



STADT MILTENBERG STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG „MAINZER TOR“

Bürgerworkshop am 11.02.2023
Dokumentation der Ergebnisse



ABLAUF

13.00

Einführung und Begrüßung durch Bürgermeister Bernd Kahlert

Erläuterung des Ablaufs durch den Moderator Herr Wirth und Vorstellung der Ergebnisse der Online-Umfrage

Vorstellung der Planungsstudien durch Herrn Böhme, Büro Rittmannsperger

Diskussion und Kommentierung der verschiedenen Entwürfe an mehreren Arbeitstischen

Ca.16.00

Vorstellung der Ergebnisse und Resumée
Weiteres Vorgehen und Zeitplan

17.00

Ende

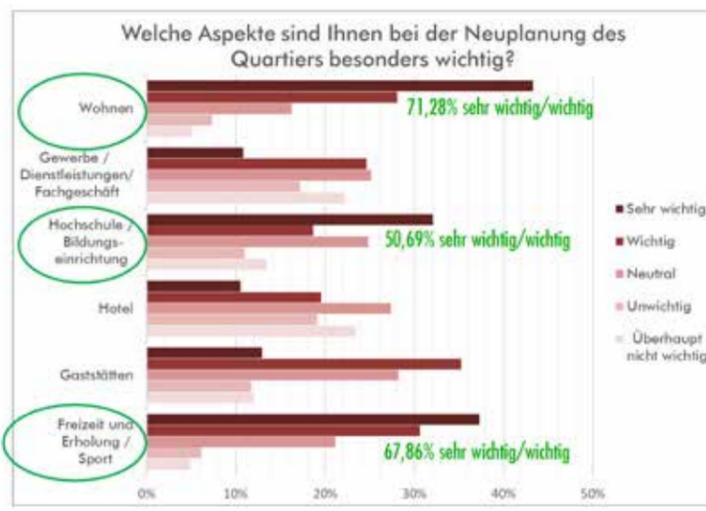
MODERATION

arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
info@arc-gruen.de

Fotos:
arc.grün

ERGEBNISSE DER ONLINE-UMFRAGE

Alle Ergebnisse detailliert im Anhang



In der Diskussion wurden folgende Anmerkungen zur Umfrage gemacht:

- Es fehlt die Abfrage für die Zielgruppe „Junge Familien“

- Es fehlt der Aspekt „Attraktive Wohnangebote zur Anwerbung von Fachkräften für die heimischen Firmen“

- Bei Umfragen zu diesen komplexen Themen sollte ein intensiveres „Marketing“ betrieben werden um eine höhere Beteiligung zu erreichen.

Dies sollte bei künftigen Umfragen berücksichtigt werden.

IMPULSREFERAT

Gesamter Vortrag
im Anhang

Herr Böhme vom Büro Rittmansperger aus Darmstadt stellte in einem Impulsreferat grundsätzliche städteplanerische Ansätze für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers sowie zahlreiche Beispiele aus anderen Städten vor.



Im Anschluss wurden verschiedene städtebauliche Varianten erläutert, welche die Grundlage für die Diskussion in den Arbeitsgruppen waren.

Variante 1
3 Baufelder mit lärmabriegelnder Bebauung entlang der Straße.



Variante 2
3 Baufelder mit offener Baustruktur



Variante 3
Straßenparallele Zeilenbebauung



EINDRÜCKE AUS
DEM WORKSHOP



ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN



Gebäude:

Reihenbebauung entlang der Mainzer Straße mit drei Baukörpern
 Spiegelung der Gebäude zum Main hin.
 Wölbung des mittleren Gebäudes Richtung Main.
 Quartierplatz zwischen den Häuserreihen.
 Fassaden bevorzugt aus Sandstein gestalten.
 Wohnungsgrößenverteilung nach Zimmern:
 1-2: 40%
 3-4: 20%
 2-3: 40%

Freiraum und Freizeit:

Keine besondere Gliederung der Freiflächen.
 Eventuell anlegen eines Teiches.
 Spielplatz im Norden

Verkehr:

Parken wird unter den Wohnhäusern sowie in einem „Designerparkhaus“ im Norden ermöglicht.

Gewerbe und Bildung:

Südliche Fläche für Tinyhouse-Bebauung oder universitäre Zwecke

Sonstiges:

„Photovoltaikinvestor“ Stadt Miltenberg

ARBEITSGRUPPE 1



ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN



Gebäude:

Drei Quartiershöfe von lockerer Bebauung eingefasst.
 Verspringende, freistehende Einzelgebäude Richtung Main.
 Überwiegend L-Förmige Komplexe zur Mainzerstraße hin.
 Abnehmende Gebäudehöhe Richtung Main um Mainblick zu ermöglichen.
 Verwendung von Balkonen. Flachdächer vorgesehen.
 Von Straße aus aufgelockerte Fassaden

Freiraum und Freizeit:

Grünfläche im Norden am Main als Park und Spielplatz zum Begegnen.
 „Sonnenfleck“ (siehe Sonnenstand)

Verkehr:

Fußweg über Quartiersplatz mit Zugang zur Stadt sowie Anschluss an Rad-Fußgängerbrücke.
 Mainzer Straße als „Durchreiseverbindung“.
 Nutzung des Mains für Touristen.

Gewerbe und Bildung:

Uni und Kita im Süden des Quartiers.

Sonstiges:

Bestandsbebauung im Süden für Wohnungen und Lager nutzbar machen

ARBEITSGRUPPE 2



ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN



Gebäude:

Dreigeschossige Reihenbebauung entlang der Mainzerstraße mit drei Gebäudekomplexen und flexiblem Grundriss.

Am Main vier Mehrfamilienhäuser mit drei Stockwerken + Dachterrasse im Norden
Südlich drei Reihenhauskomplexe leicht versetzt.
Ansteigende Bebauungshöhe von Ost nach West für optimale Sonnennutzung

Freiraum und Freizeit:

Durchgrünung zwischen den Gebäuden Allee an der Mainzer Straße.

Verkehr:

Zwei Parkanlagen gegenüber der Mainzerstraße sowie Anwohnerparkplätze unter den Gebäuden.
Anbindung über Fußgängerbrücke

Gewerbe und Bildung:

Straßenseitig Gewerbe, Ärzten und Einzelhandel

ARBEITSGRUPPE 3



ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN



Gebäude:

Abgrenzung zur Mainzer Straße durch zwei in sich verspringende Reihenbebauungen welche die Beziehung zur rechten Straßenseite beleben sollen.

Gebäude der Hochschule als zentrales Element im nördlichen Teil des Quartiers.

Diagonale Bebauung mainseitig mit abnehmendem Gebäudevolumen nach Süden hin.

Weitere Bebauung im Norden

Verkehr:

Wegeverbindung mit Allee nördlich der Hochschule zwischen Mainzer Straße und Main Radbrücke nicht eingeplant

Gewerbe und Bildung:

Im nördliche Teilbereich ist ein Biergarten am Main verortet.

Gemeinschaftsgebäude auf dem zentralen Quartiersplatz.

ARBEITSGRUPPE 4



ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN



Gebäude:

Gebäude wandern Richtung Main um mehr Abstand zwischen Bäumen und der Bebauung zu schaffen. Drei Gebäuderiegel am Mainufer mit durchgängig fünf Geschossen.

Freiraum und Freizeit

Freiflächen entlang der Mainzer Straße. Fassadenbegrünung sowie viele Bäume für ein bessere Mikroklima.

Freifläche im Süden für Freizeit, Gastro und Kultur sowie hervorheben des Schwertfegertors.

Verkehr:

Südlich oder Nördlich eine Quartiersgarage. Verkehrsberuhigte Straßenstiche zwischen der Gebäudereihe zum Main hin.

Mainzerstraße mit 30er-Zone und Bus-Halt. Carsharing und Lastenräder Vermietung

Gewerbe und Bildung:

Gastronomie/Biergarten im Süden der Anlage. Blockbebauung mit Innenhof für Studierenden Gemeinschaft im Norden.

Sonstiges:

Beziehungen zwischen den Straßenseiten schaffen.

ARBEITSGRUPPE 5



ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN



Gebäude:

Drei Quartiershöfe mit verspringender Riegelbebauung.

Öffnung Richtung Main.

Gebäude als Passivhäuser ohne Satteldach

Freifläche und Freizeit:

Grünflächen, Nutzung der Freifläche im Norden als Park mit Skaterpark

Verkehr:

Zwei Parkhäuser entlang der Straße

Fehlende Radbrücke

Gewerbe und Bildung:

Riegel Richtung Mainzerstraße geeignet für Gewerbe.

Marktplatz neben Edeka

Hotel und Mehrzweckbereich im Süden eingeplant.

Hochschulkomplex im Norden

Sonstiges:

Borderhaus

Bolzplatz Westlich vom Edeka

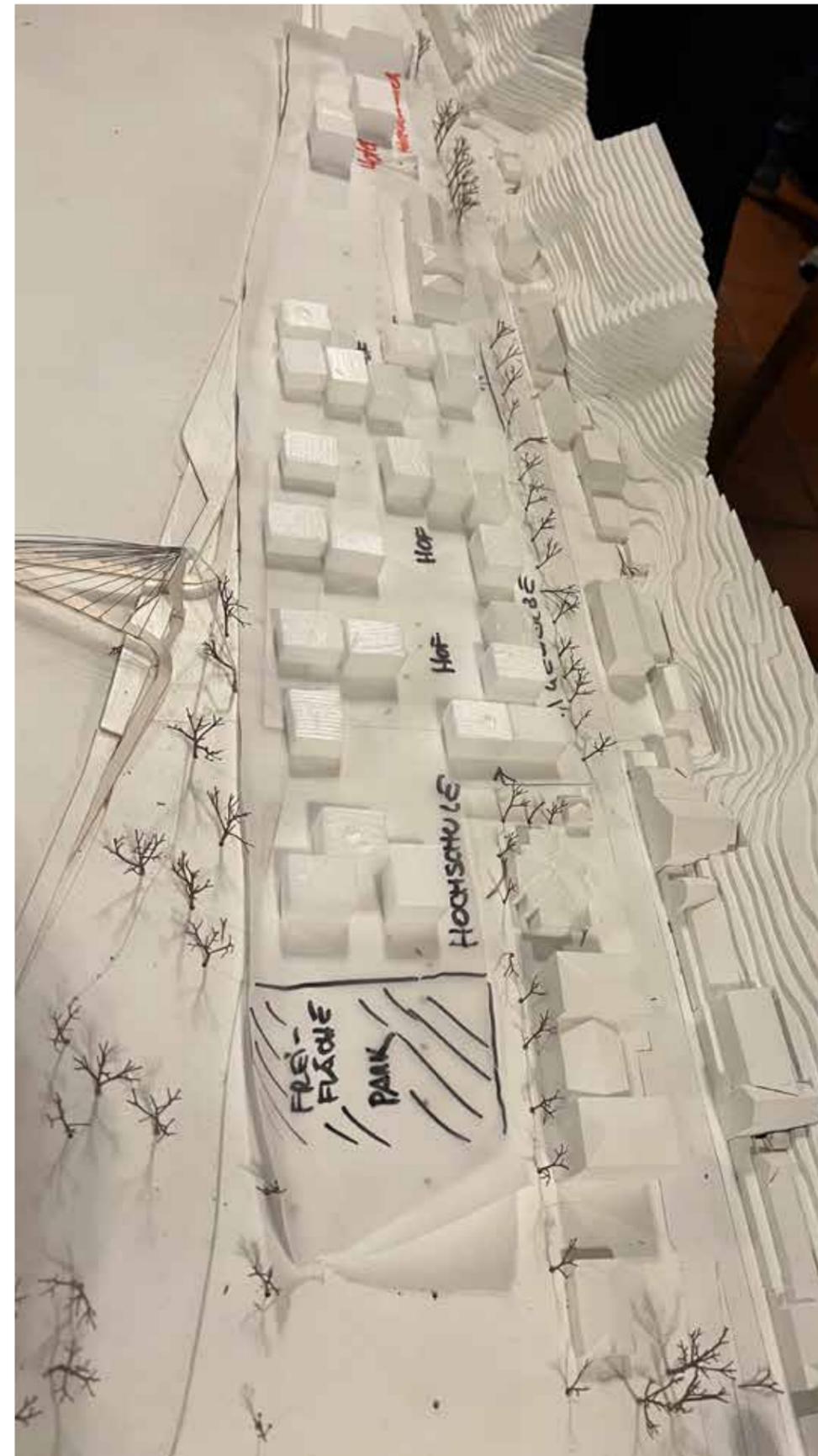
Genossenschaftliches Wohnen

Mehrgenerationenwohnen

Wohnraum für Familien

Veranstaltungsraum für Seminare

ARBEITSGRUPPE 6



ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN



Gebäude:

Vier große Gebäudekomplexe entlang der Mainzer Straße

Weitere, kleinere Bebauung ganz im Süden

Freiraum und Freizeit:

Verschiedene Parkanlagen mit Freizeitangebot am Main

Verkehr:

Fahrrad und E-Bikestation im Süden.

Sportbootanleger

Gewerbe und Bildung:

Biergarten am Mainufer.

Gebäudekomplex im Norden mit Nutzungen für Hochschule, Hotel und weiteres.

ARBEITSGRUPPE 7



FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

In dem Workshop konnten grundsätzliche Ideen zur städtebaulichen Entwicklung gesammelt werden.

Diese Ideen fließen nun in einen städtebaulichen Rahmenplan ein, der in Varianten die künftige Bauliche Entwicklung des Areals aufzeigen soll.

Städtebauliche Rahmenpläne sind sogenannte informelle Planungsinstrumente. Sie stellen kein Planungsrecht im Sinne des Baugesetzbuches dar sondern werden im Vorfeld eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans erstellt um diesen inhaltlich vorzubereiten.

Erfahrung und Planungspraxis zeigen, dass solche Planungsinstrumente für eine nachhaltige und umsichtige Gemeinde- und Stadtentwicklung sehr praktikabel sind. Sie haben zum einen mit gestalterischer Aussagekraft und konzeptionellen Inhalten Leitbild- und Zielfunktion. Zum andern ermöglichen sie flexible und bedarfsbezogene Weiterentwicklungen über einen längeren Planungszeitraum, ohne die Entwicklungsziele zu verlieren.

Er hat folgende Inhalte (Merkblatt 51 AKBW):

- bauliches/räumliches Konzept: Darstellung und Ausrichtung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung, wichtiger städtebaulicher Raumkanten.
- Freiraum und Umweltaspekte: Darstellung der Zonierung von öffentlichen und privaten Flächen und Raumfolgen, Integration von Flächen für umweltbezogene Aspekte.
- Nutzungskonzept: Darstellung der verschiedenen Nutzungen nach ihrer Art und Aufzeigen von spezifischen Nutzungen und Standorten, Typologien und Parzellierungen.
- Erschließungskonzept: Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung, Parkierung, Integration von Flächen für Mobilitätsangebote.
- Beschreibung der Vorentwürfe gegebenenfalls mit erläuternden Skizzen, Ermitteln von Kenndaten.
- Städtebaulicher Entwurf: Durcharbeiten und Komplettieren der ausgewählten Konzeption zum Entwurf, Integration von vertiefenden Fachbeiträgen.
- Maßnahmenübersicht Darstellen der aus der ausgewählten Alternative sich ergebenden Einzelmaßnahmen.

Mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans soll auch die weitere Einbindung der Bürgerschaft in dieser hohen Qualität des Workshops weiter erfolgen.

Nach Vorlage der Vorentwürfe soll in einem nächsten Workshop Gelegenheit gegeben werden, die Ergebnisse zu bewerten und Anregungen sowie Weiterentwicklungen zu diskutieren.

Diese Ergebnisse werden dann in den abschließenden Entwurf eingearbeitet der dann dem Stadtrat zur Vorlage gebracht werden soll.

Ziel ist es, bis Ende 2023 einen abgestimmten städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die daran anschließende Aufstellung eines Bebauungsplanes vorlegen zu können.

