Verfahren §142 Abs. 4
Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156) durchgeführt wird.

Entscheidungsspielraum der Gemeinde

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde.

Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156 ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bilden grundsätzlich die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141).

Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen. Sie hat dabei einen Beurteilungsspielraum.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon

ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 erforderlich ist, vgl. die Beispiele in Anlage 4.

Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen

Sie treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung; sie ist nur im umfassenden Verfahren möglich.

Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

b) Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es

nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Denn die Gemeinde kann dann ihre Kosten über § 127 oder KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter - führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

KAPITEL VII

Organisations- und Beteiligungsstrukturen

Bürgerauftakt

Die Bürgerauftaktveranstaltung fand am 24.09.2019 im Rathaussaal von Sommerhausen statt. Ein großes Interesse zeigte sich durch die Anzahl von über 75 Bürgern die der Auftaktveranstaltung beiwohnten.

Ein Kennenlernen der Projektbeteiligten (Planer und Bürger) wurde durch eine Aufstellübung initiiert. Vorträge von Herrn Dr. Wieser und der Klärle GmbH sensibilisierten für die Themen KDK und ISEK und stellten den Hauptprogrammpunkt des Abends dar. Die Fragebogenaktion zur Einbeziehung der Bürger wurde ebenso angekündigt und erläutert.

Den Abschluss des Abends bildete eine kurze Meinungsabfrage bezüglich der Themen „Bauen-Wohnen-Leben“, „Infrastruktur“, „Soziales“ oder „Bereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf“.



Fragebogen und Auswertung

Die Fragebogenaktion wurde an der Auftaktveranstaltung angekündigt und anschließend mit dem Mitteilungsblatt an alle Haushalte verteilt. Zum Jahresende 2019 gingen rund 180 ausgefüllte Fragebögen ein. Die Auswertung ist auf den nächsten Seiten zu finden.

Wie viele Autos gehören zu Ihrem Haushalt? _____
 Wie viele Pkw-Stellplätze haben Sie? _____
 Würden Sie einen Stellplatz im Nahbereich mieten?
 Ja Nein
 → Bis zu welcher Entfernung? _____

Beratungsgespräch:
 Im Nachgang an das ISEK werden Beratungen für Eigentümer angeboten, die eine bauliche Maßnahme planen. In einem ca. 1,5-stündigen Gespräch mit einer Bauleitenden wird ihr Gebäude besichtigt und die geplante Maßnahme besprochen. Diese Beratung ist kostenfrei und unverbindlich und soll Ihnen eine erste Hilfestellung für die weiteren Planungen mit Ihrem Architekten geben.

Wünschen Sie eine kostenfreie und unverbindliche Erstberatung?
 Ja Nein
 → Bitte geben Sie hier Ihre Kontaktdaten an, damit wir einen Termin vereinbaren können.

Name: _____
 Hausstr.: _____
 Telefon: _____

Die Angabe Ihrer Kontaktdaten ist lediglich notwendig, falls Sie an einem Beratungsgespräch interessiert sind. Ihre Daten werden zum Zweck der Kontaktaufnahme gespeichert. Die Daten werden an das beauftragte Planungsbüro, die Klärle GmbH aus Weikertshausen, weitergegeben. Die Mitarbeiter der Klärle GmbH werden Sie dann entsprechend kontaktieren. Ich bin mit der Verwendung meiner Daten im Rahmen der aktuellen Konzeptentwicklung einverstanden.

Ort, Datum und Unterschrift: _____

Sei dabei!



Fragebogenaktion

Wie zufrieden sind Sie mit den Lebensbedingungen im Markt Sommerhausen? Wie bewerten Sie die ärztliche Versorgung und die Kinderbetreuung? Gibt es ausreichend Angebote und Treffpunkte für alle Altersgruppen? Ihre Meinung ist uns wichtig!

Lassen Sie uns wissen, wie Sommerhausen in den verschiedenen Lebensbereichen aufgestellt ist und was verbessert werden kann. Da die Innenentwicklung ein zentraler Punkt ist, befragen wir Sie auch zu Ihrer privaten Wohnsituation und möglichen Veränderungsplänen.

Die Ergebnisse fließen in das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ein, das zum Ziel hat den Markt Sommerhausen für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Eine vertrauliche Behandlung der eingetragenen Daten ist selbstverständlich.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!



Ihr Bürgermeister Fritz Steinmann

Abgabe bitte bis zum
15. November 2019 bei

Marktgemeinde Sommerhausen
 Hauptstraße 15,
 97296 Sommerhausen
 Tel.: 09333/216
 rahaus@sommerhausen.de

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Wie bewerten Sie die folgenden Lebensbereiche im Markt Sommerhausen?

	sehr gut	gut	weniger gut	nicht gut
Ärztliche Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gastronomieangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderkita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betreuung an der Schule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betreuung im Kindergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote für Kinder/Familien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote/Treffpunkte für Jugendliche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote/Treffpunkte für Senioren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflege und Betreuung von Senioren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bahnhofsmöglichkeit im öffentlichen Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußläufige Verbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenterrassenmöglichkeiten im Grünen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wie schätzen Sie an Sommerhausen besonders?

Welche Einrichtungen fehlen Ihrer Meinung nach im Markt Sommerhausen?

Welche Wünsche, Anregungen und Ideen haben Sie zur zukünftigen Entwicklung des Marktes Sommerhausen?

Private Maßnahmen

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?
 Unter 18 19-29 Jahre 30-49 Jahre
 50-69 Jahre 70 Jahre und älter

Seit wann wohnen Sie in der Marktgemeinde Sommerhausen?
 1-5 Jahre 6-10 Jahre über 10 Jahre
 Ich bin in Sommerhausen aufgewachsen

Ich besitze ein Gebäude und plane folgende (bau)rechtliche Veränderung (Beschreibung: Straße, Hausnummer, Grundstück, ...):

→ Ich habe Interesse an:
 Modernisierung / Energetische Sanierung
 Umnutzung (z.B. Scheune zu Wohnraum)
 Abruch und Neubau
 Umbau im Sinne der Barrierefreiheit
 Verkauf
 Sonstiges

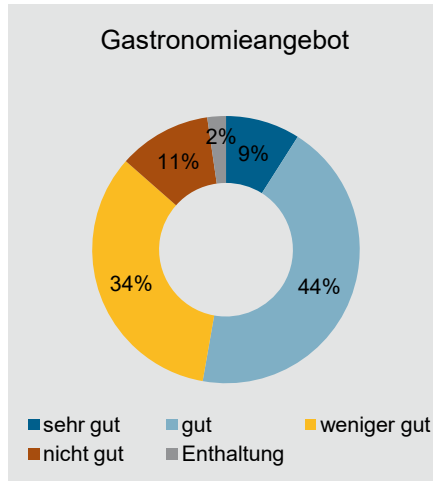
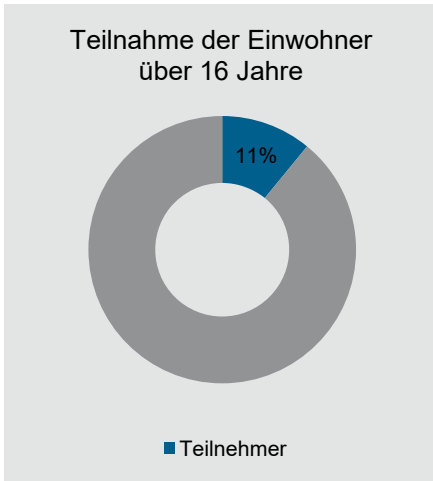
→ Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?
 Wohngebäude gewerblich genutztes Gebäude
 Nebengebäude Sonstiges

→ Wie ist der Nutzungszustand des Gebäudes?
 leerenhandlungsfähig vollständig genutzt
 teilweise genutzt Sonstiges

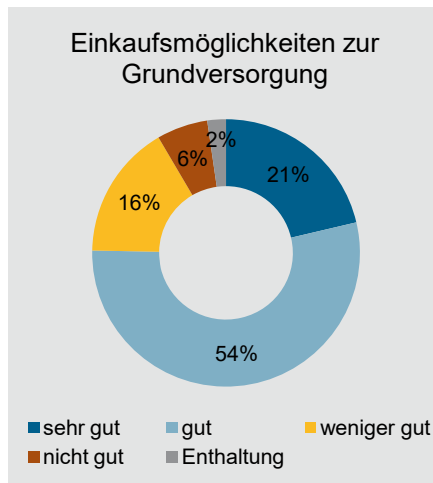
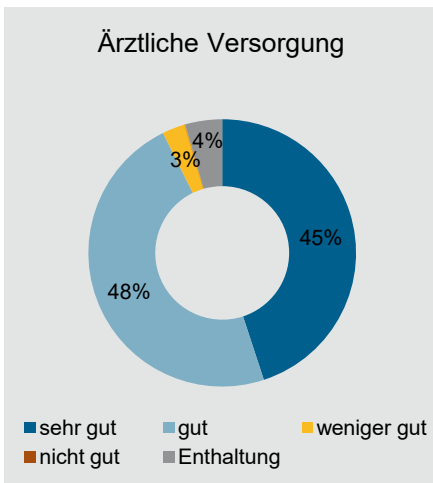
Ich besitze ein unbebautes Grundstück und plane folgende Veränderung (Beschreibung: Größe, Hausnummer, Grundstück, ...):

→ Was planen Sie mit dem Grundstück?
 Bebauung Freizeiteingestaltung
 Verkauf Tausch
 Sonstiges

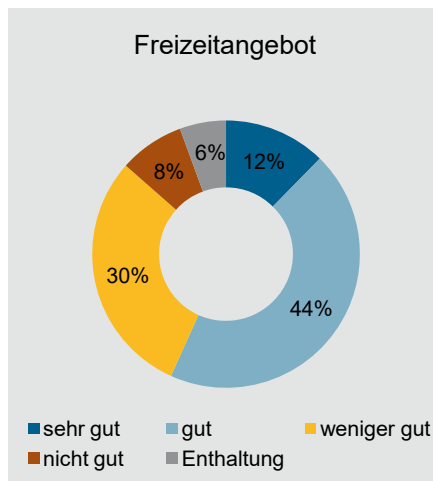
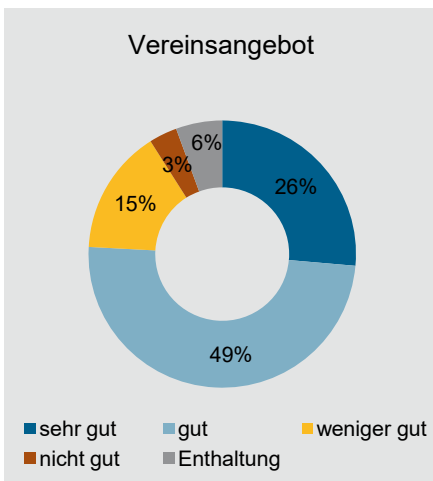
Ich habe Interesse das folgende Gebäude/Grundstück zu kaufen. (Beschreibung: Größe, Hausnummer, Grundstück, ...)



Im Rahmen der Fragebogenaktion wurden insgesamt ca. 180 Fragebögen abgegeben. Dies ergibt eine Beteiligung von rund 11% bei Betrachtung aller Einwohner über 16 Jahren. Da die Fragebögen überwiegend pro Haushalt und nicht pro Einzelperson abgegeben wurde, liegt die tatsächliche Beteiligung voraussichtlich deutlich höher.



Das Ergebnis der Umfrage in Bezug auf das örtliche Gastronomieangebot ergab eine Unzufriedenheit bei rund 45% der Bevölkerung. Dies liegt unter anderem begründet in den ungünstig abgestimmten Öffnungszeiten und dem fehlenden Mittagstisch.



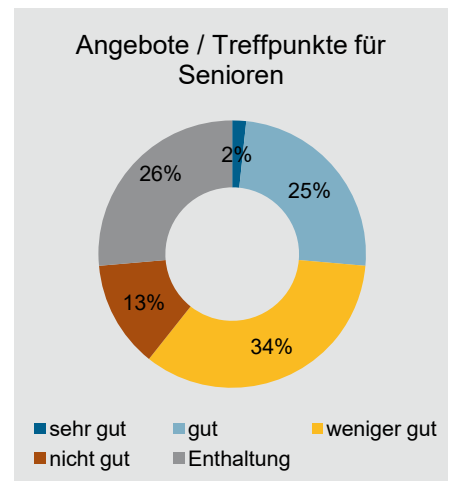
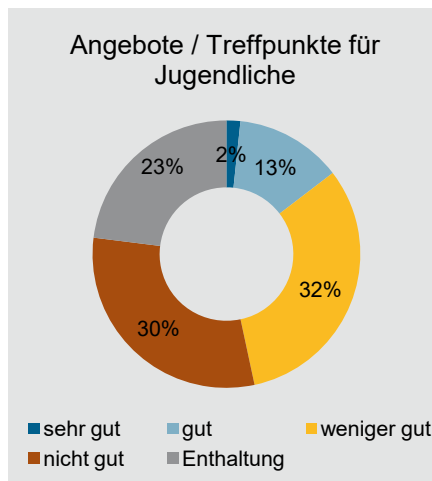
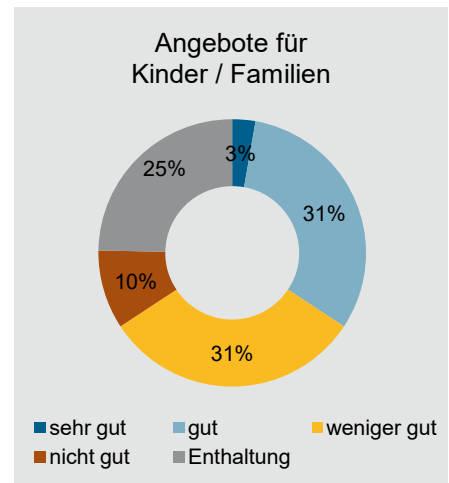
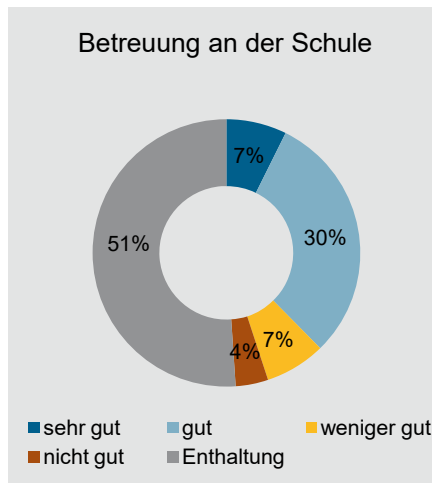
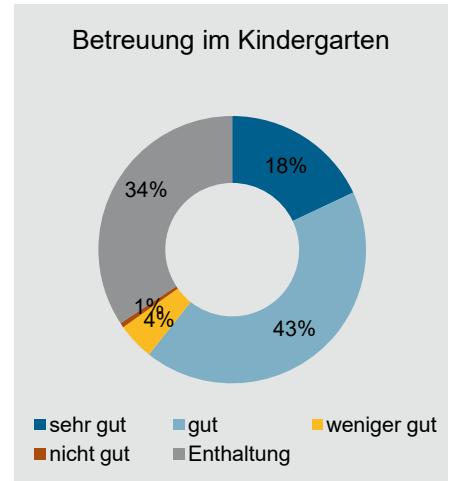
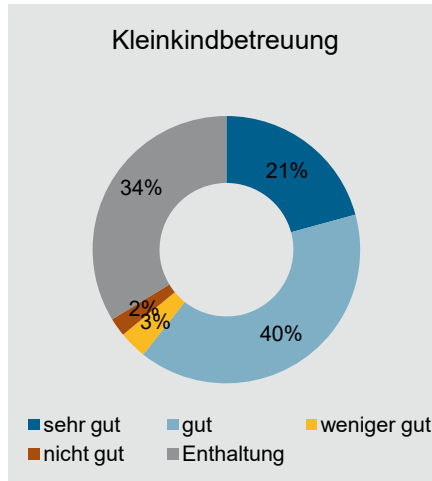
In Sachen medizinischer Nahversorgung, insbesondere der ärztlichen Versorgung scheinen die Einwohner Sommerhausens sehr zufrieden zu sein. Besonders in Verbindung mit der örtlichen Apotheke sehen hier viele Einwohner eine deutliche versorgungstechnische Stärke. Die Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung wurden ebenfalls überwiegend positiv bewertet. Die deutliche Mehrheit bezeichnet diese als „gut“, etwas weniger als ein Viertel sogar als „sehr gut“.

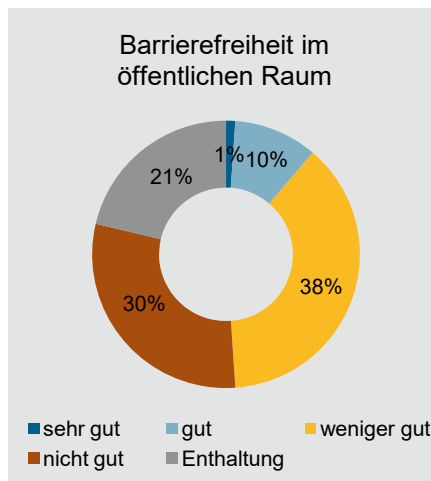
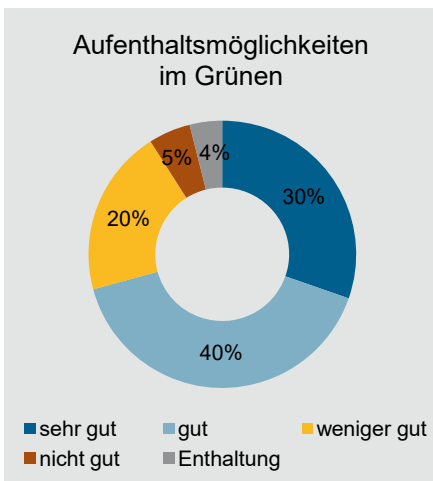
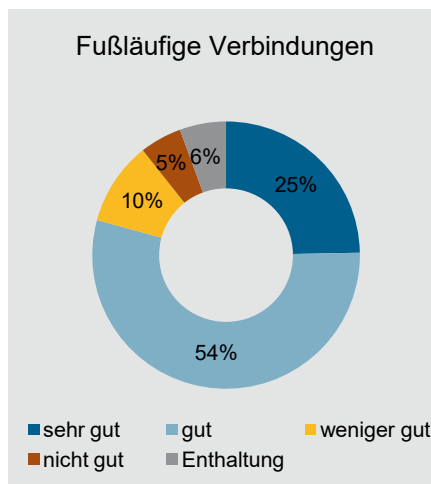
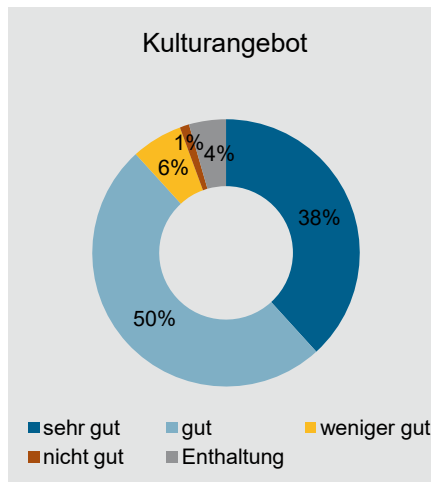
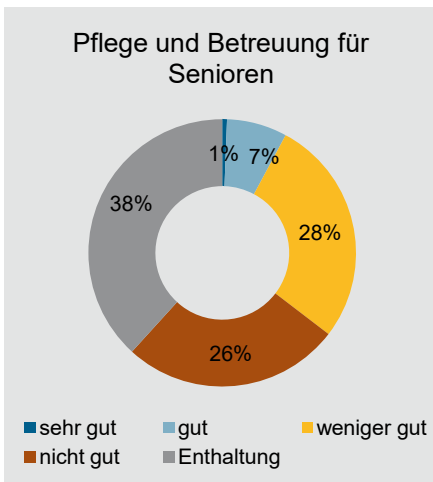
Auch im Bereich der Vereinsangebote von Sommerhausen ist ein deutlicher Großteil der Einwohner zufrieden, auch wenn aus den Befragungen hervorgeht, dass die Vereine dringend neue/modernisierte Räumlichkeiten benötigen. Zudem fordern die Bürger eine höhere Anzahl an Freizeitangeboten. Diese sollten auch für Bürger außerhalb der Vereine angeboten werden. Nur rund 12% sind gänzlich zufrieden mit dem derzeitigen Angebot.

Bei der Kleinkindbetreuung und der Betreuung im Kindergarten fallen die Ergebnisse der Befragung sehr ähnlich aus. Neben dem hohen Anteil an positiven Wertungen, gibt es einen verhältnismäßig hohen Enthaltungsanteil. Dies liegt mutmaßlich daran, dass Personen ohne Kinder bzw. Kinder im Kindergartenalter hier keine Aussagen treffen konnten. Ähnlich verhält es sich vermutlich auch bei der Betreuung an der Schule. Hier gibt es sogar eine Enthaltung von über 50%. Die übrigen Bewertungen fielen jedoch trotzdem überwiegend positiv aus.

Das Angebot für Kinder und Familien wird im Durchschnitt eher weniger gut bewertet. 10% sagen sogar dass es gar nicht gut ist. Das Angebot für Jugendliche schneidet bei der Befragung noch deutlich schlechter ab. Rund 62% der Befragten kreuzten hier „weniger gut“ und „nicht gut“ an. Auch die Angebote und die Treffpunkte für Senioren weisen einen deutlichen Handlungsbedarf auf. Nur rund ein Viertel der Teilnehmer findet dieses Angebot gut.

Wie aus der Umfrage deutlich zu entnehmen ist, kommt für viele Sommerhäuser das Angebot bzw. die Treffpunkte für Kinder und Jugendliche zu kurz. Der Wunsch nach einem Jugendzentrum ist klar zu erkennen. Zudem sollen die Angebote an sportlichen Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen ausgeweitet werden. Darüber hinaus sind öffentliche Treffpunkte für ein gemeinsames Miteinander gewünscht. Dabei soll auch der Erholungsfaktor nicht vernachlässigt werden.





Da Sommerhausen über kein Seniorenheim oder eine Seniorentagesstätte verfügt, fällt auch die Bewertung im Schnitt „weniger gut“ bis „nicht gut“ aus.

Aufgrund seiner vielen Feste und gut besuchten Veranstaltungen, dem ortsansässigen Theater und den künstlerischen und kulturellen Angeboten wird das Kulturangebot in Sommerhausen als „gut“ bis „sehr gut“ eingestuft.

Durch den sehr dicht bebauten Altort entsteht ein deutliches Parkplatzdefizit, das auch durch die Anwohner häufig bemängelt wird. Im Bereich der Siedlungsgebiete verringert sich das Parkplatzproblem durch die großzügiger geschnittenen Grundstücke und den weitläufigeren Straßenraum, der ein Parken entlang der Straße ermöglicht. Der eng bebaute Altort bringt aber auch den Vorteil mit sich, dass die Grundversorgungseinrichtungen durch kurze fußläufige Verbindungen gut erreicht werden können.

Durch Sommerhausens idyllische Lage zwischen Main und Weinberge entsteht eine überwiegend positive Resonanz in Bezug auf die Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen. Besonders dieser Ruhefaktor macht Sommerhausen zu einem sehr attraktiven Wohnraum mit guter Lebensqualität. Allerdings gibt es im Altort in dieser Hinsicht noch Nachbesserungsbedarf. Im Bereich Barrierefreiheit weist Sommerhausen eine deutlich wahrnehmbare Schwäche auf. Besonders im Bereich der Hauptstraße, die den Altort durchläuft, wird die fehlende Barrierefreiheit bemängelt. Die überwiegende Mehrheit bewertet das Thema „Barrierefreiheit im öffentlichen Raum“ als „weniger gut“ bis „nicht gut“.

Was schätzen Sie an Sommerhausen besonders?

N	Thema	Beschreibung
128	Dorfleben und Freizeit	
46	Tradition / Kultur / Kunst / Feste	<ul style="list-style-type: none"> ■ Viele kulturelle Angebote ■ Theater ■ Töpfermarkt, Weihnachtsmarkt, Weinfeste, kulturelle Veranstaltungen ■ Festhalten an Traditionen wie Weihnachtsmarkt, Ortsbild, christl. Leben ■ Zahlreichen Feste, insbesondere der Erhalt des Brauchtums (der leider nur an der Kirchweih sichtbar wird)
36	Dorfgemeinschaft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Offene und freundliche Bürger ■ Bunte Mischung aus Alteingesessenen und Neu-Zugezogenen ■ Gute Nachbarschaften ■ Tolle Gemeinschaft / Gemeinschaftssinn ■ Geselliges und persönliches Miteinander ■ Buntes Dorfleben ■ Das zwischenmenschliche Miteinander ■ Zusammenhalt ■ Ehrenamtliches Engagement ■ Einbindung der Bürger ■ Empfangskultur für Neubürger ■ Es ist immer etwas los, es gibt Leute auf der Straße
13	Vereine / Vereinsleben	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zusammenhalt in den Vereinen ■ Vereinsvielfalt
9	Lebensqualität	<ul style="list-style-type: none"> ■ Liebenswerter Ort ■ Besonderes Lebensgefühl ■ Das Dorfleben ■ Man kann hier gut leben und arbeiten ■ Wohlfühlatmosphäre, mehr als „nur Wohnen“
7	Kinderfreundlich / Familienfreundlich	<ul style="list-style-type: none"> ■ Familiäre Atmosphäre ■ Guter Zusammenhalt zwischen den jungen Familien ■ Möglichkeit für Kinder sich frei zu bewegen
6	Tierpark	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tierpark
6	Freizeitmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wanderwege / Radwege ■ Panoramaweg ■ Viele Möglichkeiten sich in der Natur zu bewegen
3	Bücherei	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gut erreichbare, zentrale Bücherei im Altort ■ Bibliothek im Altort ist sehr angenehm
2	Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Man fühlt sich in Sommerhausen sicher

N	Thema	Beschreibung
73	Ortsbild und Wohnen	
51	Ortsbild / Altort / Flair	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schöner alter / historischer Ortskern ■ Aufenthalt im Schlosshof in den Sommermonaten ■ Geschlossenes Ortsbild ohne Industrie und große Gewerbebetriebe ■ Denkmalschutz und Ensembleschutz von Gebäuden, Kirche, Rathaus, etc. ■ Die alten Gebäude ■ Das Ambiente mit dem Kopfsteinpflaster
15	Gemütlichkeit / dörflicher Charakter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Urlaubsatmosphäre ■ Landidylle / Ländlicher Flair ■ Die Ruhe und Beschaulichkeit von Früher ■ Heimatverbundenheit
5	Sauberkeit	
2	Wohnqualität	
50	Grundversorgung und Infrastruktur	
31	Gute Anbindung / Verkehrsgünstige Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gute Anbindung über Bus (+ Bahn Winterhausen) ■ Die Nähe zu Ochsenfurt, Würzburg, etc. ■ Zentrale Wohnlage
19	Grundversorgung / Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sehr gute ärztliche Versorgung in Verbindung mit der örtlichen Apotheke ■ Vorhandene Infrastruktur (Post, Apotheke, Metzger, Bäcker, Um´s Eck-Lädchen, Hausärzte, Zahnärzte, Physiotherapie)
35	Natur	
35	Landschaft / Weinberge & Main	<ul style="list-style-type: none"> ■ Naturnahe Lage zwischen Main und Weinbergen ■ Waldnähe ■ Schöne Landschaft ■ Der gute Wein / der Obstbau ■ Gärten an der Stadtmauer

N= Anzahl der Nennungen

Welche Einrichtungen fehlen Ihrer Meinung im Markt Sommerhausen? Welche Wünsche, Anregungen und Ideen haben Sie zur zukünftigen Entwicklung des Marktes Sommerhausen?

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
325	Dorfleben und Freizeit	
57	Kinder- und Jugendzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ■ Treffpunkt für Kinder und Jugendliche in Form eines Jugendzentrums ■ Alternativ Lokal, Kneipe, wo sich Jugendliche treffen können ■ Standortvorschlag: Schule, altes Feuerwehrhaus
45	Maingelände	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausbau des Mainufers zum Naherholungsbereich ■ Naturnahe Gestaltung des Mainareals mit Badestelle/ Badebucht und ansprechenden Freizeitanlagen am Main ■ Vorgeschlagene Ausstattungselemente: Holzliegestühle am Main, Anlegestelle für Schiffe am Main, Spielplatz, Boulebahn, Fitnessgeräte, Bänke, Uferpromenade, kleiner Kiosk, Toiletten, Sitzgelegenheiten / Picknicktische ■ Gestaltung Mainareal vgl. Frickenhausen, Randersacker etc. ■ Nicht nur für Touristen
38	Multifunktionshalle / Veranstaltungshalle / Festplatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Willy-Supp-Halle modernisieren/sanieren oder Neubau ■ Zeitgemäße Mehrzweckhalle für Sport und Veranstaltungen aller Generationen und Vereine ■ Veranstaltungssaal mit Bühne (siehe Winterhausen) ■ Weitere Räumlichkeiten für das Sportangebot, da die Hallenzeiten voll ausgelastet sind und kein neues Angebot mehr aufgenommen werden kann ■ Kosten: Der Sportverein ist durch die Mitglieder kaum haltbar (Finanzprobleme), Gemeinde ist zu wenig an Kosten beteiligt (Turnhalle+Sportgelände), Finanzielle Unterstützung der TSG bei Baumaßnahmen der maroden Turnhalle oder Übernahme des Gebäudes durch die Gemeinde, Erlös der alten Halle soll ins neue Projekt fließen ■ Restauration des Schießplatzes als ordentlichen Festplatz, um diesen für Veranstaltungen noch mehr nutzen zu können oder als Begegnungsstätte ■ Neubau eines Schützenhauses oder eines Veranstaltungshauses in der Gartenstraße für Schützenverein und Musikanten
26	Seniorenbetreuung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Seniorenheim oder Tagesstätte ■ Seniorenbetreuung ■ Seniorenwohnanlage ■ Seniorentreffpunkt (im Freien) ■ Einrichtungen barrierefrei gestalten (Rollstuhl-/ Rollatorgerecht) ■ Standortvorschlag: Raiffeisenbank für Seniorenwohnanlage/-heim, BayWa Gelände, altes Schützenhaus (nach Renovierung) ■ Keine kirchliche Einrichtung ■ Seniorenessensangebote zu fairen Preisen

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
20	Bürgertreff / Mehrgenerationenhaus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehrgenerationenhaus ■ Gut gestalteter (Bürger-) Treffpunkt (zusätzlich zum Rathaussaal) ■ Treffpunkt für Alle: Jung&Alt, Familien mit Kindern, Erwachsene mittl. Alters ■ Öffentliche Gebäude wie Schule, Gemeindezentrum, Turnhalle, Schützenhaus öffnen für generationenübergreifende Angebote und Aktionen ■ Versammlungsräume für verschiedene Gruppen ■ Treffpunkt bei schlechtem Wetter und am Wochenende ■ Kreativraum für alle Generationen ■ Konzertraum
19	Bücherei	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ansprechende Bücherei oder ein ordentlicher Bücherraum als Begegnungsort für Jung und Alt im Ortskern ■ Standortvorschlag: Miltenberger Haus, Pavillon der Schule, altes Feuerwehrhaus, bestehende Bücherei erneuern ■ Bürgerverein und Bücherei könnten sich ergänzen, man könnte ggf. 1-2 Tage zusätzlich die Bücherei öffnen, wenn der Bürgerverein auch etwas anbietet ■ Platz in der Bücherei zum Aufhalten
18	Gemeindesozialarbeiter / Fachpersonal für Jugendzen- trum / Senioren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeindesozialarbeiter für Jugend, Vereine und Senioren ■ Führung des Jugendzentrums durch pädagogischer Fachkraft ■ Gemeindejugendarbeit vor Ort ■ 20Std. Stelle als Sozial-/Gemeinschaftspfleger ■ Hilfe für Senioren im Alltag durch z.B. „Gemeindeschwestern“ (Häusl. Versorgung, Fahrdienst z.B. zum Arzt, etc.)
16	Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Tourismus sollte weiter hochgehalten werden, dafür ist es aber auch notwendig entsprechend die Gastronomie zu stärken, ohne Gastronomie kein Tourismus, der stirbt sonst langsam aber stetig ■ Modernes Management für sanften Tourismus ■ Mehr Miteinander von Tourismusverein, Stadt und „Märkten“, an einem Strang ziehen bei z.B. Kunsttage/Wege ■ Beschäftigung / Veranstaltungen für Touristen schaffen, z.B. kleine Standkonzerte, öffentliche Probe, letzte Fuhre etc., kleine Aktionen, die den Gästen Sommerhausen näher bringt ■ Infopavillon ■ Öffentlicher Wohnmobilstellplatz evtl. mit Versorgungsinfrastruktur ■ Heimatmuseum oder Ähnliches (z.B. im Blauen Turm) ■ Spannungsverhältnis Einwohner und Tourismus ■ Tourismus auf erträgliches Maß zurückfahren, Altort muss als Wohnort gestärkt werden und nicht als Eventort, einen Ort für Bürger vorrangig und nicht ausschließlich für den Tourismus, wenn Sommerhausen nicht zum Museumsdorf oder Feriendorf werden soll, müssen die Verantwortlichen die Bremse ziehen! Nicht alle Bürger profitieren davon, Sommerhausen verkommt zu „Disneyland“ ■ Die touristischen Veranstaltungen werden immer mehr und größer, dadurch fühlen sich die Anwohner stark beeinträchtigt (Lautstärke, Parkplatz zugeparkt, Abfall), Anwohner im Altort werden „unter Hausarrest“ gestellt bei Events im Zentrum, „randalierende“ Gäste des Weihnachtsmarktes steigern Frustration bei Anwohnern ■ Nicht noch mehr Tourismus und „Kunst“-Kram, moderne Events mit Kreativität wie z.B. Dettelbach, Iphofen, Frickenhausen, Randersacker ■ Mehr Unterstützung der einheim. Interessen und nicht nur der Touristen

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
15	Soziales	<ul style="list-style-type: none"> ■ Integration aller Bürger in die Gemeinschaft, keine Grenzen durch Stadtmauern, Neubürger sollten am Gemeindeleben (Veranstaltungen) mehr teilnehmen, Integration der Neubürger fehlt komplett ■ Mehr Gemeinsamkeiten im Miteinander, mehr Zusammenhalt im Ort, mehr Miteinander von Jung und Alt und von „Neubürgern“ und „Alt-Sommerhäusern“ ■ Besseres Engagement der Bürger und die Verbesserung der Dorfgemeinschaft, Bewohner sollten z.T. mehr Eigeninitiative zeigen (was sollen sich die vielen Ehrenamtlichen denken, wenn der Stadtschreiber bezahlt wird?) ■ Mehr ehrenamtliche Nachbarschaftshilfen ■ Eingehen auf Bedürfnisse von jungen Familien ■ Elterninitiative möge doch bitte nicht nur Forderungen aufstellen, sondern sich aktiv am Dorfleben beteiligen z.B. in den Vereinen ■ Jugendliche besser mit einbeziehen („lasst mal die jungen Leute ran“) ■ Bürger richtig beim ISEK und der weiteren Entwicklung beteiligen ■ Mehr Einwohnerbefragungen wie z.B. diese, ausreichend Fragebögen, Bürger mehr mit Einbeziehen bei Entscheidungen wie Konzerte im Altort (Bändchen tragen), etc.
14	Vereine	<ul style="list-style-type: none"> ■ Haus oder Räume für Vereine sind notwendig ■ Standortvorschlag: Miltenbergerhaus ■ Koordination und Organisation von sozial gesellschaftlichen Aktionen zwischen Vereinen und Bürgern - im besonderen Kinder, Jugendliche und Familien - durch die Gemeinde ■ Vereine besser unterstützen ■ Jugendarbeit der Vereine stärken (würdigen) ■ Mehr Vereinssitzungen
13	Sport- und Spielplätze	<ul style="list-style-type: none"> ■ Moderne, intakte Sportanlagen im Freien und in Ortsnähe ■ (Mehr-)Generationenspielplatz (am Main) ■ Schöne, gut ausgestattete Spielplätze / bessere Pflege der Spielplätze ■ Neugestaltung / Spielplatzsanierung des Spielplatzes an der Stadtmauer für alle Altersstufen ■ Skateplatz ■ Probleme beim Sportgelände an der Tränk beheben, Umkleideräume des Sportheims dringend sanieren, Schimmel im Untergeschoss des Sportheimes entfernen (Ursachenbehebung)

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
12	Freizeitangebote	<ul style="list-style-type: none"> ■ Feste Angebote außerhalb der Vereine ■ Sportliche Betätigungen und Verweilen unabhängig von Alter, Geschlecht und körperlicher Verfassung ■ Kleine Veranstaltungen durchführen (z.B. Spielabende für Erwachsene, Filmnächte z.B. im Schlosshof oder Schlossgarten) ■ Kulturangebote für Leute mittleren Alters (nicht nur für 55+) ■ Kulturzentrum inklusive Café ■ Trimm-dich-Pfad im Sommerhäuser Wald ■ Angebot von Künstlern unterstützen - Verstärkung / Verjüngung der Künstlerszene ■ Weingutswanderungen mit Verköstigungen ■ Festival beibehalten
11	Freizeitangebote speziell für Kinder und Jugendliche	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehr Freizeitangebote / Attraktionen für Kinder und Jugendliche ■ Bessere Sportangebote (vor allem für Kinder ab 7 Jahren) ■ Mehr Angebote in der TSG für Kinder ■ Kultur für jüngere Bewohner (moderne Konzepte) ■ Ferienangebote schaffen
7	Veranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeinsame Weinfeste aller Winzer zu angemessenen/fairen Preisen, Weinfeste der Zeit anpassen (moderner) ■ Abwechslungsreichere Feste wie in den umliegenden Gemeinden (nicht immer nur Blasmusik, Bratwurst und belegte Laugenstangen) z.B. das Fischerfest wieder aufleben lassen ■ Mehr und abwechslungsreichere Essensstände am Weihnachtsmarkt ■ Vorschläge für zusätzliche Veranstaltungen: fest etablierte Konzertserien im Winterhalbjahr z.B. im Bürgersaal oder Miltenberger Haus (Kammermusik oder Klavier), Main-Wein-Picknick für alle Sommerhäuser mit selbstmitgebrachter Versorgung und Weinverkauf durch die Winzer, Weiße Weinnacht am Main (vgl. Tauberrettersheim) ■ Bürgerbefragung: Weihnachtsmarkt verkürzen oder ein paar Tage frei lassen ■ Möglichkeit zum Aufhängen von Plakaten für Veranstaltungen ■ Bitte keine weiteren neuen Veranstaltungen auf dem Plan stattfinden lassen bzw. Verlegung bestehender Events auf andere Plätze
7	Kindergarten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kindergartenmodernisierung/ -sanierung (Umbau/Neubau) ■ Lösung „Löwengruppe“ in Kindergarten nicht durchdacht ■ Besseren Personalschlüssel für Kindergarten ■ Pavillon von Schule mit Einrichtungen für den Kindergarten wie z.B. eine Turnhalle/Turnraum, ggf. auch ausgelagerte Gruppenangebote
3	Aufenthaltsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehr Sitzmöglichkeiten (Bänke) ■ Sitzecken im Altort ■ Bänke in den Weinbergen
2	Fahrradstellplatz / Unterstellplatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zentraler Fahrradparkplatz / Unterstellplatz für Radtouristen

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
2	Schulgebäude	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Schulgebäude selbst für Jugend, Senioren, Kindergarten benutzen ■ Wenn die Schule aufgegeben wird, könnte man das Gebäude für einen Kindergarten Neubau nutzen oder Wohnhäuser, Eigentumswohnungen
75	Ortsbild und Wohnen	
42	Altort / Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verkehrsberuhigung im Altort / an der Hauptstraße, weniger Autoverkehr im Altort, z.B. Durchfahrt nur für Anwohner, Durchgangsverkehr und Besorgungsverkehr einschränken, Wochenend-Fahrverbot im Altort (Zulassung nur für Anwohner), Schrittgeschwindigkeit, Einbahnstraße, Fußgängerzone, Beruhigung wie z.B. in Sommerach ■ Parken nur an einer Seite der Hauptstraße ■ Autos wenn möglich aus dem Ort ■ Gehweg mit „glatten“ Steinen im Ort (insbesondere Hauptstraße) für Rollstuhl und Rollatoren, Pflaster sanieren (Unebenheiten beseitigen), insgesamt Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger ■ Förderung des Altorts, Fokus auf den Altort und das Ortsbild - Leben findet innen statt ■ Altort bewohnbar erhalten, Rücksichtnahme auf die Anliegen der Altortbewohner (z.B. weniger Sperrungen, Parksituation...)
15	Möglichkeiten zum Bauen / Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erweiterung des Neubaugebietes, Baugebiete weiter ausdehnen ■ Baugrundstücke (neue oder bestehende, unbebaute Bauplätze) für Käufer verfügbar machen - von der Gemeinde für jeden Geldbeutel ■ Bauplätze vorrangig für einheimische, engagierte Sommerhäuser ■ Unterstützung durch die Gemeindeverwaltung bei Schaffung von Wohnraum, Möglichkeiten zum Erwerb/Miete eines Hauses oder einer Wohnung schaffen ■ Reduzierung der Gebäudeleerstände, Vorschlag: Ein altes, leerstehendes, großes Gebäude (mit einem Architekturbüro) sanieren und anschließend als mehrere ETW verkaufen (Interesse besteht von mehreren) ■ Nach Aufgabe der Schule, z.B. Umnutzung zu Bauplätzen mit anschließender Veräußerung mit Erbbaurecht/Erbpachtrecht ■ Weniger Mehrfamilienhäuser auf den noch freien Grundstücken
12	Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bessere Bedingungen für Menschen mit Behinderung schaffen ■ Barrierefreier Gehweg durch den Ort ■ Straßenbelag Rollator und Rollstuhl tauglich, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum widerspricht sich teilw. mit histor. Stadtboden ■ Barrierefreiheit im Rathaus, Verwaltung und Saal, rollstuhlgerechte Eingänge in Ämter und Gastwirtschaften ■ Barrierefreier Ein-/Ausstieg an Bushaltestellen

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
6	Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung und Stärkung des Ortsbildes/Altort, das schöne Erscheinen nicht durch zu viel Neubau zerstören, keine Riesenbauten (negativ Beispiel Gartenstraße), kein Ortswachstum in die Fläche, Beibehaltung der Ortsgröße und „Landidylle“ ■ Altbau bringt Gäste ■ Gestaltungssatzung für den Altort ■ Ortsränder stärken, z.B. südl. Ortsrand mit Begrünung, Vernetzung Main/Fußgänger etc. ■ Neuen Kreisel am Ortseingang gestalten mit Erkennungszeichen für Sommerhausen, z.B. kleiner Torturm aus Bruchstein oder Weinreben
157 Grundversorgung und Infrastruktur		
40	Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehr Gastronomie ■ Vorschläge für zusätzliche Gastronomiebetriebe: Spelunke / Kneipe (auch ab 20.00 Uhr), Biergarten am Main, Vinothek / Weinstube / Bar (die auch abends geöffnet hat), Eisdiele, Foodtrucks, Heckenwirtschaft, ansprechendes Tagescafé ■ Problem mit Öffnungszeiten: fehlender Mittagstisch, Betriebe schließen zu früh, Gaststätten Montags geschlossen, bessere Absprache der vielen Gastronomiebetriebe bzgl. der Öffnungszeiten / Mittagstisch etc. ■ Freundliche Gastronomie mit fairen Preisen ■ Weinbau für jüngeres Publikum attraktiver gestalten ■ Brunnenschoppen in den Sommermonaten etablieren (z.B. Ritter Jörg Brunnen) ■ Mehr Zusammenarbeit der Gastronomen und Winzer ■ Restaurants mit regionaler Küche (keine Dönerläden o.ä.)
27	Einkaufsmöglichkeiten / Grundversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Geteilte Meinungen zwischen „Eine Einkaufsmöglichkeit ist zu wenig“ und „Keine Supermärkte in Sommerhausen“ ■ Verbrauchermarkt (Lebensmittel) im Außenbereich (bspw. Gewerbegebiet) mit Parkmöglichkeit wie Nah&gut, Edeka, Rewe, tegut (siehe Eibelstadt, Randersacker usw.) ■ Erhalt und Unterstützung der bestehenden Grundversorgung („ums Eck“, Metzger, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Zahnärzte, etc.) ■ Größere Metzgerei ■ Drogerie ■ Kiosk für Zeitschriften (vgl. Bauwagen Sulzfeld) ■ Öffnungszeiten der Sparkasse anpassen

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
25	Parken	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehr (öffentliche) Parkplätze ■ Kostenfreie Parkplätze ■ Standortvorschläge: an der Stadtmauer (Schloss Sommerhausen), Ordentliche Parkplätze im Mainbereich ■ Rücksichtsloses und undiszipliniertes / Wildes Parken vermeiden: auf ehemaliger Grünfläche (am Friedhof), am Plan und einige Seitenstraßen im Ort, Ochsenfurter Straße (Parken auf der Straße außerhalb der Markierung), am Gebhardts- und Steinmanns Gelände (Anwohner parken wild auf den öffentlichen Straßen, teilweise in zweiter Reihe), Gehwege vor OCH Tor, Radweg zur Badebucht ■ Parkverbot: in Mainingasse zwischen Mauer und Unterführung B13, Hauptstraße (einseitig) oder nur Parken am Bäcker zulassen ■ Parken im Altort / für Anwohner: Parkplatzsituation im Altort äußerst angespannt, Parken ist zu teuer und unzureichend für Anwohner, derzeit kostenpflichtiger Anwohner-Parkausweis ohne Stellplatz-Garantie, Anlieger frei im Altort, kostenfreies Parken für Altortanwohner (Grundsatz: jeder ist gleich), Parkplätze und Garagen vorallem im Altort schaffen ■ Parken für Grundstückseigentümer: Wohnwägen, Hänger und Autos auf eigenen Grundstück, wer baut muss entsprechende Parkplätze ausweisen (keine Parkplatzablösung), Anwohnerausweis für das gesamte Dorf dann wird der eigene Parkraum mehr genutzt ■ Autos außerhalb der Stadtmauer auf Privatgrund stellen, ansonsten Parkausweise (z.B. in Ölspielstraße) ■ Parksystern erstellen für: Hauptstraße, Ochsenfurter Straße, Altort, Reifensteinweg, Ölspielstraße, am Kindergarten ■ Parkmöglichkeiten entsprechend der Besucherzahl ausweisen ■ Bessere Parkmöglichkeiten bei Festlichkeiten wie Weihnachtsmarkt schaffen ■ Bei konsequenter Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeit für Auswärtige in den Altort und gleichzeitig Reduzierung der Veranstaltungen für sehr spezielles Klientel wären ausreichend Parkplätze vorhanden ■ Sommerhäuser die außerhalb des Ortes wohnen sollten Parkschein etc. erhalten, um Eltern zu versorgen, Betrieb zu bewirtschaften, etc. ■ Konsequente Parkplatzüberwachung
15	Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> ■ Feuerwehr benötigt größeres Gebäude, an einem zukunftssicheren Standort (aktueller Standort selbst mit Anbau nicht ausreichend) ■ Standortvorschlag: Raiffeisenbank, Wiese nördlich der Raiffeisenbank ■ Vieles nicht mehr zeitgemäß für Feuerwehrleute, Anhängeleiter und deren Standort ein No-Go, Fahrzeuge derzeit viel zu eng geparkt, Anhängeleiter nicht einsatzbereit, Schwarz/Weiß Umkleiden fehlen ■ Besserer abwehrender Brandschutz (Feuerwehr)

N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
10	Nahverkehr	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kostengünstiger Nahverkehr, damit mehr Leute „umsteigen“ müssten Busfahrkartenpreise günstiger werden ■ Bessere öffentliche Verkehrsmittel / bessere Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / bessere Taktung der Busse ■ Bessere Busanbindung an Würzburg, schnelle, häufige Verbindung nach Würzburg z.B. direkter Bus zum Hauptbahnhof mit weniger Stopps, schnelle Anbindung zum Bahnhof Winterhausen ■ Busverkehr verlegen nach außerhalb des Ortskerns ■ Mitfahrerbank
8	Bundesstraße B13	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wirksamer und aktiver Lärmschutz zur Bundesstraße 13 (ähnlich Randersacker), Lärmschutzwand oder wenigstens Geschwindigkeitsbeschränkung in diesem Bereich, Lärmschutz durch mehr Bepflanzung entlang der B13, verkehrsberuhigte Umgehungsstraße ■ Zufahrt zum Mainbereich durch neue Abfahrt von der B13 aus Richtung von Würzburg ■ Kreisverkehr auf B13 zur Abfahrt
8	Fußwege / Radwege	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fuß-/Radfahrer Konzept für Hauptstraße ■ Gehweg mit Radspur von der Industriestraße zum Main ■ Fahrradweg nach Winterhausen (sichern) ■ Wanderwege (auch im Ort) mit Beschilderung und Infomaterial z.B. Webseite ■ Sonnenweg (Pendant zum Mondweg in Winterhausen) entlang der oberen Weinbergswegen mit Skulpturen zum Thema Sonne, Sitzgelegenheiten und durchgängiger Beschilderung ■ Vernou-sur-brenne-Steige am Übergang zur Gräfin-Hildegard-Straße: Stufen nur schwer zu überwinden, Kinderwagenspur ist zu schmal, ersetzen durch einheitliche Rampe
5	Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zebrastreifen in der Schulstraße und Ochsenfurter Straße ■ Verkehrsberuhigung am Ortseingang, im Altort, in der Ochsenfurter Straße, Gartenstraße, Ölspielstraße, Kreuzung Schulstraße / Vernou-sur-Brenne-Steige, Raifensteinweg ■ Es besteht täglich mehrfach Lebensgefahr für (spielende) Kinder durch schnell fahrende PKW / LKW / Traktoren, selbst 30km/h sind teilweise viel zu schnell für manche Straßen und Kreuzungen ■ Verkehr effektiv beruhigen, evtl. durch bauliche Maßnahmen und Parkmarkierungen, Verkehrsberuhigung durch Temposchwellen
5	Lärm	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bahnlärm aktiv begehen, Verhandlungen mit der Bahn für Schallschutzmaßnahmen auf Winterhäuser Seite ■ Keine Kirchturm- und sonstigen Glocken zwischen 22.00 - 7.00 Uhr
5	Sauberkeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehr Hundekotstationen zusätzlich am Main, in den Weinbergen und Fluren ■ Bessere Straßenreinigung durch Grundstücksbesitzer ■ Mülltrennung optimieren (sortenreine Trennung von Kunststoffen)

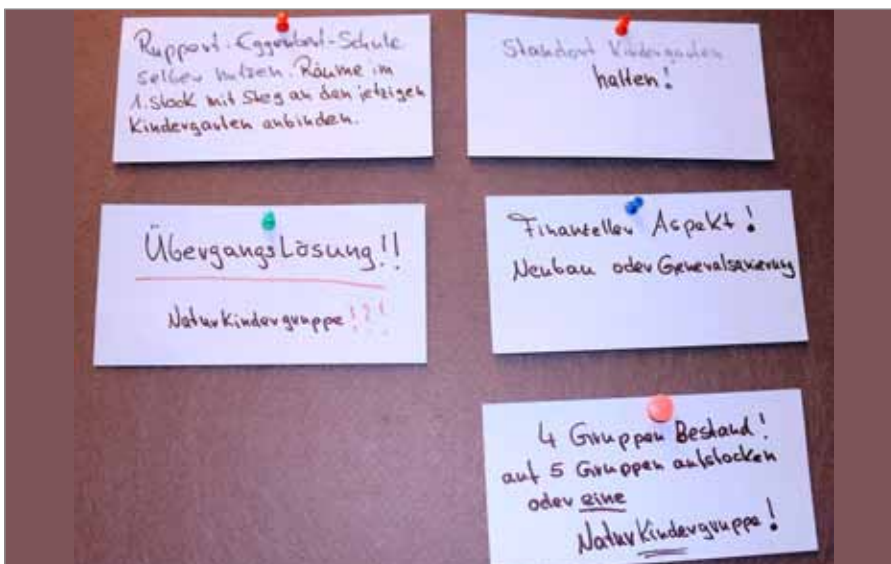
N	Thema	Vorschläge / Beschreibung
4	Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schlechtes Internet, Verbesserung des Internets, Verbesserung DSL - Anbindung aktuell nur 100MBit ■ Schlechter Handyempfang, Verbesserung Mobilfunk-Anbindung ■ WLAN-Hotspot mit Ladestation im Innenort ■ Ladestation für Elektrofahrzeuge / E-Fahrräder
3	Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehr mittelständische Unternehmen, die die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit von Sommerhausen stärken ■ Ansiedlung von größeren Betrieben aktiv fördern ■ Keine neuen Gewerbegebiete erschließen
2	Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Straße Hoher Weg und Bergstraße besser ausleuchten ■ Änderung der entsetzlichen Straßenbeleuchtung
9	Natur	
9	Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bessere Pflege der Grünanlagen außerhalb der östlichen Mauer und am Friedhof, Verschönerung rund um die Stadtmauer durch Aufwertung mit Holzliegen, freundliche Bepflanzung, einfache Spielgeräte für Kinder und Sitzgelegenheiten ■ Begrünung des Altorts, Bänke und Grünanlagen fehlen, weniger Schilder ■ Gärtner für den Bauhof einstellen ■ Sammelstelle für Grüngut usw. sollte in Mitte der Woche (Mittwochs) ab 10.00 - 12.00 Uhr auch offen haben ■ Vergrößerung der bewaldeten Fläche (Setzlinge etc.) ■ Schaugarten / Naturgarten anlegen: regionale Flora und Nutzpflanzen
20	Sonstiges	
10	Wünschenswerte Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundschule (3N) ■ Bioladen / Bio-Bistro / Biobäcker (3N) ■ Tankstelle (1N) ■ Schwimmbad (1N) ■ Baumarkt (1N) ■ Blumenladen (1N)
10	Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tierpark unterstützen privat sowie durch Sponsoren ■ Moderner werden ■ Berücksichtigung nachhaltiger/ökologischer Aspekte bei allen Planungen, stärkere ökologische Ausrichtung ■ Kontrolle der verwendeten Pestizide in den Wein- und Obstbauanlagen ■ Leinenpflicht für Hunde in Sommerhäuser Gemarkung mit Kontrollen ■ Öffentliche Trinkwasserstelle ■ Eigene Stromversorgung / Autarke Stromversorgung von Sommerhausen durch Windenergie und Photovoltaik ■ Rathausgasse zur Gasse der Verliebten machen, Brautpaare können dort ein Pflasterstein gegen Gebühr gravieren lassen ■ Ortsentwicklungskonzept erstellen / Zukunftsentwicklung mit Weitblick ■ Nicht immer auf Fördergelder warten sondern anfangen (Wir leben jetzt)

N= Anzahl der Nennungen

Bürgerworkshop zur Maßnahmenentwicklung

Der Bürgerworkshop zur Maßnahmenentwicklung fand am 23.01.2020 im Rathaussaal vom Sommerhausen statt. Ein großes Interesse an der Zukunft von Sommerhausen zeigte sich durch die Anzahl von über 80 Bürgern die sich beteiligten. Der Abend gliederte sich in zwei Beteiligungsrounds, bei denen jeweils

vier Themen behandelt wurden. Die Themen wurden zu Beginn vorgestellt. Die Diskussionen sind sehr konstruktiv durchgeführt worden und bilden zusammen mit den Ergebnissen der Fragebogenaktion eine gute Grundlage für die weitere Maßnahmenentwicklung.



RUNDE I

1. Begegnungsstätte & -räume

- Welche Standorte sind sinnvoll? Welchen Standort favorisiert die Arbeitsgruppe?
- Welche Nutzergruppen sind zu berücksichtigen?
- Welche Raumannsprüche gibt es? Großer Saal, verschiedene kleine Räume?
- Benötigen Vereine auch Räumlichkeiten?
- Können einzelne Räume von unterschiedlichen Gruppen genutzt werden?
- Soll die Bücherei in die Begegnungsstätte integriert werden?



RUNDE I

2. Kinderbetreuung (Kita, Kiga) Neubau oder Generalsanierung

- Welche Standorte sind sinnvoll? Welchen Standort favorisiert die Arbeitsgruppe?
- Würden Sie einen Neubau oder eine Generalsanierung befürworten?
- Wie viele Gruppen werden benötigt?
- Wie soll das Angebot für Kinderbetreuung verändert / ergänzt werden?



**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
Markt Sommerhausen**

**Kapitel VII
Organisations- und
Beteiligungsstrukturen**

RUNDE 1

3. Parkmöglichkeiten/Parksystem

- Wo werden Parkmöglichkeiten benötigt?
- Wo könnten Ihrer Meinung nach Parkplätze angelegt werden?
- Welche Regelungen für ein Parksystem sind für Sie denkbar? Im Altort nur Kurzzeitparken? Anwohnerparken? Wo darf man mehr als eine Stunde parken? Wo können Langzeitparker parken?



RUNDE 1

3. Parkmöglichkeiten/Parksystem

Wo werden Parkmöglichkeiten benötigt?
Wo können Ihrer Meinung nach Parkplätze angelegt werden?
Welche Regelungen für ein Parksystem sind für Sie denkbar?
Im Altort nur Kurzzeitparken? Anwohnerparken? Wo darf man mehr als eine Stunde parken? Wo können Langzeitparker parken?

*Freie Veranordnungen
Mainwiese
funktioniert*

*Wochenende/Feiertage
Parkplätze außerhalb anderer
Stadt*

*Arbeitsplatz/Alte Straße
→ Parkraum 100% - Anwohner
Gehweg
→ kleine Flächen nutzen
→ Campus nutzbar
→ Freizeitanlagen*

RUNDE 1

**4. Ortsbild & Bauern/Wohnen
(Strategien private Bauplätze)**

- Wie können private Eigentümer überzeugt werden ihre ungenutzten Bauplätze an Bauwillige zu veräußern? Mit welcher Strategie könnte man Sie persönlich überzeugen?
- Wie können Leerstände reaktiviert werden? Welche Leerstände sind zu reaktivieren?
- Welche äußeren Erscheinungsmerkmale von Sommerhausen finden sie besonders erhaltenswert/schützenswert?
- Welche äußeren Erscheinungsmerkmale an Gebäuden finden sie besonders erhaltenswert/schützenswert?



*1. Mit Bauherrn
den Gespräch mit
den Eigentümern
haben.*

*1. Identifizierung an typischen
Kernprojekten
für die Wertschöpfung*

*2. Leerstand
katalogisieren*

*3. Werkzeugsatz bei
weiterer Veräußerung der
Grundstücke, wenn sich die
neue Nutzung finden*

*2. Leerstand
2. Leerstand
2. Leerstand
2. Leerstand*

*3. Kopfschüttel
→ Danach Bausperre
für die Eigentümer*

*1. Keine Stellplätze
Tennis
Alle Häuser als Ländl
wäre L. durch Park*

*4. Tally Markt, Tally
Peschke, Jelling
In privat, populär*

5. Dillboden

*4. Fülle
Steinfassaden*

*1. Ortsbild & Bauern/Wohnen
Strategien private Bauplätze*

*2. Komplexe, strukturelle
Veränderung der pol.
Körperschaften*

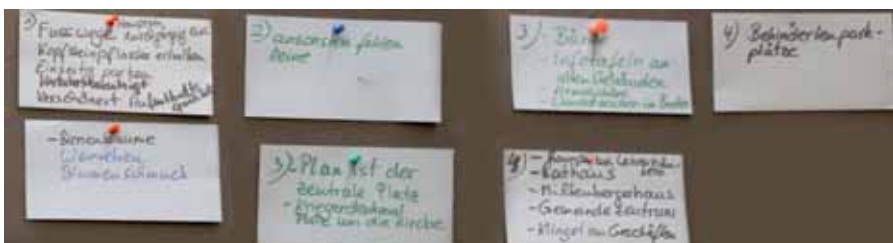
*1. Denkmalschutz-
Stiftungen
setzen*

*2. Bei schwierigen
Lage + Luft + Licht
kann die Bauverf.
nicht sein*

*1. Standort 'Pöschl'
Stadtentwicklung
zu fällen originale
Parkplätze (B. 2) auf der
Stadtentwicklung
Büro + Parkmöglichkeiten*

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
Markt Sommerhausen

Kapitel VII
Organisations- und
Beteiligungsstrukturen



RUNDE 2

1. Plätze / Straßen / Wege im öffentlichen Raum (mit Barrierefreiheit)

- Welche Eigenschaften für die Hauptstraßen im Altort wünschen Sie sich?
- Wo fehlen Fußwegverbindungen?
- Wo sollen Plätze zum Verweilen einladen?
- In welchem Bereich muss besonders auf Barrierefreiheit geachtet werden? Welche Gebäude?



RUNDE 3

2. Vereine & Veranstaltungen (Festplatz) & Tourismus & Kultur & Kunst

- Wie stellen Sie sich die Nutzung des Festplatzes vor?
- Welche Unterstützung wünschen sich die Vereine von der Kommune?
- Wie kann man die etablierten Veranstaltungen anwohnerfreundlicher gestalten?
- Welche Veränderungen/Ergänzungen wünschen Sie sich im Bereich Kunst/Kultur/Tourismus?



**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
Markt Sommerhausen**

**Kapitel VII
Organisations- und
Beteiligungsstrukturen**

RUNDE 2

**3. Mangelände für Aufenthalt & Erholung –
Gartengestaltung an der Stadtmauer**

- Welche Grundausstattung ist am Mangelände notwendig?
Kurzfristige Umsetzung?
- Sollen die Gärten an der Stadtmauer öffentlich nutzbare
Grünfläche oder private Gartenflächen sein?
- Welche Gestaltung wünschen Sie sich für die Gartenflächen?



Handwritten notes on the board include:

- ruhende Gestaltung
- Gestaltung in der südlichen Achse
- WC
- direkte Feuerantrieb von Mann (Stp-Adsp)
- Hürschelle Spielplatz Kinder
- Hand für Zone an der Baulinie
- Geschwindigkeitbegrenzung
- Papierbrücke
- Mangeländig private Nutzung
- Öffentlich öffentlich Nutzung - muss nicht bebaubar sein
- kein zusätzliches Verknüpfung an der Achse
- Sichtschutz einrichten
- Achtung Schutzplate
- kein Verkehrslichtpunkt

RUNDE 2

4. Seniorenbetreuung

- Welche Einrichtungen für Seniorenbetreuung werden benötigt?
Seniorenwohnanlage? Tagespflege?
- Welche Angebote für Senioren sind gewünscht?
- Welche Treffpunkte sind Ihrer Meinung nach sinnvoll?
- Wäre ein kommunaler Ansprechpartner/Betreuer für Senioren sinnvoll?



Handwritten notes on the board include:

- Was sind Senioren-Differenzierung!
- Aktiv (aktivitätsorientiert) passive Senioren (Lini. Wohnanlage)
- (Stützpunkt-) Hilfestellung (Gemeinschaft?) Hilfestellung - sozial - aktivität
- Anlaufzeit betreute Wohngruppen
- 1x wöchentliches Fallstudienst. zum Essen (NET)
- Tagespflege Verbindungen Jugend Haus
- Bedarfserhebung (was ist gewünscht für Senioren?)
- Mehrgenerationen-Wohnprojekte
- Ansprechpartner/Kombination
- Begegnungsstätte für Senioren
- GEMEINSCHAFT