

INNENSTADT MICHELSTADT



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Darmstadt und Erlangen, 18.02.2016

Überarbeitung – Stand 17.05.2023



INNENSTADT MICHELSTADT

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Auftraggeberin: **Stadt Michelstadt**

Bearbeitung 2015: **Stadtplan Skoupil**

Louise-Dittmar-Straße 14
64297 Darmstadt

Dipl.-Ing. Almuth Skoupil

Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung

Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Telefon: 06151 – 62 92 444

E-Mail: mail@kaczmarek-planung.de

Internet: www.kaczmarek-planung.de

Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Hugenottenplatz 1
91054 Erlangen

Telefon: 09131 – 97 37 690

E-Mail: info@marktundstandort.de

Internet: www.marktundstandort.de

Dipl.-Geogr. Markus Epple

Ergänzung 2023: **Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung**

Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek

Inhalt	Seite
1. Anlass, Aufgabe und Vorgehensweise.....	6
2. Abgrenzung des Planungsgebiets.....	7
3. Aus der Geschichte und Stadtentwicklung.....	9
4. Demographische und wirtschaftliche Bedingungen	13
5. Rahmenvorgaben aus übergeordneten Planungen.....	17
6. Die Altstadt im gesamtstädtischen Zusammenhang.....	21
6.1 Wechselwirkungen zwischen Gesamtstadt und Altstadt	21
6.2 Verkehrsentwicklungsplan Michelstadt	24
7. Städtebauliche Bestandsanalyse	27
7.1 Erscheinungsbild der Altstadt von außen und Stadteingänge.....	28
7.2 Städtebauliche Struktur.....	30
7.3 Verkehrsstruktur.....	31
7.4 Nutzungsstruktur	34
7.5 Einzelhandel und Gastgewerbe	36
7.6 Leerstände	41
7.7 Qualitäten und Mängel der Bausubstanz	44
7.8 Freiflächenstruktur und -nutzungen.....	45
7.9 Stadtbild und Denkmalschutz.....	48
7.10 Qualitäten und Mängel im Stadtbild	50
8. SWOT-Analyse.....	53
8.1 Vorbemerkungen und Überblick.....	53
8.2 Stärken.....	54
8.3 Chancen.....	57
8.4 Schwächen.....	60
8.5 Risiken	63
9. Leitlinien und Zukunftsbilder	65
9.1 Vorbemerkungen.....	65
9.2 Michelstadt im Jahr 2030	66

10. Massnahmen und Durchführungskonzept	72
10.1 A: Stadtbild bewahren, verbessern und weiterentwickeln	72
10.2 B: Weiterentwicklung der Baustruktur und Beseitigung von Leerständen	74
10.3 C: Klimaschutz und Klimaanpassung	75
10.4 D: Wohnungsangebot	76
10.5 E: Wirtschaftliche Weiterentwicklung	78
10.6 F: Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur	80
10.7 G: Ausbau des Freizeitangebots	81
10.8 H: Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur	82
10.9 I: Touristische Infrastruktur	85
10.10 Prioritäten, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen der städtebaulichen Maßnahmen	87
11. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	90
12. Entwicklungsszenarien	94
13. Zusammenfassung	95

Abbildungen im Text	Seite
Abbildung 1: Grundelemente des Planungsprozesses (Markt und Standort 2015)	6
Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungs- und Planungsgebiets	8
Abbildung 3: historische Karte von Michelstadt im Jahr 1753, HLGL Hessischer Städteatlas	10
Abbildung 4: Siedlungsentwicklung in Michelstadt vom Mittelalter bis 1865/76, HLGL Hessischer Städteatlas	11
Abbildung 5: historische Stadtkarte von Michelstadt von 1865/76, HLGL Hessischer Städteatlas	12
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Michelstadt (Prognose, Stand 2015)	14
Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15
Abbildung 8: Einpendlerverflechtung	15
Abbildung 9: Raumstruktur (Zentrale Orte aus dem Regionalplan Südhessen 2010)	17
Abbildung 10: Einzelhandelsschwerpunkte aus dem Regionalplan 2010	18
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010	19
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Michelstadt: Altstadt und Umfeld	19
Abbildung 13: Lage der Kernstadt im Stadtgebiet	21
Abbildung 14: Lage der Innenstadt im Stadtgebiet	22
Abbildung 15: vorhandenes Straßennetz Kernstadt Michelstadt aus "Integriertes Verkehrskonzept Erbach und Michelstadt", Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011	24
Abbildung 16: Planungskonzept KFZ-Verkehr (Auszug aus "Integriertes Verkehrskonzept Erbach und Michelstadt", Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011)	25
Abbildung 17: Planungskonzept Radverkehr (Auszug aus "Integriertes Verkehrskonzept Erbach und Michelstadt", Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011)	26
Abbildung 18: Freifläche zwischen Marktstraße und Wiesenweg	28
Abbildung 19: Am Stadteingang Hammerweg und Wiesenweg	28
Abbildung 20: Am Stadteingang Hammerweg (Gebäude links wurde 2016 abgebrochen)	29
Abbildung 21: Stadteingang Bahnhofstraße	29
Abbildung 22: Altstadtzugänge durch die Stadtmauer	29
Abbildung 23: Städtebauliche Struktur der Innenstadt im Schwarzplan	30
Abbildung 24: Historischer Verlauf der Landstraße	31
Abbildung 25: Fußläufige Hauptwegebeziehungen zwischen Altstadt und Umfeld	32
Abbildung 26: Kleinteiligkeit und Angebotsvielfalt	34
Abbildung 27: Einzugsgebiet des Michelstädter Einzelhandels	36
Abbildung 28: Betriebsbesatz im Untersuchungsgebiet (Stand 2015)	37
Abbildung 29: Verkaufsflächen in Michelstadt (Stand 2015)	38
Abbildung 30: Marktanteile im Einzelhandel (Stand 2015)	39
Abbildung 31: Gebäudeleerstände	42
Abbildung 32: Ladenleerstände	42

Abbildung 33: sanierungsbedürftige Gebäude	44
Abbildung 34: Altstadtplätze	45
Abbildung 35: Flair des Wohnens in der Altstadt	46
Abbildung 36: Kleingärten hinter dem Stadtgarten	46
Abbildung 37: typische Einkaufsstrassen: Fußgängerzone und Bahnhofstraße	47
Abbildung 38: Auszug dem Denkmalkataster	48
Abbildung 39: sanierungsbedürftige Kulturdenkmäler	49
Abbildung 40: das Stadtbild positiv prägende Gebäude und Merkzeichen	50
Abbildung 41: Merkzeichen im Stadtbild: Diebsturm, Stadtmauertor, Rathaus und Kirchturm	50
Abbildung 42: Zugänge und Durchblicke zur Stadtmauer	51
Abbildung 43: das Stadtbild negativ prägende Gebäude	51
Abbildung 44: stadtbildstörende Erdgeschosszonen	51
Abbildung 45: ungestaltete Platzfläche und stadtbildstörende Bebauung	52
Abbildung 46: Übersicht über die Arbeitskreise	91
Abbildung 47: Beispielhaftes Ergebnisbild der SWOT-Analyse	91
Abbildung 48: Erste Bürgerwerkstatt im Stadthaus	91
Abbildung 49: Zweite Bürgerwerkstatt im Stadthaus	92
Abbildung 50: Exemplarisches Visions- und Leitbildcharting	92
Abbildung 51: Marktplatz der Ideen in der Odenwaldhalle	93
Abbildung 52: Szenarien – zukünftige Entwicklung Michelstadts	94

Karten im Anhang

Karte 1:	Gebäudenutzungen Übersicht
Karte 2:	Gebäudenutzungen und -zustand – Teilplan Wohnen
Karte 3:	Gebäudenutzungen und -zustand – Teilplan Gastronomie
Karte 4:	Gebäudenutzungen und -zustand – Teilplan Einzelhandel
Karte 5:	Gebäudenutzungen und -zustand – Teilplan Dienstleistungen / Gewerbe
Karte 6:	Gebäudenutzungen und -zustand – Teilplan öffentliche Einrichtungen
Karte 7:	Leerstände und Sanierungsbedarf
Karte 8:	Freiflächennutzungen
Karte 9:	Stadtbild und Denkmalschutz
Karte M-1:	Übersicht der Einzelmaßnahmen

Vorbemerkung:

Bezeichnungen, die in diesem Bericht verwendet werden, betreffen alle Geschlechtsidentitäten. Insofern nur die männliche Form verwendet wird, ist dies sprachlich vereinfachend verwendet und meint auch andere Geschlechter.

1. ANLASS, AUFGABE UND VORGEHENSWEISE

Die seit einigen Jahren zunehmende Zahl von leerstehenden Ladenlokalen und anderen Dienstleistungseinrichtungen veranlasste die Stadt Michelstadt dazu, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt erarbeiten zu lassen. Dies sollte sowohl eine Einzelhandelsstrukturanalyse und ein Zentrenkonzept, als auch eine städtebauliche Bestandsanalyse, städtebauliche Leitbilder für die künftige Entwicklung der Innenstadt, und ein Maßnahmen- und Durchführungskonzept beinhalten.

Mit der Einzelhandelsstrukturanalyse und dem Zentrenkonzept wurde die Beratungsgesellschaft Markt und Standort, Erlangen, beauftragt. Die städtebaulichen Leistungen sollten vom Büro Stadtplan Skoupil, Darmstadt, erbracht werden. Die Beauftragung erfolgte im Juni 2014.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Zielsetzungen der städtebaulichen Förderprogramme, insbesondere des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, sowie auf die Stabilisierung und Weiterentwicklung des traditionellen zentralen Versorgungsbereichs als multifunktionales Zentrum für die gesamte Stadt gelegt. Die Erarbeitung von Zukunftsbildern bzw. des Leitbildes für die Altstadtentwicklung und ihre Konkretisierung in räumlichen und thematischen Vertiefungen wurden als transparenter Prozess unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger gestaltet.

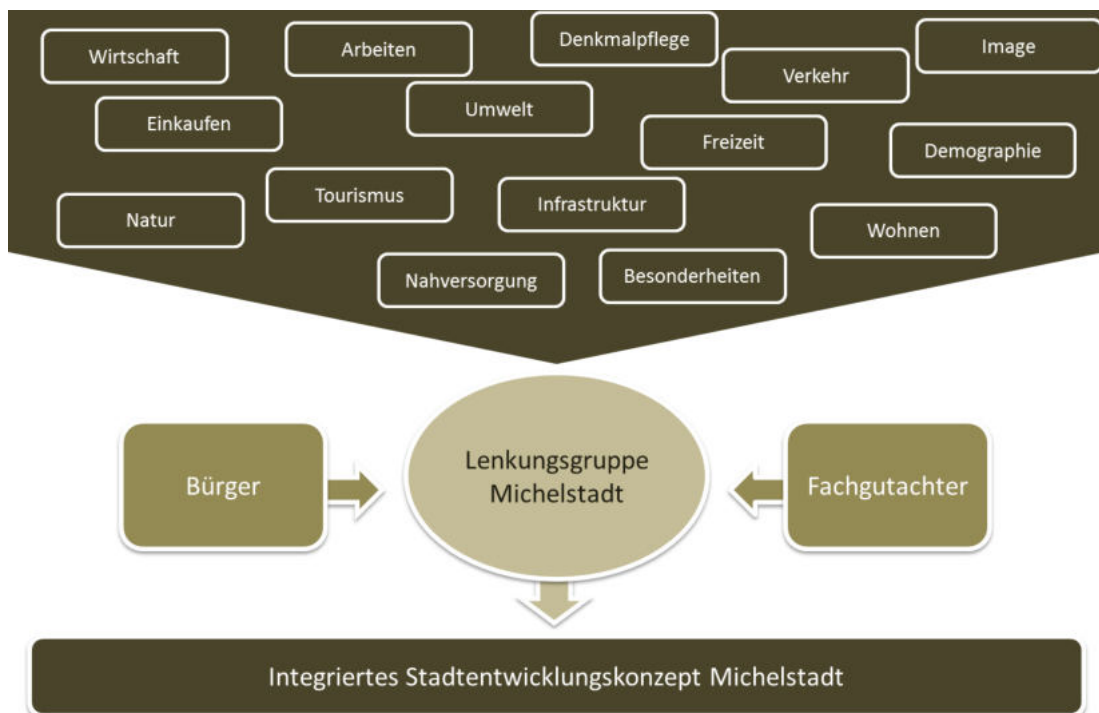


Abbildung 1: Grundelemente des Planungsprozesses (Markt und Standort 2015)

Alle relevanten Themen der Stadtentwicklung wurden in den Prozess einbezogen, der durchgehend von einer Lenkungsgruppe aus Bürgern, Politikern und Fachgutachtern organisiert und begleitet wurde.

Ergänzung 2023 durch die Stadt Michelstadt:

Bislang fehlt es an einer integrierten Handlungsstrategie. Das ISEK von 2015 hat Bewusstsein für Schwachstellen geschaffen, planerische Lösungsentwürfe als Grundlagen für weitere Stadtentwicklung konnten aber bislang nicht erstellt werden. Zudem braucht es geeignete Rahmenbedingungen, damit Neunutzungen, Investitionen in den Bestand und eine Qualifizierung des öffentlichen Raums in Gang gesetzt werden können. Mit der Aufnahme des Projekts „Zukunft Michelstadt“ in das Bundesförderprogramm „zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ bietet sich nun die Möglichkeit, die identifizierten Probleme in einem integrierten Planungsprozess anzugehen. Dies erscheint umso wichtiger, als die identifizierten Schwächen sehr stark miteinander verwoben sind, und Einzelmaßnahmen daher Gefahr laufen zu verpuffen.

2. ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Das Untersuchungs- und Planungsgebiet für das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde auf die durch Stadtmauer und Grüngürtel abgegrenzte Altstadt, die historischen Vorstädte (Untere Vorstadt mit Bahnhofstraße, Obere Vorstadt, Vor dem Neuen Tor) und den Bereich zwischen Altstadt und Bundesstraße eingegrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 28 ha.

Auf diesem Gebiet liegt der Fokus der städtebaulichen Bestandsanalyse und des Entwicklungskonzepts. Darüber hinaus wurden die Gesamtstadt und die Kommunen in der Nachbarschaft hinsichtlich der Bedeutung, welche die Michelstädter Altstadt für sie hat, und der Wechselwirkungen mit der Innenstadt Michelstadt betrachtet.

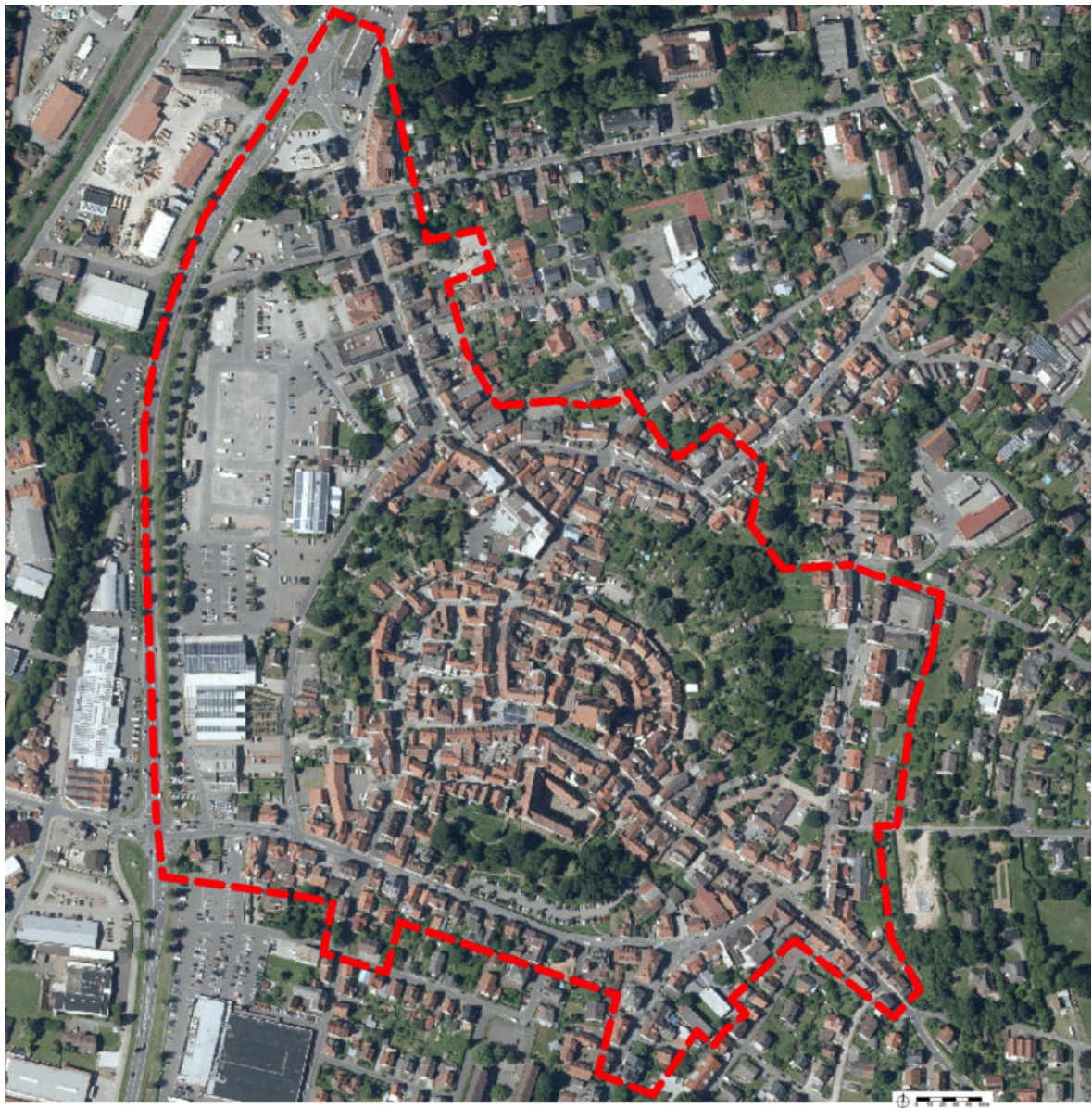


Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungs- und Planungsgebiets

3. AUS DER GESCHICHTE UND STADTENTWICKLUNG

Michelstadt zählt zu den ältesten Siedlungen des inneren Odenwaldes. Seine Burg ist aus einem fränkischen Gutshof hervorgegangen. Diese wurde zu einem Zufluchtsort für die Bewohner der Umgebung ausgebaut; als fränkisches Königsgut schenkte es im Jahre 741 (erste urkundliche Erwähnung) Fürst Karlmann (der Onkel Karls des Großen) dem Bonifatius-schüler Burkard, dem ersten Bischof von Würzburg. Nach dessen Tod im Jahr 791 ging das Gebiet von „Michelnstat“ wieder an die fränkische Königskrone zurück.

Im Jahre 815 wurde die Mark „Michlinstat“ erneut verschenkt. Als Anerkennung für seine großen Verdienste als Vertrauter am Hofe Karls des Großen erhielt Einhard den Hauptort und alles Land im Umkreis von zwei Leugen (etwa 15 km) von Karls Sohn, Ludwig dem Frommen, als freies Eigentum. Er ist der Erbauer der Einhardsbasilika, die heute zu den ältesten noch erhaltenen karolingischen Bauwerken nördlich der Alpen zählt. Im Jahre 819 vermachte er seinen Odenwälder Besitz dem Kloster Lorsch und beschrieb dabei recht genau die Grenzen der Mark Michelstadt. Mit Einhards Tod am 14. März 840 trat das Kloster Lorsch dessen Erbe an.

Unter dessen Abt Gerbodo (951-972) wird eine Burg, die heutige Kellerei, erbaut, und in den Urkunden ist fortan von einem „castellum michlinstat“ zu lesen. Nach dem Zerfall des Klosters Lorsch ging der Besitz unserer Gegend an das Erzbistum Mainz. In jahrelangen Streitigkeiten zwischen Kurmainz und dem südlichen Nachbarn Kurpfalz wird auch Michelstadt 1307 vollkommen zerstört. Nutznießer des Konfliktes zwischen Mainz und der Kurpfalz war ein Adelsgeschlecht, das sich nach seiner Burg ‚von Erbach‘ nannte.

Diesen Herren und späteren Schenken zu Erbach gelang es, eine eigene Territorialherrschaft zu begründen, und sie auch waren es, die den Wiederaufbau Michelstadts mit Toren und Ringmauer ab 1390 veranlassten.

Die alte Burg bzw. die sogenannte Kellerei blieb lange Zeit Hauptbollwerk der ganzen Siedlung. Nach der Zerstörung von 1307 und anschließendem Wiederaufbau wird sie seit 1532 nur noch als Kellerei bezeichnet und diente als Residenz der Grafen zu Erbach, später auch als Verwaltungssitz von gräflichen und staatlichen Behörden. Der Name Kellerei würde sich heute am einfachsten mit Finanzamt erklären lassen, denn die Naturalabgaben an den Grafen wurden eingekellert. Auch die Realschule war im 19. Jahrhundert dort untergebracht. Zur Anlage gehört der Diebsturm, der schon 950 n. Chr. bestand. Nach 1312 war der Turm Gefängnis der Zent Michelstadt.

Die Stadtkirche in ihrer heutigen Form geht auf das Jahr 1461 zurück. Mit Errichtung des Turmes wurden die Bauarbeiten 1537 abgeschlossen. Im Inneren der Kirche sind zahlreiche Grabdenkmäler und Epitaphien der gräflichen Familie zu bewundern. Bis in die jüngste Zeit wurden Angehörige des Grafenhauses noch in der Gruft bestattet. Der Platz rund um die Kirche diente in mittelalterlicher Zeit auch als Friedhof.

Das historische Michelstädter Rathaus zählt zu den schönsten und bedeutendsten Fachwerkbauten Deutschlands und ist weltbekannt. Von unbekannten Baumeistern wurde es 1484 erstellt. Am Rathaus selbst ist das Erbauungsdatum in gotischen Ziffern festgehalten.

In der offenen Halle tagte einst das Zehntgericht, und im Obergeschoss, in der „großen Stube“, fanden die Sitzungen des „Ehrbaren Rates“ statt.

Der älteste Brunnen Michelstadts steht in der Großen Gasse und stammt aus dem Jahre 1541. Im Volksmund heißt er Schwiegermütterbrunnen, wegen der vierfachen Wappenzier aus der Verwandtschaft des Erbauers. Graf Georg I. lässt sein eigenes Wappen, das der Ehefrau (Pfalz), dasjenige der Schwiegermutter (Baden) und das seiner Mutter (Wertheim) anbringen. Der Volksmund fasste salopp alle Damen zu Schwiegermüttern zusammen, weil sie in einem weiteren Sinne ja auch alle Schwiegermütter waren.

Vor dem Rathaus befindet sich der Marktplatz und dort der im Renaissance-Stil erbaute Marktbrunnen. Graf Georg II., zu Erbach stiftete 1575 diesen schönsten der zahlreichen Michelstädter Brunnen. Der Brunnenstock wird gekrönt von einer Figur des Hl. Michael mit Waage und Schwert, was biblisch gesehen natürlich den Seelenwäger darstellt, auf einem Marktplatz aber durchaus in profanem Sinne als Wächter über die guten Sitten bei Handel und Wandel verstanden werden kann.



Abbildung 3: historische Karte von Michelstadt im Jahr 1753, HLGL Hessischer Städteatlas

Ebenfalls auf dem Marktplatz befindet sich das barocke Anwesen des Löwenhofes. Die Löwenhofreite wurde 1755 erbaut. Nach dem Erwerb des Anwesens durch den

Stadtschultheiß Johann Ludwig Nees, richtete dieser im Gasthaus „Zum goldenen Löwen“ eine Posthalterei von Thurn und Taxis ein. Das Gasthaus bot den Reisenden Übernachtungsmöglichkeiten. Der Innenhof mit seinen Ställen und von Löwenreliefs gezierten Remisen konnte Pferde und Postwagen aufnehmen.

Im 17. Jahrhundert wurden die ersten Häuser außerhalb der schützenden Mauern errichtet. Als drittes Stadttor kam 1773 noch das Neutor hinzu. Im 19. Jahrhundert wurden die Tortürme nacheinander abgerissen.

Im Jahre 1806 kam Michelstadt mit der Grafschaft Erbach, die seit 1500 im Fränkischen Reichskreis lag, zum Großherzogtum Hessen.

Die Synagoge wurde 1791 in einer etwas abgelegenen Ecke der Altstadt, aber innerhalb der Stadtmauer, gebaut. Die Michelstädter Judenschaft war die größte jüdische Gemeinde des Odenwaldes. An dieser Synagoge lehrte von 1822-1847 der Rabbiner Seckel (Isaak) Löb Wormser, bekannt als Baal-Schem (Wundermann) von Michelstadt. In der sogenannten Reichskristallnacht 1938 wurde die Synagoge geplündert und verwüstet. Eine Brandstiftung unterblieb wegen der Enge in der Gasse und der nahen Fachwerkhäuser in der Altstadt. 2005 wurde die Synagoge wieder zum Gotteshaus geweiht und beinhaltet heute auch ein kleines Museum.

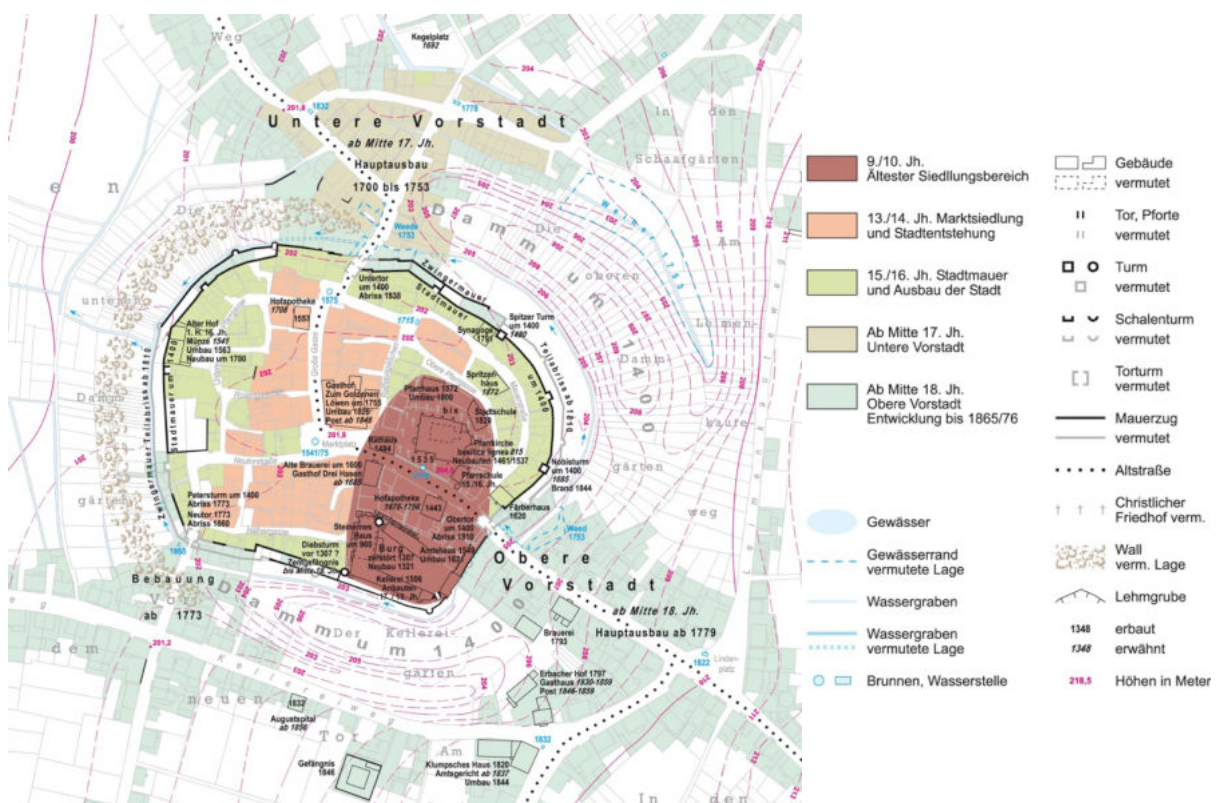


Abbildung 4: Siedlungsentwicklung in Michelstadt vom Mittelalter bis 1865/76, HLGL Hessischer Städteatlas



Abbildung 5: historische Stadtkarte von Michelstadt von 1865/76, HLGL Hessischer Städteatlas

Der Bau der Eisenbahnlinie – auch Odenwaldbahn genannt – und ihre Fertigstellung 1870 nach Darmstadt sowie die Weiterführung 1881 nach Eberbach brachte für Michelstadt einen starken wirtschaftlichen Aufschwung: Aus dem einstigen Ackerbürgerstädtchen mit all seinen Handwerkern und Händlern entwickelte sich ein ansehnliches Gemeinwesen mit bedeutenden Industriebetrieben auf der Grundlage einer jahrhundertealten Eisenverarbeitung, die schon im 16. Jh. begonnen hatte. Wirtschaftlich begann ein neues Zeitalter. Aus der Tuchweber- und Färberzunft entwickelte sich eine Tuchfabrik, aus Eisenhütten entstanden Maschinenfabriken. Die Elfenbeinschnitzerei war Ausgangspunkt für Betriebe der Souvenir-Branche und der Kunststoff-Verarbeitung.

Die Stadttore wurden im 19. Jahrhundert als Verkehrshindernisse abgerissen, aber noch sind die Stadtmauer mit einigen Türmen, sowie ringsum eine doppelte Wallgrabenanlage vorhanden. 1957 wurde der Stadtgarten im südlichen Wallgraben angelegt und 1969 begann die Altstadtsanierung. 1978 wurde Michelstadt (zusammen mit 8 weiteren Städten) Landessieger im Wettbewerb "Stadtgestaltung und Denkmalschutz im Städtebau". 1988 war die Umgestaltung der Altstadt als verkehrsberuhigte Zone abgeschlossen.

Im Jahr 2007 wurde die Fusion der Städte Michelstadt und Erbach zur neuen Stadt Erbach-Michelstadt für 2009 beschlossen. Ziel war es, einerseits mit 31.000 Einwohnern eine größere Gewichtung in Hessen zu haben und andererseits Kosten einzusparen. Durch einen Bürgerentscheid in beiden Städten wurde das Vorhaben jedoch gestoppt. Die Michelstädter votierten dabei mit 54,9 Prozent gegen die Städtefusion.

4. DEMOGRAPHISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

Der demografische Wandel beschäftigt heute Politik und Gesellschaft gleichermaßen. Auch Hessen verändert sich. Weniger Kinder werden geboren, die Lebenserwartung der Menschen steigt und die Bevölkerungsstruktur wird heterogener. Wenn sich die Entwicklungen der vergangenen Jahre fortsetzen, werden in Hessen bis zur Mitte des Jahrhunderts mehr als neun Prozent weniger Menschen leben als heute. Diese große gesellschaftliche Veränderung stellt viele Bereiche des öffentlichen Lebens vor große Herausforderungen: soziale Sicherheit, die kommunalen Finanzen, die öffentliche Infrastruktur und nicht zuletzt das gesellschaftliche Gefüge insgesamt.

In seinen Grundzügen betrachtet ist der demografische Wandel ein kontinuierlicher, kaum reversibler Prozess. Er hat zwar schon vor Jahrzehnten eingesetzt, doch erst in der jüngeren Vergangenheit gewann er an Dynamik, und er wird in der absehbaren Zukunft weiter prägend sein.

Viele Kommunen müssen sich mit einem Rückgang der Bevölkerungszahlen und der Alterung der Bevölkerung infolge des demografischen Wandels auseinandersetzen. Hinzu kommt die Abwanderung, die in den ländlichen Räumen besonders stark wirkt. Mit der veränderten Bevölkerungszusammensetzung gehen ein Rückgang der verfügbaren Haushaltsmittel und oft eine verringerte Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur einher.

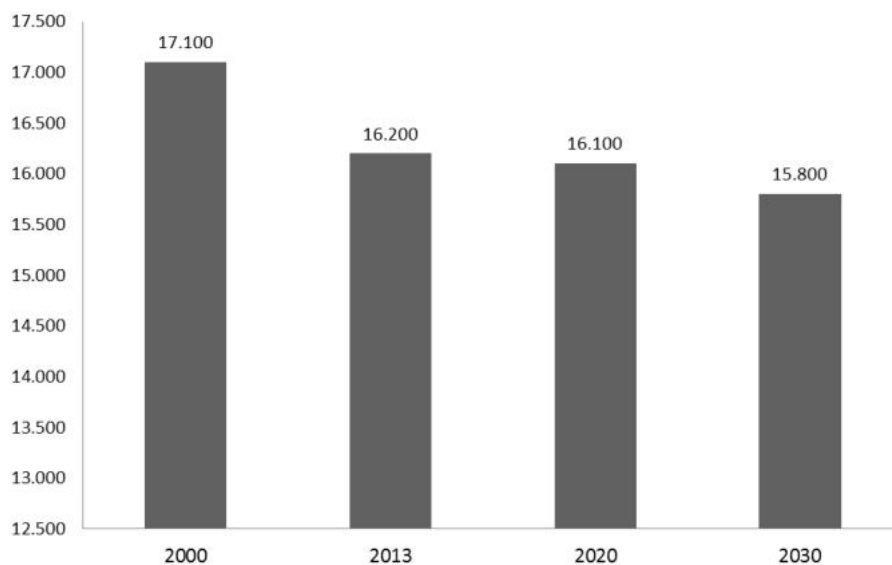


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Michelstadt (Prognose, Stand 2015)

Hatten im Jahr 2000 noch 17.000 Personen ihren Wohnsitz in Michelstadt, so sind es Ende 2013 „nur noch“ rd. 16.250 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt). Dies ist grundsätzlich ein Phänomen, das vor allen die kleineren Städte im ländlichen Raum trifft. Dieser Trend wird auch mittelfristig für die Stadt Michelstadt nicht umkehrbar sein. Vielmehr wird die Kernstadt in ihrer Einwohnerzahl stagnieren ggf. leicht steigen, die weiter entfernten Stadtteile jedoch mittel- bis langfristig noch weiter schrumpfen.

Eine Patentlösung gibt es nicht – zu unterschiedlich sind die Veränderungen in den einzelnen Gemeinden ausgeprägt. Ziel der Akteure ist es vielmehr zu versuchen, örtlich angepasste Entwicklungsstrategien zu finden. Und so muss Michelstadt mit ihren kommunalen Nachbarn gezielt interkommunale Projekte in den Bereichen angehen, die vom demografischen Wandel betroffen sind. Die Vernetzung aller Einzelaktivitäten und die konsequente interkommunale Zusammenarbeit sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren. Gerade die Kooperation, über die kommunalen Grenzen hinweg ermöglicht die Umsetzung der Projekte, die aufgrund fehlender „kritischer Masse“ sonst nicht möglich wären. Dazu gehört u.a. das Schulwesen, kommunale Verwaltungsstrukturen, Wirtschaftsförderung oder Gewerbe- und Wohnlandentwicklung. Michelstadt hat als Mittelzentrum mit guten Versorgungslagen eine hervorragende Chance, Fach- und Führungskräfte aus den dicht besiedelten Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Gebieten zum Wohnen im Grünen zu verführen.

Vor und nach 2000 entwickelt sich die Wirtschaftskraft positiv, in erster Linie getragen durch Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie verarbeitendes Gewerbe.

Der Wirtschaftsstandort Michelstadt zeichnet sich heute durch seine Mischung im den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistung, ergänzt durch Handel, aus. Darüber hinaus prägen ihn eine gute Verkehrsinfrastruktur sowie eine relativ hohe touristische Attraktivität.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und ausschließlich geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort im Regionalvergleich

	Michelstadt, St.	Odenwaldkreis	RB Darmstadt	Hessen
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
im Jahr 2014 (Stand: 30. Juni)	5.016	25.527	1.573.917	2.359.956
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+7,1%	+1,1%	+7,8%	+8,6%
davon im Jahr 2014 (Anteilswerte in %, Stand: 30. Juni)				
Vollzeitbeschäftigte	73,4%	72,7%	74,6%	73,5%
Teilzeitbeschäftigte	26,6%	27,3%	25,4%	26,5%
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte				
im Jahr 2014 (Stand: 30. Juni)	1.498	6.239	234.534	391.099
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+55,1%	+26,7%	+14,1%	+14,3%

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015). Berechnungen der HA Hessen Agentur GmbH.

Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der Berufsauspendler ist seit Jahren höher als die Zahl der Einpendler. Trotzdem unterstreicht der Wert von über 3.000 Einpendlern die Bedeutung der Stadt Michelstadt als Wirtschafts- und Arbeitsstandort.

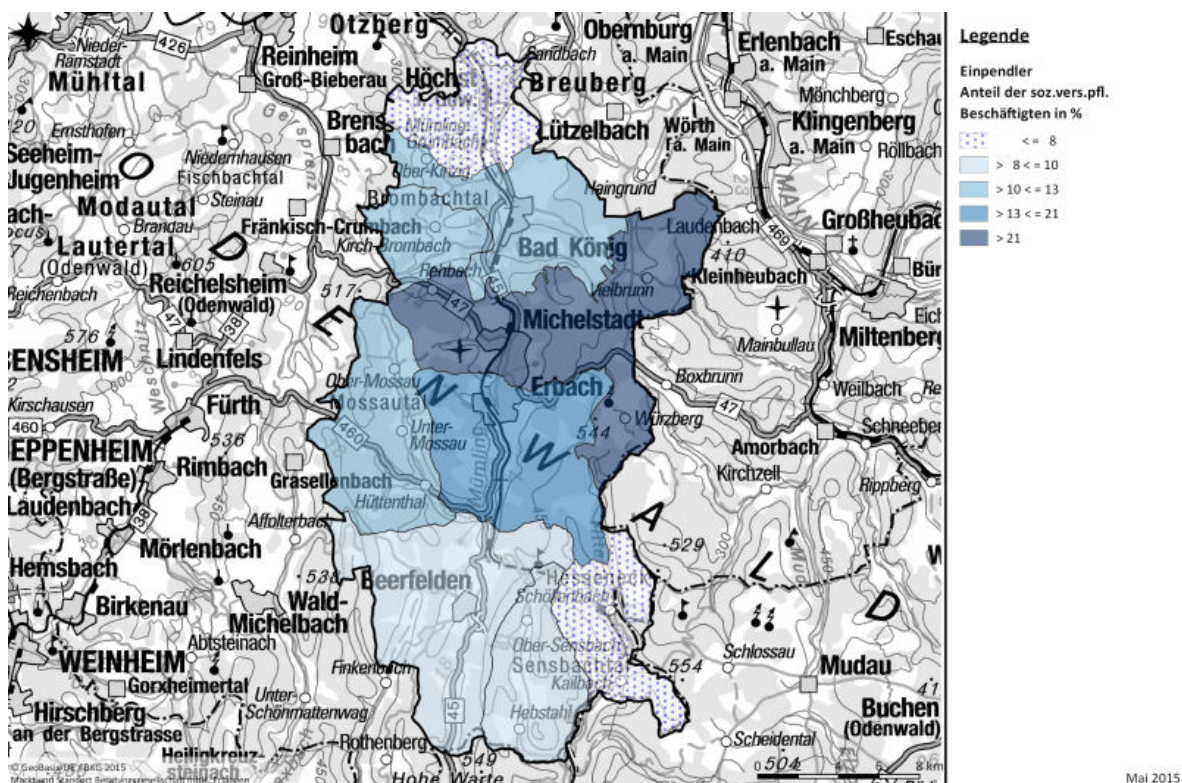


Abbildung 8: Einpendlerververflechtung

Bei der Betrachtung der räumlichen Herkunft erkennt man deutliche die Funktionserfüllung als Mittelzentrum. Für alle umliegenden Gemeinden bietet die Stadt Michelstadt erhebliches Arbeitsplatzpotenzial. Dieses Einpendlerpotenzial ist zukünftig auch wichtig, um die Innenstadt, den gesamtstädtischen Handel, sowie Dienstleistungen im Gesundheitsbereich

weiter zu entwickeln. Dazu sind geeignete Marketing- und Kundenbindungssysteme zu etablieren.

Gerade in ländlich geprägten Räumen kommt dem Tourismus im Allgemeinen eine große Bedeutung zu. Der Tourismus bietet für viele Gemeinden eine große Chance, um beispielsweise ein regionales Wirtschaftswachstum in Gang zu setzen, die kommunalen Einnahmen zu verbessern und Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sowie in nachgelagerten Bereichen zu schaffen. Im Zuge des steigenden Verdrängungswettbewerbs wird es für ländliche Räume jedoch immer schwieriger, sich auf dem touristischen Markt als Urlaubsregion oder Ausflugsziel zu behaupten oder zu etablieren - vor allem dann, wenn es an attraktiven Freizeitmöglichkeiten mangelt oder die Region über ein austauschbares Profil verfügt. Viele Regionen sind zu sehr damit beschäftigt, die touristische Infrastruktur nachzubessern und den aktuellen Trends zu folgen, um nicht von anderen Regionen abgehängt zu werden. Wer jedoch eine Marktführerschaft und kräftiges wirtschaftliches Wachstum anstrebt, sollte vielmehr eigene Trends und Standards setzen. Deshalb geht die Michelstadt konsequent strategische Kooperationen ein und nutzt das vorhandene lokale und regionale Potenzial. 48.000 Übernachtungen (2014) in Michelstadt zeigen die Notwendigkeit eines kontinuierlichen Tourismusmarketings.

Ergänzung 2023:

Bei der demografischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass noch andere Faktoren an Einfluss gewinnen. Beispielsweise wirken sich Flucht- und Zuwanderungsbewegungen zunehmend auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Für viele Orte, die für Zuwanderer offen und attraktiv sind, hat sich die Zuwanderung als Wachstumsfaktor erwiesen. Durch die Corona-Pandemie ab 2020 sowie durch die weiter steigenden Immobilienpreise in den Ballungsräumen wurde zudem ein Schub von den Städten in das periphere Umland bewirkt.

Michelstadt hatte am 1.1.2020 16.625 Einwohner. Die Stadt hat zwischen 2015 und 2020 durchschnittlich 0,8 % ihrer Einwohner verloren, deutlich weniger als prognostiziert, und Stand 2022 nimmt die Bevölkerungszahl wieder leicht zu. In den benachbarten Kommunen Bad König und Erbach hat die Einwohnerzahl sogar durchschnittlich 0,6 % jährlich zugenommen.

Die Zahl der Beschäftigten in Michelstadt ist seit 2015 gestiegen. 2020 waren rund 5.350 Menschen in Michelstadt beschäftigt, eine Zunahme von 16,4 % im Vergleich zu 2010. Die Zahl der Pendler hat bis 2019 auf rund 3.900 zugenommen.

Auch der Tourismus in Michelstadt hat sich zwischen 2015 und 2019 weiter positiv entwickelt. Die Zahl der Übernachtungen hat sich bis 2019 auf 50.700 erhöht. Ob der darauffolgende Einbruch durch die Corona-Pandemie mittelfristig wieder ausgeglichen werden kann, ist derzeit noch nicht absehbar.

Ziel für das Innenstadtkonzept sollte es sein, die Wachstumsfaktoren konsequent aufzugreifen und zu nutzen. Potenziale für die Innenstadt sind sowohl durch den Tourismus als auch durch den Wohn- und Wirtschaftsstandort gegeben, d.h. die Bedürfnisse der lokal

ansässigen Bevölkerung sollen bei der Entwicklung der historischen Innenstadt besonders berücksichtigt werden.

5. RAHMENVORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Aus der Regionalplanung:

Nach dem System der zentralen Orte im Regionalplan Südhessen 2010 ist Michelstadt ein Mittelzentrum. Michelstadt liegt im ländlichen Raum des südöstlichen Odenwaldes.

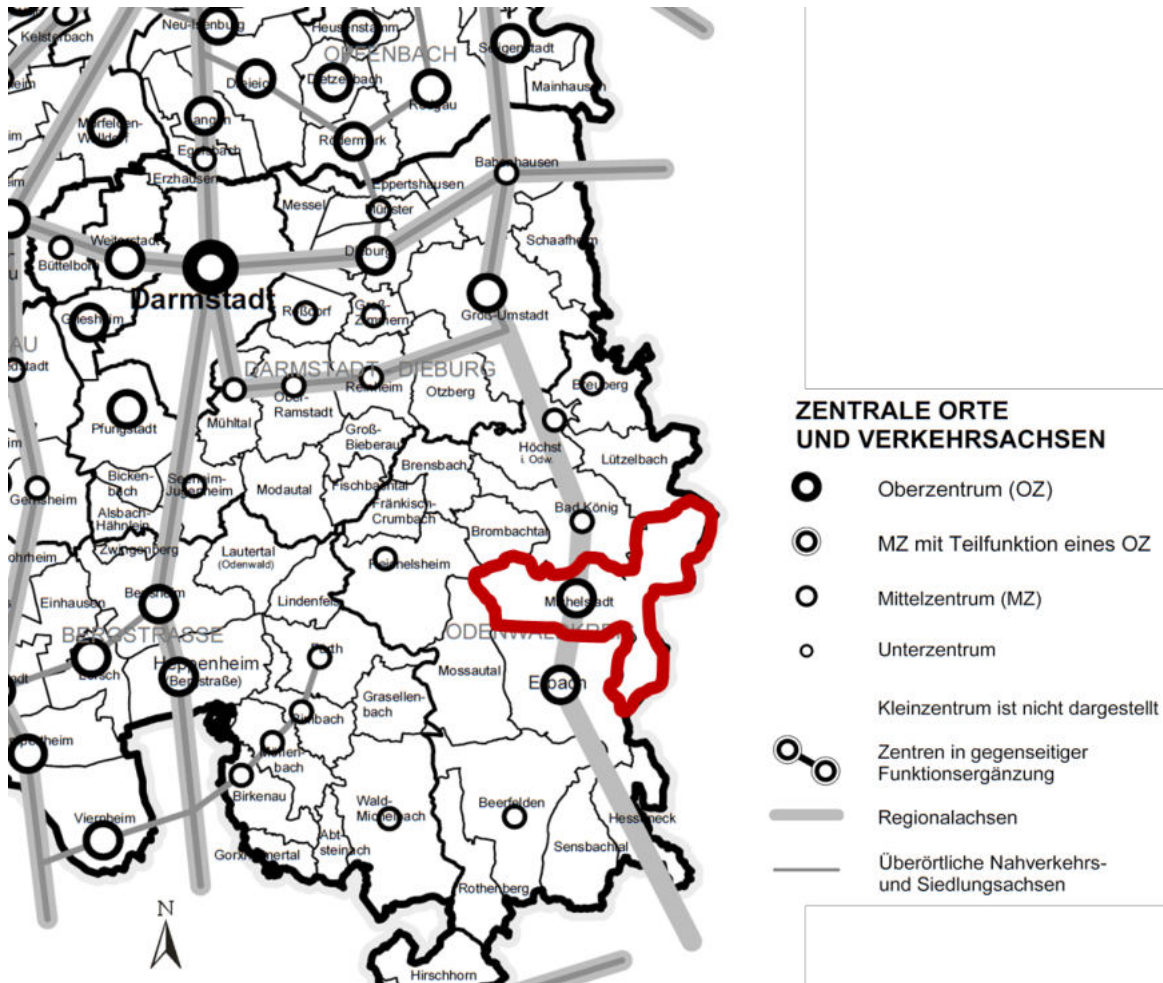


Abbildung 9: Raumstruktur (Zentrale Orte aus dem Regionalplan Südhessen 2010)

Hierfür macht der Regionalplan u. a. folgende Vorgaben:

- die Mittelzentren sind in ihren Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Infrastrukturfunktionen für ihr ländliches Umland zu stärken,
- in den Mittelzentren sind günstige Standortbedingungen für Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung sowie Erweiterung nicht agglomerationsabhängiger Unternehmen zu schaffen,

- die über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit ist vorrangig in den Mittelzentren zu konzentrieren und die Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen bei der weiteren Siedlungstätigkeit als begrenzende Faktoren zu berücksichtigen,
- regionaltypische Formen von Tourismus und Erholung sind bei schonender Nutzung der landschaftlichen Potenziale auch als Wirtschaftsfaktor weiter zu entwickeln,
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen sind zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.
- Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.
- Mittelzentren sind Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

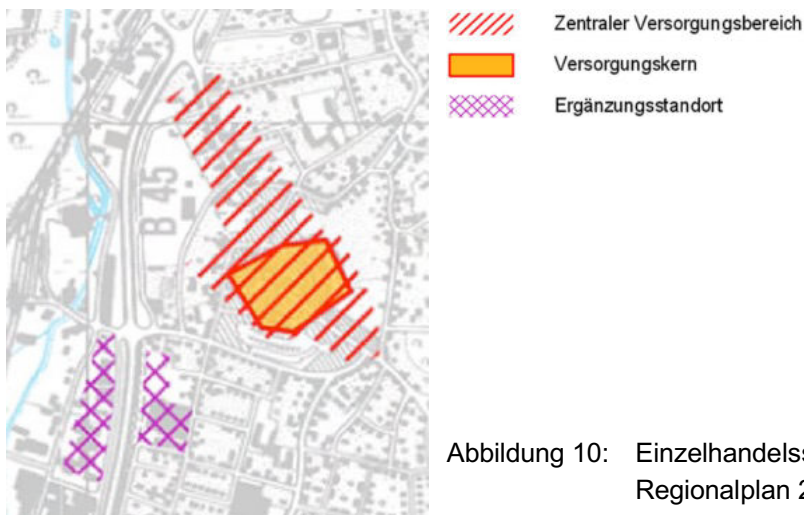


Abbildung 10: Einzelhandelsschwerpunkte aus dem Regionalplan 2010

Diese Aufgabenzuweisungen bedeuten nicht nur Privileg, sondern auch Verpflichtung.

Der Regionale Raumordnungsplan prognostiziert für Michelstadt bis 2020 einen Siedlungsflächenbedarf von 41 ha, den höchsten im Odenwaldkreis. Die dargestellten Zuwachsflächen (orange) liegen am östlichen Stadtrand und südlich von Steinbach.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010

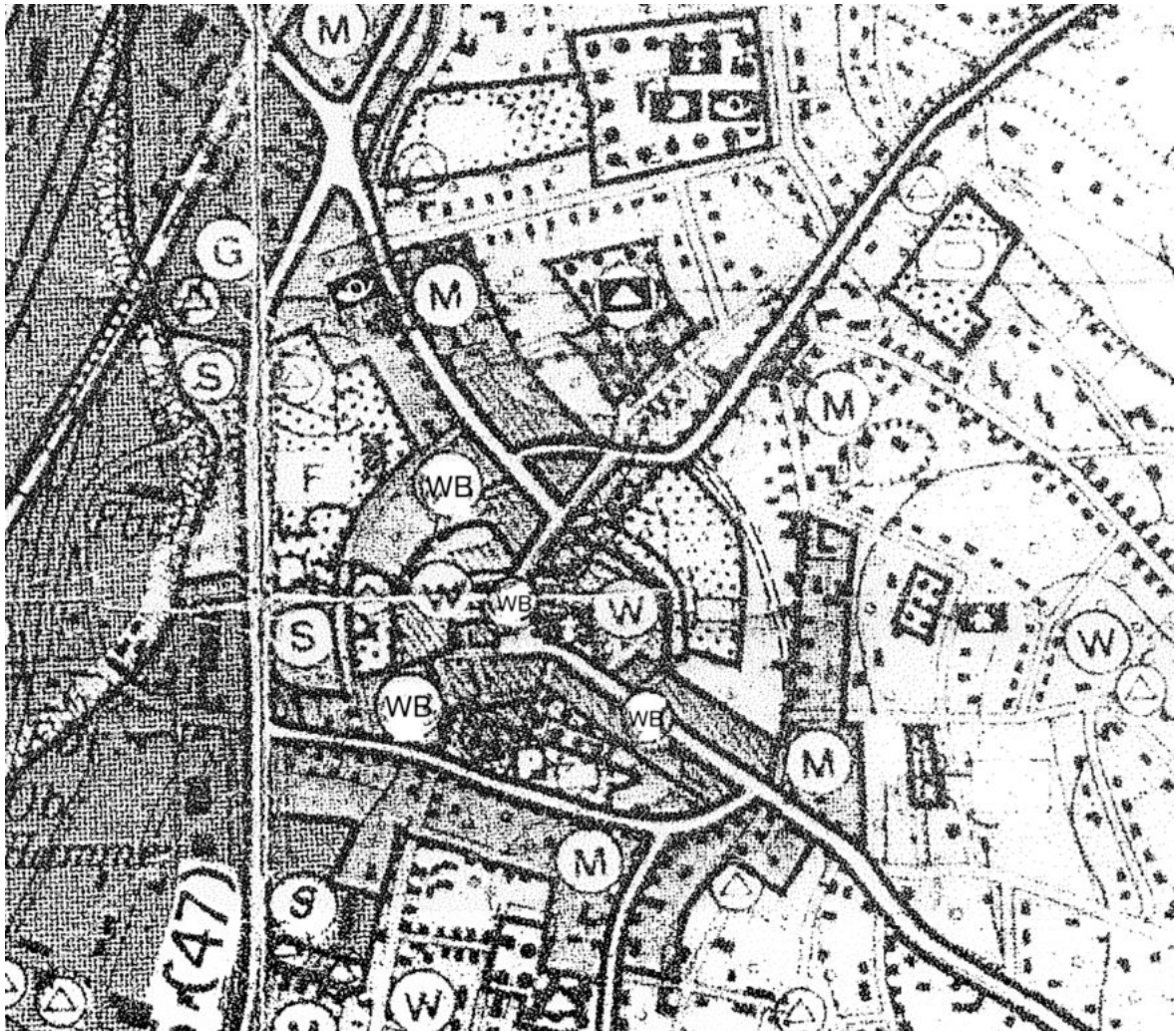
Aus dem Flächennutzungsplan:

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Michelstadt: Altstadt und Umfeld

Im Flächennutzungsplan von Michelstadt ist die Altstadt im Wesentlichen als „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt. Die Quartiere östlich der Kirche westlich des Marktplatzes sind als Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der Bahnhofstraße im Nordosten schließen sich gemischte Bauflächen an. Im Osten begrenzen die Grünflächen der Kleingärten die Altstadt und südlich des Hammerwegs wiederum gemischte Bauflächen. Die Flächen zwischen Altstadt und Bundesstraße sind als Sonderbaufläche und Festplatz dargestellt.

Zur Bauleitplanung:

Das Bau- und Planungsrecht im zentralen Untersuchungsgebiet orientiert sich bis heute am Denkmalschutzrecht in der Gesamtanlage Michelstädter Altstadt sowie an den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch, d. h. Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. Bebauungspläne wurden im Bereich Festplatz aufgestellt.

6. DIE ALTSTADT IM GESAMTSTÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG

6.1 Wechselwirkungen zwischen Gesamtstadt und Altstadt

Lage der Kernstadt und der Altstadt im Stadtgebiet:

Michelstadt ist die größte Stadt des Odenwaldkreises. Sie grenzt an die unmittelbar südlich gelegene Kreisstadt Erbach an und bildet mit ihr zusammen das Zentrum des Odenwaldkreises. Die Kernstadt liegt verkehrsgünstig in dem weiten, in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Tal der Mümling auf etwa 200 Meter Höhe üNN. Diesem Tal folgt die Bundesstraße 45, welche Michelstadt mit Erbach und der weiteren Region verbindet.

Die Ortslagen der Stadtteile Steinbach im Nordwesten und Stockheim im Südosten sind mit der Kernstadt baulich zusammengewachsen. Die Stadtteile Rehbach und Steinbuch sind im Westen des Stadtgebietes in höher gelegenen Seitentälern zu finden. Weiten-Gesäß liegt auf einer Bergkuppe im Nordosten, und die beiden höchstgelegenen Stadtteile Vielbrunn und Würzburg sind ganz im Osten auf dem Höhenzug angesiedelt.

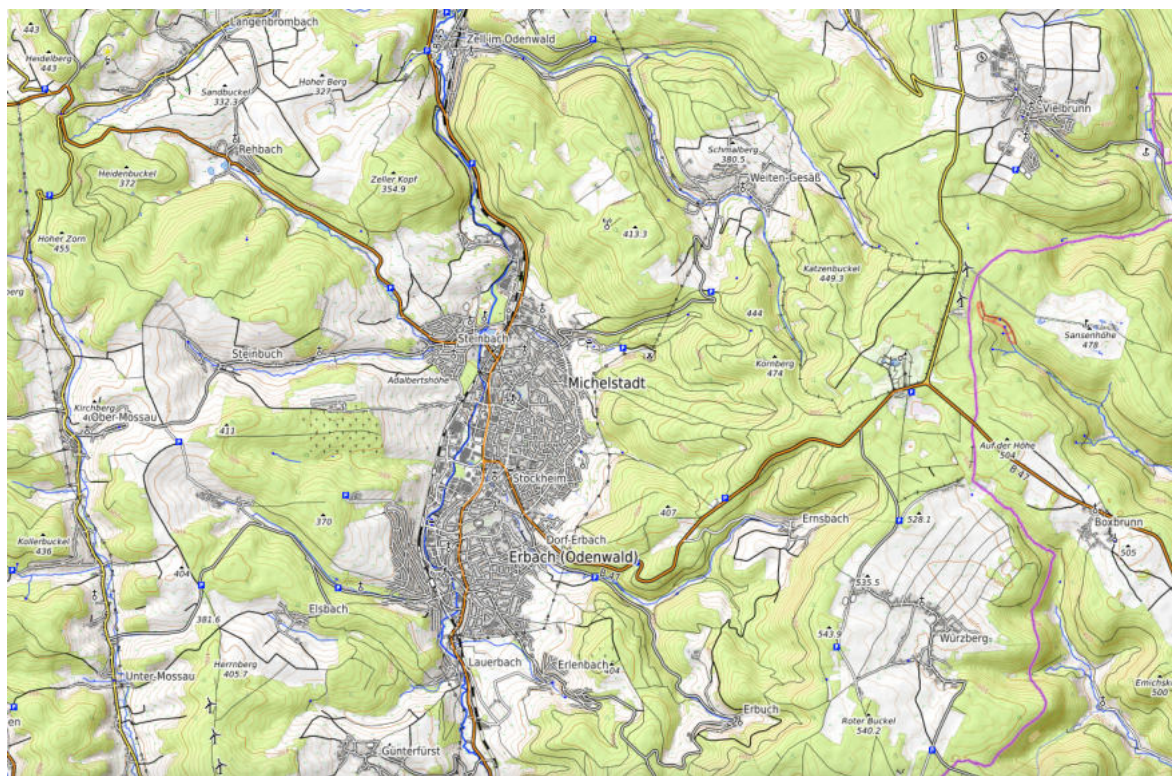


Abbildung 13: Lage der Kernstadt im Stadtgebiet

Die Altstadt liegt etwa im Schwerpunkt der Kernstadt Michelstadt. Der ehemalige Grabenring bzw. Grüngürtel ist in weiten Teilen noch zu erkennen: der Burggarten im Süden, die Kleingärten im Nordosten und Westen und der Stadtgarten im Norden. Im Westen liegt der als Parkplatz genutzte Festplatz und großflächiger Einzelhandel (Aldi, Gartenmarkt und Autohaus) zwischen Altstadt und Bundesstraße.



Abbildung 14: Lage der Innenstadt im Stadtgebiet

Die Altstadt hebt sich funktional und gestalterisch teilweise stark von ihrem Umfeld, der übrigen Innenstadt, ab. Die kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur mit zumeist sorgfältig gepflegtem Erscheinungsbild in der Altstadt wechselt an ihrem westlichen Rand abrupt zu großflächigen Nutzungen in gewerblichen Zweckbauten.

An den übrigen Rändern werden die Übergänge durch die historischen Vorstädte baugestalterisch vermittelt. Das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume und die Sorgfalt in der Gestaltung der Häuser sind jedoch in einigen Bereichen der historischen Vorstädte sehr verbesserungswürdig.

Ergänzung 2023:

Ortsunkundige Besucher, die mit dem Kfz anreisen, werden derzeit von der B 45 auf den Großparkplatz westlich der Altstadt geführt. Von dort aus wird der historische Stadtkern durch die Unteren Dammgärten zu Fuß erreicht. Der westliche Teil der Altstadt ist entsprechend touristisch und kommerziell stärker entwickelt, während es für die anderen Bereiche noch Potenzial zur Verbesserung der Erreichbarkeit gibt. Erfolgversprechend wäre die gestalterische und funktionale Stärkung der Zugänge vom Bahnhof und über die Historischen Vorstädte (Waldstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Erbacher Straße, Lindenplatz, Waldstraße) mit hoher Priorität für Fahrrad- und Fußverkehr. Damit wird die Erreichbarkeit der Altstadt für die Bewohner Michelstadts verbessert; gleichzeitig erhöht sich auch die touristische Attraktivität in den Randbereichen des Stadtkerns.

Die Bedeutung der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt

Durch die Jahrhunderte und durchaus noch bis heute behauptet diese Stadt eine Stellung als bürgerlich-kultureller und wirtschaftlicher Schwerpunkt des hessischen Odenwaldes. Grundlage dafür waren in früherer Zeit gräfliche Privilegien wie Markt-, Mauer- und Selbstverwaltungsrechte. In jüngerer Zeit siedelten sich einige Behörden und Institutionen an, wie Konsistorium (= Dekanat), Amtsgericht, Forstamt, Gymnasium und Finanzamt. Michelstadt war also durch Handwerk und Kaufmannsstand sowie Behörden stark bürgerlich geprägt, wohingegen das benachbarte Erbach mehr den Charakter einer kleinen Residenz mit Niederadel (Burgmannenhäuser im Städtel) und Dienerpräsenz hatte.

Bereits die Größe der Wohn- und Mischbauflächen der Kernstadt und der Innenstadt im Vergleich zu den Stadtteilen zeigt ihre überragende Bedeutung in der Gesamtstadt. Auch die Einwohnerzahl bilden dies ab: von den insgesamt derzeit ca. 16.250 Einwohnern wohnen ca. 11.500 in der Kernstadt.

Kein Bereich der Stadt Michelstadt weist eine solche Vielfalt an Nutzungen, eine solche Dichte an stadthistorischen Stätten, so viele öffentliche und Gemeinbedarfseinrichtungen und eine so hohe Bedeutung für die Gesamtstadt auf wie das Untersuchungsgebiet: die Altstadt, die historischen Vorstädte und der Bereich zwischen Bundesstraße und Altstadt. Hierzu zählen neben dem Alten Rathaus und der Stadtkirche eine Veranstaltungshalle (Erwin-Hasenzahl-Halle), die Tourismuszentrale (im Löwenhof) mit Veranstaltungsräumen, die Nikolaus-Matz-Bibliothek, das evangelische Pfarrhaus, das Gemeindehaus, die Synagoge, die Galerie Kautsch, die städtische Bücherei, das Spielzeug- und Heimatmuseum, der Veranstaltungsraum im Schenkenkeller, der städtische Kindergarten und der Veranstaltungsraum in der Kellerei, das AWO-Mehrgenerationenhaus und die in weiten Teilen erhaltene Stadtmauer sowie viele zumeist denkmalgeschützte Bürgerhäuser mit Wohnungen und Läden. Diese besondere Nutzungsmischung verbunden mit der Erlebbarkeit der Stadtgeschichte macht die Altstadt zum urbanen Zentrum und Identifikationsschwerpunkt der Gesamtstadt.

Die Stadtteile haben nur sehr wenige Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Dorfgemeinschaftshäuser, Kindergärten, Feuerwehstützpunkte) aufzuweisen. Aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen gibt es dort auch kaum Läden und Dienstleistungseinrichtungen. Im Stadtteil Steinbach, der baulich nur durch die Mümling vom Gebiet der Kernstadt getrennt ist, stehen die beiden bedeutenden Kulturdenkmäler Einhardsbasilika und Schloss Fürstenau.

Auch als Versorgungsschwerpunkt für den täglichen und periodischen Bedarf haben die Altstadt und die Bahnhofstraße mit ihrem dichten Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Dienstleistungsbesatz insbesondere entlang der Hauptgeschäftszone Bahnhofstraße, Große Gasse, Marktplatz und Braunstraße und dem angrenzenden großflächigen Einzelhandel an der B45 eine zentrale Bedeutung nicht nur für die gesamte Stadt, sondern auch für die weitere Umgebung.

6.2 Verkehrsentwicklungsplan Michelstadt

Im Dezember 2011 stellte die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover ein integriertes Verkehrskonzept für Michelstadt und Erbach fertig, das frühere Verkehrsprognosen und die Ausbaukonzeption im gesamten Verkehrsnetz aktualisiert.



Abbildung 15: vorhandenes Straßennetz Kernstadt Michelstadt aus "Integriertes Verkehrskonzept Erbach und Michelstadt", Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011

Das Konzept kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auch in Zukunft wird das Hauptverkehrsgeschehen im Planungsraum Erbach / Michelstadt durch den motorisierten Individualverkehr abgewickelt. Nach den Mobilitätsbetrachtungen kann nur mit geringen Verlagerungen auf den ÖV und den Radverkehr gerechnet werden. Aufgrund der Analyse des Verkehrs und der örtlichen Gegebenheiten wird angenommen, dass maximal 2.000 Autofahrer pro Tag im gesamten Planungsraum Erbach / Michelstadt zum Umstieg auf alternative Verkehrsmittel bewegt werden können.

Verbesserungsvorschläge KFZ-Verkehr:

- Bau einer Nord-Süd-Spange westlich der Bahnlinie als kommunale Entlastungsstraße mit Bau einer neuen Bahnunterführung zur besseren Stadteilverbindung
- Ausbau der Knoten B 45 / Hammerweg (bereits realisiert) und B 45 / Roßbacher Weg zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und Verbesserung des Verkehrsablaufs

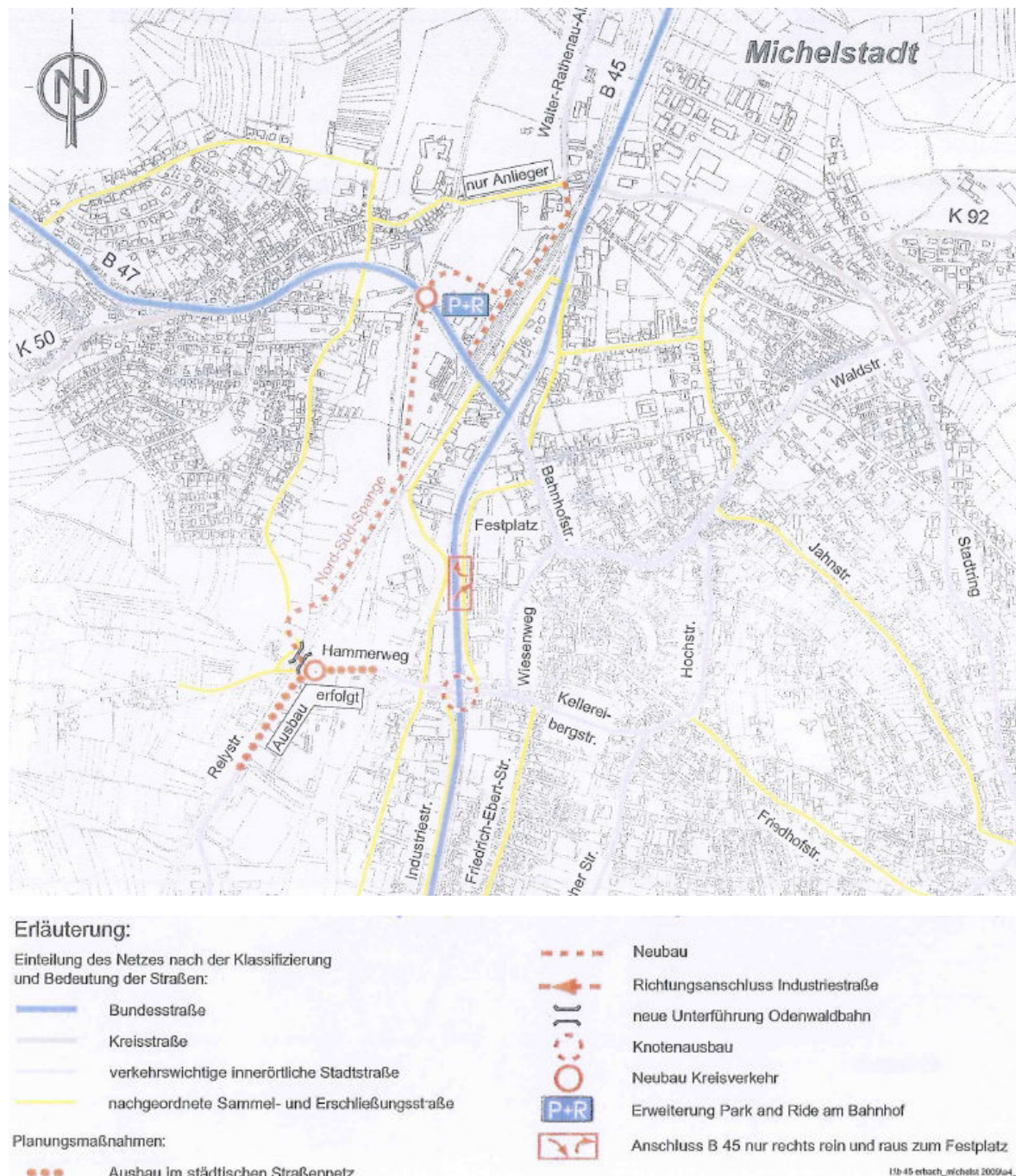


Abbildung 16: Planungskonzept KFZ-Verkehr (Auszug aus "Integriertes Verkehrskonzept Erbach und Michelstadt", Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011)

Verbesserungsvorschläge im ÖPNV:

- Tarifverbesserungen im Verbundtarif
- Einrichtung einer 5. Citybuslinie
- Erweiterung der Park & Ride-Anlagen

Für den Radverkehr wird vorgeschlagen, Radfahrrouten einzurichten und entlang der B45 Radwege zu bauen. In zentralen Bereich von Michelstadt sollen die Radfahrer im Straßenraum mitgeführt werden, wobei auch Einbahnstraßen in Gegenrichtung für Radfahrer geöffnet werden.

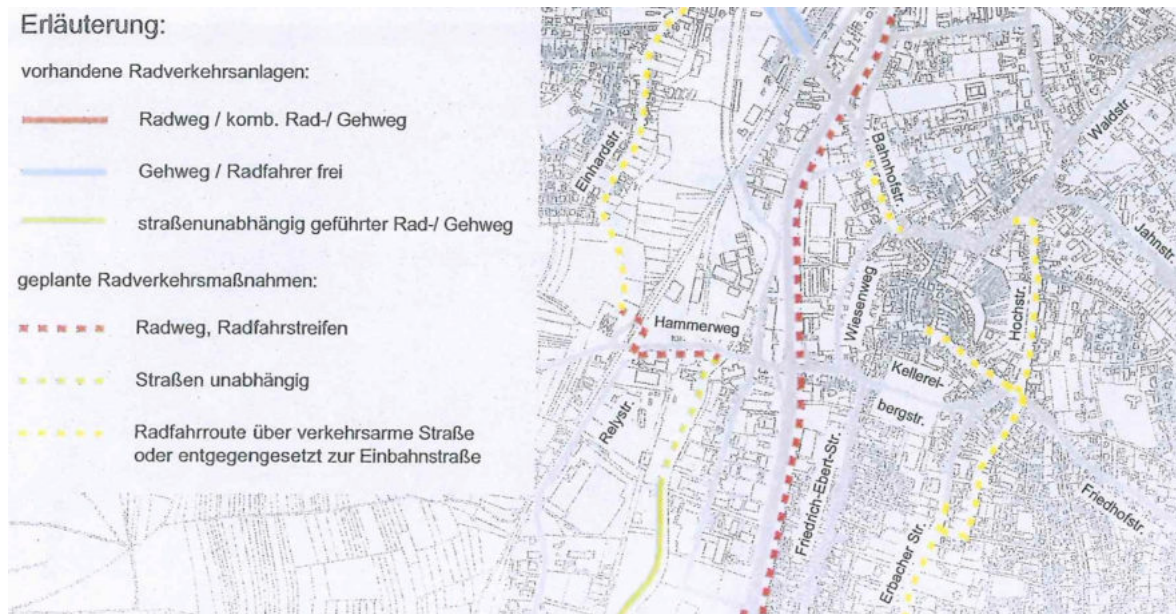


Abbildung 17: Planungskonzept Radverkehr (Auszug aus "Integriertes Verkehrskonzept Erbach und Michelstadt", Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011)

Für das Untersuchungsgebiet bedeutet dies:

- Auch in Zukunft wird die Mobilität von Bewohnern und Besuchern im Untersuchungsgebiet vom KFZ geprägt sein.
- Verbesserungen für den Radverkehr können kaum in der Altstadt, wohl aber in ihrem direkten Umfeld realisiert werden. Dies dürfte in Verbindung mit der vermehrten Nutzung von E-Bikes zur verkehrlichen Entlastung im Untersuchungsgebiet beitragen.

Ergänzung 2023:

Das Verkehrskonzept von 2011 erscheint aus heutiger Sicht stark am motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Die Annahme, dass lediglich ein geringer Teil der Verkehrsteilnehmer zu einem Verzicht auf das Kfz zu bewegen sei, sollte hinterfragt werden. Es hat sich gezeigt, dass die Umweltbewegung durch die massive Thematisierung des Klimawandels erheblich an Bedeutung gewonnen hat, und damit auch die selbstverständliche Nutzung des Kfz von weiten Teilen der Bevölkerung zunehmend infrage gestellt wird. Es gilt auch für Michelstadt, den Zug für die Verkehrswende nicht zu verpassen und umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs zu ergreifen.

Der Anschluss an die Odenwaldbahn hat sich für viele Kommunen als großer Standortvorteil erwiesen. In Michelstadt sollte daher die Verknüpfung der Fuß- und Radwege mit dem

Bahnhof oberste Priorität erhalten, um die Nutzung des Öffentlichen Regionalverkehrs bestmöglich zu fördern.

Die derzeitige Gestaltung der beiden Straßenkreuzungen mit der B 45 (Bahnhofstraße, Hammerweg) ist nicht mit der Entwicklung der Innenstadt verträglich. Durch die Kfz-orientierte Aufteilung der Verkehrsräume werden die Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer zu wenig beachtet, die Verbindungen in die Altstadt sind in beiden Kreuzungsbereichen unattraktiv. Zielführend im Sinne der Stadtentwicklung wäre eine Verschmälerung / Reduzierung der Fahrspuren zugunsten von Fahrradwegen und übersichtlichen Verkehrsräumen für Fußgänger, einhergehend mit einer Verlangsamung des Verkehrs auf der B 45 (Tempo 50 im Bereich des historischen Stadtkerns). Im Zuge der Erarbeitung des ISEK wurde ermittelt, dass sich bei Umsetzung dieser Maßnahme die Fahrzeit auf der B 45 um maximal 8 Sekunden verlängern würde; für Fußgänger und Radfahrer könnte dagegen die Wegzeit durch kürzere Ampelschaltungen verbessert werden.

Die im Verkehrskonzept vorgeschlagene Direktanbindung des Bienenmarktparkplatzes an die B 45 wurde bislang nicht realisiert. Es wird empfohlen, die Machbarkeit der Direktanbindung für beide Fahrtrichtungen zu prüfen (vollsignalisierter Knoten). Die Ampelschaltungen am Hammerweg, an der Bahnhofstraße und an der neuen Zufahrt zum Festplatz können aufeinander abgestimmt werden, um die Kapazität der Bundesstraße zu erhalten.

Die Zufahrtstraßen zur Innenstadt, insbesondere die Waldstraße, werden offensichtlich auch von Durchgangsverkehr belastet, der über den äußeren Stadtring verträglicher abgewickelt werden könnte. Hier sollten Maßnahmen zur Verkehrslenkung geprüft werden.

Es wird empfohlen, das integrierte Verkehrskonzept von 2011 zu überarbeiten, um die oben genannten Gesichtspunkte besser zu berücksichtigen.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

Die letzten die gesamte Innenstadt umfassenden Bestandserfassungen und Zustandsbewertungen wurden in den 1970er Jahren im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung durchgeführt. Deshalb wurden bei dieser aktuellen Untersuchung und Planung, neben Sichtung der bei der Stadt vorhandenen Unterlagen, eigene Erhebungen zu den wichtigen städtebaulichen Mängeln und Potentialen gemacht:

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

Aufgrund der Eindrücke der ersten Begehung wurde das ursprünglich festgelegte Untersuchungsgebiet um das Umfeld der Altstadt ergänzt, da die historischen Vorstädte räumlich und funktional sehr eng mit der Altstadt verzahnt sind. Diese Ergänzung umfasst insbesondere die Bereiche Bahnhofstraße / Schulstraße / Waldstraße, Hammerweg /

Kellereibergstraße und den Bereich um den Lindenplatz. Außerdem wurde der Festplatz in das Untersuchungsgebiet einbezogen, da er das Erscheinungsbild der gesamten Innenstadt entscheidend mitprägt.

7.1 Erscheinungsbild der Altstadt von außen und Stadteingänge

Nähert man sich der Altstadt von der Bundesstraße, so ist trotz des Hinweisschilds an der Kreuzung Hammerweg kaum zu vermuten, dass sich hinter den hier dominierenden Zweckbauten und öden, ungegliederten befestigten Freiflächen die reizvolle Altstadt verbirgt. Für den Stellenwert der Innenstadt als touristisches Zentrum und seine künftige Entwicklung ist dieses Problem von besonderer Bedeutung.



Abbildung 18: Freifläche zwischen Marktstraße und Wiesenweg

Die abgestellten LKWs und das Erscheinungsbild der Erwin-Hasenzahl-Halle und ihrer Nebengebäude unterstützen den Eindruck eines eher ungepflegten Autohofes. Der großflächige Einzelhandel entlang der Bundesstraße B 45 gibt ebenfalls keine Hinweise auf die Attraktivität der Altstadt. Die Freiflächen und Gebäude der Betriebe am südlichen Wiesenweg ergänzen diese Wahrnehmungsbarriere.



Abbildung 19: Am Stadteingang Hammerweg und Wiesenweg

Verstärkt wird dies Problem durch Gebäudeleerstände und schlechte Bausubstanz am Hammerweg. Dies wirkt sich bis in die Neutor- und Kellereibergstraße aus. Außerdem ist die Wegeführung für Fußgänger entlang dieser Straßen unattraktiv.



Abbildung 20: Am Stadteingang Hammerweg (Gebäude links wurde 2016 abgebrochen)

Auch der Zugang bzw. die Zufahrt an der Bahnhofstraße bietet keine Hinweise auf das Flair der Altstadt. Die Erscheinungsbilder von Teppichmarkt und Casino wirken abweisend. Die Wegeführung für Fußgänger bietet Engstellen und Unsicherheiten.

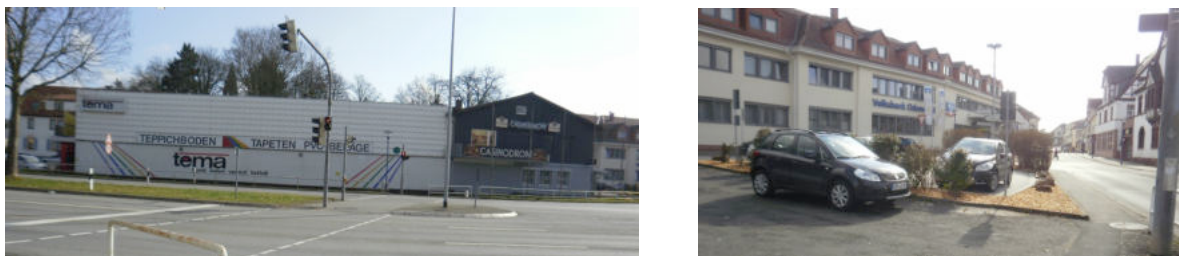


Abbildung 21: Stadteingang Bahnhofstraße

Erst hinter dieser Barriere liegen die wesentlich attraktiveren und altstadtgemäßen Zugänge durch Tore der Stadtmauer und durch die historische Untere Vorstadt an der südlichen Bahnhofstraße und nördlichen Großen Gasse.



Abbildung 22: Altstadtzugänge durch die Stadtmauer

Für den Tourismus von wesentlich geringerer Bedeutung, aber dennoch deutlich reizvoller sind die östlich gelegenen Zugänge zur Altstadt: Schul- und Waldstraße sowie Friedhofs- und Erbacher Straße. Insbesondere dieser südöstliche Zugang hat mit dem Lindenplatz eine hohe altstadtgemäße Attraktion. Dies zeigt sich auch in der Häufung der nicht speziell touristisch ausgerichteten Gastronomie in diesem Bereich.

Ergänzung 2023:

Seit der Analyse von 2015 hat sich nur wenig geändert. An den problematischen Eingängen am Hammerweg und an der Bahnhofstraße konnten leichte Verbesserungen durch Neubebauungen und Einfügen von Fahrradspuren erreicht werden; eine grundlegende Verbesserung wird hier aber weiterhin durch die unübersichtliche, Kfz-orientierte Gestaltung der Straßenräume erschwert bzw. verhindert.

Der eigentlich kurze Fußweg zwischen dem Bahnhof und der Altstadt ist funktional gestört, gestalterisch unattraktiv und für ortsfremde Besucher schwer auffindbar. Es mangelt dem Weg vielerorts an Übersichtlichkeit und an ergänzenden Hinweisschildern für Fußgänger.

7.2 Städtebauliche Struktur



Abbildung 23: Städtebauliche Struktur der Innenstadt im Schwarzplan

Die Altstadt ist noch in weiten Teilen umgeben vom Stadtmauerring und den begleitenden ehemaligen Wallanlagen, die heute überwiegend als öffentliche und private Gärten genutzt werden. Dieser grüne Ring ist nur von den "Historischen Vorstädten" unterbrochen. Bis heute ist diese charakteristische Stadtstruktur nahezu ungestört.

Erhalten ist auch die hohe Baudichte einer ehemals ummauerten Stadt: die meisten Straßen im Kernbereich haben eine fast geschlossene Randbebauung ohne Vorgärten. Ausnahmen davon gibt es nur an der Unteren Pfarrgasse.

Es überwiegen 2- bis 3-geschossige Gebäude. Einige Geschäftshäuser aus neuerer Zeit sind 4-geschossig. Bis auf einige 1-geschossige Anbauten und Nebengebäude mit Flachdächern haben alle Häuser Satteldächer, häufig mit Spitzgauben.

7.3 Verkehrsstruktur

Der Grundriss der Altstadt Michelstadts weist ein außerordentlich dichtes Wege- und Straßennetz auf. Dadurch sind alle Ziele in der Altstadt auf kurzem Wege erreichbar, und die Attraktivität der Gassen für den Tourismus ist sehr hoch. Der Nachteil liegt im höheren Instandhaltungs- und Pflegeaufwand für die Kommune.

Die Orientierung im Inneren der Altstadt wird durch den Verlauf der ehemaligen Landstraßen nach Amorbach und nach Höchst erleichtert. Der Straßenzug beinhaltet die Bahnhofstraße, die Große Gasse, den Marktplatz und die Braunstraße.



Abbildung 24: Historischer Verlauf der Landstraße

Die Untere und Obere Pfarrgasse, die Mauerstraße und die Häfnergasse führen im Bogen um den Marktplatz herum und folgen dem Stadtmauerring.

Die südliche Große Gasse, der Kirchenplatz und der nördliche Teil des Marktplatzes sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Ansonsten sind weite Bereiche der Altstadt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (mit Schrittempo für Kfz).

Der KFZ-Verkehr wird im Einrichtungsverkehr durch die Altstadt geleitet. Die Zufahrt erfolgt über die Große Gasse, die Braunstraße und die Neutorstraße. Parken ist in der Altstadt entlang vieler Straßen möglich; der Parkraum ist i.d.R. nicht bewirtschaftet.

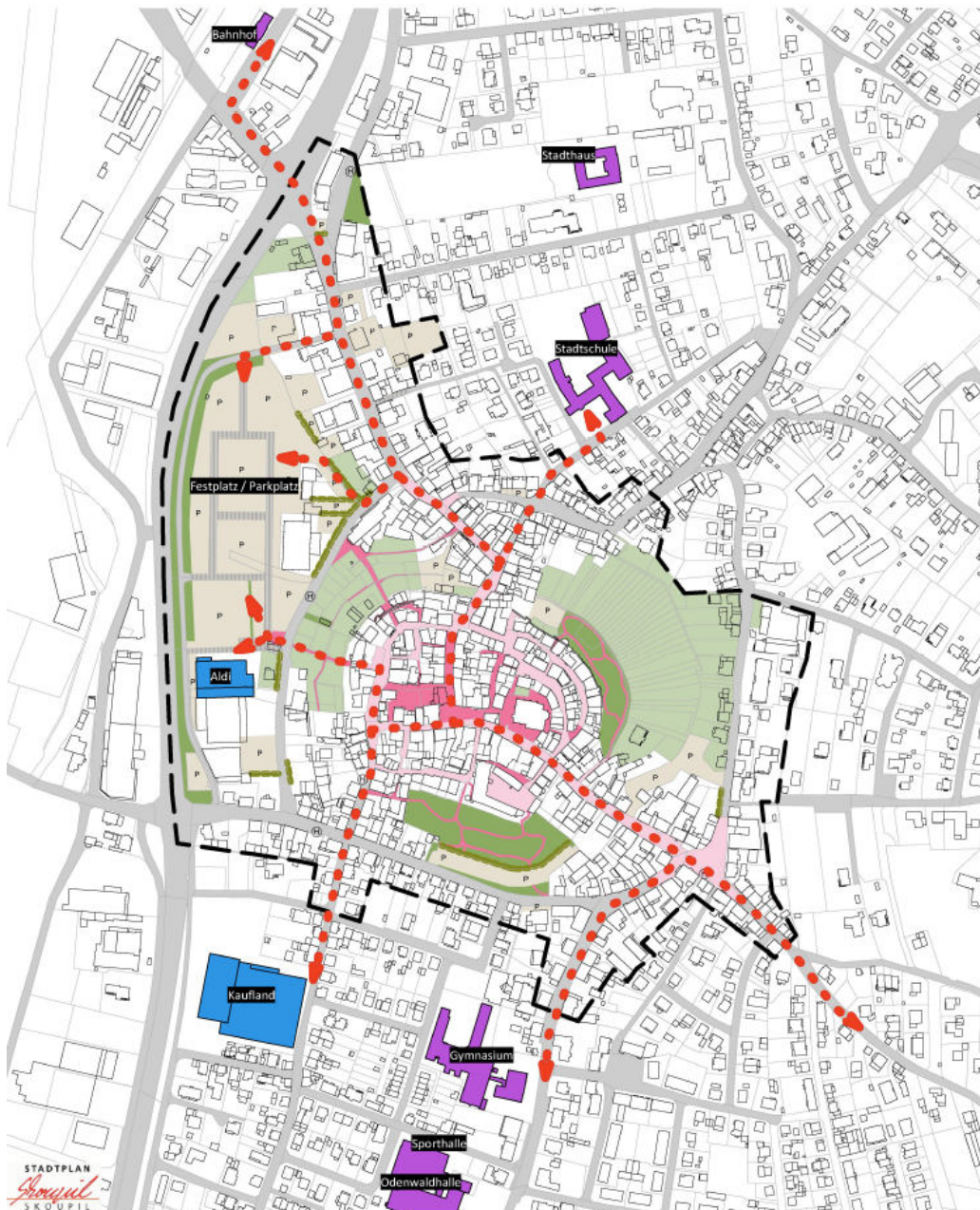


Abbildung 25: Fußläufige Hauptwegebeziehungen zwischen Altstadt und Umfeld

Auch der größte Teil des Fußgängerverkehrs gelangt über die drei Hauptzufahrten (Bahnhofstraße / Große Gasse, Neutorstraße, Braunstraße) in die Altstadt. Zusätzlich gibt es zwei fußläufige Verbindungen zum Großparkplatz / Festplatz und einen Fußweg von der Kellereibergstraße durch den Schlosspark. Die fußläufigen Wegebeziehungen zwischen der Altstadt und ihrem direkten Umfeld sind vielfach schwach ausgeprägt und gestalterisch unzureichend.

In der Altstadt bestehen für Menschen mit Rollatoren, Gehhilfen oder Kinderwagen an einigen Stellen Beschwerden und Probleme für ihre Mobilität. Die altstadttypische Pflasterung ist für sie bereits hinderlich. Aber zusätzliche vermeidbare Behinderungen bestehen in den Reklametafeln und Blumenkübeln auf schmalen Gehwegen. Sie drängen die Passanten auf den Fahrbereich. Zudem fehlen an manchen Freitreppen Geländer.

Die in Karte 7 "Freiflächennutzung" dargestellten öffentlichen Parkplätze und Kundenparkplätze zeigen eine recht hohe Versorgung der Innenstadt; vor allem wenn man die an den Straßenrändern zugelassenen Stellplätze mitberücksichtigt. Die Auffindbarkeit der öffentlichen Parkplätze im Altstadtkern ist allerdings für Ortsfremde schwierig.

Das Radfahren scheint in Michelstadt noch immer eine untergeordnete Rolle zu spielen. Ansprechende Fahrradständer am Marktplatz deuten auf einen Wandel hin, der im gesamten Altstadtbereich konsequent weiterverfolgt werden sollte.

Ergänzung 2023:

Bei der Begehung des Projektgebiets im Winter haben sich zahlreiche Konflikte zwischen den Verkehrsarten gezeigt, die eine funktionsgerechte Nutzung der Altstadt erschweren.

In den verkehrsberuhigten Bereichen wird häufig zu schnell gefahren; die Fußgänger werden in die Randbereiche der Straßenfläche gedrängt, wo sie an vielen Stellen von Blumenkübeln und Stelltafeln am Fortkommen gehindert werden. Es wird angeregt, die Hindernisse zu entfernen bzw. ganz am Fahrbahnrand zu platzieren, damit für alle Verkehrsteilnehmer im zentralen Straßenbereich genügend Raum vorhanden ist und ein achtsames Miteinander gefördert wird.

In der Waldstraße und der Schulstraße sind die Aufenthalts- und Bewegungsbereiche für Fußgänger nicht ausreichend geschützt. Es wird angeregt, diese Straßen (innerhalb des Projektgebiets) zu verkehrsberuhigten Bereichen umzuwidmen.

In der Braunstraße soll der Straßenraum so gestaltet werden, dass der Kfz-Verkehr zu großer Rücksichtnahme gezwungen ist, z.B. indem die Straßenfläche intensiv durch Gastronomie und Handel genutzt wird.

Die Kellereibergstraße (Tempo 50) wird auf ihrer gesamten Länge häufig von Fußgängern gequert. Die punktuell vorhandenen Fußgängerüberwege werden von Fußgängern zumeist ignoriert, da Querungen auf der gesamten Straßenlänge erfolgen. Es wird angeregt, die Straße als Tempo 30 Zone zu gestalten und damit die Querung zu erleichtern.

Die Fahrbahnmarkierungen im Bereich des Wiesenwegs, der Kellereibergstraße, der Erbacher Straße, der Waldstraße und der Bahnhofstraße sind teilweise nicht erforderlich. Durch die Markierung separater Abbiegespuren wird die Verkehrsfläche für Radfahrer und

Fußgänger reduziert und die Querung der Fahrbahn erschwert. Es wird angeregt, die Markierungen dort zu entfernen, wo sie nicht absolut erforderlich sind, um die Mischung der Verkehrsarten zu fördern. Ziel ist es, eine Kultur der gegenseitigen Rücksichtnahme zu erreichen.

7.4 Nutzungsstruktur

Vgl. Karten 1 bis 6 im Anhang

Auf Karte 1 wird die Bedeutung der Innenstadt für die Gesamtstadt und als Mittelzentrum für die weitere Umgebung durch die zahlreichen öffentlichen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen sichtbar: u. a. das Alte Rathaus – städtebaulich ideal in der Mitte gelegen –, die Stadtkirche, die Erwin-Hasenzahl-Halle, die Tourismuszentrale mit Veranstaltungsräumen, die Nikolaus-Matz-Bibliothek, das evangelische Pfarrhaus, das Gemeindehaus, die Synagoge, die städtische Bücherei, das Spielzeug- und Heimatmuseum, der Veranstaltungsraum im Schenkenkeller, der städtische Kindergarten und der Veranstaltungsraum in der Kellerei, das AWO-Mehrgenerationenhaus. Die vorgenannten Einrichtungen konzentrieren sich am Marktplatz, am Kirchenplatz und an der Oberen Pfarrgasse, also im Kern der Altstadt.

Ein weiteres Kennzeichen der Zentralität der Michelstädter Innenstadt ist die hohe Dichte von Einzelhandels-, Gastronomie- und anderen Dienstleistungsangeboten. Insbesondere entlang der Hauptgeschäftszone Bahnhofstraße, Große Gasse, Marktplatz und Braustraße prägen diese publikumsintensiven Nutzungen die am stärksten wahrzunehmenden Erdgeschoßzonen der Gebäude. Die Schwerpunkte der Gastronomie (siehe Karte 3) liegen um den Marktplatz und um den Lindenplatz.

Mit Ausnahme des Kaufhauses an der Ecke Bahnhofstraße/Große Gasse und dem großflächigen Einzelhandel an der Bundesstraße beschränkt sich der Einzelhandel auf die Erdgeschosse der Gebäude. Die oberen Geschosse sind zumeist Wohnungen. Bei der gegebenen Kleinteiligkeit der Baustruktur bedeutet dies eine enge Beschränkung der Verkaufsflächen. Dies stellt ein Problem für den langfristigen Fortbestand der Betriebe dar, da die allgemeine Entwicklung des Einzelhandels noch immer zu größeren Einheiten tendiert.



Abbildung 26: Kleinteiligkeit und Angebotsvielfalt

Diese Kleinteiligkeit prägt allerdings auch das besondere Flair der Altstadt und bietet eine sonst kaum zu findende Angebotsvielfalt.

Überwiegend wird in der Altstadt gewohnt (siehe Karte 2): über den Geschäften und gastronomischen Betrieben und in den gesamten Gebäuden in der Schul-, Wald- und Mauerstraße, in der Oberen Pfarrgasse, in der Häfnergasse und, trotz der Verkehrsbelastung, in der Kellereibergstraße und dem Beginn der Erbacher Straße sowie in der Hoch- und Friedhofstraße.

Diese Nutzungsmischung schafft eine „Win-Win-Situation“: Die Bewohner haben ganz in der Nähe ihrer Wohnungen attraktive Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-Angebote. Diese könnten ohne den Tourismus nicht in so großer Zahl existieren. So haben alle Nutzergruppen, Bewohner, Touristen und Bürger aus der Gesamtstadt und der Nachbarorte, die sich in Michelstadt versorgen und kulturelle Angebote wahrnehmen, eine Qualität und Quantität an Angeboten, die jede für sich nicht hätte.

Angeichts des zu erwartenden weiteren demografischen Wandels (auch in Michelstadt werden nach einer Schätzung des Statistischen Landesamtes im Jahr 2030 ca. 30 % der Bewohner älter als 65 Jahre sein) ist ein Defizit bei den Wohnangeboten für Senioren festzustellen (barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen usw.). Die Altstadt mit ihrer Vielzahl an Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten wäre hierfür ein geeigneter Standort.

Gespräche mit Jugendlichen bestätigten den Eindruck, dass es wie so oft für diese Altersgruppe kaum nicht-kommerzielle Angebote in der Altstadt gibt. Hier ist es erforderlich, Abhilfe zu schaffen. Denn Jugendliche, die an den Stadtrand gedrängt werden, werden auch als Erwachsene kaum eine Bindung zur Altstadt entwickeln. Die Zukunftsfähigkeit der Altstadt hängt also auch von Nutzungsangeboten für Jugendliche und von der entsprechenden Toleranz im öffentlichen Raum ab.

Ergänzung 2023:

Die Auswirkungen des Wandels hin zum Onlinehandel haben sich hier bislang noch nicht in gravierenden Leerständen gezeigt. Die Michelstädter Altstadt besitzt nach wie vor eine robuste Nutzungsmischung mit vielen nicht filialisierten Facheinzelhändlern, die in der Summe ein einzigartiges Einkaufserlebnis im Ambiente einer mittelalterlichen Altstadt erzeugen.

In der neuen Bestandsaufnahme 2023 wurde zwischen Dienstleistungen und Handel differenziert. Im Ergebnis ist der Bereich um die Bahnhofstraße ein wichtiger Anlaufpunkt für Finanz- und Beratungsdienstleistungen wie Banken, Ärzte, Apotheke, Anwälte etc., während die Innenstadt vom Einzelhandel dominiert ist. Die attraktive Verknüpfung dieser beiden Bereiche, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, ist daher essentiell für deren gegenseitige Ergänzung; Ziel ist es, die Innenstadt als einen Ort zu begreifen – indem z.B. ein Arztbesuch gerne mit einem kurzen Einkaufsbummel verknüpft wird.

Großflächige Nutzungen sind mit der historischen Stadtstruktur aufgrund von diversen Zielkonflikten (z.B. Verkehrserzeugung, Baustruktur, Denkmalschutz) nur schwierig verträglich.

Standorte sind am ehesten am Rand der Altstadt zu suchen, mit Parkmöglichkeiten außerhalb des Altstadtkerns und mit guter Fußgängeranbindung an die Altstadt.

Die gemischt genutzten Gebäude im Projektgebiet lassen sich in den Obergeschossen gut umnutzen. Möglich sind sowohl unabhängige Nutzungen, als auch Erweiterungen der Erdgeschossnutzung. Diese Flexibilität ist Teil des Erfolgs der Michelstädter Altstadt und sollte langfristig erhalten werden; dafür sind insbesondere die separaten Zugänge zu den Obergeschossen bei Umbauten zu erhalten oder wiederherzustellen.

Es wird empfohlen, auch in Zukunft auf den Wohnwert in der historischen Altstadt zu achten, und eine einseitige Abhängigkeit von Tourismus und Einzelhandel zu vermeiden. Dazu gehört die Bewältigung von Lärmkonflikten ebenso wie die Bevorzugung der Anwohner bei der Benutzung der Straßen und der Belegung von Kfz-Stellplätzen. Hausbesitzer mit leerstehenden Gewerbeflächen in den Obergeschossen sollen dazu aufgefordert werden, Wohnraum zu schaffen.

7.5 Einzelhandel und Gastgewerbe

Der Michelstädter Einzelhandel versorgt ein Einzugsgebiet über die Stadtgrenzen hinaus. Das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) ist das Stadtgebiet von Michelstadt und Erbach, darüber hinaus konnte noch ein schwaches zusätzliches Marktgebiet (Zone 2) belegt werden ebenso, wie ein Ergänzungsgebiet mit sporadischen Kunden. Die Gründe dieses großen Einzugsgebiets liegen in der verkehrlichen Erschließung und in der guten Infrastruktur Michelstadts und Erbachs (Schulstandort, Verwaltungssitz, Einkaufsstandort, usw.).

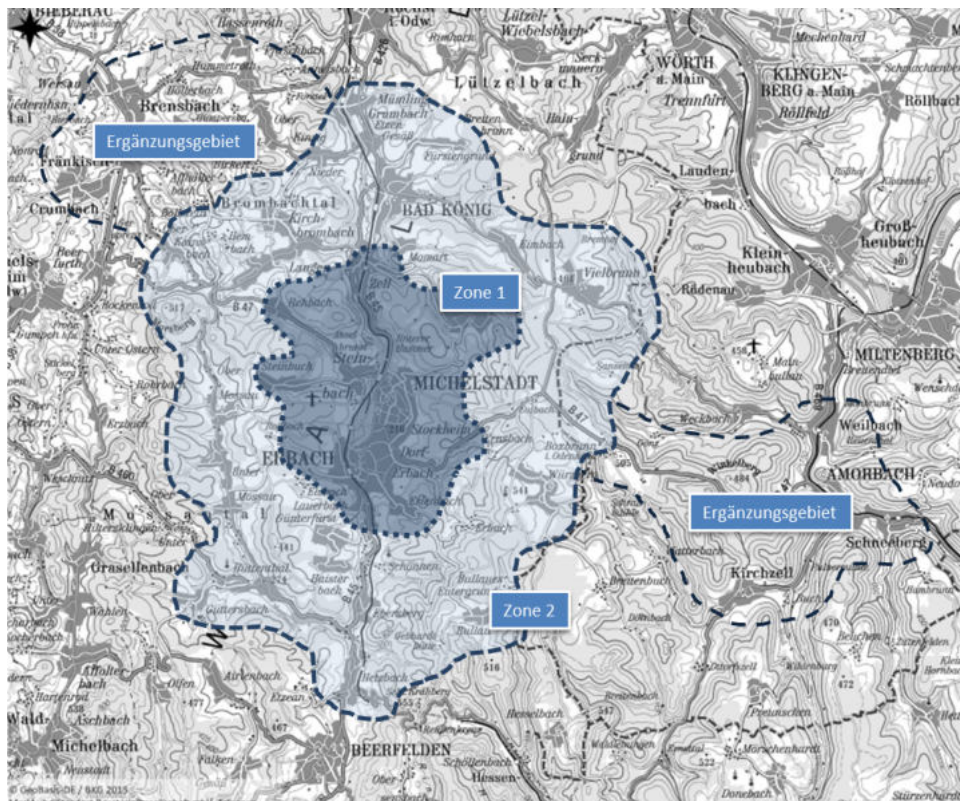


Abbildung 27: Einzugsgebiet des Michelstädter Einzelhandels

Die nachfolgende Abbildung zeigt den noch dichten Geschäftsbesatz, die Konzentration des innerstädtischen Handels. Die wichtigen Magnetbetriebe der Innenstadt finden sich ebenfalls hier.

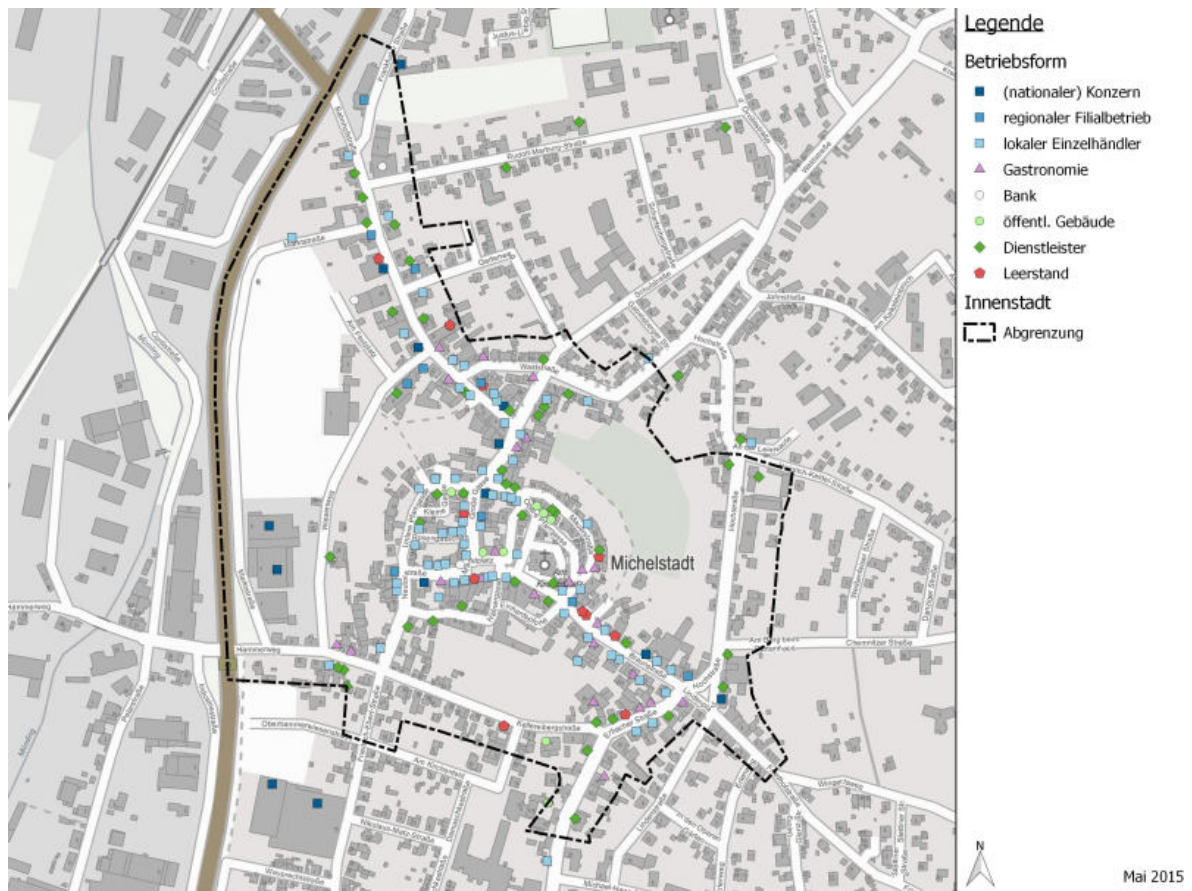


Abbildung 28: Betriebsbesatz im Untersuchungsgebiet (Stand 2015)

Gestützt wird der Bereich durch zahlreiche Dienstleister (Banken, Rathaus etc.) sowie durch gastronomische Angebote. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich gut mit dem Pkw zu erreichen¹. Zahlreiche Parkmöglichkeiten ermöglichen die fußläufige Erschließung des gesamten Areals. Nachteilig für den Facheinzelhandel sind die relativ kleinen Ladeneinheiten. Notwendige Sortimentsergänzungen werden somit erschwert. Diese „Kleinkammerung“ verhindert auch die Ansiedlung ergänzender Filialisten, die Verkaufsflächen von mind. 400 qm benötigen. Daher sollte es zukünftig Aufgabe der Stadt und der Immobilienbesitzer sein, zusammenhängende, erdgeschossige Ladenflächen anzubieten, oder auf einen neuen Trend (z.B. Gesundheit) zu setzen.

¹ Lediglich die temporäre Zufahrtsbeschränkung durch Schranken stellt vor allem für Auswärtige ein nicht unerhebliches Hindernis dar. Eine einheitliche Lösung unter Beachtung aller innerstädtischer Belange (Handel, Gastronomie und Wohnen) ist dringend zu finden.

Michelstadt weist zum Zeitpunkt der Erhebungen 125 Einzelhandelsbetriebe auf. Folgende Verkaufsflächenverteilung lässt sich daraus ableiten:

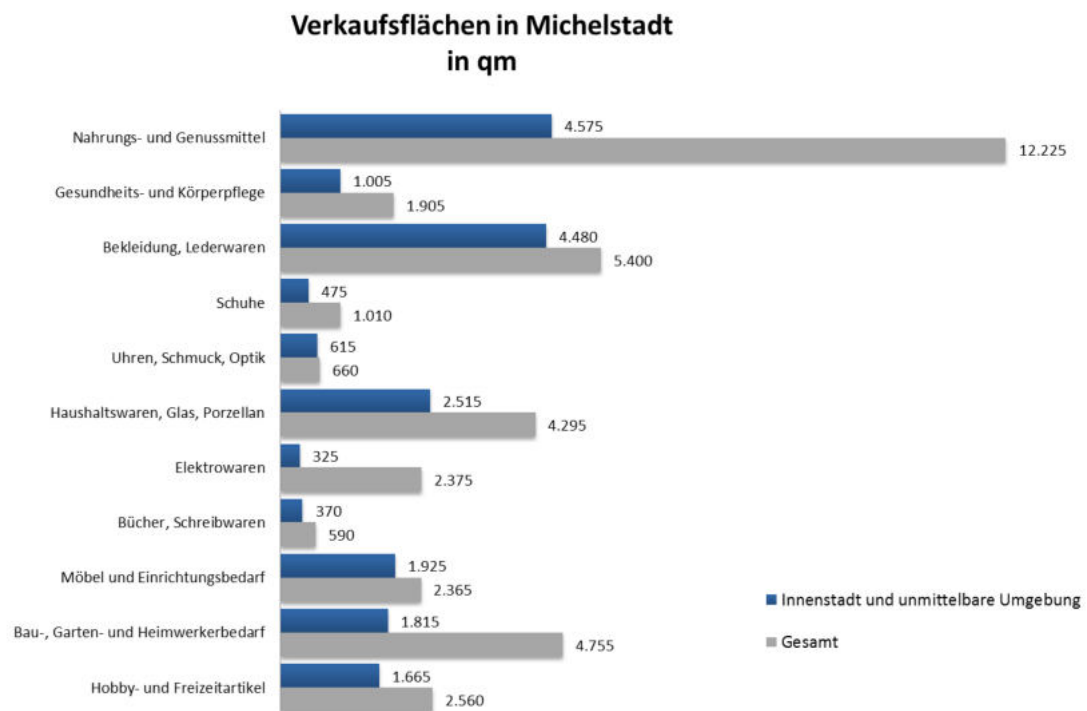


Abbildung 29: Verkaufsflächen in Michelstadt (Stand 2015)

Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche im Michelstädter Einzelhandel rd. 38.140qm (Stand August 2014). Die Verkaufsflächenschwerpunkte liegen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung, Hausrat im Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf. Die Sortimentsstruktur ist als ausgewogen zu werten. Die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche ist – gemessen an der Einwohnerzahl von – als gut einzustufen, entspricht auch der durch die Landesplanung zugewiesenen mittelzentralen Funktion.

Die Innenstadt und die unmittelbare Umgebung weisen insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 19.700 qm auf, was einem optimalen Verhältnis bzgl. der Lage und Verteilung des Einzelhandels angeht.

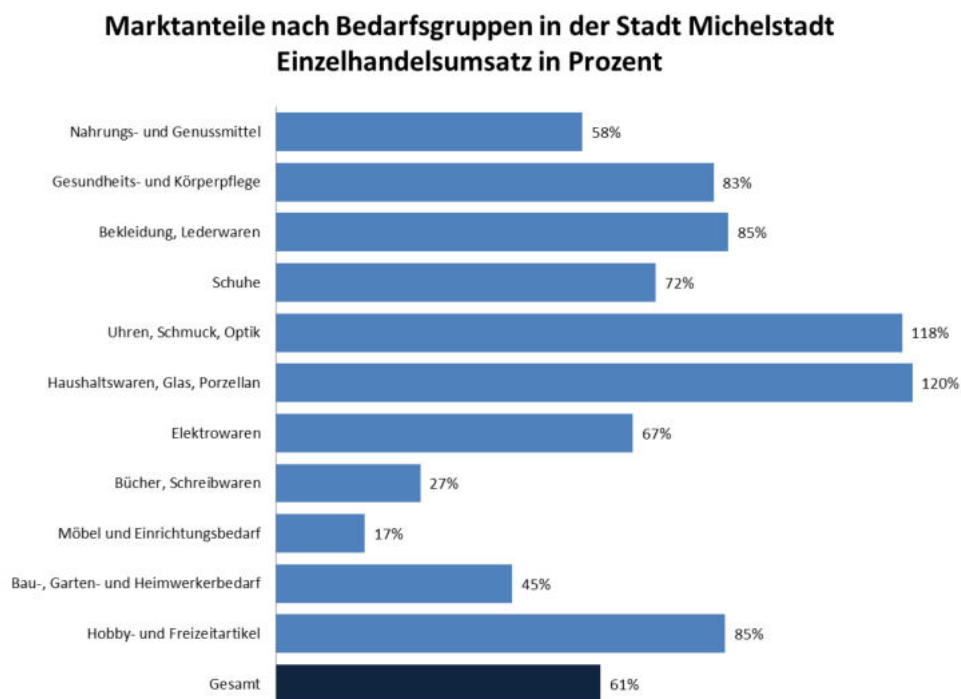


Abbildung 30: Marktanteile im Einzelhandel (Stand 2015)

Die Gegenüberstellung der branchenspezifischen Kaufkraft im Stadtgebiet und im zugehörigen Einzugsgebiet und des sortimentsspezifischen Einzelhandelsumsatzes in Michelstadt zeigt auf, welche Branchen mehr Umsatz als vorhandenes Kaufkraftpotenzial erzielen und somit zentralitätswirksam in der umliegenden Region sind bzw. auch dort Versorgungsfunktionen für Bewohner wahrnehmen. Stellt man den Umsatz des Einzelhandels in Michelstadt der Kaufkraft der Einwohner gegenüber, so weist Michelstadt nur in wenigen Warengruppen überdurchschnittliche Marktanteile (Werte über 100%) auf.

Über alle Sortimente betrachtet, kann die Stadt aber einen guten Marktanteil von 61% aufweisen. Dies ist für ein Mittelzentrum mit dieser Stadtgröße ein guter Wert.

Die höchsten Marktanteile kann Michelstadt im Bereich Haushaltswaren, Glas, Porzellan (120%), bei Uhren, Schmuck und Optik (118%), sowie bei Bekleidung und Freizeitartikel (85%) und im Bereich Gesundheit und Körperpflegeartikel (83%) aufweisen. Schwächere Zentralitätswerte erreichen die Sortimentsbereiche Bücher und Schreibwaren (27%) sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände (17%). Vor allem den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe erreichen gute Marktanteile. Angebotslücken zeigen sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel und Einrichtungsbedarf.

Die aktuellen Leerstände (vgl. Karte 8 im Anhang) entsprechen dem allgemeinen Trend im deutschen Einzelhandel. Schlechte Standortbedingungen (mangelnde Verkehrsanbindung, niedrige Kundenfrequenz, ungeeigneter Zuschnitt der Verkaufsflächen, etc.) werden auch in Zukunft vermehrt zu weiteren Leerständen führen.

Nicht jeder der bestehenden Leerstände ist wieder mit Einzelhandel zu füllen. Oftmals handelt es sich um zu kleine und unattraktive Ladenflächen, oder die Immobilienbesitzer haben

derzeit keinen Bedarf an einer Vermietung. Die räumliche Verteilung der Leerstände in der Innenstadt zeigt Konzentrationen im Bereich Neutorstraße und Hammerweg. Problematisch für einen Teil der Leerstände sind die sehr kleinen Zuschnitte der Verkaufsfläche sowie die Gestaltung und Ausprägung der Verkaufsräume. Eine sinnvolle Nachfolgenutzung kann die Umwidmung zu Wohnen bzw. ein hochspezialisierter Anbieter oder die Zusammenlegung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss sein.

Die Angebote des großflächigen Einzelhandels konzentrieren sich auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, also entlang der B45. Es gab 2014 insgesamt 129 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 38.000 qm. Diese Fläche ist für die Einwohnerzahl ausreichend. Allerdings sind einige Branchen unterrepräsentiert (z. B. Drogeriewaren).

Die Innenstadt ist das städtische Hauptzentrum. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem günstigen Parkplatzangebot machen die City zu einem relativ attraktiven Einzelhandelsstandort. Die unmittelbare Nähe zu den wichtigen behördlichen (Stadtverwaltung) und öffentlichen (Krankenkassen, Banken, etc.) Einrichtungen verstärken die Synergieeffekte zusehends. Insgesamt verfügt die Innenstadt über eine gute städtebauliche Qualität. Einige wenige verbesserungswürdige Objekte werden im Laufe der Zeit saniert werden. Diese gute Ausprägung mündet auch in eine relativ starke Kundenfrequenz. Allerdings nimmt diese nach Geschäftsschluss deutlich ab. Die Ausstrahlung der Innenstadt geht über alle Zonen des Einzugsbereiches. In der Innenstadt finden sich auch alle zentrentragenden privaten und öffentlichen Dienstleister (Banken, Rathaus, etc.) sowie wichtige kulturelle Einrichtungen. Die städtebauliche Situation ist als gut zu beschreiben. Neben verkehrsberuhigenden Maßnahmen in den Hauptlagen wurden bzw. werden zentrale Wegebeziehungen durch städtebauliche Maßnahmen verbessert. Problematisch ist die nicht vorhandene Außenwirkung des „Schmuckkästchens Innenstadt“ entlang der B45. Vorbeifahrende Reisende können die Innenstadt nur erahnen.

Markt und Standort hat folgendes Zielkonzept für Michelstadt entwickelt. Grundlagen hierfür waren u.a. die Einzelhandelsanalyse sowie die vorliegenden regionalen Untersuchungen und der Citymonitor. Die städtebauliche und sozio-ökonomische Analyse des Mittelzentrums hat folgende Punkte und erste Anregungen hervorgebracht:

1. Die Versorgung mit Waren der unterschiedlichen Sortimentsgruppen findet in der Stadt Michelstadt statt, und hier überwiegend in enger räumlicher Nähe zur Innenstadt.
2. Der Einzugsbereich der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs geht auch (aufgrund der Erreichbarkeiten) über das Stadtgebiet hinaus. Aufgrund der verkehrlichen und traditionellen Einkaufsbeziehungen sowie den aktuellen Pendlerverkehren kommt ergänzende Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes. Dies sind zusätzliche, ergänzende Potenziale, die regelmäßig auftreten.

3. Durch die topographische Lage und die vorhandene Siedlungsstruktur sind nur geringe Flächenpotenziale im direkten Stadtkern vorhanden, die städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll vermarktet werden können.
4. Die historische Altstadt und die damit verbundene Kleinkammerung der Ladenflächen macht eine Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben (VKF > 300qm) schwierig. Hier sind vertiefende Gespräche mit den Immobilienbesitzern notwendig (Stichwort Business Improvement District, gemeinschaftliche Vermarktung, etc.).
5. Die ermittelten Marktanteile sind für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum als gut zu bezeichnen. Die Stadt Michelstadt bemüht sich, möglichst alle Versorgungsaufgaben (v.a. im kurz- und mittelfristigen Bedarf) bestmöglich zu erfüllen. Dabei spielen die Innenstadt sowie die Standorte an der B45 eine entscheidende Rolle. Eine bessere Vernetzung dieser Standorte kann neue, wichtige Impulse für die Zukunft bringen.
6. Die derzeit bestehenden Versorgungsstrukturen sind als ausgewogen, aber (in Teilen) ausbaufähig zu bewerten.
7. Bei zukünftigen Ansiedlungen sind jedoch strenge Maßstäbe hinsichtlich der Integration der Standorte in die bestehenden Strukturen sowie möglicher städtebaulich schädlicher Umsatzzumlenkungen zu berücksichtigen.

Die Unternehmer haben zu großen Teilen die Situation und die Schwierigkeiten der Standortentwicklung und -verbesserung erkannt. Zusammen mit der Stadt sind daher geeignete Maßnahmen zu finden, die (vor allem die Innenstadt) wieder zu einem attraktiven Magneten macht (Stichworte: Gastgewerbe, Aufenthaltsqualität und Gesundheit).

Ergänzungen 2023:

Aus städtebaulicher Sicht sind an einen Zusammenschluss von Ladenflächen im Erdgeschoss strenge Maßstäbe anzulegen. Erforderlich ist eine differenzierte architektonische und gestalterische Herangehensweise an die Bauaufgabe, welche die historische Baustruktur bestmöglich berücksichtigt. Ein schleichender Verlust der Aufenthaltsqualität in der mittelalterlichen Altstadt würde auch dem Handel die Daseinsgrundlage entziehen.

Ähnliches gilt für die Erreichbarkeit der Handels- und Gastronomiebetriebe für Kfz und die Verfügbarkeit von Stellplätzen. Die mittelalterliche Altstadt wurde ursprünglich für Fußgänger gebaut. Daher ist die Forderung nach Erreichbarkeit der Betriebe stets mit der Aufenthaltsqualität für Fußgänger abzuwägen. Das gemeinsame Anliegen von Geschäftsleuten, Politik und Verwaltung sollte sein, den Besuchern der Altstadt Parkplätze in zumutbarer Entfernung und mit attraktiven Zuwegungen zum Zielort anzubieten.

7.6 Leerstände

Siehe auch Karten 2 bis 7 im Anhang: Gebäudenutzungen / Leerstände und Sanierungsbedarf

Wie in sehr vielen deutschen Kommunen hat auch in Michelstadt in den letzten Jahren die Zahl der ganz oder teilweise ungenutzten Gebäude zugenommen. Leerstände in Innenstädten sind angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung ein ernst zu

nehmendes Problem. Die Bevölkerung wird allgemein älter und aufgrund der geringer werdenden Geburtenraten auch tendenziell weniger. Gebäudeumnutzungen durch die alleingesessenen Familien sind deshalb nur in eingeschränktem Maße zu erwarten. Ohne städtische und bürgerschaftliche Qualitätsinitiativen in der Innenstadt und zur Neuansiedlung von Bewohnern in der Altstadt wird die Leerstandsproblematik mit zunehmender Intensität um sich greifen.

Das Problem bei länger ungenutzten Gebäuden liegt nicht nur in der immer schlechter werdenden Bausubstanz; auch das Grundstück selbst wird in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Diese negative Wirkung beschränkt sich auch nicht nur auf einzelne Grundstücke, indem sie z. B. Miet- und Kaufinteressenten abschreckt, sondern sie betrifft auch die Nachbargrundstücke, indem sie dort die Renovierungsbereitschaft der Eigentümer mindert.



Abbildung 31: Gebäudeleerstände

Im Juli, zum Zeitpunkt der Begehung, waren etwa 30 Gebäude im Untersuchungsgebiet ungenutzt. Hiervon war bei 12 Gebäuden das Erdgeschoss als Ladenlokal oder für Dienstleistungen ausgebaut. In weiteren 8 Gebäuden stand nur der Laden im Erdgeschoss leer. Insgesamt waren also 18 Ladenlokale bzw. für Publikumsverkehr nutzbare Erdgeschosse ungenutzt.



Abbildung 32: Ladenleerstände

Bei den gastronomischen Betrieben standen nur zwei Gebäude an der Erbacher Straße leer. Hier waren jedoch bereits Vorbereitungen für eine Sanierung erkennbar.

Bei mindestens 32 Gebäuden wurde Wohnungsleerstand festgestellt. Bei den reinen Wohngebäuden standen 18 leer – 5 in der inneren Altstadt und 13 in den historischen Vorstädten. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass die Erfassung ungenutzter Wohnungen nach äußerem Augenschein sehr fehleranfällig ist. Manche Wohnung mag trotz fehlender Klingel, Briefkasten voll Werbung, fehlender Gardinen und verwelkter Blumen im Fenster doch noch genutzt werden. Andere Hauseigentümer hängen z. B. Gardinen auf und leeren den Briefkasten, um die Wohnung aus gutem Grund bewohnt aussehen zu lassen.

Ein Schwerpunkt der Leerstände ist am Hammerweg und an der angrenzenden südlichen Neutorstraße auszumachen. Hier scheint die Verkehrsbelastung zwischen der Kreuzung an der Bundesstraße und dem Wiesenweg eine ungute Wirkung zu entfalten. Die Ursachen der übrigen Leerstände dürften unterschiedlich sein. Bei den Ladenlokalen dürfte die kleine Verkaufsfläche eine wesentliche Rolle spielen, z. B. Große Gasse 7 und 8. Bei den Wohnungen könnten ungünstige Gebäudestrukturen wie niedrige Geschosshöhen, verwinkelte Grundrisse und schlechte Bausubstanz eine Rolle spielen. Der Leerstand der gastronomischen Betriebe an der Erbacher Straße ist sicher in der schlechten Bausubstanz begründet.

Bei den Ladenleerständen in der Altstadt scheint es sich zumindest teilweise um normale Fluktuation zu handeln. Die Leerstände am Hammerweg, in der südlichen Neutorstraße und in der westlichen Kellereibergstraße bestehen jedoch zumeist schon länger und sind durch ihre Lage und die Gegebenheiten im Umfeld verursacht. Dies zeigt, dass nur ein kompakter Geschäftsbereich mit vielen konkurrierenden vergleichbaren Angeboten in der Nachbarschaft zukunftsfähig ist.

Ergänzung 2023:

Obwohl der Gebäudeleerstand insgesamt leicht abgenommen hat, gibt es signifikant mehr Leerstände (rund 20 %) im Handel und bei den Dienstleistern – dies mag auch mit dem Zeitpunkt der Nacherhebung im Winter zusammenhängen, wenn viele Geschäfte neu belegt werden. Die Leerstände verteilen sich über das gesamte Plangebiet.

Bei gastronomischen Betrieben gab es fünf Leerstände (Differenz zu 2014: +3). Auffällig ist hier der Bereich um die Erbacher Straße, wo mehrere Betriebe aufgegeben haben und teilweise zu Wohnraum umgewandelt wurden.

Die Wohnungsleerstände sind seit 2014 rückläufig. Es ist augenscheinlich, dass Wohnungsleerstände häufig mit leerstehenden Ladenlokalen einhergehen. Grund dafür könnte sein, dass die Obergeschosse im engen Zusammenhang mit dem Erdgeschoss (als Wohn- oder auch Verwaltungsräume) genutzt werden.

Im Bereich Hammerweg / Neutorstraße / Kellereibergweg / Erbacher Straße wurden mehrere Gebäude erfolgreich saniert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt. Entstanden sind hauptsächlich Wohnungen. Diese Entwicklung gilt es mit einer bewohnerfreundlichen Straßenraumgestaltung zu unterstützen.

7.7 Qualitäten und Mängel der Bausubstanz

Siehe auch Karte 7 im Anhang: Leerstände und Sanierungsbedarf

Erfasst wurden die Hauptgebäude nach äußerem Augenschein. Daher sind keine Ausstattungsmängel z.B. bezüglich der Sanitäranlagen und der Heizung erfasst. Auf Karte 7 sind Gebäude markiert, bei denen eine Instandsetzung oder eine durchgreifende Sanierung erforderlich erscheint. Hier sind Modernisierungsgutachten zu erstellen, die den notwendigen Instandsetzungsaufwand feststellen. Bei einigen Gebäuden wird möglicherweise eine Sanierung nicht mehr mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand möglich sein.



Abbildung 33: sanierungsbedürftige Gebäude

Schlechte Bausubstanz und sanierungsbedürftige Fassaden sind im Gegensatz zu früheren Bestandserfassungen in der Altstadt kein bedeutendes Problem mehr. Hier hat die Altstadtsanierung in den 70er- und 80er-Jahren gewirkt. 2014 wurden nur noch 15 gesamt und 19 teilweise sanierungsbedürftige Gebäude festgestellt.

Mängel in der Bausubstanz werden schnell größer, wenn das Haus nicht genutzt wird. Zum einen fehlt dann das regelmäßige Lüften, Heizen und das wachsame Auge der Nutzer, zum anderen wird die wirtschaftliche Rentabilität von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen immer schlechter. Überlagert man die 24 sanierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Häuser mit den 23 völlig leerstehenden Gebäuden, so ergibt sich bei 10 Gebäuden eine Übereinstimmung.

Problematisch ist allerdings die Häufung dieser Gebäude am Hammerweg und an den angrenzenden Bereichen von Neutor- und Kellereibergstraße. In diesem Bereich sind gestalterisch und funktional aufwertende Maßnahmen besonders dringlich, da es sich um einen der Hauptzugänge zur Altstadt für Touristen und vor allem auch für Einheimische handelt.

Ergänzung 2023:

Die Zahl der sanierungsbedürftigen Gebäude hat sich seit 2014 erhöht – erfasst wurden 46 Gebäude (+ 35%). Die Zahl der stark sanierungsbedürftigen Gebäude hat dabei allerdings abgenommen (- 20%), da sie entweder saniert oder mit Neubauten ersetzt wurden. Es wird empfohlen, mit den Eigentümern der sanierungsbedürftigen Gebäude Kontakt aufzunehmen, um mögliche Maßnahmen zu besprechen.

Beim Gebäudeleerstand wurde nun zwischen langfristigem Leerstand, kurzfristigem Leerstand bis ca. 1/2 Jahr, und mindergenutzten Gebäuden unterschieden. Eine Mindernutzung liegt beispielsweise vor, wenn ein Ladenlokal nur als Ausstellungsraum genutzt wird.

Die Übereinstimmung zwischen langfristigem Gebäudeleerstand und Sanierungsbedarf ist im Vergleich zu 2014 noch augenfälliger geworden. Für Gebäude, die in der Karte 7 mit beiden Markierungen versehen sind, besteht dringender Handlungsbedarf.

Mittlerweile sind alle drei Historischen Vorstädte zum Schwerpunkt für den Sanierungsbedarf geworden. Während sich die Situation im Bereich Hammerweg / Neutorstraße leicht verbessert hat, ist rund um den Lindenplatz und in der südlichen Waldstraße ein zunehmender Sanierungsstau sichtbar. Um den Sanierungswillen der Gebäudeeigentümer langfristig zu fördern, sind gerade in diesen Stadtbereichen stadtgestalterische und verkehrliche Verbesserungen erforderlich. Die Historischen Vorstädte sind die Eingangspforten zur Altstadt und prägen das Image der Altstadt entscheidend mit.

7.8 Freiflächenstruktur und -nutzungen

Siehe auch Karte 8 im Anhang: Freiflächennutzungen

Die Freiflächenstruktur der Altstadt hat ihren Ursprung in der wehrhaften mittelalterlichen Ummauerung. Die historische Altstadt war einst eine steinerne Stadt. Auf den ersten Blick fällt der äußerst geringe Freiflächenanteil in der inneren Altstadt auf.

Die größeren Freiflächen sind gepflasterte Plätze: eine lebendige, schöne Platzfolge vom Louis-Dagand-Platz über Marktplatz und Kirchenplatz zum Lindenplatz. Diese Plätze sind Orientierungspunkte im Stadtgrundriss und tragen mit ihrer Gestalt zur Unverwechselbarkeit der Altstadt Michelstadts bei. Einen besonderen Charme besitzt der öffentliche gepflasterte Innenhof der Kellerei.



Abbildung 34: Altstadtplätze

Auch die Straßen und Gassen weiten sich an vielen Stellen zu kleinen Plätzen auf. Das bietet Raum für Freiluftgastronomie, eine hohe urbane Aufenthaltsqualität im Freien und Anknüpfungspunkte zur beiläufigen Kommunikation.

Den allgemein vorherrschenden Wunsch nach einem Garten am Haus kann die Altstadt nicht erfüllen. Teilweise sind die Grundstücke vollständig überbaut; vorhandene Freiflächen

sind so klein, dass sie meist befestigt sind und als Abstellfläche genutzt werden. Aber Wohnungsbezogene Freiflächen von hoher Qualität und Privatheit bieten einige Dachterrassen, und in manchen Bereichen nutzen harmonisierende Nachbarschaften den öffentlichen Bereich als blumengeschmückte Wohnhöfe mit Tischen, Bänken, Grill usw. Sicherlich ist dies eine besondere Qualität des Wohnens in der Altstadt.



Abbildung 35: Flair des Wohnens in der Altstadt

Einen wichtigen weiteren Ausgleich für die im Inneren fehlenden Grünflächen bieten die beiden öffentlichen Parks (Burggarten und Stadtgarten) und die privaten Gärten rund um die Altstadt in den ehemaligen Wallanlagen.

Die vielen Kleingärten am Hang hinter dem Stadtgarten bilden zusammen mit diesem quasi ein grünes Amphitheater. Diese Gärten sind leider nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, es gibt keinen Weg hindurch. Auf jeden Fall ist sicherzustellen, dass sie langfristig angemessen gepflegt werden, denn ihr Erscheinungsbild prägt ganz entscheidend den öffentlichen Raum mit.

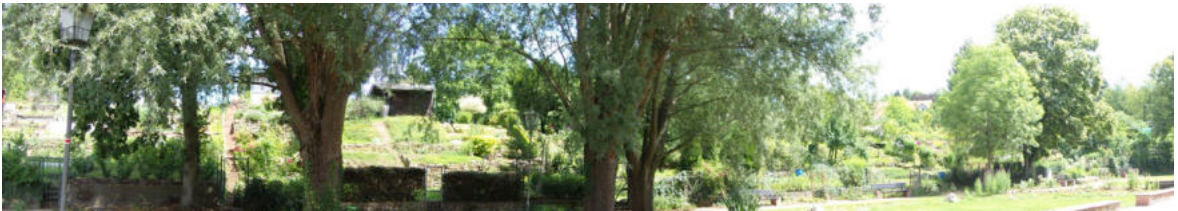


Abbildung 36: Kleingärten hinter dem Stadtgarten

Obwohl Grünflächen in der steinernen Altstadt fehlen, sind sie vielerorts doch als Ausblick auf die umgebenden zumeist bewaldeten Odenwaldberge präsent. Zusammen mit dem Blumenschmuck auf Straßen, Plätzen und an Gebäuden wird man sich daher in der Altstadt nie wie in einer steinernen Wüste fühlen.

Die Fußgängerzone bietet hohe Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum und gute Bedingungen für einen Einkaufsbummel. Das Straßenpflaster ist sehr gut gestaltet. Es trägt mit seinen straßenweise unterschiedlichen Mustern zur Orientierung bei. Die engen Gassen und unterschiedlichen Platzfolgen machen einen Altstadtspaziergang interessant und abwechslungsreich.



Abbildung 37: typische Einkaufsstraßen: Fußgängerzone und Bahnhofstraße

Der Mischverkehr mit den zahlreichen Straßenrandparkplätzen in den verkehrsberuhigten Bereichen entspricht der historischen Struktur. Mancherorts gerät jedoch der KFZ-Verkehr mit den flanierenden Fußgängern in Konflikt; hier sollte die Wegeführung für Fußgänger und die Anordnung der Stellplätze geprüft werden.

Im westlichen Bereich der Bahnhofstraße und im Straßenzug Hammerweg / Kellereibergstraße / Erbacher Straße sind die Gehwege mit Randsteinen von der Fahrbahn abgegrenzt und stellenweise sehr schmal. In diesen Straßen engt der oft recht starke KFZ-Verkehr den Bewegungsraum ein und behindert das Wechseln der Straßenseite.

Zu attraktiven öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität gehören heute zwar Bäume und anderes Grün; hiermit ist die Altstadt angemessen ausgestattet. Pflanzkübel auf Gehbereichen behindern jedoch an einigen Stellen das Flanieren entlang der Schaufenster und erzeugen Konflikte zwischen Fußgängern und Kfz-Verkehr.

Mit Ausnahme des Parkplatzes am Burggraben sind alle öffentlichen Parkplätze und Kundenparkplätze fast vollständig ohne Bäume und wasserundurchlässig befestigt. Dies beeinträchtigt nicht nur die Wohn- und Umweltqualität für die Anwohner und die Nutzungsqualität für die parkenden Kunden und Besucher, deren Autos sich im Sommer stark aufheizen; auch das Stadtklima wird durch die großflächige Erwärmung negativ beeinflusst.

Insbesondere der Festplatz (bzw. Großparkplatz) an der B45 erscheint überdimensioniert und ungegliedert. Ein Grund dafür ist auch der Bienenmarkt, das Michelstädter Volksfest, welches einmal jährlich auf dem Festplatz stattfindet. Bisher wurde davon ausgegangen, dass die Platzfläche wegen des Platzbedarfs der Veranstaltung keine andere Gestaltung erfahren kann.

Ergänzung 2023

Auf dem nördlichen Ende des Festplatzes wurde mittlerweile eine Skateranlage eingerichtet, die den Platz funktional und gestalterisch aufwertet. Der Zustand der Anlage zeugt von einer intensiven Nutzung. Auch die beiden Parkplätze nördlich der Skateranlage wurden teilweise umgestaltet. Leider sind die Flächen weiterhin komplett versiegelt, obwohl die Stellplatzsatzung eine Begrünung vorsieht.

7.9 Stadtbild und Denkmalschutz

Siehe auch Karte 9 im Anhang: Stadtbild, Denkmalschutz

Denkmalschutz

Die gesamte innere Altstadt und ihre historischen Vorstädte stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Auch die Reste der ehemaligen Wallanlagen (Burggarten, Stadtgarten mit den angrenzenden Kleingärten und die Privatgärten am Westrand) gehören dazu.

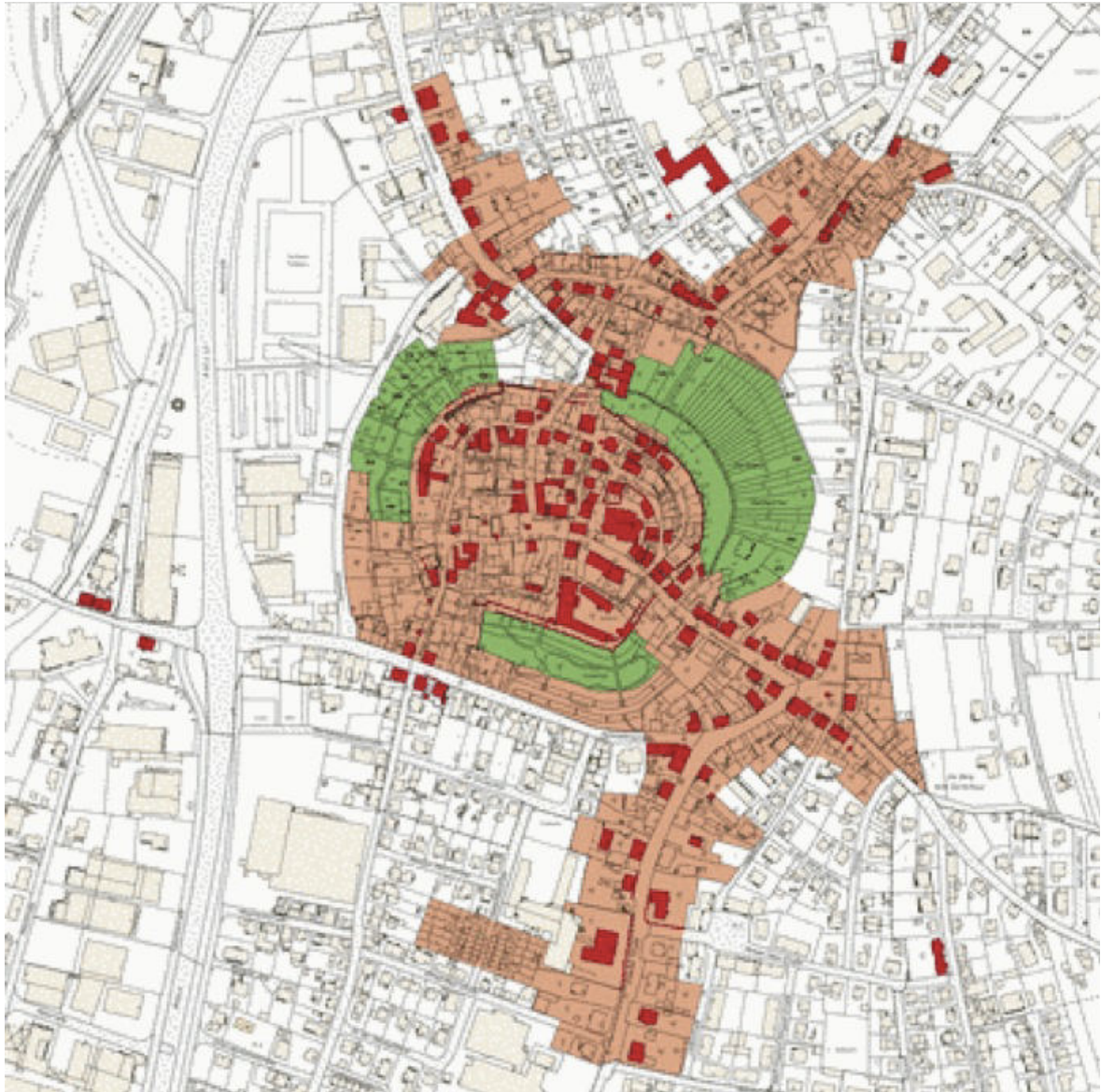


Abbildung 38: Auszug dem Denkmalkataster

Zusätzlich gibt es eine Vielzahl einzelner Kulturdenkmäler. Diese hohe Dichte von Kulturdenkmälern, verbunden mit dem noch erlebbaren historischen Stadtgrundriss und der noch in großen Abschnitten erhaltenen Stadtmauer, geben der Altstadt ein großes touristisches und kulturelles Potential. Es gibt allerdings im öffentlichen Raum zu wenig Hinweise auf

diese Kulturdenkmäler und ihre Geschichte, die "Geschichte und Geschichten der Michelstädter Altstadt".

Bedauerlich ist, dass die erhaltenen Teile des attraktiven hölzernen Stadtmauerumgangs wegen Baufälligkeit nicht mehr zugänglich sind. Eine touristische Nutzung dieser Bereiche wäre sicher attraktiv, da sich von hier die Altstadt und der Kontrast zwischen der steinernen Dichte und dem grünen Umfeld sicher besonders eindrucksvoll erleben ließen.

12 Kulturdenkmale sind aufgrund von unterlassenem Instandhaltungsaufwand in ihrem Bestand gefährdet. Besonders dringender Handlungsbedarf ist bei sanierungsbedürftigen Kulturdenkmälern gegeben, die noch dazu leer stehen. Das betrifft 5 Gebäude.

Andere Kulturdenkmäler sind dagegen vorbildlich gepflegt. Dies trifft nicht nur auf öffentliche Gebäude und Anlagen, wie Rathaus, Kirche, die Stadtmauer, ihre Türme und Tore sowie auf die zahlreichen Brunnen, sondern auch auf die meisten Bürgerhäuser zu.



Abbildung 39: sanierungsbedürftige Kulturdenkmäler

Ergänzung 2023:

Mittlerweile wurden auch die Südseite der Kellereibergstraße und Teile der Südseite des Hammerwegs als "Gesamtanlage Kellereibergstraße" unter Denkmalschutz gestellt. Damit unterstreicht das Denkmalamt die Bedeutung der Historischen Vorstädte für die Michelstädter Innenstadt.

Die Zahl der sanierungsbedürftigen Einzeldenkmäler hat weiter zugenommen. Kartiert wurden 16 Gebäude, von denen 9 Gebäude leer stehen. Es wird empfohlen, die Eigentümer dieser Gebäude hinsichtlich der von der Denkmalpflege geförderten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beraten.

7.10 Qualitäten und Mängel im Stadtbild

Neben den eingetragenen Kulturdenkmälern gibt es nach der Bestandsanalyse noch sehr viele weitere das Stadtbild positiv prägende Häuser in der Michelstädter Altstadt. Dies sind Gebäude mit der charakteristischen feinen Gliederung in odenwaldtypischen Materialien in historischer oder moderner Formensprache. Sie unterstützen die Wirkung der Denkmäler und ergänzen sie zu einem nahezu geschlossenen ungestörten Straßenbild. Dies ist ein besonderes Potential für die Entwicklung der gesamten Stadt.



Abbildung 40: das Stadtbild positiv prägende Gebäude und Merkzeichen

Zu den Stadtbildqualitäten gehören auch die sorgfältig gestalteten Straßen- und Wegeoberflächen in der Fußgängerzone und in den verkehrsberuhigten Bereichen. Auch die zahlreichen Brunnen, die Bäume an der Braunstraße und der Blumenschmuck an den Häusern tragen viel zur Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen bei.

Einige besondere und markante Glanzlichter im Stadtbild dienen auch der Orientierung, sie sind Merkzeichen. Hierzu gehören neben Rathaus und Kirche auch Torbögen, speziell in der Stadtmauer, Brunnen und Denkmäler. Ein sehr altes stadthistorisch bedeutendes Merkzeichen ist der Diebsturm an der Burg. Durch seine Lage am Burggarten kommt er gut zur Wirkung.



Abbildung 41: Merkzeichen im Stadtbild: Diebsturm, Stadtmauertor, Rathaus und Kirchturm

Die Stadtmauer selbst ist z. Zt. fast nur von außen, am Burggarten und am Stadtgarten, wahrnehmbar. In der Mauerstraße gibt es jedoch einige reizvolle Durchblicke und Zugänge zur Stadtmauer, die Potentiale zur Aufwertung bieten.



Abbildung 42: Zugänge und Durchblicke zur Stadtmauer

Aber auch in der Michelstädter Altstadt gibt es Beeinträchtigungen des Stadtbildes. Einige Gebäude stören die Harmonie z. B. durch ihr Volumen, ihre grobe Gliederung oder ihre Dachform. Solche Gebäude sind jedoch die Ausnahme. In der Altstadt gibt es nur 2 störende Gebäude und 3 kleinere Anbauten. Außerhalb des Stadtmauerrings, insbesondere im Westen am Wiesenweg, kehrt sich dieses Verhältnis um. Hier sind positiv prägende Gebäude die Ausnahme.



Abbildung 43: das Stadtbild negativ prägende Gebäude

Das Erscheinungsbild einiger Gebäude im Kern der Altstadt ist durch eine fassadenbreite Schaufensterfront gestört. Besonders negativ fällt dies bei Fachwerkhäusern auf. Es sieht so aus, als wurden ihnen die Füße weggerissen; sie scheinen in der Luft zu schweben.



Abbildung 44: stadtbildstörende Erdgeschosszonen

Diese Störungen sind nicht sehr auffällig; das insgesamt sehr schöne, interessante und doch harmonische Stadtbild dominiert. Dies ist nach wie vor eine der großen Stärken und Potentiale Michelstadts.

Sehr negativ wirken sich der große Parkplatz/Festplatz am Wiesenweg und die privaten Freiflächen im Bereich Hammerweg/Wiesenweg auf das Altstadtbild aus. Es ist ein starker Bruch, ein großer visueller und qualitativer Unterschied zwischen der inneren Altstadt und ihrem Umfeld außerhalb der Stadtmauer festzustellen. Dies ist umso problematischer, als dieser Bereich zwischen Bundesstraße und Altstadt für Besucher den Eingangsbereich bildet und für Reisende die Visitenkarte der Altstadt ist, die dem Passanten auf der Bundesstraße übergeben wird.



Abbildung 45: ungestaltete Platzfläche und stadtbildstörende Bebauung

Ergänzung 2023:

Prinzipiell gab es keine nennenswerten Änderungen im Stadtbild. Einige Situationen wurden im Lichte der erneuten Begehung jedoch neu bewertet:

Die Straßenräume des Hammerwegs, der Kellereibergstraße und der Waldstraße wurden komplett mit der Signatur "Straßengestaltung stört die Nutzung" belegt, da die anliegenden Wohnnutzungen doch massiv vom Durchgangsverkehr belastet sind. Es wird empfohlen, die Straßenräume, Verkehrsstärken und Fahrbeziehungen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vertieft zu betrachten. Vermutet wird auch ein hoher Durchgangsverkehr auf der Waldstraße und dem Wiesenweg, der dort durch Maßnahmen der Verkehrslenkung vermieden werden sollte.

Die Bebauung in der Waldstraße wird als sehr maßstäblich und stimmig empfunden. Einige Gebäude wurden als das Stadtbild positiv prägend ergänzt.

Die Brauerei in der Hochstraße wurde aufgegeben, der große Kessel wurde aus dem riesigen Schauraum entfernt. Damit ist Michelstadt leider um einen Leerstand reicher und um ein ganz besonderes Merkzeichen ärmer.

8. SWOT-ANALYSE

8.1 Vorbemerkungen und Überblick

Die SWOT-Analyse basiert auf den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt am 06.09.2014 und der städtebaulichen Bestandsanalyse von Stadtplan Skoupil / Büro Kaczmarek. Beide Grundlagen kamen zum großen Teil zu gleichen Ergebnissen. Im Folgenden sind die Beiträge der Bürgerwerkstatt *kursiv* hervorgehoben, auch wenn die städtebauliche Bestandsanalyse zu einem ähnlichen Ergebnis kam.

Auch einzelne Kriterien, die das Plangebiet nicht betreffen (z. B. Bahnhof), wurden in die Analyse aufgenommen, weil sie die Altstadt indirekt betreffen bzw. eine Wirkung auf sie haben. Einige Beiträge der Bürgerwerkstatt waren eher Vorschläge für Maßnahmen; das betraf insbesondere den Bereich "Chancen". Diese Punkte wurden in einem Speicher für das Maßnahmen- und Durchführungskonzept aufgenommen.

Die Erörterung der SWOT-Analyse in der Lenkungsgruppe hatte einige Konkretisierung und Ausschlüsse von Kriterien zum Ergebnis. Diese Beiträge von Bürgern in der Werkstatt sollten dennoch nicht unerwähnt bleiben. Deshalb sind die Anmerkungen der Lenkungsgruppe dahinter *kursiv* in Klammern gesetzt.

Im folgenden Überblick sind die einzelnen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu Themen zusammengefasst. Einige Kriterien ließen sich nicht einordnen in diese Oberthemen. Diese sind jeweils unter der Überschrift ‚Sonstiges‘ zusammengefasst und hier an das Ende der SWOT-Analyse gestellt.

STÄRKEN

- kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region
- schönes Stadt- und Straßenbild im Innern der Altstadt, historische Gebäude und Baustruktur
- Nutzungsvielfalt und -mischung
- angemessenes Verkehrsnetz
- touristische Attraktivität
- hohe Wohn- und Lebensqualität

SCHWÄCHEN

- Erscheinungsbild an der B45 und Altstadtzugänge
- Mängel in der Touristischen Infrastruktur
- kaum Angebote für einzelne Bevölkerungsgruppen
- Leerstände
- Mängel in der verkehrlichen Infrastruktur
- Mängel in der Geschäftsstruktur
- qualitative Mängel im Wohnungsangebot

CHANCEN

- Größe und zentrale Funktion im Odenwaldkreis
- verkehrsgünstige Lage (B 45, Odenwaldbahn) und gute Verkehrsinfrastruktur (Altstadt)
- Weiterentwicklung der Versorgungsangebote
- Stärkung der touristischen Potentiale
- Weiterentwicklung des Wohnstandorts Altstadt

RISIKEN

- Mangelnde Präsenz der Altstadt an der B 45
- Funktionsmängel in der Baustruktur und drohende Leerstände
- Mängel in der sozialen Infrastruktur
- Unsicherheiten im Bewahren des Stadtbilds
- Dominanz des Tourismus

8.2 Stärken

Kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region

- Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums im Zentrale-Orte-System der Regionalplanung
- größte Stadt im Odenwaldkreis
- *Traditionsbewusster Standort Innenstadt*
- Konzentration öffentlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen im Kern der Altstadt, z. B. im Löwenhof und in der Kellerei
- *kulturelle Identität*



Schönes Stadt- und Straßenbild im Innern der Altstadt, historische Gebäude und Baustruktur

- fast lückenlos harmonisches, schönes Straßen- und Stadtbild im Altstadttinneren
- Glanzlichter bzw. Merkzeichen im Stadtbild (Rathaus, Kirche, Diebsturm usw.)
- hohe Dichte an Kulturdenkmälern und das Stadtbild positiv prägenden Gebäuden in der Altstadt
- Erlebbarkeit der Stadtgeschichte durch die Vielzahl der erhaltenen stadtgeschichtlichen Stätten und den historischen Stadtgrundriss
- freundliche und interessante Altstadtzugänge durch die Stadtmauertore und die historischen Vorstädte, insbesondere am Lindenplatz
- lebendige, schöne Platzfolge (Louis-Dagand-Platz, Marktplatz, Kirchenplatz, Lindenplatz) schafft Orientierungspunkte im Stadtgrundriss und bewirkt eine Unverwechselbarkeit der Altstadt
- ansprechende Pflasterung fast aller Straßen, Wege und Plätze in der Altstadt
- *Alte Bausubstanz vermittelt Beständigkeit, Wohlgefühl und Sicherheit*



Nutzungsvielfalt und -mischung

- große Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung bewirkt, dass alle Nutzergruppen, Bewohner, Touristen und Bürger aus der Gesamtstadt und der Nachbarorte, die sich in Michelstadt versorgen und kulturelle Angebote wahrnehmen, eine Qualität und Quantität an Angeboten vorfinden, die jede für sich nicht hätte.
- Versorgungsschwerpunkt für den täglichen und periodischen Bedarf durch dichtes Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot in guter Qualität
- zahlreiche Freiluftgastronomie schafft eine lebendige Atmosphäre
- Kleinteiligkeit und Vielfalt im Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot
- *Lebendige Innenstadt, die zum Verweilen einlädt*
- hohe Zahl inhabergeführter Geschäfte



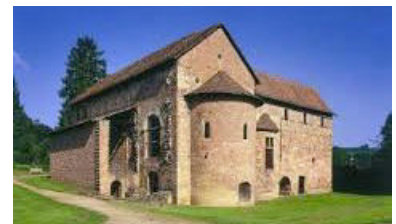
Angemessenes Verkehrsnetz

- Autoverkehr auch in der Altstadt hält die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote hier im Bewusstsein der potentiellen Kunden, ermöglicht Kurzeinkäufe und belebt die Straßen
- *sehr gute Ausstattung mit kostenfreien öffentlichen und Kundenparkplätzen*
- *großes kostenloses Parkplatzangebot an der B45 mit kurzen Wegen in die Altstadt*
- *dichtes Wege- und Straßennetz macht alle Ziele in der Altstadt auf kurzem Wege erreichbar*
- City-Bus
- *gute Zuganbindung*
- *kein Fluglärm aber Nähe zum Flughafen*
- *Fußgängerzone*



Touristische Attraktivität

- *Bekanntheit des Alten Rathauses*
- Fußgängerzone bietet hohe Aufenthalts- und Flanierqualität
- viele kleine Plätze bieten Raum für Freiluftgastronomie, eine hohe urbane Aufenthaltsqualität im Freien und Anknüpfungspunkte zur beiläufigen Kommunikation
- *viele attraktive Cafés*
- *Weihnachtsmarkt*
- *Stadt- und Themenführungen*
- gewachsenes, attraktives Stadtbild
- *qualitätsvolle Events (Musiknacht, Theatersommer, Weihnachtsmarkt)*
- *Matz Bibliothek*
- Sehenswürdigkeiten in der Umgebung, z. B. Einhardsbasilika, Schloss Fürstenau, Eulbacher Park
- *Offenheit der Odenwälder (Willkommenskultur)*
- viele Tages- und Übernachtungstouristen



Hohe Wohn- und Lebensqualität

- hohe Dichte an Wohnungen in der Altstadt
- *Altstadtflair (Gässchen, Nischen, Brunnen)*
- durchweg gepflegte Bausubstanz in der Altstadt
- gute Nachbarschaften, positive Sozialstruktur
- wohnungsbezogene Freiflächen auf Dachterrassen und in Wohnhöfen
- *zusammenhängende, klimatisch wirksame große Grünflächen*
- *öffentliche Parks (Burggarten und Stadtgarten) und private Gärten rund um die Altstadt in den ehemaligen Wallanlagen zur Naherholung schnell erreichbar*
- *freie Landschaft der Odenwaldberge sichtbar und gut erreichbar*
- *Ruhe*
- *gute Trinkwasserqualität*



- *gute Schulen und Kindergärten (alle Schulformen)*
- *hohe Wohnqualitäten für Senioren*
- *sich in der Innenstadt aufhalten ohne Geld ausgeben zu müssen*
- *vielfältiges Vereinsleben (z. B. Patat, Förderkreis historisches Michelstadt)*
- *kulturelle Vernetzung mit Erbach*
- *wiederkehrende Veranstaltungen schaffen einen kulturell attraktiven Standort*
- *Patat, Nightgroove, Musiknacht, Bach-Konzerte, vielfältige Theaterszene, Erbach-Michelstädter Theatersommer*
- *Nähe der Supermärkte (Aldi, Kaufland)*
- *Vielfalt der Religionen*
- *Nähe zu Erbach*



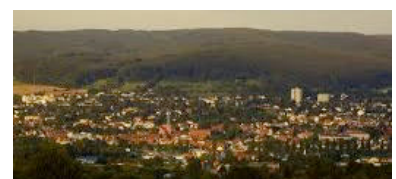
Sonstige Stärken

- *niedrige Mietpreise (im Vergleich zu Ballungszentren im Umfeld)*
- *Holzfachschule (Teil des BSO, Berufliches Schulzentrum Odenwaldkreis)*

8.3 Chancen

Größe und zentrale Funktion im Odenwaldkreis

- *Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums im Zentrale-Orte-System der Regionalplanung*
- *größte Stadt im Odenwaldkreis*
- *lange Tradition als kultureller und wirtschaftlicher Schwerpunkt des Odenwaldes*
- *ruhige, aber zentrale Lage zwischen Heilbronn/Stuttgart, Frankfurt/Wiesbaden, Heidelberg/Mannheim, Aschaffenburg/Würzburg*
- *viele Gebäude und Freiflächen in öffentlicher Hand, z. B. Altes Rathaus, Löwenhof, Kellerei*



- *Odenwaldhalle für Tagungen und Konferenzen sowie Konzerte und Theater (Anmerkung der Steuerungsgruppe: Die Odenwaldhalle ist aufgrund ihres schlechten Zustands und der hohen Unterhaltungskosten nicht als Chance zu werten. Die Halle wird vorwiegend von Schulen genutzt. Für größere Veranstaltungen gibt es genügend Alternativen in der Stadt. Als Chance ist allenfalls der Standort der Odenwaldhalle zu werten.)*

Verkehrsgünstige Lage und gute verkehrliche Infrastruktur

- Lage an der Odenwaldbahn
- verkehrsgünstige Lage an der B45
- Lage der Altstadt im Zentrum der Kernstadt
- *Altstadt von den umliegenden Wohngebieten fußläufig auch abseits von Fahrstraßen zu erreichen*



Weiterentwicklung der Versorgungsangebote

- Großparkplatz an der B45 als Entwicklungspotential
- *Trendthema Regionalität*
- *Verbesserung der ärztlichen Versorgung (Ärztehaus)*
- *Kaufkraftbindung*
- *Wochenmarkt im Stadtzentrum*
- *regionale Wirtschaftskreisläufe*
- *Bio-Anbau und Vermarktung*
- *Dienstleistungen für Einkauf, Arztbesuch, Fahrten usw.*



Stärkung der touristischen Potentiale

- Ausbau der touristischen, insbesondere kulturtouristischen Angebote in der Altstadt
- erhaltene Teile der Stadtmauer mit Diebsturm und hölzernen Umgang
- Charme und räumliche Qualität des Innenhofs der Kellerei bzw. Burg, evtl. Überdachung
- *Themenführungen in die Natur*
- *Optimierung des Marketings*
- *bessere Vermarktung der Museen*



Weiterentwicklung des Wohnstandorts Altstadt

- Wohnen mit Altstadtflair
- gestalterische und funktionale Weiterentwicklung der erhaltenen Teile der Wallanlagen
- Lage inmitten bewaldeter Berge und Ausblicke darauf aus den Altstadtstraßen
- Neunutzung von leerstehenden Gebäuden und Läden
- gute Nachbarschaften
- steuerliche Vorteile wegen des Denkmalschutzes
- fußläufige Erreichbarkeit der Grünflächen auf den ehemaligen Wallanlagen



Gute Voraussetzungen für eine resiliente (robuste / flexible) Stadtentwicklung

- Michelstadt hat eine engagierte, kreative, pragmatische und konsensorientierte Bürgerschaft
- Die vielfältige Struktur der Stadt mit einer markanten Mischung aus Alltag und außergewöhnlicher Historie, einem Übergang von der Dichte der Altstadt zu den Weiten des Odenwaldes, begünstigt eine hohe Anpassungsfähigkeit gegenüber Veränderungen
- Die Stadt verfügt über strategische Reserven, z.B. die bisher wenig genutzte Freiflächen im Innenstadtbereich (Großparkplatz, Graben), die sowohl für soziale und bauliche Projekte, als auch für Projekte im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung aktiviert werden können



Sonstige Chancen

- *mutigerer Umgang mit alter Bausubstanz (moderne Formensprache kann mit Altbauten harmonieren)*
- *Geschichts- und Heimatbewusstsein*
- *Städtebauförderung*
- *Günstige Immobilienpreise im Vergleich zum Rhein-Main-Gebiet*



8.4 Schwächen

Erscheinungsbild an der B45 und Altstadtzugänge

- *abweisendes Erscheinungsbild des Umfelds der Altstadt im Westen, an der B 45; großflächige Nutzungen und Gebäude in rein zweckmäßiger und liebloser Gestalt*
- Altstadt wird hinter Großparkplatz an der B45 und seiner Randbebauung nicht wahrgenommen
- B45 wird nicht als innerstädtische Straße wahrgenommen – potentielle Besucher fahren an der Altstadt vorbei
- starker Bruch zwischen reizvollem Flair der Altstadt und ihrem öden, abweisenden Umfeld im Westen
- *Wegeführung für Fußgänger an den Altstadtzugängen Bahnhofstraße und Hammerweg hat Engstellen und Unsicherheiten*
- *Kleingärten Wiesenweg, schlechtes Erscheinungsbild*
- *abweisendes Erscheinungsbild der Hasenzahl-Halle*



Mängel in der Touristischen Infrastruktur

- *schlechte Wegeführung Bahnhof-Altstadt*
- schwierige Orientierung in der Altstadt
- Stadtmauer nur an wenigen Stellen (fast nur von außen) sichtbar und nicht begehbar
- Zustand des hölzernen Wehrgangs an der Stadtmauer
- wenige Hinweise auf Sehenswürdigkeiten und ihre Geschichte im öffentlichen Raum
- *kein Hotel zur Unterbringung von mindestens 70 Gästen*
- *kein 4-Sterne-Hotel*
- *Internetauftritt (Anmerkung der Steuerungsgruppe: Der Internetauftritt wird derzeit optimiert)*
- *keine einheitlichen Ladenöffnungszeiten*



Kaum Angebote für einzelne Bevölkerungsgruppen

- Defizit bei den Wohnangeboten für Senioren
- kaum Angebote für Jugendliche und junge Familien im öffentlichen Raum
- Gestaltung der öffentlichen Flächen nicht behindertengerecht
- *keine Fach(hoch)schulen (Bachelor-, Master-, Meisterausbildung)*
- *kein Theater (Anmerkung der Steuerungsgruppe: es gibt zwar kein Theatergebäude, dafür aber eine Vielzahl hochwertiger Aufführungen von freien Theatergruppen an unterschiedlichen Orten)*



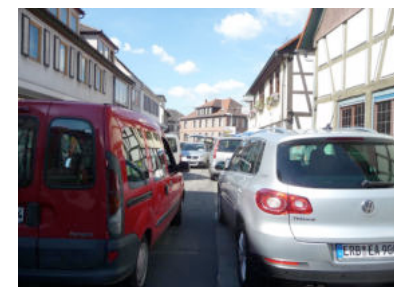
Leerstände

- Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet ungenutzt
- *Häufung von Gebäudeleerständen und schlechter Bausubstanz im Bereich Hammerweg / Neutorstraße / Kellereibergstraße*
- teilweise schlechter Bauzustand in den historischen Vorstädten
- *fehlende Kompromissbereitschaft der Denkmalschutzbehörde*
- *Konflikt zwischen Lage, Nutzung und Wertigkeit der Bebauung Kellereibergstraße*
- *zu geringe Nutzung der Odenwaldhalle*



Mängel in der verkehrlichen Infrastruktur

- *kein Autobahnanschluss*
- Nutzungskonflikte im Straßenraum: starker KFZ-Verkehr und schmale Gehwege und Gehbereiche behindern Fußgänger
- *Rad- und Fußwegverbindungen zwischen Altstadt und Wohngebieten wenig attraktiv und lückenhaft*
- Behinderungen in den Altstadtstraßen durch Pflanzkübel und Werbeaufsteller
- enge Bewegungsräume für Fußgänger
- *Stadtgarten ist nur über einen Zuweg zugänglich = „Sack“*



- *Fußgängerzone bewirkt eine tote, künstliche Stadt (Anmerkung der Steuerungsgruppe: die Michelstädter Altstadt ist insgesamt sehr lebendig)*
- *schattenlose Kunden- und Touristenparkplätze*
- *Verkehr rund um das Gymnasium*
- *Ampelschaltung bei Ausfahrt auf B45*
- *Bahnschranken zu lange geschlossen*
- *schlechte Leitung von Besuchern in die Innenstadt, kein Parkleitsystem*
- *Verkehr in der Braunstraße und Mauerstraße*
- *zugeparkte verkehrsberuhigte Zone*
- *schnelles Fahren in der verkehrsberuhigten Zone*



Mängel in der Geschäftsstruktur

- *viele sehr kleine Verkaufsflächen/Läden*
- *Öffnungszeiten der Geschäfte nicht abgestimmt*
- *fassadenbreite Schaufensterfronten stören an vielen Stellen das Bild der Altstadtstraßen*
- *Nähe der großen Märkte*
- *geringe Kundenfrequenz*



Mängel in der Wohnqualität

- *gute Wohnungen fehlen, kleiner Wohnungsmarkt*
- *Wohnungen veraltet, Investitionsstau*
- *Struktureller Leerstand in verkehrsbelasteten Bereichen*
- *Bauplätze fehlen*
- *Spielplätze fehlen*
- *störender Lärm durch Motorräder in der Altstadt und Autorennen auf dem Festplatz*
- *Dominanz des Tourismus*



Sonstige Schwächen

- *Sparzwang der Kommunen*
- *ländliche Reserviertheit gegenüber Neuem und Fremden*
- *fehlende Fachärzte*

8.5 Risiken

Mangelnde Präsenz der Altstadt an Fernverbindungen

- Altstadt wird hinter Großparkplatz an der B45 und seiner Randbebauung nicht wahrgenommen
- *Zielangabe bei der Odenwaldbahn: (nur) Erbach*



Funktionsmängel in der Baustruktur und drohende Leerstände

- hohe Baudichte mit sehr wenigen und kleinen privaten Freiflächen birgt die Gefahr einer Zunahme der Wohnungs-leerstände
- enge Beschränkung der meisten Verkaufsflächen durch Kleinteiligkeit im Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot birgt die Gefahr einer Zunahme der Ladenleerstände
- *Aussterben inhabergeführter Geschäfte*
- „Amazonfaktor“ (Internethandel)
- Gebäude-, Laden- und Wohnungsleerstände wirken negativ auf ihre Nachbarschaft
- bei sanierungsbedürftigen und leerstehenden Kulturdenkmälern und anderen Gebäude, die das Stadtbild positiv prägend, droht Verlust und damit Beeinträchtigung des Stadtbildes
- *verfallende Bausubstanz*
- Ausweitung der Leerstandsschwerpunkte insbesondere am südlichen Altstadteingang (Hammerweg)
- *hohes Kostenrisiko bei Projekt Odenwaldhalle, evtl. zukünftiger städtebaulicher Missstand*



Altersstruktur im Jahr 2030
(Bevölkerungsvorausschätzung)

unter 3 Jahre	2,2%
3 bis unter 6 Jahre	2,4%
6 bis unter 15 Jahre	7,8%
15 bis unter 18 Jahre	2,7%
18 bis unter 25 Jahre	6,2%
25 bis unter 30 Jahre	4,6%
30 bis unter 40 Jahre	11,7%
40 bis unter 50 Jahre	12,7%
50 bis unter 65 Jahre	19,6%
65 bis unter 75 Jahre	16,3%
75 Jahre und älter	13,9%

Mängel in der sozialen Infrastruktur

- Freizeit- und Beschäftigungsangebote für Jugendliche fehlen, die eine Bindungswirkung entfalten könnten
- Gestaltung bzw. Nutzung der öffentlichen Räume entspricht nicht der künftigen Bevölkerungsstruktur (nach Prognose des hess. Statistischen Landesamtes werden im Jahr 2030 ca. 30 % der Bewohner Michelstadts älter als 65 sein). Z. B. gibt es noch keinen Generationenspielplatz.

- *Randalieren von Jugendlichen (Anmerkung der Steuerungsgruppe: kaum Vandalismus, sondern eher altersgemäßes Verhalten im öffentlichen Raum)*

Unsicherheit im Bewahren des Stadtbilds

- *eventuell abnehmende Wertschätzung der historischen Bausubstanz (Anmerkung der Steuerungsgruppe: Michelstädter identifizieren sich stark mit der historischen Bausubstanz)*
- falls die privaten Gärten in den ehemaligen Wallanlagen vernachlässigt oder verunstaltet werden, wird das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume im Umfeld der Altstadt auch beeinträchtigt



Risiken durch den bzw. für den Tourismus

- Musealisierung der Altstadt
- *Identitätsverlust durch Windkraftanlagen (Anmerkung der Steuerungsgruppe: Der gemeinsame FNP des Odenwaldkreises begrenzt die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild)*
- Ausbleiben von Touristen

Sonstige Risiken

- *Nachwuchs der Ärzteschaft ist gefährdet*
- *fehlende attraktive Arbeitsplätze*
- *Wegzug der jungen Leute mangels Arbeitsplätze*
- *Abnahme der kaufkräftigen qualitätsbewussten Mittelschicht*
- *Fußgängerzone (Anmerkung der Steuerungsgruppe: die vorhandene Fußgängerzone wird mehrheitlich als Bereicherung, nicht als Risiko gesehen)*
- *steigende Verkehrsbelastung durch Mautumgehung (Anmerkung der Steuerungsgruppe: eine Mehrbelastung auf der B45 ist gutachterlich widerlegt.)*

9. LEITLINIEN UND ZUKUNFTSBILDER

9.1 Vorbemerkungen

Die übergeordnete Leitlinie ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Altstadt als multifunktionaler Mittelpunkt der Gesamtstadt Michelstadt, als (Mittel-)Zentrum der weiteren Umgebung, als Wohnort mit besonderen Qualitäten, sowie als bedeutender touristischer Anziehungspunkt. Grundlage hierfür ist die große Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung. Sie bewirkt, dass alle Nutzergruppen (Bewohner, Touristen und Bürger aus der Gesamtstadt und der Nachbarorte) eine Qualität und Quantität an Angeboten vorfinden, die jede Gruppe für sich nicht hätte.

Eine gute Basis für die Weiterentwicklung der Innenstadt ist die Erlebbarkeit der Stadtgeschichte durch die Vielzahl der erhaltenen kulturgeschichtlichen Stätten im historischen Stadtgrundriss, sowie das fast lückenlos harmonische, schöne Straßen- und Stadtbild in der Altstadt. Eine weitere Entwicklungsgrundlage ist die hohe Wohndichte in der Kernstadt. Sie macht nicht nur die Altstadt lebendig, sondern stärkt auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Versorgungsangebote und Dienstleistungseinrichtungen und sichert so ihren Fortbestand.

Ungenutzte oder fehl genutzte Gebäude im Bereich der Altstadt und der Historischen Vorstädte sollen neu genutzt bzw. bebaut werden. Dabei soll die typische Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur möglichst erhalten werden. Die Eigenarten der Michelstädter Altstadt sollen bewahrt und weiterentwickelt werden, um ihre Identität zu erhalten und den Michelstädtern ihr Heimatgefühl zu sichern.

Von der Regionalplanung werden folgende Entwicklungsziele vorgegeben: Aufgrund der regionalen Bedeutung Michelstadts als Mittelzentrum soll sich die Stadt im Bereich der Wohnsiedlung, der gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung weiterentwickeln. Auch die großen Potentiale Michelstadts im Bildungs- und Erziehungsbereich, im Sozial- und Gesundheitswesen sowie in der Versorgung des täglichen und periodischen Bedarfs sollen ausgebaut werden.

Wünsche und Visionen für die Entwicklung der Innenstadt Michelstadts und ihrer wesentlichen positiven Merkmale wurden im Rahmen der Planungswerkstatt „Zukunftskonferenz“ im November 2014 von Vertreterinnen und Vertretern der Bürgerschaft formuliert. Die hierbei erarbeiteten Ansätze wurden vom Planungsbüro zu den nachfolgend dargestellten Zukunftsbildern weiterentwickelt.

9.2 Michelstadt im Jahr 2030

- Die Altstadt Michelstadt ist ein **national bedeutender touristischer Anziehungspunkt**. Gastronomie, Einzelhandel und Kulturschaffende arbeiten gemeinsam mit der Stadtverwaltung am Erhalt und Ausbau dieser Qualität. Die erlebbare gebaute Stadtgeschichte wird von allen Michelstädtern geachtet, gewürdigt und mit Engagement weiterentwickelt.
- Der Tourismus hat neue Zielgruppen für Michelstadt ausgemacht, z.B. Radfahrer, Natur- und Wellnessurlauber. Sie finden in Michelstadt Hotels vor, die sich thematisch auf die Bedürfnisse der neuen Zielgruppen eingestellt haben. Für jüngere oder outdoor-orientierte Gäste besteht auch die Möglichkeit zum Camping.
- Das Wegesystem für Radfahrer und Wanderer verbindet die Altstadt mit dem Odenwald. Der Steinbacher See und die Mümling sind als Erholungsgebiete für Einheimische und Touristen ausgestattet.
- Für die Gäste und Besucher der Stadt stehen besondere Paketangebote bereit, die eine Nutzung des öffentlichen Verkehrs und der städtischen Infrastruktur beinhalten. Auch die Sehenswürdigkeiten nördlich der Altstadt (Schloss Fürstenau und Einhardsbasilika) und der Odenwald sind in die Vermarktung einbezogen. Sie sind für Fußgänger und Radfahrer gut aus der Altstadt erreichbar.
- Die touristischen Potentiale der Altstadt (z.B. Stadtmauer, Burg und Diebsturm) sind weiterentwickelt und ausgebaut. Viele kommerziell und nicht kommerziell genutzte Plätze in der Altstadt laden zum Verweilen ein.
- Das Übernachtungsangebot ist ergänzt. Hotels und Gastronomie haben ihre Ruhetage abgestimmt.
- Einladende Stadteingänge und attraktive Altstadtträger machen neugierig auf die innere Altstadt. Auch der Bereich zwischen B45 und Altstadt ist freundlich und interessant gestaltet. Das Flair der Altstadt ist auf der Bundesstraße zu spüren. Ein leicht verständliches Parkleitsystem erleichtert ortsfremden Besuchern das Auffinden der Geschäftsbereiche in der Altstadt.



- Die Innenstadt von Michelstadt ist attraktiver Einkaufsort und Dienstleistungsstandort für die Region. Sie bietet vielfältiges und qualitätsvolles Erlebnis-Shopping für die Bewohner der gesamten Stadt, für die Region und für Touristen. Das Sich-Versorgen in der eigenen Stadt ist zur Handlungsmaxime der Michelstädter geworden.
- Ein großer Teil der Altstadtgeschäfte hat sich zu einer wirtschaftlichen Genossenschaft zusammengeschlossen. Der großflächige Einzelhandel am südwestlichen Rand der Altstadt stützt diese Attraktivität. Restaurants, Straßencafés und Biergärten ergänzen den Erlebniseinkauf ebenso wie ruhige und lebhafte Plätze zur Kommunikation. Der Handel mit regionalen Produkten und die Direktvermarktung haben deutlich zugenommen.
- Die Innenstadt hat sich zu einem Dienstleistungszentrum im Gesundheitsbereich entwickelt. Neben Allgemein- und den wichtigsten Fachärzten haben sich insbesondere Praxen für Naturheilverfahren angesiedelt.
- Die großen Märkte am Rande der Innenstadt gehören mit zum Einkaufsbereich der Innenstadt und sind bequem zu Fuß aus der Altstadt erreichbar.
- Die Innenstadt Michelstadt ist **qualitätsvoller Wohnort** für die Vielfalt moderner Lebensformen (Familien mit Kindern, Senioren, Singles, Wohngemeinschaften, Wohnen in der Gruppe usw.). Kurze Wege zu Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangeboten sowie zur Naherholung in den Grünflächen am Rande der Altstadt und im nahen Odenwald bieten auch berufstätigen Eltern und Singles, Senioren, Kindern und Jugendlichen das geeignete Umfeld für eine hohe Lebensqualität.
- Das Wohnen in Michelstadt ist auch für Berufstätige mit Arbeitsplätzen in den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar attraktiv. Diese sind schnell mit der Bahn erreichbar, und die Arbeit ist über das schnelle Internet problemlos möglich. Deshalb schätzen viele Fach- und Führungskräfte Michelstadt als familienfreundliche Alternative zum Wohnen in der Großstadt.



- In der Altstadt gibt es bezahlbare Wohnungen in guter Qualität, familien- und altengerechte Wohnungen und auch betreutes Wohnen. Alte und junge Menschen leben in lebendiger und vielfältiger Nachbarschaft, die zudem von Kinderfreundlichkeit geprägt ist. Der Zusammenhalt der Altstadtbewohner findet seinen Ausdruck nicht nur in Nachbarschaftshilfe und gemeinsamen Sitzplätzen vor der Haustür, sondern auch in Straßenfesten. Toleranz gegenüber Minderheiten ist den Bürgern Michelstadts ein besonderes Anliegen.
- Gartenhöfe und Dachterrassen bieten wohnungsbezogene private Freiflächen. Am Altstadtrand sind Pflanzgärten für alle Bürgergruppen nutzbar und werden zum Teil gemeinschaftlich bewirtschaftet.
- In den historischen Vorstädten der Altstadt hat sich eine eigenständige Wohnqualität entwickelt. Hier sind die Vorteile von attraktiven Freiflächen und Altstadtnähe ausgebaut, der negative Einfluss der Verkehrsbelastung hingegen vermindert.
- Michelstadt ist **herausragender Schul- und Ausbildungsstandort**. Im Umfeld der Altstadt ist die Holzfachschule zur Fachhochschule entwickelt. Dies hat seinen Niederschlag in der Altstadt mit einer offenen Werkstatt, einem Showroom des Handwerks gefunden. Der Handels- und Wirtschaftsbereich bietet im Verbund qualitätsvolle und flexible Ausbildungen.
- Schüler und Auszubildende werden an den Projekten zur Stadtentwicklung beteiligt. Sie entwickeln Ideen zur Gestaltung der öffentlichen Freiräume, um ihre Bedürfnisse mit einzubringen. Schule und Freizeit greifen ineinander; so ist z.B. durch Betreuungsangebote während der Schulferien die Vereinbarkeit von Arbeit und Familie möglich.
- Michelstadt hat in der Altstadt und ihrem näheren Umfeld ein **reiches Freizeitangebot**. Es gibt Spiel- und Bewegungsangebote für alle Generationen (z. B. Klettergarten, Seilbahn, Märchenpark, Freiluftschach). Sie werden ergänzt mit offenen Sporteinrichtungen z. B. für Fuß- und Basketballspiel.



- Die Altstadt ist „bespielbare Stadt“ mit einer Vielzahl unterschiedlicher Spielgeräte im öffentlichen Raum. Die touristisch attraktiven Bereiche um die Stadtmauer sind für die Bewohner zu einer Art Abenteuerspielplatz ergänzt.
- Michelstadt, insbesondere die Altstadt ist das **Kulturzentrum des Odenwalds**. Es gibt lebendige Kommunikationssorte unter Dach: das Alte Rathaus, der Löwenhof, die Burg bzw. Kellerei, das Mehrgenerationenhaus, das Haus des Kulturvereins an der Erbacher Straße, die Gastronomie usw. Die Kellerei ist als „gute Stube“ der Stadt ausgestaltet und steht der ganzen Bürgerschaft für Feste und Veranstaltungen zur Verfügung.
- Das ganze Jahr über werden vielfältige interessante Veranstaltungen angeboten, die Besucher aus der ganzen Region anziehen (z. B. Patat, Nightgroove, Musiknacht, Bach-Konzerte, vielfältige Theaterszene, Erbach-Michelstädter Theatersommer)
- Viele kommerziell und nicht kommerziell genutzte Freiflächen ergänzen diese Angebote in der warmen Jahreszeit: der Burg- und der Stadtgarten, ruhige und exponierte Plätze mit Ruhebänken, Biergärten, Straßencafés, Wochen- und Bauernmärkte, kleine Orte zum Verweilen.
- Die Bürger sind sich der Schönheit ihrer Stadt bewusst. Sie wertschätzen, bewahren und pflegen ihre besonderen Orte und Freiflächen.
- Der reizvolle Kontrast einer **steinernen Stadt in grüner Umgebung** ist erlebbar geworden durch Ausblicke u.a. vom restaurierten Wehrgang an der Stadtmauer auf den Odenwald und in die Grünflächen in den ehemaligen Wallanlagen. Das ansatzweise am Wiesenweg begonnene Projekt "Bürgergärten am Altstadtrand" ist ausgebaut und auch am Stadtgarten mit großer Beteiligung realisiert. Beide Grünbereiche sind durch reizvolle Wege mit der Altstadt vernetzt. Es gibt viele Wege von der Altstadt durch die Wohngebiete in den Odenwald.



- In den **attraktiven Straßenräumen, Plätzen und Wegen** der Innenstadt können sich alle sicher und komfortabel bewegen. Sie sind weitgehend barrierearm und bieten vielfältige Aufenthaltsqualitäten.
- Der KFZ-Verkehr ist altstadtverträglich. Die meisten Straßenräume werden gleichberechtigt von KFZ, Fußgängern und Radfahrern genutzt. Der Fuß- und Radverkehr hat an Bedeutung gewonnen, im Alltags- wie im Freizeitverkehr gleichermaßen.
- Der ehemalige Großparkplatz zwischen Bundesstraße und Altstadt wird von den Bürgern intensiv genutzt. Auf der Basis eines Gesamtkonzepts wurden lebenswerte Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität und Räume für die diversen Nutzungsansprüche (Parken, Bienenmarkt, Versorgung, Versammlung, Freizeit...) geschaffen.
- Die Bahnverbindungen zu den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar bieten zu jeder Tageszeit attraktive Verbindungen an, und ermöglichen die Mitnahme von Fahrrädern auch zu Stoßzeiten. Am Bahnhof sind ein gesicherter Fahrradparkplatz und eine Fahrradstation eingerichtet.
- Der auch für die Altstadtstraßen dimensionierte **Citybus** verbindet alle Stadtviertel mit der Altstadt und bietet barrierefreie Übergänge an den Haltestellen zum regionalen Bus- und Bahnnetz.
- Die Stadt hat für die zukunftswirksamen Themen **Resilienz, Klimaschutz und Klimaanpassung** eigene Konzepte entwickelt und teilweise auch schon umgesetzt. Sie setzt sich mit den neuesten Entwicklungen auseinander und agiert vorbildhaft für die umgebenden Städte und Gemeinden.
- Öffentliche und private Gebäude wurden in ihrem Energieverbrauch optimiert. Neben der Sanierung der Gebäudehülle wurden auch zahlreiche Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien installiert. Eine Energieberatung hilft bei der Suche nach der besten Investition und der Akquise von Fördermitteln.



- Private und öffentliche Freiflächen wurden klimawirksam umgestaltet. Die großen Parkplätze wurden mit Bäumen bepflanzt und soweit wie möglich entsiegelt. Öffentliche Grünflächen wurden als Wasserspeicher aktiviert und tragen zur Kühlung des Stadtgebiets, insbesondere der Altstadt, bei. Grundstücksbesitzer haben sich am Ziel der Klimaanpassung durch die Entsiegelung von Innenhöfen und durch die Begrünung von Dachflächen und Fassaden beteiligt.
- Im historischen Kontext wird Klimaschutz mit altstadtgemäßen Maßnahmen betrieben. Die Eigentümer historisch wertvoller Gebäude erhalten Unterstützung durch einen Sanierungsberater.
- Ein großer Teil dieser Zukunftsbilder stimmt mit dem Selbstverständnis und den Entwicklungszielen der **Cittaslow-Vereinigung**, einer "internationalen Vereinigung lebenswerter Städte" überein. Zur besseren Kooperation und zum Erfahrungsaustausch unter ‚Gleichgesinnten‘ ist Michelstadt Mitglied dieser Vereinigung geworden.

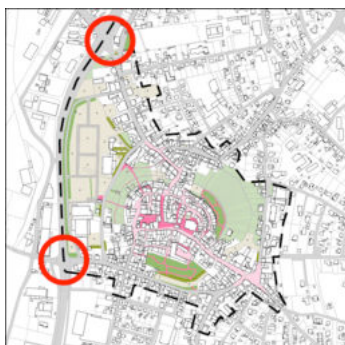


10. MASSNAHMEN UND DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

Siehe auch Karte M-1 im Anhang: Verortung der Einzelmaßnahmen

10.1 A: Stadtbild bewahren, verbessern und weiterentwickeln

Maßnahme A.1: Passanten auf die Altstadt aufmerksam machen:



An den Kreuzungen B45 / Hammerweg und B45 / Bahnhofstraße soll mit Elementen, die der Wahrnehmung an der schnell befahrenen Bundesstraße entsprechen, auf die Altstadt aufmerksam gemacht werden. Diese Installationen sollen Passanten auf der Bundesstraße aus beiden Richtungen zu einem Besuch der Altstadt motivieren. Ein Wegweiser zu den Altstadt-parkplätzen soll sie ergänzen.

Beispiel: große Schautafeln mit wechselnden Altstadtbildern an beiden Kreuzungen.

Maßnahme A.2: Erscheinungsbild der Altstadt an der Bundesstraße aufwerten:



Die Gebäude an der B45 sollen insbesondere im Bereich der Altstadtzufahrten Hammerweg und Bahnhofstraße ansprechender gestaltet werden.

Die Raumkante zwischen der Bundesstraße und dem Altstadt-parkplatz / Festplatz soll dem Passanten eine Vorstellung von der dahinter liegenden Altstadt vermitteln. Dafür soll ein Gestaltungskonzept entwickelt werden.

Beispiele: Die Gebäude "Casino" und die angebaute Gewerbehalle sollen ein Farbkonzept bekommen, das die Farbigkeit der Altstadt an die Bundesstraße trägt. Zwischen den Bäumen an der Bundesstraße können Hinweise auf die Altstadt, z.B. mit Altstadtmotiven bedruckte Tafeln, gestellt werden.

Maßnahme A.3: Gliederung der großen Freifläche zwischen B45 und Altstadt in mehrere Gestaltungs- und Funktionsbereiche:



Mit dem Aufbrechen der großen Asphalt- und Schotterfläche und einer Gliederung in verschieden gestaltete Funktionsbereiche soll eine Verbesserung des Erscheinungsbildes dieses für die Außenwirkung der Stadt sehr wichtigen Bereichs erreicht werden.

Der Bienenmarkt soll nach dem Wunsch der Bürger auch in Zukunft auf dem Festplatz weiterhin stattfinden können. Deshalb sollen die räumlich-funktionalen Anforderungen des

Stadtfestes in die Konzeption der Neugliederung einbezogen werden.

Beispiel: Gliederung mit baumbestandenen Grünstreifen in folgende Bereiche: Skateranlage, Wohnmobil-Stellplatz mit Versorgungsanschlüssen, Mehrgenerationen-Spielplatz, Besucher-Parkplatz, öffentliche Toilettenanlage und Info-Punkt mit Informationstafeln zur Altstadt und Umgebung. Zusätzliche Nutzungen, wie z.B. weitere offene Sport-, Spiel- und Freizeitangebote, können je nach verfügbarem Raumangebot hinzugefügt werden.

Denkbar ist langfristig eine Bebauung z.B. mit Hotel, Rathaus, Jugendhaus, Vereinshaus, Veranstaltungshalle; zur Konzeptfindung kann ein Ideenwettbewerb für Architekten und Investoren durchgeführt werden.

Maßnahme A.4: Verdecken unansehnlicher Rückseiten am Großparkplatz:



Die zum Großparkplatz bzw. Festplatz hin ausgerichteten Rückseiten der Bebauung an der Bahnhofstraße wirken sehr unansehnlich, prägen jedoch in diesem Bereich das Stadtbild. Deshalb soll diese Ansicht verdeckt oder zumindest gefiltert werden.

Beispiel: Ergänzung der nur teilweise vorhandenen Begrünung mit einer Baumreihe vor den Parkplätzen der Sparkasse; ggf. auch rückwärtige Bebauung

Maßnahme A.5: Ordnung der kommerziellen Nutzungen des öffentlichen Raums:



Die private kommerzielle Nutzung des öffentlichen Raums, insbesondere die Aufstellung von Werbeaufstellern, Pflanzenkübeln und anderer Straßenmöbel, soll sowohl gestalterisch als auch bezüglich der Standorte geordnet werden.

Es wird vorgeschlagen, eine Gestaltungssatzung für Sondernutzungen im öffentlichen Raum mit entsprechendem Genehmigungsbedarf aufzustellen.

Maßnahme A.6: Gestalterische Verbesserung der privaten Gärten:



Das Erscheinungsbild der Kleingärten in den ehemaligen Wallanlagen soll nachhaltig verbessert werden.

Eine Gestaltungsfibel für Gärten soll die Gartenbesitzer im Bereich der Altstadt und der Dammgärten für die große öffentliche Wirkung ihrer Flächen sensibilisieren und Hinweise für die Auswahl und Verwendung von entsprechenden Bau- und Gestaltungselementen geben.

10.2 B: Weiterentwicklung der Baustruktur und Beseitigung von Leerständen

Maßnahme B.1: Funktionale und gestalterische Neustrukturierung am Altstadtein-gang Hammerweg



Für den Bereich zwischen Bundesstraße und Neutorstraße soll ein Bebauungs- und Nutzungskonzept entworfen werden. Ziel ist die einladende Gestaltung des Zugangs zur Altstadt und eine Stabilisierung der von Leerständen geprägten Historischen Vorstadt "Vor Dem Neuen Tor". Die Sanierungsfähigkeit der Gebäude am Hammerweg soll geprüft und die Anwesen in das Gesamtkonzept eingebunden werden. Für die Gebäude-nutzung kommen neben Einzelhandels- und Dienstleistungs-einrichtungen auch ein Hotel, eine Pflegeeinrichtung oder ein Showroom für das Handwerk in Frage.

Beispiel: Der sehr breite, ungegliederte Zufahrtsbereich zu Kaufland erhält einen deutlich schmalere, von einer Baumreihe begleitete Fahrstreifen. Damit bliebe Raum für einen Geh- und Radweg und ggf. für neue Gebäude auf der Ostseite des Grundstücks, welche die privaten Freiflächen von Hammerweg 14/16 und der südlich davon gelegenen Anwesen vor der Verkehrsbelastung abschirmen.

Maßnahme B.2: Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Erwin-Hasenzahl-Halle und ihrer Anbauten:



Die derzeitige Gestalt und Nutzung der Erwin-Hasenzahl-Halle wird der exponierten Lage auf dem Festplatz nicht gerecht. Deshalb soll ein Sanierungskonzept erarbeitet werden, das die Nutzung und Gestalt des ganzen Gebäudekomplexes in die zukünftige Struktur des Festplatzes einpasst.

Vorgeschlagen werden flexible vielfältige Nutzungen als moderne Stadthalle und Einrichtungen für Vereine. Ihre Größe soll dem Bedarf entsprechend flexibel sein. Mit einem Architekten-wettbewerb könnten vielfältige und qualitätsvolle Gestaltungs-konzepte erreicht werden, wenn in der Politik und der Stadtverwaltung Einvernehmen über künftige Nutzungen erzielt ist.

Maßnahme B.3: Sanierung der Bausubstanz:

Mangelhafte Bausubstanz in privater Hand soll instandgesetzt, saniert, oder - falls dies nicht mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand möglich ist - ersetzt werden.

Eigentümer von Gebäuden bzw. Grundstücken mit gravierenden funktionalen und/oder ge-stalterischen Mängeln sollen verfahrens- und förder technisch sowie konzeptionell beraten werden (zugehende Beratung). Dabei soll der Themenbereich Klimaschutz - energetische Sanierung, erneuerbare Energien, Flächenentsiegelung, Wasserrückhaltung, Begrünung - angemessen berücksichtigt werden.

Maßnahme B.4: Beseitigung von Unternutzung und Leerstand

Untergenutzte oder gar nicht genutzte Gebäude und Grundstücksflächen sollen neu genutzt werden oder zumindest eine vorläufige Nutzung erhalten, die geeignet ist, negative Wirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

Auf Eigentümer von Gebäuden bzw. Grundstücken mit andauerndem Leerstand oder Unternutzung soll mit Beratungs- und Vermittlungsangeboten auch für geeignete Zwischenlösungen zugegangen werden.

10.3 C: Klimaschutz und Klimaanpassung**Maßnahme C.1: Energetische Gebäudesanierung**

Eigentümer von Immobilien in der Altstadt sollen zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude motiviert werden.

Es soll z. B. eine Informationsveranstaltung ‚Wärmedämmung bei Fachwerkhäusern‘ durchgeführt werden. Hierzu sollen Beispielobjekte gefunden, gefördert und öffentlichkeitswirksam realisiert werden.

Maßnahme C.2: Energetisches Quartierskonzept

Die Möglichkeiten der Energieeinsparung und der Nutzung regenerativer Energien in der Innenstadt sollen ausgeschöpft werden; Die Altstadtbewohner sollen auf die individuellen Möglichkeiten zur Energieeinsparung und -erzeugung hingewiesen und dazu beraten werden. Die Öffentlichkeit soll auf die speziellen Möglichkeiten zur Ressourcenschonung in der Altstadt aufmerksam gemacht werden (Wasser, Boden, Luft, Energie).

Es soll eine Untersuchung zur effizienten Energieversorgung in der Altstadt erstellt werden, das z.B. die Möglichkeiten der Nahwärmeversorgung (BHKW) und der erneuerbaren Energien auslotet.

Z.B. kann eine Bürgerwerkstatt ‚Energieeinsparung im Privathaushalt‘ die Bewohner für dieses Thema sensibilisieren; in Arbeitsgruppen können konkrete Maßnahmen erarbeitet werden. Informationsveranstaltungen können an einem "Tag der Ressourcenschonung" gebündelt werden.

Maßnahme C.3: Verbesserung des Kleinklimas in der Altstadt

Das Kleinklima in der Altstadt soll verbessert werden. Geeignete Maßnahmen dazu sind die Entsiegelung asphaltierter Hofflächen, die Bepflanzung von Innenhöfen, sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden.

Beispiel: Der Abbruch verzichtbarer Nebengebäude und die Begrünung der Flächen können finanziell gefördert werden. Auf privaten Freiflächen, insbesondere auf Kundenparkplätzen, sollen Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Eine begleitende Beratung bei der Planung erhöht die Akzeptanz bei den Bewohnern und ermöglicht eine Kontrolle der Auswirkungen der Maßnahme auf das Stadtbild.

Maßnahme C.4: Entsiegelung und Bepflanzung des Festplatzes



Die Gestaltung des Bereichs zwischen der B45 und der Altstadt soll die Ziele der Klimaanpassung berücksichtigen, d.h. mit Hilfe von Flächenentsiegelung und Anpflanzungen das Stadtklima verbessern. Außerdem soll durch die verbesserte Rückhaltung von Regenwasser ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet werden.

Der Bereich zwischen der B45 und der Altstadt soll zumindest in Teilen entsiegelt und bepflanzt werden. Voraussetzung hierfür ist ein Nutzungskonzept, welches die einzelnen Nutzungsansprüche an die Fläche abbildet (Vgl. Maßnahme A.3).

Maßnahme C.5: Stadtgarten als "Kühlkammer"



Der Stadtpark ist die "Kühlkammer" der Altstadt im Sommer. Durch die Lage in der Senke an den Kleingärten, die Wasserflächen und die schattenspendenden Bäume ist die Voraussetzung für ein kühles Mikroklima gegeben.

Die Ausstattung des Stadtgartens soll für die Nutzung an heißen Tagen für alle Bevölkerungsgruppen optimiert werden.

Der Stadtgarten ist bereits heute ein Kleinod im Stadtbild Michelstadts, dessen Pflege eine ganz besondere Bedeutung zukommt. Die Ausstattung sollte vorsichtig in Richtung weiterer

Spiel- und Bewegungsangebote (Schachfeld, Balancierpfad, Barfußpfad etc.) ausgebaut werden.

Maßnahme C.6: Klimawirksame Retentionsfläche im Stadtgraben

Der Stadtgraben soll für die Rückhaltung von Regenwasser genutzt werden und damit einen Beitrag zum Hochwasserschutz leisten. Außerdem kann durch eine kontrollierte Versickerung hier ein klimatisch wirksamer Bereich geschaffen werden, in dem Verdunstungskühle zur Regulierung des Stadtklimas im Sommer erzeugt wird.

10.4 D: Wohnungsangebot

Maßnahme D.1: Förderung vielfältiger und qualifizierter Wohnungsangebote

Der Vielfalt moderner Lebensformen soll entsprochen werden. Dem demografischen Wandel soll u. A. mit speziellen Wohnangeboten in der Altstadt Rechnung getragen werden. Auch für Fach- und Führungskräfte aus dem Rhein-Main-Neckar-Raum soll der Wohnort Michelstadt qualifiziert werden.

Für Senioren sollen spezielle Wohnungen mit Betreuungsangebot in unmittelbarer Nähe u. Ä. geschaffen werden. Angebote für alternative Wohnformen (Wohngruppen, Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Service-Wohnungen usw.) sollen gefördert werden.

Die Kriterien der IHK Darmstadt für einen „Ausgezeichneten Wohnort für Fach- und Führungskräfte“ können als Leitlinie für Maßnahmen zur Attraktivierung Michelstadts dienen.

Maßnahme D.2: Schaffen wohnungsbezogener Freiflächen

Fehlgenutzte und versiegelte Teilflächen sollen begrünt und für Anwohner nutzbar gemacht werden. Private Umbauten zugunsten von Gartenhöfen und Dachterrassen als wohnungsbezogene private Freiflächen sollen gefördert werden.

In besonders dicht bebauten Bereichen können z.B. Nachbarschaftsversammlungen durchgeführt werden mit dem Ziel, verzichtbare bauliche Anlagen abzubauen und evtl. zur gemeinschaftlichen Nutzung zu begrünen.

Maßnahme D.3: Umnutzung von Ladenleerstand

Der Leerstand von Ladenlokalen in peripheren Lagen kann zum Anlass für eine Umwandlung zu Wohnraum genommen werden. So kann das Angebot an Ladenflächen in ungeeigneten Bereichen bereinigt und mehr hochwertiger Wohnraum in der Altstadt geschaffen werden.

Alle langfristigen Ladenleerstände in nicht integrierten Lagen sollen auf ihre Eignung zur Neunutzung als Wohnung untersucht werden.

Maßnahme D.4: Entwicklung der "Historischen Vorstädte"



Die "Historischen Vorstädte" (Obere Vorstadt an der Braunstraße, Untere Vorstadt an der Waldstraße und Neue Vorstadt an der Neutorstraße) bedürfen der besonderen städtebaulichen Förderung und Pflege.

Beispiel: Entwicklung städtebaulicher Konzepte mit der Zielsetzung, die Vorteile der Historischen Vorstädte (attraktive Freiflächen bei gleichzeitiger Altstadt Nähe) weiter zu entwickeln und die Nachteile (hohe Verkehrsbelastung, enge Straßenräume) zu moderieren.

Maßnahme D.5: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Wohnbautätigkeit in Michelstadt soll möglichst auf die Innenstadt konzentriert werden. Die Stadtverordneten sollen beschließen, dass keine weiteren neuen Wohngebiete in peripheren Lagen und im Außenbereich ausgewiesen werden, solange in der Innenstadt noch Wohnungsleerstand vorzufinden ist.

10.5 E: Wirtschaftliche Weiterentwicklung

Maßnahme E.1: Stärkung des Einzelhandels in der Altstadt

Der Fachhandel sowie das Ladenhandwerk sollen stärker gefördert werden. Dabei ist insbesondere auf die äußerst kleinteilige Struktur einzugehen.

Der Zusammenschluss von Altstadtgeschäften zu einer wirtschaftlichen Gemeinschaft/ Genossenschaft soll organisatorisch und rechtlich geprüft und mittelfristig betreut werden.

Fallweise ist eine Vergrößerung von Verkaufsflächen zu prüfen

Beispiel: Etablierung eines kooperativen und gemeinschaftlichen Ladenflächenmanagements unter der Führung der Stadt Michelstadt.

Maßnahme E.2: Schließung von Angebotslücken

Die Analyse der Einzelhandelsstruktur hat gezeigt, dass einige, wenige Angebotslücken geschlossen werden könnten. Dies beschränkt sich bei der aktuellen Einzelhandelsstruktur auf die Bereiche Feinkost, Fisch, Regionale Produkte und Spezialitäten, Wein und Spirituosen, Spezialanbieter im Bereich Fahrrad sowie Dekoartikel und Einrichtung aber auch die Sortimentsgruppe Möbel gesamt.

Alternativ kann über eine komplette Umgestaltung und Umnutzung der historischen Innenstadt zu einem Factory-Outlet-Center nachgedacht werden.

Ferner soll die Etablierung eines Gesundheitszentrums in der Innenstadt zur Schaffung eines zusätzlichen Magneten und zur Bündelung weiterer Potenziale in der Innenstadt untersucht werden.

Maßnahme E.3: Bestandsschutz und Pflege der bestehenden Betriebe

Der regelmäßige Austausch und die Kommunikation auf Augenhöhe zeichnet das Verhältnis der Michelstädter Verwaltung zum Gewerbeverein aus. Weitere lokale Akteure (z.B. Immobilienbesitzer, Bewohner) sollten ebenfalls (themenbezogen) in die Planungen und Aktionen eingebunden werden. Hier können zusätzliche Synergien und Werbeeffekte aber auch Verständnis für bestimmte Bedürfnisse generiert werden.

Beispiel: Regelmäßige Immobilienstammtische.

Maßnahme E.4: Konzentration der (Einzelhandels-)Betriebe auf einen engeren Bereich

Mittelfristige Restrukturierung der Einkaufslagen und Rückbau der Streu- und Randlagen zu Wohnbereichen. Dabei spielt die Erreichbarkeit der Lagen sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß eine entscheidende Rolle. Gleiches gilt bei der Ansiedlung von Fachmärkten, die keinen Platz in der historischen Innenstadt finden. Diese sollten wie bisher auch innenstadtnah (z.B. auf dem Bienenmarktgelände) angesiedelt werden.

Beispiel: Konzentration des Einzelhandels auf die Bereich Braunstraße, Bahnhofstraße und Große Gasse.

Maßnahme E.5: Verwaltungseinheit Michelstadt und Erbach

Die Synergieeffekte einer Verwaltungskooperation liegen auf der Hand. Die Bündelung aller Tätigkeiten und die gemeinsame Entwicklungsplanung sowie die kurzen und effektiven Entscheidungswege sind essentielle Vorteile der beiden Kommunen gegenüber schwerfälligen Planungsapparaten in den umliegenden Metropolregionen. Neubürgergewinn, aber auch die Ansiedlung zukunftsfähiger Betriebe (z.B. aus den Trendbereichen Gesundheit und Wohlbefinden), lassen sich erheblich leichter in einer kooperativen Zusammenarbeit erreichen. Zudem sind die betriebswirtschaftlichen Vorteile für alle Bürger und Unternehmen offensichtlich.

Maßnahme E.6: Förderung des Handwerks in der Innenstadt

Das ansässige Handwerk soll auf der Basis vorhandener Stärken (z.B. Holz- und Elfenbeinbearbeitung, Braukunst) gefördert werden.

Beispiel: Es könnte eine „offene Werkstatt“, ein Showroom für das ansässige Handwerk eingerichtet werden.

Maßnahme E.7: Förderung lokaler Wirtschaftskreisläufe

In der Michelstädter Bevölkerung soll für das Sich-Versorgen in der eigenen Stadt geworben werden.

Der Handel mit regionalen Produkten und die Direktvermarktung sollen gefördert werden, z. B. indem Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Beispiel: regionaler Wochenmarkt auf dem Louis-Dagand-Platz

Maßnahme E.8: Förderung des Gesundheitswesens

Die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen im Gesundheitsbereich, insbesondere für Naturheilverfahren, soll vorangetrieben werden.

Es soll die Einrichtung eines Ärztehauses gefördert werden, das durch Vertretungs- und Austauschmöglichkeiten den Standort "Innenstadt Michelstadt" für den Ärztenachwuchs attraktiv macht.

Maßnahme E.9: Entwicklung eines Angebotsschwerpunkts für Senioren



An der Braunstraße soll die Ansiedlung von Angeboten für ältere Bürger gefördert werden. Hierfür soll ein Konzept mit unterstützenden Maßnahmen entwickelt werden.

Beispiele für Angebote: Dienstleistungseinrichtungen im Gesundheitsbereich, Mode für Senioren, Fitnessstudio für Senioren.

Beispiele für begleitende Maßnahmen: Spezielles Parkplatzangebot, seniorengerechter Gehbereich im Pflaster, barrierefreie Zugänge, spezielle Ausschilderung etc.

10.6 F: Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur

Maßnahme F.1: Spezifische Veranstaltungen

Das Veranstaltungsangebot soll um besondere, nur in Michelstadt mögliche Events (Alleinstellungsmerkmal) erweitert werden.

Beispiel: Die besondere topografische und bauliche Situation der Wallanlagen vor der Stadtmauer kann herausgestellt werden, indem eine Freiluftarena unter Einbeziehung eines Teils der Kleingärten errichtet wird.

Maßnahme F.2: Ausbau der Burg zum städtischen Haus der Kultur



Die Burg soll zum städtischen Kulturhaus ausgebaut und der Burghof als „gute Stube“ der Stadt ausgestaltet werden.

Beispiel: In der Burg/Kellerei soll ein Keller für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen insbesondere Jugendliche ansprechen.

Beispiel: Im Burghof können, ggf. auf bürgerschaftliche Initiative, Filme gezeigt werden. Eintritt auf Basis einer freiwilligen Spende; Sitzgelegenheiten werden selbst mitgebracht.

Maßnahme F.3: Ausbau des kulturellen Angebots

Das Odenwaldmuseum soll neu aufgestellt werden. In der Kellerei soll ein Stadtmuseum entwickelt werden, welches auch Exponate der berühmten Matz-Bibliothek ausstellen kann. Ein neues Mitmach-Museum „elementare Physik“ (ähnlich „Mathematikum“) könnte zusätzliche auswärtige Besucher anziehen.

Das Kulturangebot soll im Jahresverlauf verstetigt werden.

Maßnahme F.4: Neuausrichtung der Odenwaldhalle

Für die außerhalb des Planungsgebiets gelegene Odenwaldhalle soll ein Sanierungs- und Nutzungskonzept erstellt werden.

Die Nutzung der Odenwaldhalle soll durch die Einbeziehung von Schulen und Vereinen vervielfältigt und intensiviert werden. Alternativ ist eine Übergabe an die Schulen, eventuell auch Abbruch der Halle und Neunutzung des Geländes für Schulzwecke denkbar.

Maßnahme F.5: Ausbau der Ausbildungsstätten

In Verbindung mit der Holzfachschule, sowie der Fa. Koziol in Erbach soll eine (Fach-) Hochschule für Design eingerichtet werden.

Es soll eine neue Fachhochschule für Forstwirtschaft und Landschaftspflege als Ausgleich für die nach Darmstadt verlegte Landwirtschaftsschule eingerichtet werden.

Die Ausbildungsangebote im Handels- und Wirtschaftsbereich sollen im Verbund mit einem Azubi-Pool offener und flexibler gestaltet werden.

10.7 G: Ausbau des Freizeitangebots

Maßnahme G.1: Zusätzliche Spiel- und Bewegungsangebote



Die Bewohner der Altstadt sollen im Nahbereich Angebote zur angemessenen sportlichen Betätigung und zur Naherholung vorfinden. Dabei sind alle Altersgruppen zu berücksichtigen.

Beispiele: Mehrgenerationenspielplatz im Stadtgarten, Abenteuerspielplatz an der Stadtmauer, Bewegungsparcours im Burggarten, nutzungsvariable Spielfelder (Fußball, Basketball, Badminton, Volleyball) am Rand des Festplatzes.

Weitere Bürgerwünsche ohne spezifische Verortung sind: Klettergarten, Seilbahn, Märchenpark, Freiluftschach.

Maßnahme G.2: Errichten einer nutzungsoffenen Überdachung für Jugendliche:



Für Jugendliche soll in einem geeigneten Freibereich ein Dach, ggf. eine einfache mietfreie Halle, errichtet werden.

Beispiel: Überdachung im Bereich des jetzigen Großparkplatzes - eventuell in Verbindung mit einem Jugendhaus - angrenzend an die Skateranlage

Maßnahme G.3: Einrichtung von Bürgergärten



Bürgergärten sind Pflanzflächen, die nicht grundstückswise aufgeteilt sind, sondern gemeinschaftlich von Einwohnern bewirtschaftet werden. Im Vordergrund stehen die aktive Freizeitgestaltung und der soziale Austausch; ein weiteres Ziel ist die Selbstversorgung mit gesunden Lebensmitteln.

Die Organisation sollte in der Hand einer Vereinigung liegen, die Teilflächen vergibt und eventuell auch Saatgut zur Verfügung stellt.

Geeignete Flächen für Bürgergärten liegen vorzugsweise im Blickfeld gut genutzter öffentlicher Freiflächen. Deshalb bieten sich die oberen Dammgärten (am Stadtgarten) besonders an.

Maßnahme G.4: Themenwege durch die Natur

Es sollen Themenführungen in der Natur angeboten werden.

Beispiel: Limes Rad-/Wanderweg

Maßnahme G.5: Wegenetz für Mountainbiker

Der Aufbau eines beschilderten Wegenetzes für Mountainbiker soll geprüft werden.

Maßnahme G.6: Kinderfreundliche Altstadt

In den Straßen, Wegen, Plätzen und Parks der gesamten Altstadt sollen Spielangebote für Kinder geschaffen werden.

Ein geeignetes Konzept ist die "beispielbare Stadt". Hier werden in einer gemeinsamen Begehung von Planern und Kindern Orte lokalisiert, die zum Kinderspiel geeignet sind. Daraufhin werden die Spielorte bewertet und geeignete Spielobjekte entwickelt (z.B. Pflasterstruktur, Skulptur, informelles Spielobjekt, kommerzielles Spielgerät).

10.8 H: Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur

Maßnahme H.1: Optimierung der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Die Bahnverbindung in südliche Richtung nach Heidelberg/Mannheim soll attraktiver werden.

Die Bahnverbindung nach Darmstadt soll schneller (Reduzierung der Haltestellen) und enger getaktet werden.

Die Mitnahmemöglichkeit für Fahrräder soll verbessert werden (eigene Abstellbereiche im Zug)

Der Umweltverbund (klimagerechte Mobilität) soll unter Einbeziehung des City-Busses und der Odenwaldbahn gefördert werden.

Maßnahme H.2: Verträgliche Gestaltung der B45



Die B45 ist im gesamten Stadtbereich von Michelstadt im Standard einer Fernstraße ausgebaut. Dies wirkt sich insbesondere im Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Hammerweg sehr störend auf das Umfeld und die Wahrnehmung der Altstadt aus.

Deshalb sollen mit dem Ziel, diesen Straßenabschnitt mit den Maßstäben einer innerstädtischen Straße umzugestalten, Gespräche mit der zuständigen Straßenbaubehörde geführt werden.

In diesem Zusammenhang soll auch eine Verbesserung der Situation an den Kreuzungsbereichen der Bundesstraße mit der Bahnhofstraße und dem Hammerweg für Fußgänger und Radfahrer erreicht werden.

Maßnahme H.3: Umgestaltung der Kellereibergstraße / Erbacher Straße und der Neutorstraße



Der Straßenzug Kellereibergstraße / Erbacher Straße und die Einmündung der Neutorstraße in die Kellereibergstraße sollen stadtverträglich umgebaut werden, um die Wohnnutzungen in der Historischen Vorstadt langfristig zu sichern. Hierfür ist die Fertigung eines Entwurfs, ggf. in Varianten, notwendig.

Mögliche Maßnahmen: Kellereibergstraße - Verlangsamung des KFZ-Verkehrs, Querungshilfen für Fußgänger und Begrünung. Neutorstraße - verkehrsberuhigender Umbau, shared space, ggf. Umwidmung zur Einbahnstraße oder Ausschluss des Durchgangsverkehrs. Erbacher Straße - Umbau und Verkehrsberuhigung zwischen Lindenplatz und Einmündung der Kellereibergstraße.

Maßnahme H.4: Umgestaltung der Schulstraße und der Waldstraße:



Der südliche Teil Waldstraße und die Einmündung der Schulstraße sollen stadtverträglich umgebaut werden, um die Wohnnutzungen in der Historischen Vorstadt langfristig zu sichern. Hierfür ist die Fertigung eines Entwurfs, ggf. in Varianten, notwendig.

Mögliche Maßnahmen: Waldstraße - verkehrsberuhigender Umbau, shared space. Schulstraße - Umbau und Verkehrsberuhigung im Bereich der Historischen Vorstadt.

Maßnahme H.5: Autoverkehr in der Altstadt

Die Verkehrsführung in der Altstadt soll beibehalten werden. Der Schwerpunkt der Maßnahmen soll auf der Verringerung des Konfliktpotenzials zwischen KFZ und Fußgängern liegen.

Beispiel: Im gesamten Planungsgebiet soll geprüft werden, wo die gleichberechtigte Nutzung des Straßenraums (shared space) möglich und sinnvoll ist. Dies ist z.B. dort der Fall, wo keine ausreichenden Fußwegbreiten durchgängig erreichbar sind.

Maßnahme H.6: Regelungen für das Parken in der Altstadt zugunsten von Kunden und Fußgängern

Parken in der Altstadt soll auf die Straßenzüge reduziert werden, in denen die Bewegung der Fußgänger nicht durch parkende KFZ behindert wird.

Beispiel: Bei der Platzierung von Pollern o.ä. Barrieren ist darauf zu achten, dass Fußgänger behinderungsfrei passieren können.

Beispiel: Im verkehrsberuhigten Bereich der Altstadt soll nur noch Kurzzeitparken erlaubt werden, um die vor den Läden und Dienstleistungseinrichtungen zur Verfügung stehenden Stellplätze für Kunden frei zu halten.

Maßnahme H.7: Verbesserung der Zugänglichkeit des Stadtgartens

Zur besseren Erreichbarkeit des Stadtgartens sollen zusätzliche Fußwege geschaffen werden. Damit soll auch das Gefühl genommen werden, dass man sich in einer "Sackgasse" befindet.

Zwischen den Kleingärten hinter dem Stadtgarten kann eine neue attraktive Verbindung von den Wohnquartieren um die Waldstraße zum Stadtgarten und zur Altstadt geschaffen werden. Ein weiterer Fußweg kann von der Oberen Pfarrgasse aus über den derzeitigen Parkplatz der Gaststätte Grüner Baum in den Stadtgarten führen.

Maßnahme H.8: Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Von der Altstadt aus sollen die Wegebeziehungen in die Kernstadt, die umliegenden Stadtteile und in den umgebenden Naturraum verbessert werden und mit Beschilderung, Ruhebänken und Fahrradstellplätzen ausgestaltet werden.

Beispiel: Der Fußweg zwischen den Kleingärten westlich der Altstadt soll bis zum Fußweg zwischen der Unteren Pfarrgasse und dem Wiesenweg verlängert werden.

Maßnahme H.9: Maßnahmen für Radfahrer

Der Nutzung des Fahrrads in Michelstadt soll gefördert werden. Für die Gesamtstadt soll ein Radverkehrsplan unter Einbeziehung des Schulwegeplans erstellt werden, nach dem das Fuß- und Radwegenetz vorrangig ausgebaut wird.

In der Altstadt sollen weitere Einrichtungen für Radfahrer sowie die Errichtung von weiteren Fahrradabstellplätzen an möglichst vielen Einrichtungen gefördert werden.

Beispiel: an einem geeigneten Ort, z.B. am Bahnhof oder in der nördlichen Bahnhofstraße, kann ein Fahrradstützpunkt entstehen, wo gesicherte Fahrradparkplätze, eine Fahrradstation, eine Fahrradwerkstatt, und eine Mietstation für E-Bikes gebündelt zur Verfügung stehen.

Maßnahme H.10: Barrierearme Innenstadt

Damit sich auch mobilitätseingeschränkte Menschen problemlos in der Altstadt bewegen können, soll hier der öffentliche Raum entsprechend ertüchtigt werden. Davon sollen auch Menschen mit Kinderwagen profitieren.

Hierzu soll ein Rundgang mit einem /einer Vertreterin von mobilitätseingeschränkten Menschen erfolgen, der alle erforderlichen Maßnahmen notiert/sammelt, z. B. Geländer an einer Treppe anbringen oder Rampe einbauen.

10.9 I: Touristische Infrastruktur**Maßnahme I.1: Tourismus als Wirtschaftsfaktor**

Der Tourismus soll auch als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden.

Entsprechende Konzepte sollen gemeinsam von Vertretern des Gewerbes, des Tourismus, der Denkmalpflege und Kennern der Geschichte Michelstadts erarbeitet werden.

Maßnahme I.2: Ausbau der Pauschalangebote

Es sollen mehr Pauschalangebote für Touristen, z. B. im Zusammenhang mit Events wie Weihnachtsmarkt, gemacht werden.

Beispiel: Gäste sollen mit einer Michelstadt-Card ausgestattet werden, die ihnen die Nutzung des City-Busses und den Besuch aller Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen erlaubt.

Maßnahme I.3: Einbeziehen weiterer Sehenswürdigkeiten

Die Sehenswürdigkeiten in der Umgebung (Schloss Fürstenau, Einhardsbasilika usw.) und der Odenwald sollen stärker in die Vermarktung einbezogen werden.

Die Matz-Bibliothek soll in die Bewerbung aller Museen einbezogen werden.

Der Steinbacher See und die Mümling sollen mit touristischen und Erholungsangeboten ausgestattet werden.

Maßnahme I.4: Verbesserung der Orientierung

Mit dem RMV soll verhandelt werden mit dem Ziel, dass Michelstadt als Fahrtziel ausgewiesen wird.

An geeigneten Stellen an übergeordneten Straßen und an den Altstadt eingängen sollen Schilder auf die Fachwerkstadt und die hier erlebbare Geschichte hinweisen.

Für die Innenstadt soll ein Parkleitsystem eingerichtet werden.

An Sehenswürdigkeiten und stadthistorisch interessanten Orten sollen Hinweisschilder auch mit der jeweiligen Geschichte bzw. eventuellen Erzählungen und Sagen dazu angebracht werden.

Ein Stadtplan mit den speziellen Pflastermustern in den einzelnen Straßen soll als originelle Orientierungshilfe herausgegeben werden.

Maßnahme I.5: Verbesserung des Hotelangebots

Das Hotelangebot in der Innenstadt soll größer und vielfältiger werden,

z. B. mit einem 4-Sterne-Hotel, einem Design-Hotel für junge Leute und einem Wellness-Hotel.

Hotels und Vereine sollen Gästen gemeinsame Veranstaltungen anbieten.

Maßnahme I.6: Altstadt als bewehrte Stadt erlebbar machen

Die Altstadt soll als bewehrte Stadt erlebbar gemacht und der spannungsvolle Kontrast von steinerner Altstadt und grünem Umfeld der ehemaligen Wallanlagen sichtbar werden.

Beispiele: Wehrgangteile sollen restauriert und ihre Zugänge beschildert werden. Auch der Diebsturm und der Spitze Turm (am Wehrmannshaus) sollen zugänglich gemacht werden.

Maßnahme I.7: Weitere Maßnahmen mit Bezug zum Tourismus

Hotels und Gastronomie sollen ihre Ruhetage abstimmen. Damit soll eine Optimierung des Angebots für die Gäste der Stadt erreicht werden.

Viele kommerziell und nicht kommerziell genutzte Plätze in der Altstadt sollen zum Verweilen einladen. Dabei sollen auch qualitativ hochwertige Angebote für Ruhepausen ohne Konsumzwang bzw. mit Selbstversorgung gemacht werden.

Das Veranstaltungsangebot soll regelmäßig überprüft, abgewandelt und / oder erneuert werden. Audioguides (z.B. als Web-Anwendung oder als App) könnten das Angebot der Stadtführung erweitern.

Zur Kooperation und zum Erfahrungsaustausch unter ‚Gleichgesinnten‘ soll Michelstadt Mitglied der "Cittaslow"-Vereinigung werden. Die wichtigsten Themenbereiche von "Cittaslow" sind Umweltpolitik, Infrastrukturpolitik, urbane Qualität, Aufwertung der autochthonen Erzeugnisse, Gastfreundschaft, Bewusstsein und landschaftliche Qualität.

10.10 Prioritäten, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen der städtebaulichen Maßnahmen

Eine Prioritätensetzung ist regelmäßig nur bei den Maßnahmen wirkungsvoll, welche die Stadt selbst veranlassen bzw. durchführen kann. Bei allen Maßnahmen, die eine Mitwirkung Privater oder die Ausführung durch Private erfordern, wirken sich Prioritäten nur bei der Werbung für diese Maßnahmen durch Initiativprojekte, Veranstaltungen und finanzielle Förderung aus.

Die auf die Heilung des Erscheinungsbildes der Altstadt von außen bzw. von der Bundesstraße zielenden Maßnahmen **A1 bis A4** sind von der Stadt realisierbar und haben eine sehr hohe Priorität. Hiermit soll die Anziehungskraft der Michelstädter Altstadt auf Kunden und Touristen stabilisiert und verstärkt werden. Diese Maßnahmen ergänzen sich und entfalten ihre volle Wirkung erst im Zusammenhang. Sie sind jedoch unabhängig realisierbar. Hierbei ist auch die Maßnahme **H2** (verträgliche Gestaltung der Bundesstraße) einzubeziehen. Diese ist allerdings in hohem Maß von der Mitwirkung der übergeordneten Behörde abhängig.

Die größtenteils von der Stadt und relativ einfach durchführbaren Maßnahmen **A1** (Passanten auf die Altstadt aufmerksam machen), **A2** (Erscheinungsbild der Altstadt an der Bundesstraße aufwerten) und **A4** (Verdecken unansehnlicher Rückseiten am Großparkplatz) können als Initialprojekte die Gesamtentwicklung am westlichen Altstadtrand anstoßen. Dies sind gestalterische Maßnahmen, die den Weg bereiten für die funktionale und gestalterische Neuordnung der Maßnahme **A3** (Gliederung der großen Freifläche zwischen B45 und Altstadt), die mit einem transparenten städtebaulichen Planungsprozess bei Mitwirkung aller Bürgergruppen vorbereitet werden sollte. All diese Maßnahmen haben eine sehr hohe Priorität.

Die Maßnahmen **B1** (Funktionale und gestalterische Neustrukturierung am Altstadteingang Hammerweg) und **B2** (Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Erwin-Hasenzahl-Halle) sowie **H2** (Verträgliche Gestaltung der B45), teilweise auch die Maßnahmen **G1** (Zusätzliche Spiel- und Bewegungsangebote) und **G2** (Errichten einer nutzungsoffenen Überdachung) stehen räumlich und inhaltlich in engem Zusammenhang mit der Maßnahme **A3**. Eine mit **H2** zu prüfende direkte KFZ-Erschließung von der B45 würde die Gliederung und auch eine spätere bauliche Nutzung des Bereichs wesentlich mitbestimmen.

Da die Maßnahme **B1** nur bei Mitwirkung privater Eigentümer durchgeführt werden kann, wird sie mehr Vorbereitung benötigen. Die Initialwirkung der städtischen Maßnahmen am westlichen Altstadtrand (A1 bis A4) ist hier ausschlaggebend. Auch Teile der mit den Maßnahmen **G1** und **G2** angestrebten zusätzlichen Freizeitangebote können in die Neunutzung und Neuordnung dieses Bereichs integriert werden. Die von der Stadt realisierbaren

Maßnahmen **B2, G1 und G2** haben eine sehr hohe Priorität, weil sie an der Heilung eklatanter gestalterischer und funktionaler Mängel mitwirken.

Die Maßnahmen **A5** (Ordnung der kommerziellen Nutzungen des öffentlichen Raums) und **G6** (Kinderfreundliche Altstadt) stehen in engem Zusammenhang mit den verkehrlichen Maßnahmen **H5** (Autoverkehr in der Altstadt), **H6** (Regelungen für das Parken in der Altstadt zugunsten von Kunden und Fußgängern) und **H10** (barrierearme Innenstadt) und können von der Stadt durchgeführt werden. Diese Maßnahmen haben alle eine hohe Priorität, da sie der Verbesserung der Bewegungsbedingungen für alle Altstadtnutzer (Bewohner, Kunden, Kinder, Senioren, Besucher, Touristen usw.) dienen. Grundlage für alle 3 Maßnahmen ist eine verkehrliche Untersuchung der Gegebenheiten in den und der Ansprüche an die öffentlichen Räume in der Altstadt.

Das Erscheinungsbild und die Nutzung der Gärten in den ehemaligen Wallanlagen sind Gegenstand der Maßnahmen **A6** (Gestalterische Verbesserung der privaten Gärten) und **G3** (Einrichtung von Bürgergärten). Sie leisten einen Beitrag von mittlerer Bedeutung zur Qualität des Wohnstandorts Altstadt und zur Erhaltung der Stadtbildqualität. Die Durchführung dieser Maßnahmen erfordert die Mitwirkung der betroffenen und der interessierten Bürger. Die Maßnahme **G3** (Einrichtung von Bürgergärten) kann als begleitende und unterstützende Maßnahme zu **H7** (Erreichbarkeit des Stadtgartens) eingesetzt werden.

Die Maßnahmen **B3** (Sanierung der Bausubstanz) und **B4** (Beseitigung von Unternutzung und Leerstand) stehen in einem engen Zusammenhang, in den auch regelmäßig die Maßnahmen **C1** (Energetische Gebäudesanierung), **D1** (Förderung vielfältiger Wohnungsangebote) und **D3** (Umnutzung von Ladenleerstand) einbezogen werden sollen. Diese Maßnahmen haben eine sehr hohe Bedeutung, sind aber nur bei Mitwirkung der Privateigentümer durchzuführen. Hier sind zumeist Anstöße seitens der Stadt bzw. ihrer Beauftragten (z. B. Nachbarschaftsversammlungen und Angebote von informativen Vorträgen zu konkreten Maßnahmen und Beispielen) und die Initialwirkung der städtischen Maßnahmen ausschlaggebend. Bei den Maßnahmen **B4** und **D3** kann eine seitens der Stadt durchgeführte Studie zur Eignung der Leerstände für Wohnnutzungen oder Zwischennutzungen hilfreich sein.

Informationsveranstaltungen zu konkreten Maßnahmen und Beispielen sind auch geeignete Herangehensweisen bei den Maßnahmen **C2** (Klimaanpassung), **C3** (Energetisches Quartierskonzept) und **D2** (Schaffen wohnungsbezogener Freiflächen). Dies sind ebenfalls vorwiegend private Maßnahmen, bei denen die Stadt bei eigenen Flächen und Gebäuden jedoch beispielgebend sein sollte.

Die Maßnahme **D4** (Entwicklung der "Historischen Vorstädte") ist von der Aktivierung der betroffenen Anlieger abhängig. Ihre hohe Bedeutung wird insbesondere im Bereich Hammerweg/Neutorstraße deutlich, wo sie räumlich mit der Maßnahme **B1** zusammenhängt.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung der "Historischen Vorstädte") ist die Umsetzung der Maßnahmen **H3** (Umgestaltung der Kellereibergstraße / Erbacher Straße und der Neutorstraße) und **H4** (Umgestaltung der Schulstraße und der Waldstraße), denen damit eine hohe Priorität zukommt.

Die Maßnahme **D5** (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) hat sich bei der Stärkung von Innenstädten als starkes Signal gegen die bequemere Ausbreitung in die Landschaft bewährt. Daher hat diese Maßnahme eine sehr hohe Priorität und ist kurzfristig ausführbar.

Bei der Teilmaßnahme ‚Vergrößerung von Verkaufsflächen‘ im Rahmen der sehr bedeutenden Maßnahme **E1** (Stärkung des Einzelhandels) kann die Stadt mit städtebaulichen Studien zu diesbezüglich relevanten Bereichen einen grundlegenden Anreiz schaffen, der allerdings von den Privateigentümern aufzugreifen wäre.

Die Maßnahme **F2** (Ausbau der Burg zum städtischen Kulturhaus) kann von der Stadt als Eigentümerin durchgeführt werden. Sie hat eine sehr hohe Priorität wegen der damit verbundenen Stärkung Michelstadts als kulturelles Zentrum und Wohnstandort sowie der Erhaltung der touristischen Attraktivität.

Ergänzung 2023:

Die Ergebnisse der Bestandserhebung 2023 legen nahe, dass die 2015 / 2016 vorgestellten Maßnahmen weiterhin gültig und verfolgenswert sind. Es gibt jedoch auch grundlegende Unsicherheiten bezüglich der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Konsum-, Freizeit- und Urlaubsverhalten der Bevölkerung.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Maßnahmen zur Bewahrung und Weiterentwicklung des Historischen Stadtkerns in regelmäßiger Folge mit allen interessierten Einwohner:innen Michelstadts zu erörtern und zu diskutieren. Ziel sollte es sein, dass sich die Bürger:innen mit "ihrer" Altstadt identifizieren, ihre Ideen einbringen, und ein Interesse für die spezifischen Fragen entwickeln.

Die Einbeziehung der Öffentlichkeit sollte auch über unterschiedliche Informationskanäle geschehen – hier bieten sich elektronische Medien wie Website, Newsletter und soziale Medien an, aber auch z.B. Informationsveranstaltungen vor Ort (z.B. Odenwaldhalle oder Marktplatz).

11. BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in die Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts war ein wichtiger Teil des Planungsprozesses. Die Bürgerinnen und Bürger sind Experten für den Zustand der Stadt, und das Entwicklungskonzept soll zukünftig ihr räumliches Lebensumfeld gestalten. Deshalb wurden insbesondere ihre Zustandsbewertungen und Wunschbilder für die Zukunft neben den verschiedenen relevanten Fachgebieten wie Verkehr und Einzelhandel, die von den jeweiligen externen Fachplanern eingebracht wurden, in das städtebauliche Entwicklungskonzept integriert.

Die Werkstattveranstaltungen dienten der Information und dem Austausch von Meinungen und gewährleisteten damit Transparenz im Planungsprozess, darüber hinaus erhielten die Planer Hinweise zu wichtigen Zusammenhängen durch die Beteiligten.

Während der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden drei Bürgerwerkstätten durchgeführt. Die Teilnehmer der Werkstätten repräsentierten alle Bereiche des gesellschaftlichen, politischen und ökonomischen Lebens in Michelstadt. Im Hinblick auf die Ziele des Konzepts waren insbesondere die Gewerbetreibenden (Handel und Gastgewerbe) gut vertreten.

Erste Bürgerwerkstatt am 6. September 2014

Die Teilnehmer der 1. Bürgerwerkstatt, einer teilöffentlichen Veranstaltung, haben die Probleme und Potenziale der Innenstadt sowie ihre Stärken und Schwächen herausgearbeitet und gewichtet. Darüber hinaus wurden bereits erste wünschenswerte Maßnahmen vorgeschlagen. Jede Arbeitsphase schloss mit einer gemeinsamen Erörterung im Plenum.

Inhaltlich vorbereitet von den Fachbüros Markt und Standort (Wirtschaft, Einzelhandel) und Stadtplan Skoupil mit Büro Kaczmarek (Städtebau), moderiert von Herrn Dipl. Geogr. Markus Eppe (Markt und Standort), diskutierten Vertreterinnen und Vertreter aus Bürgerschaft und Politik in 6 thematisch gegliederten Arbeitskreisen:



Abbildung 46: Übersicht über die Arbeitskreise



Abbildung 47: Beispielhaftes Ergebnisbild der SWOT-Analyse



Abbildung 48: Erste Bürgerwerkstatt im Stadthaus

Zweite Bürgerwerkstatt am 15. November 2014

Viele Bürgerinnen und Bürger, die an der 1. Bürgerwerkstatt mitwirkten, kamen auf die persönliche Einladung hin auch zur zweiten Bürgerwerkstatt im November 2014. Aufbauend auf den vom Stadtplanungsbüro vorgelegten Analysen wurde eine Fülle möglicher Maßnahmen zur Entwicklung der Stärken und Potentiale der Innenstadt und zur Behebung und Minderung ihrer Schwächen und Mängel erarbeitet. Es wurden Visionen für die Innenstadt im Jahre 2030 entworfen.

Diese Werkstatt wurde ebenfalls von den Fachbüros Markt und Standort (Wirtschaft, Einzelhandel) und Stadtplan Skoupil mit Büro Kaczmarek (Städtebau) vorbereitet und von Herrn Dipl. Geogr. Markus Epple und Frau Skoupil moderiert. Geordnet nach den aus der 1. Werkstatt bekannten Themen wurden nach einer fachlichen Einführung im Plenum die gewünschten Maßnahmen in Kleingruppen erarbeitet und im Plenum diskutiert.



Abbildung 49: Zweite Bürgerwerkstatt im Stadthaus

AK Wirtschaften, Arbeiten, Sich Versorgen



Michelstadt 2030...

... ist das herausragende Wirtschafts- und Versorgungszentrum im Odenwald.

- ... ein vielfältiger, qualitätsvoller Einkaufsort für die ganze Region, auch für spezielle Bedarfe.
- ... hat einen gesunden Mix aus großflächigen und kleinen Einzelhandelsbetrieben, die fußläufig miteinander verbunden sind.
- ... sieht einen genossenschaftlichen Zusammenschluss kleiner Händler, Handwerker und Dienstleister, die ihre Arbeit, ihr Knowhow und ihr Marketing gemeinsam organisieren.
- ... organisiert die Direktvermarktung von Produkten aus der Region und verbindet sie mit dem Tourismus.
- ... hat ein zielgerichtetes Ladenflächenmanagement für eine effiziente Wiederbelegung von Leerständen.
- ... verfügt über ein attraktives Dienstleistungszentrum im Gesundheitsbereich in der Innenstadt.
- ... hat Restaurants, Straßencafés und Biergärten. Ruhige und lebhafte Plätze zur Kommunikation ergänzen den Erlebniseinkauf.
- ... hat in einem Teilbereich (z.B. der Braunstraße) gezielte Angebote für die Kundschaft „50+“ entwickelt.
- ... zieht durch den hohen Wohnwert neue, zusätzliche moderne Wirtschaftsbetriebe an.



Abbildung 50: Exemplarisches Visions- und Leitbildcharting

Dritte Bürgerwerkstatt am 25. April 2015

Die dritte Bürgerwerkstatt, als „Marktplatz der Ideen“ konzipiert, war eine öffentliche Veranstaltung. Als Anregung und zur Rahmensetzung wurde das inzwischen vom Stadtplanungsbüro erarbeitete Städtebauliche Entwicklungskonzept erläutert und diskutiert. Anschließend kreierten die Teilnehmer als Auftakt für die Realisierung eine Vielzahl von Projekten und bekundeten ihr Interesse an der Mitwirkung.



Abbildung 51: Marktplatz der Ideen in der Odenwaldhalle

12. ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Die Szenariotechnik ist eine Methode der Strategischen Planung. Ziel ist, mögliche Entwicklungen der Zukunft zu analysieren und zusammenhängend darzustellen. Beschrieben werden dabei alternative zukünftige Situationen sowie Wege, die zu diesen zukünftigen Situationen führen. Szenarios stellen hypothetische Folgen von Ereignissen auf, um auf kausale Prozesse und Entscheidungsmomente aufmerksam zu machen.

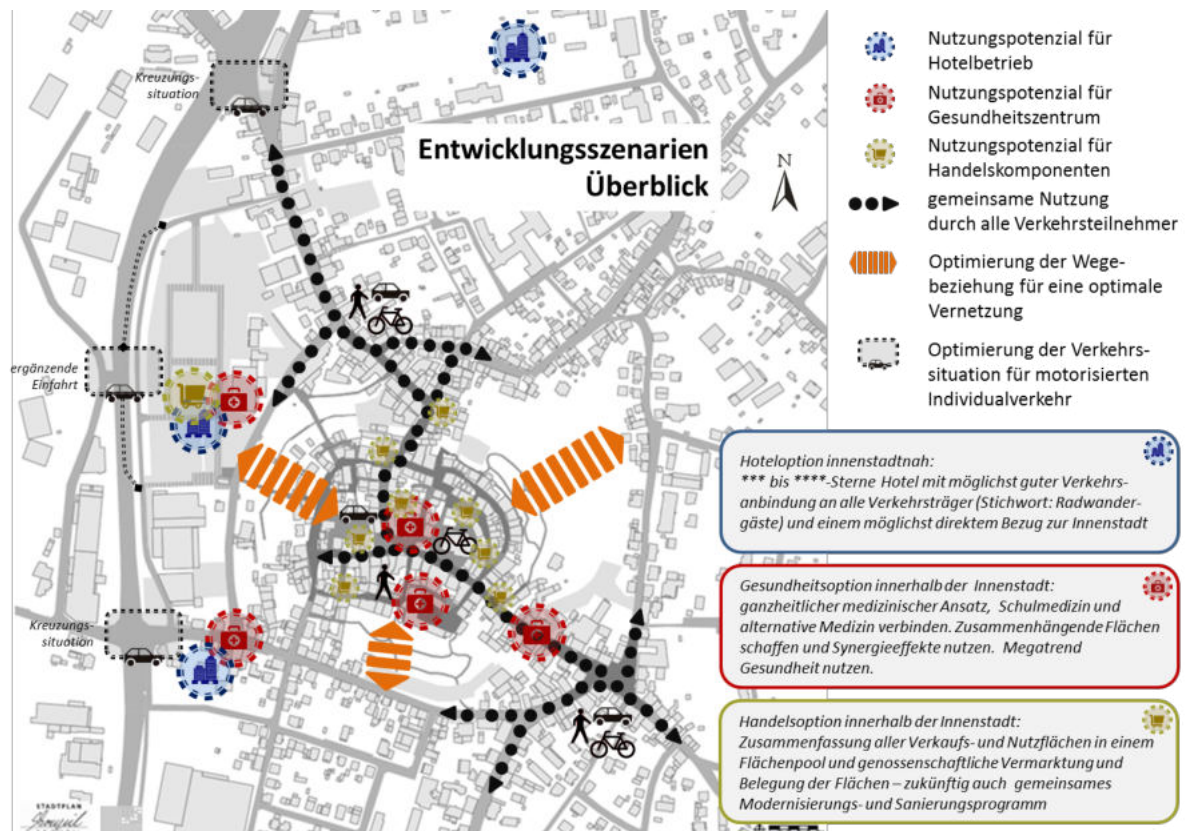


Abbildung 52: Szenarien – zukünftige Entwicklung Michelstadts

Drei mögliche Schwerpunkte, die sich einzeln, aber auch sich ergänzend, positiv auf die Entwicklung der Innenstadt auswirken können, sind:

1. Innerstadtnahe Ansiedlung eines *** bis ****-Sterne Hotels mit möglichst guter Verkehrsanbindung an alle Verkehrsträger (Stichwort: Radwander-gäste) und einem möglichst direkten Bezug zur Innenstadt
2. Innerstädtische Ansiedlung von einem oder mehreren Gesundheitszentren oder -schwerpunkten. Ein ganzheitlicher medizinischer Ansatz, der die klassische Schulmedizin und alternative Medizin verbindet, ist hier anzustreben. Gerade der Megatrend Gesundheit wird zukünftig das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben erheblich prägen und kann so zu einer Inwertsetzung von innerstädtischen Potenzialen beitragen.

3. Zusammenfassung aller Verkaufs- und Nutzflächen in einem Flächenpool und genossenschaftliche Vermarktung sowie Belegung aller Flächen – zukünftig auch gemeinsames Modernisierungs- und Sanierungsprogramm.

13. ZUSAMMENFASSUNG

In zunehmenden Leerständen in der Altstadt und ihren Randbereichen sah Michelstadt Anzeichen eines drohenden Verlustes an Bedeutung und Multifunktionalität. Dem will sie mit diesem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept begegnen. Dies beinhaltet sowohl eine Einzelhandelsstrukturanalyse und ein Zentrenkonzept als auch eine städtebauliche Bestandsanalyse, städtebauliche Leitbilder für die künftige Entwicklung der Innenstadt und ein Maßnahmen- und Durchführungskonzept. Die Planung wurde als transparenter Prozess unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger gestaltet.

Das ca. 28 ha große Untersuchungs- und Planungsgebiet umfasst die durch Stadtmauer und Grüngürtel abgegrenzte Altstadt, die historischen Vorstädte und den Bereich zwischen Altstadt und Bundesstraße. Darüber hinaus wurden die Gesamtstadt und die Nachbarstadt Erbach hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Michelstädter Altstadt und den Wechselwirkungen betrachtet.

Die Bestandsanalyse baut u. a. auf die Geschichte und Siedlungsentwicklung auf, bezieht Rahmenvorgaben aus übergeordneten Planungen ein, beruht aber ganz wesentlich auf eigenen Erhebungen der Planungsbüros. Die Ergebnisse der Zustandserfassung und Bewertung sind in der **SWOT-Analyse** zusammengefasst.

Die wichtigsten **Stärken** der Michelstädter Innenstadt sind:

Kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region

- Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums
- größte Stadt im Odenwaldkreis
- Traditionsbewusster Standort Innenstadt
- Konzentration öffentlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen
- kulturelle Identität

Schönes Stadt- und Straßenbild im Innern der Altstadt, historische Gebäude und Baustruktur

- fast lückenlos harmonisches, schönes Straßen- und Stadtbild im Altstadttinneren
- Glanzlichter bzw. Merkzeichen im Stadtbild (Rathaus, Kirche, Diebsturm usw.)
- hohe Dichte von Kulturdenkmälern und das Stadtbild positiv prägenden Gebäuden in der Altstadt
- Erlebbarkeit der Stadtgeschichte durch die Vielzahl der erhaltenen stadtgeschichtlichen Stätten und den historischen Stadtgrundriss
- lebendige, schöne Platzfolge (Louis-Dagand-Platz, Marktplatz, Kirchenplatz, Lindenplatz) schafft Orientierungspunkte im Stadtgrundriss und bewirkt eine Unverwechselbarkeit der Altstadt

Nutzungsvielfalt und -mischung

- große Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung bewirkt, dass alle Nutzergruppen eine Qualität und Quantität an Angeboten vorfinden, die jede für sich nicht hätte.
- Versorgungsschwerpunkt für den täglichen und periodischen Bedarf
- zahlreiche Freiluftgastronomie schafft eine lebendige Atmosphäre

Angemessenes Verkehrsnetz

- Autoverkehr auch in der Altstadt hält die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote hier im Bewusstsein der potentiellen Kunden, ermöglicht Kurzeinkäufe und belebt die Straßen
- sehr gute Ausstattung mit kostenfreien öffentlichen und Kundenparkplätzen
- großes kostenloses Parkplatzangebot an der B45 mit kurzen Wegen in die Altstadt
- dichtes Wege- und Straßennetz macht alle Ziele in der Altstadt auf kurzem Wege erreichbar
- City-Bus

Touristische Attraktivität

- Bekanntheit des Alten Rathauses
- Fußgängerzone bietet hohe Aufenthalts- und Flanierqualität
- viele kleine Plätze bieten Raum für Freiluftgastronomie, eine hohe urbane Aufenthaltsqualität im Freien und Anknüpfungspunkte zur beiläufigen Kommunikation
- Stadt- und Themenführungen
- Sehenswürdigkeiten in der Umgebung, z. B. Einhardsbasilika, Schloss Fürstenau, Eulbacher Park

Hohe Wohn- und Lebensqualität

- hohe Dichte an Wohnungen in der Altstadt
- Altstadtflair (Gässchen, Nischen, Brunnen)
- durchweg gepflegte Bausubstanz in der Altstadt
- gute Nachbarschaften, positive Sozialstruktur und vielfältiges Vereinsleben
- öffentlichen Parks (Burggarten und Stadtgarten) und private Gärten rund um die Altstadt in den ehemaligen Wallanlagen zur Naherholung schnell erreichbar
- freie Landschaft der Odenwaldberge sichtbar und gut erreichbar
- kulturelle Vernetzung mit Erbach

Die stärksten **Chancen** sind:

Größe und zentrale Funktion im Odenwaldkreis

- Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums im Zentrale-Orte-System der Regionalplanung
- lange Tradition als kultureller und wirtschaftlicher Schwerpunkt des Odenwaldes

- ruhige, aber zentrale Lage zwischen Heilbronn/Stuttgart, Frankfurt/Wiesbaden, Heidelberg/Mannheim, Aschaffenburg/Würzburg
- viele Gebäude und Freiflächen in öffentlicher Hand

Verkehrsgünstige Lage und gute verkehrliche Infrastruktur

- Lage an der Odenwaldbahn
- verkehrsgünstige Lage an der B45
- Lage der Altstadt im Zentrum der Kernstadt
- Altstadt von den umliegenden Wohngebieten fußläufig auch abseits von Fahrstraßen zu erreichen

Weiterentwicklung der Versorgungsangebote

- Großparkplatz an der B45 als Entwicklungspotential
- Trendthema Regionalität
- Verbesserung der ärztlichen Versorgung (Ärztehaus)
- Wochenmarkt im Stadtzentrum
- regionale Wirtschaftskreisläufe, Bio-Anbau und Vermarktung
- Dienstleistungen für Einkauf, Arztbesuch, Fahrten usw.

Stärkung der touristischen Potentiale

- Ausbau der touristischen, insbesondere kulturtouristischen Angebote in der Altstadt
- erhaltene Teile der Stadtmauer mit Diebsturm und hölzernen Umgang
- Charme und räumliche Qualität des Innenhofs der Kellerei bzw. Burg, evtl. Überdachung
- Themenführungen in die Natur
- Optimierung des Marketings

Weiterentwicklung des Wohnstandorts Altstadt

- Wohnen mit Altstadtflair
- gestalterische und funktionale Weiterentwicklung der fußläufig erreichbaren erhaltenen Teile der Wallanlagen
- Neunutzung von leerstehenden Gebäuden und Läden
- steuerliche Vorteile wegen des Denkmalschutzes

Gute Voraussetzungen für eine resiliente Stadtentwicklung

- Engagierte, kreative, pragmatische und konsensorientierte Bürgerschaft
- Vielfältige Stadtstruktur begünstigt eine hohe Anpassungsfähigkeit gegenüber Veränderungen
- Stadt verfügt über strategische zentrale Flächenreserven, die für soziale und bauliche Projekte oder im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung aktiviert werden können

Die bedeutendsten **Schwächen** sind:

Erscheinungsbild an der B45 und Altstadtzugänge

- abweisendes Erscheinungsbild des Umfelds der Altstadt im Westen, an der B 45; großflächige Nutzungen und Gebäude in rein zweckmäßiger und liebloser Gestalt
- Altstadt wird hinter Großparkplatz an der B45 und seiner Randbebauung nicht wahrgenommen
- B45 wird nicht als innerstädtische Straße wahrgenommen – Autos mit potentiellen Besuchern fahren an der Altstadt vorbei
- starker Bruch zwischen reizvollen Flair der Altstadt und ihrem öden, abweisenden Umfeld im Westen
- Wegeführung für Fußgänger an den Altstadtzugängen Bahnhofstraße und Hammerweg hat Engstellen und Unsicherheiten
- abweisendes Erscheinungsbild der Hasenzahl-Halle und der Gärten am Wiesenweg

Mängel in der Touristischen Infrastruktur

- schlechte Wegeführung Bahnhof-Altstadt
- Stadtmauer nur an wenigen Stellen (fast nur von außen) sichtbar und nicht begehbar
- Zustand des hölzernen Wehrgangs an der Stadtmauer
- wenige Hinweise auf Sehenswürdigkeiten und ihre Geschichte im öffentlichen Raum
- kein Hotel zur Unterbringung von mindestens 70 Gästen
- unterschiedliche Öffnungszeiten von Läden und Gastronomie

Kaum Angebote für einzelne Bevölkerungsgruppen

- Defizit bei den Wohnangeboten für Senioren
- kaum Angebote für Jugendliche und junge Familien im öffentlichen Raum
- Gestaltung der öffentlichen Flächen nicht behindertengerecht
- keine Fach(hoch)schulen (Bachelor-, Master-, Meisterausbildung)

Leerstände

- 30 Gebäude im Untersuchungsgebiet komplett ungenutzt
- Häufung von Gebäudeleerständen und schlechter Bausubstanz im Bereich Hammerweg, Neutorstraße, Kellereibergstraße
- teilweise schlechter Bauzustand in den historischen Vorstädten
- Konflikt zwischen Lage, Nutzung und Wertigkeit der Bebauung Kellereibergstraße

Mängel in der verkehrlichen Infrastruktur

- Nutzungskonflikte im Straßenraum: starker KFZ-Verkehr und schmale Gehwege und Gehbereiche behindern Fußgänger
- Rad- und Fußwegverbindungen zwischen Altstadt und Wohngebieten wenig attraktiv und lückenhaft
- Behinderungen in den Altstadtstraßen durch Pflanzkübel und Werbeaufsteller

- enge Bewegungsräume für Fußgänger
- schattenlose Kunden- und Touristenparkplätze

Mängel in der Geschäftsstruktur

- viele sehr kleine Verkaufsflächen/Läden
- Öffnungszeiten der Geschäfte nicht abgestimmt
- fassadenbreite Schaufensterfronten stören an vielen Stellen das Bild der Altstadtstraßen

Mängel in der Wohnqualität

- Wohnungen veraltet, Investitionsstau, kleiner Wohnungsmarkt
- Bauplätze fehlen

Die wichtigsten **Risiken** sind:

Mangelnde Präsenz der Altstadt an Fernverbindungen

- Altstadt wird hinter Großparkplatz an der B45 und seiner Randbebauung nicht wahrgenommen
- Zielangabe bei der Odenwaldbahn: (nur) Erbach

Funktionsmängel in der Baustruktur und drohende Leerstände

- hohe Baudichte mit sehr wenigen und kleinen privaten Freiflächen birgt die Gefahr einer Zunahme der Wohnungsleerstände
- enge Beschränkung der meisten Verkaufsflächen durch Kleinteiligkeit im Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot birgt die Gefahr einer Zunahme der Ladenleerstände
- Aussterben inhabergeführter Geschäfte
- Ausweitung der Leerstandschwerpunkte insbesondere am südlichen Altstadteingang (Hammerweg)

Mängel in der sozialen Infrastruktur

- Freizeit- und Beschäftigungsangebote für Jugendliche fehlen, die eine Bindungswirkung entfalten könnten
- Gestaltung bzw. Nutzung der öffentlichen Räume entspricht nicht der künftigen Bevölkerungsstruktur. Z. B. gibt es noch keinen Generationenspielplatz.

Unsicherheit im Bewahren des Stadtbilds

- eventuell abnehmende Wertschätzung der historischen Bausubstanz (Anmerkung der Steuerungsgruppe: Michelstädter identifizieren sich stark mit der historischen Bausubstanz)
- falls die privaten Gärten in den ehemaligen Wallanlagen vernachlässigt oder verunstaltet werden, wird das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume im Umfeld der Altstadt auch beeinträchtigt

Risiken durch den bzw. für den Tourismus

- Musealisierung der Altstadt
- Ausbleiben der Touristen

Entwicklungsziele und übergeordnete Leitlinie sind die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Altstadt als multifunktionaler Mittelpunkt der Gesamtstadt Michelstadt, als (Mittel)-Zentrum der weiteren Umgebung, als Wohnort mit besonderen Qualitäten, sowie als national bedeutender touristischer Anziehungspunkt. Grundlage hierfür ist die große Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung. Sie bewirkt, dass alle Nutzergruppen (Bewohner, Touristen und Bürger aus der Gesamtstadt und der Nachbarorte) eine Qualität und Quantität an Angeboten vorfinden, die jede Gruppe für sich nicht hätte.

Eine weitere Entwicklungsgrundlage ist die Erlebbarkeit der Stadtgeschichte durch die Vielzahl der erhaltenen kulturgeschichtlichen Stätten im historischen Stadtgrundriss, sowie das fast lückenlos harmonische, schöne Straßen- und Stadtbild in der Altstadt.

Ungenutzte oder fehl genutzte Gebäude und Flächen sollen neu genutzt bzw. bebaut werden. Dabei sollen die Eigenarten der Michelstädter Altstadt bewahrt und weiterentwickelt werden, um ihre Identität zu erhalten und den Michelstädtern ihr Heimatgefühl zu sichern. Als mögliche Neunutzungen werden neben touristischen, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen Angebote im Schul- und Ausbildungsbereich und im Kultur- und Freizeitangebot angestrebt.

Bei allen Entwicklungen sollen die Möglichkeiten zu Klimaschutz und -anpassung mit beachtet und einbezogen werden. Im Bereich der historischen Stadt sollen die Sanierungsmaßnahmen immer mit besonderem Augenmerk auf die besondere städtebauliche Struktur und den denkmalpflegerischen Wert verfolgt werden.

Das **Maßnahmen- und Durchführungskonzept** sieht zum Thema **Stadtbild bewahren, verbessern und weiterentwickeln** folgende Maßnahmen vor:

- Passanten auf die Altstadt aufmerksam machen
- Erscheinungsbild der Altstadt an der Bundesstraße aufwerten
- Gliederung der großen Freifläche zwischen B45 und Altstadt in mehrere Gestaltungs- und Funktionsbereiche
- Verdecken unansehnlicher Rückseiten am Großparkplatz
- Ordnung der kommerziellen Nutzungen des öffentlichen Raums
- Gestalterische Verbesserung der privaten Gärten

Zum Thema **Weiterentwicklung der Baustruktur** und Beseitigung von Leerständen sind folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Funktionale und gestalterische Neustrukturierung am Altstadteingang Hammerweg
- Neugestaltung und -nutzung der Erwin-Hasenzahl-Halle und ihrer Anbauten
- Sanierung der Bausubstanz
- Beseitigung von Unternutzung und Leerstand

Die Leitlinie **Klimaschutz und Klimaanpassung** soll mit folgenden Maßnahmen verfolgt werden:

- Klimaschutz: Energetische Gebäudesanierung, Förderung regenerativer Energien
- Klimaanpassung: Verschattung (Bepflanzung von Freiflächen, Fassaden und Dächern), Retention (Flächenentsiegelung), Verdunstung (Retention von Regenwasser, Bäume als Wasserspeicher),
- Die Maßnahmen sollen an privaten und öffentlichen Gebäuden und Freiflächen gefördert werden. Der Schwerpunkt liegt auf den großen Freiflächen (Festplatz Stadtpark und Burggraben). Insbesondere der Festplatz bedarf einer grundlegenden Umgestaltung.

Zur weiteren **Qualifizierung des Wohnungsangebots** sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Förderung vielfältiger Wohnungsangebote
- Schaffen wohnungsbezogener Freiflächen
- Umnutzung von Ladenleerstand
- Entwicklung der "Historischen Vorstädte"
- Konzentration der Wohnbautätigkeit in Michelstadt auf die Innenstadt
- Zertifizierung als „Ausgezeichneter Wohnort für Fach- und Führungskräfte“

Zur **wirtschaftlichen Weiterentwicklung** wird folgendes angestrebt:

- Stärkere Förderung des Fachhandels
- Organisatorische und rechtliche Betreuung eventueller Zusammenschlüsse von Altstadtgeschäften zu wirtschaftlichen Genossenschaften
- Prüfung, Ermöglichung und Förderung von Verkaufsflächenvergrößerungen
- Förderung des ansässigen Handwerks soll auf der Basis vorhandener Stärken (z.B. Holz- und Elfenbeinbearbeitung, Braukunst)
- Förderung lokaler Wirtschaftskreisläufe
- Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen im Gesundheitsbereich, insbesondere für Naturheilverfahren
- Entwicklung eines Angebotsschwerpunkts für Senioren

Zur **Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur** sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erweiterung des Veranstaltungsspektrums um spezifische, nur in Michelstadt mögliche Angebote
- Ausbau der Burg zum städtischen Haus der Kultur
- Einrichtung eines neuen Mitmach-Museums und Einbeziehung der Matz-Bibliothek in das Museumsangebot
- Neuausrichtung der Odenwaldhalle
- Ausbau der Ausbildungsstätten

Beim **Ausbau des Freizeitangebots** ist an folgende Einrichtungen gedacht:

- Zusätzliche Spiel- und Bewegungsangebote
- Errichten einer nutzungsoffenen Überdachung für Jugendliche

- Einrichtung von Bürgergärten
- Themenwege durch die Natur
- Wegenetz für Mountainbiker
- Kinderfreundliche Altstadt

Zur **Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur** ist Folgendes vorgesehen:

- Optimierung der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Verträgliche Gestaltung der B45
- Umgestaltung der Kellereibergstraße / Erbacher Straße und der Neutorstraße
- Umgestaltung der Schulstraße und der Waldstraße
- Prüfung von shared space in der Altstadt
- Regelungen für das Parken in der Altstadt zugunsten von Kunden und Fußgängern
- zusätzliche Fußwege zur besseren Erreichbarkeit des Stadtgartens
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes nach Erarbeitung eines Radverkehrsplans
- Barrierearme Innenstadt

Zur **Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur** insbesondere als Wirtschaftsfaktor sind folgende Maßnahmen geplant:

- Ausbau der Pauschalangebote
- Einbeziehen der Sehenswürdigkeiten in der Umgebung (Schloss Fürstenau, Einhardsbasilika usw.) und des Odenwalds in die Vermarktung
- Verbesserung der Orientierung
- Erweiterung des Hotelangebots und des Veranstaltungsangebots
- Altstadt als bewehrte Stadt erlebbar machen

Im Rahmen des Durchführungskonzepts wurden alle Maßnahmen auf Abhängigkeiten voneinander untersucht und Prioritäten gesetzt. Die Chancen für eine positive Weiterentwicklung der Innenstadt und der Altstadt hängen in erheblichen Maß von der Aufwertung durch eine funktionale und gestalterische Neustrukturierung des Bereichs zwischen dem westlichen Altstadtrand und der Bundesstraße ab.