

Stand: 03.02.2017



# Gemeinde Sulzfeld a. Main

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main



plan&werk · Büro für Städtebau und Architektur · Schillerplatz 10 · 96047 Bamberg · **Telefon** +49 (0)951 20 850 840 · +49 (0) 160 820 90 90 · **Telefax** +49 (0)951 20 850 849

Dipl.-Ing. **Franz Ullrich** · Regierungsbaumeister · Architekt · Stadtplaner

# Inhaltsverzeichnis

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

### Texte

#### 1. Analyse

- 0 Einführung
- 1.1 Lage und Rolle in der Region
- 1.2 Historische Entwicklung
- 1.3 Stadt und Siedlungsstruktur
- 1.4 Bevölkerung
- 1.5 Wirtschaft
- 1.6 Tourismus, Nahversorgung und soziale Infrastruktur
- 1.7 ILEK Südliches Maindreieck
- 1.8 Qualitäten und Potentiale
- 1.9 Nutzungskonflikte und Mängel
- 1.10 Bilanz

#### 2. Ziele und Maßnahmen

- 2.1 Ziele und Maßnahmen
- 2.2 Maßnahmenliste – Übersicht
- 2.3 Sanierungsgebiet

### Impressum

### Pläne

- Lageplan Qualitäten und Potentiale 1:1000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel 1:1000
- Lageplan Tourismus, Nahversorgung und soziale Infrastruktur 1:1000
- Lageplan Sanierungsbilanz 1: 1000
- Lageplan Rahmenplan Ziele und Maßnahmen 1:1000
- Lageplan Umgriff Sanierungsgebiet

## Anlagen

- Testentwurf Langengasse 1
- 4 Bürgerinfos (Begleitende Text-Veröffentlichungen zur Bürgerbeteiligung)
- Ergebnisdokumentation Planungswerkstatt Handel und Tourismus – Marketing für den Altort am 20.10.2015
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 15.11.2016 bis 14.12.2016 - Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

# 0 Einführung

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main liegt in idealtypischer Lage am halben Hang: Unten fließt der Main, oben liegen die Weinberge, Felder und der Wald. Diese anmutige Ausstrahlung setzt sich vom Landschaftsbild über die Baustruktur bis hin zu den Gestaltungsdetails der Gebäude und öffentlichen Räume kontinuierlich fort.

Obwohl Sulzfeld a. Main heute kein Stadtrecht mehr hat und im Altort nur ca. 400 Einwohner zählt, strahlt es „intra muros“ die Atmosphäre einer kleinen Stadt aus.

Man betritt den Altort über das große Haupttor vom Main und kommt auf den Marktplatz. Dort steht das große, hohe Rathaus, einige Gasthäuser, weiter oben am Hang die Kirche, davor das ehemalige Schulhaus und dazwischen ein Netz aus Gassen, die sich immer wieder aufweiten und hervorragende Blickbezüge und Perspektiven erzeugen. Dazwischen liegen die stolzen Bürgerhäuser, Weingüter und Häckerhäuser.

Der Gesamteindruck des Altortes - von innen betrachtet - ist sehr steinern. Demgegenüber steht die weitläufige und grüne Mainlände zwischen Befestigungsmauer und Main. Sie dient den Bürgerinnen und Bürgern Sulzfelds als Garten und Freiraum zum Spielen, Entspannen und Unterhalten.

Der Bürgerschaft von Sulzfeld a. Main ist es gelungen in den letzten 30 Jahren ihren Ort so gut zu pflegen und zu entwickeln, dass es heute beispielgebende Bedeutung für die Dorfsanierung und Ortsgestaltung hat. Dies bestätigen auch zahlreiche Preise und Auszeichnungen auf Landes- und Bundesebene. Für die erfolgreiche Ortssanierung war auch die enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und den Stadtplanern maßgeblich. Dabei gibt es für die Bürger zahlreiche Beratungsmöglichkeiten wie die Sprechstunden des Bürgermeisters, Termine mit dem Ortsplaner oder die Erreichbarkeit des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, des Bauamts des Landratsamts und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Die positive Entwicklung bestätigt sich auch in Zahl und Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner des Altortes.

Um dieses hohe Niveau an Gestaltungs- und Lebensqualität zu halten, bedarf es jedoch weiterhin stetiger Anstrengungen. Dazu gehört die Fortsetzung der gut gestalteten Sanierung von Gebäuden, die Pflege und aufmerksame Entwicklung des lokalen Handels für Einheimische und Touristen sowie die Verbesserung der Anbindungen und Verbindungen.

Ein besonderes Augenmerk erfordert die abschließende Gestaltung der ersten Häuserzeile zum Main. Gerade dieses Erscheinungsbild spiegelt nicht das hohe Niveau der Sanierungsqualität in Sulzfeld a. Main wider. Denn gerade der flüchtige Blick der Vorbeifahrenden, ob mit dem Schiff, dem Fahrrad oder mit dem Auto, trifft Sulzfeld a. Main häufig, denn die „Ortsdurchfahrt“ verläuft „vor dem“ Ort. Deshalb ist Sulzfeld a. Main auch frei von Durchgangsverkehr. Die Struktur des



Altorts innerhalb der Befestigungsmauer reicht nahe an die Qualitäten eines modernen verkehrsberuhigten Wohnquartiers heran.

Hochwertiger Tourismus, attraktive Wohnräume und eine passende Versorgungsinfrastruktur können auch zukünftig die hohe baukulturelle Qualität ergänzen und zur weiteren positiven Entwicklung Sulzfelds beitragen.

Die vorliegende Untersuchung bezieht sich weitgehend auf den historischen Ort innerhalb der Befestigungsmauer, im Bereich der Wohnsiedlungen außerhalb gibt es jedoch auch städtebauliche Missstände. Die Bereiche um den Bauhof und die nördliche Mainländer werden hier bereits mitbehandelt, langfristig ist es jedoch auch wünschenswert die weiteren Wohngebiete in städtebauliche Sanierungskonzepte mit einzubeziehen.

# 1.1 Lage und Rolle in der Region

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Sulzfeld a. Main liegt im Südwesten des Landkreises Kitzingen unmittelbar an der Grenze zum Landkreis Würzburg. Das Landkreis übergreifende Gebiet entlang des Flusses und zwischen Würzburg im Westen, Kitzingen im Osten und Ochsenfurt im Süden, wird als „Südliches Maindreieck“ bezeichnet.

Sulzfeld a. Main ist als Winzerdorf überregional bekannt, der Weinbau im Ort erstreckt sich über ca. 170 ha in den Lagen „Cyriakusberg“ und „Maustal“.

Die Gemeinde umfasst nur den Ortsteil „Sulzfeld“ und hat eine Fläche von 7,68km<sup>2</sup>.

Sulzfeld a. Main hat ca. 1.350 Einwohner; der Ort ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, zusammen mit den Gemeinden Albertshofen, Biebelried, Buchbrunn und Mainstockheim.

Kitzingen im Norden ist ca. 4 km entfernt; nach Ochsenfurt im Südwesten sind es ca. 10 km; Würzburg liegt ca. 20 km im Westen.



Idyllische Lage zwischen den Weinbergen und dem Main

### Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm der Bayerischen Staatsregierung liegt Sulzfeld a. Main in der Region 2 (Würzburg) ca. 10km nordwestlich der Grenze zu Region 8 (Westmittelfranken) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die nächsten Mittelzentren sind Ochsenfurt im Süden, Uffenheim im Osten und Kitzingen im Norden. Das nächste Oberzentrum ist Würzburg mit seinem umliegenden Verdichtungsraum.



Sulzfeld a. Main (rote Markierung) im Regionalplan der Landesentwicklung Bayern

Außerdem ist in den Zielen und Grundsätzen zum Thema nachhaltige Stadtentwicklung in der Regionalplanung formuliert: „Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teilräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden.“ Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung dienen der Lösung von städtebaulichen Problemen. Der Stärkung zentralörtlicher Funktionen bzw. der Wiederherstellung der Versorgungszentralität der alten Ortskerne und der Erhaltung gewachsener baulicher und städtebaulicher Strukturen kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Dies gilt auch für den Altort von Sulzfeld a. Main.

## Verkehrsanbindung

Die Straßenanbindung von Sulzfeld a. Main ist sehr gut; die Staatsstraße 2270 führt in jeweils ca. 4 km Entfernung im Norden nach Kitzingen und im Süden nach Marktbreit. Hier befinden sich auch die beiden nächsten Mainbrücken. Die Hauptverkehrsströme im südlichen Maindreieck führen nicht über Sulzfeld a. Main, sondern auf der besser ausgebauten Staatsstraße 2271 am gegenüberliegenden östlichen Mainufer. Hier verläuft auch der überregionale Radwanderweg Euro-Velo-Route 4 / Saar - Mosel – Main.

Die Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach auf die Autobahn A3 befindet sich in ca. 13 km Entfernung im Norden. Die Autobahn A7 führt durch das westliche Gemeindegebiet von Sulzfeld a. Main; die nächsten Anschlussstellen sind Kitzingen / Biebelried in ca. 6km Entfernung und

Marktbreit in ca. 7 km Entfernung.

Über Kitzingen führt die Bundesstraße 8 nach Südosten in Richtung Neustadt/Aisch und weiter in den Großraum Nürnberg in ca. 75 km.

Eine direkte Eisenbahnanbindung besteht nicht; der nächste Bahnhof verfügt in Kitzingen über gut getakteten Verbindungen in Richtung Frankfurt a. Main und Nürnberg.

Der öffentliche Nahverkehrsanschluss ist nicht gut ausgebildet und besteht ausschließlich aus Busverbindungen und Anrufsammeltaxi. Bei der letzten Fahrplanänderung 2015 wurden vier Buslinien von und nach Sulzfeld a. Main gestrichen. Der Gemeinderat hat an der Fortführung der Vormittagslinien unter Kostenbeteiligung der Gemeinde festgehalten.

Wochentags gibt es täglich 4 Verbindungen von Sulzfeld a. Main nach Kitzingen mit dem Anrufsammeltaxi (6:03 h, 9:47 h, 18:45 h, 23:28 h) sowie zwei zusätzliche Busverbindungen ausschließlich an Schultagen (7:08 h, 7:37 h).

In Gegenrichtung gibt täglich eine feste Busverbindung von Kitzingen nach Sulzfeld a. Main (12:03 h), eine kombinierte Verbindung aus fester Buslinie und Anrufsammeltaxi (18:10 h) sowie ein Anrufsammeltaxi (23:25 h). Zusätzlich gibt es vier Busverbindungen ausschließlich an Schultagen (13:27 h, 13:49 h, 15:26 h, 17:08 h); zwei der Schulbusse (13:49 h, 17:08 h) fahren weiter nach Ochsenfurt, außerhalb der Schultage gibt es keine direkten Verbindungen dorthin.

Samstags und Sonntags gibt es täglich jeweils nur eine Verbindungen mit dem Sammeltaxi nach Sulzfeld a. Main (23:25 h) und zwei von Sulzfeld a. Main (18:45 h; 23:28 h).

In der ÖPNV-Taktung des Landratsamtes ist ab 2017 eine bessere Anbindung vorgesehen.

Sulzfeld a. Main ist in ein überregionales Radwegenetz eingebunden, wenn auch die Hauptroute des Mainradwegs auf der gegenüberliegenden östlichen Mainseite verläuft. Der Radweg in Richtung Segnitz/Marktbreit verläuft teilweise auf der Fahrbahn der Staatsstraße, weil sich hier eine topografisch bedingte Engstelle befindet. Ein Ausbau dieser, sich auf Segnitzer Gemarkung befindlichen Teilstrecke befindet sich beim Staatlichen Bauamt bereits in Planung und soll ab 2018 realisiert werden.

## Geografische und naturräumliche Lage

Sulzfeld a. Main liegt im **Mittleren Maintal**, das als Weinbaulandschaft (Kulturlandschaft mit Weinanbau) gekennzeichnet ist. Das Tal wurde durch den Fluss gebildet, der sich 100 bis 120 m in den Untergrund aus Muschelkalk eingetieft hat. Die im Schnitt 1 km breite Talsohle, in der der Main leicht mäandriert, wird von der Volkacher Schlinge bis nach Würzburg von steilen Hängen begrenzt. Die Mainhänge werden vom Weinbau dominiert, so auch in Sulzfeld a. Main.

Bedeutende Lebensräume im Mittleren Maintal sind im Bereich von Sulzfeld a. Main Altwässer, Feuchtbereiche und Reste von Flussauwäldern und Baggerseen. Der Main ist

Hauptvernetzungselement für fließgewässergebundene Lebensraumtypen für ganz Nordbayern und landesweit bedeutsames Rast- und Überwinterungsgebiet für Zugvögel.

Der Altort von Sulzfeld a. Main erstreckt sich von der uferbegleitenden Mainlände leicht ansteigend am Osthang bis in die Weinberge. Den steilen Hängen folgt im Westen die Landschaft der **Gäuplatten im Maindreieck**, einer ackergeprägten offenen Kulturlandschaft, die sich durch eine sehr geringe Reliefbildung auszeichnet. Der Muschelkalk des Untergrundes wird von einer fast geschlossenen Lößschicht bedeckt; in der stark ausgeräumten Agrarlandschaft der Gäuplatten ist

natürliches Grünland selten.

(Zusammenfassend wiedergegebene Landschaftsbeschreibung des Bundesamtes für Naturschutz  
[http://www.bfn.de/0503\\_karten.html](http://www.bfn.de/0503_karten.html))

## **Rolle in der Region**

In Sulzfeld a. Main gibt es keine Industriebetriebe oder größere Arbeitgeber; in erster Linie ist die Gemeinde ein Weinbauort und Wohnstandort. Die Bevölkerungsentwicklung ist stabil und es besteht ein Geburtenüberschuss; dies spricht auch für die Attraktivität des Ortes. Auch im Altort hat die Bevölkerung in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Dies hängt auch mit seit Mitte der 1980er Jahre erfolgreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zusammen.

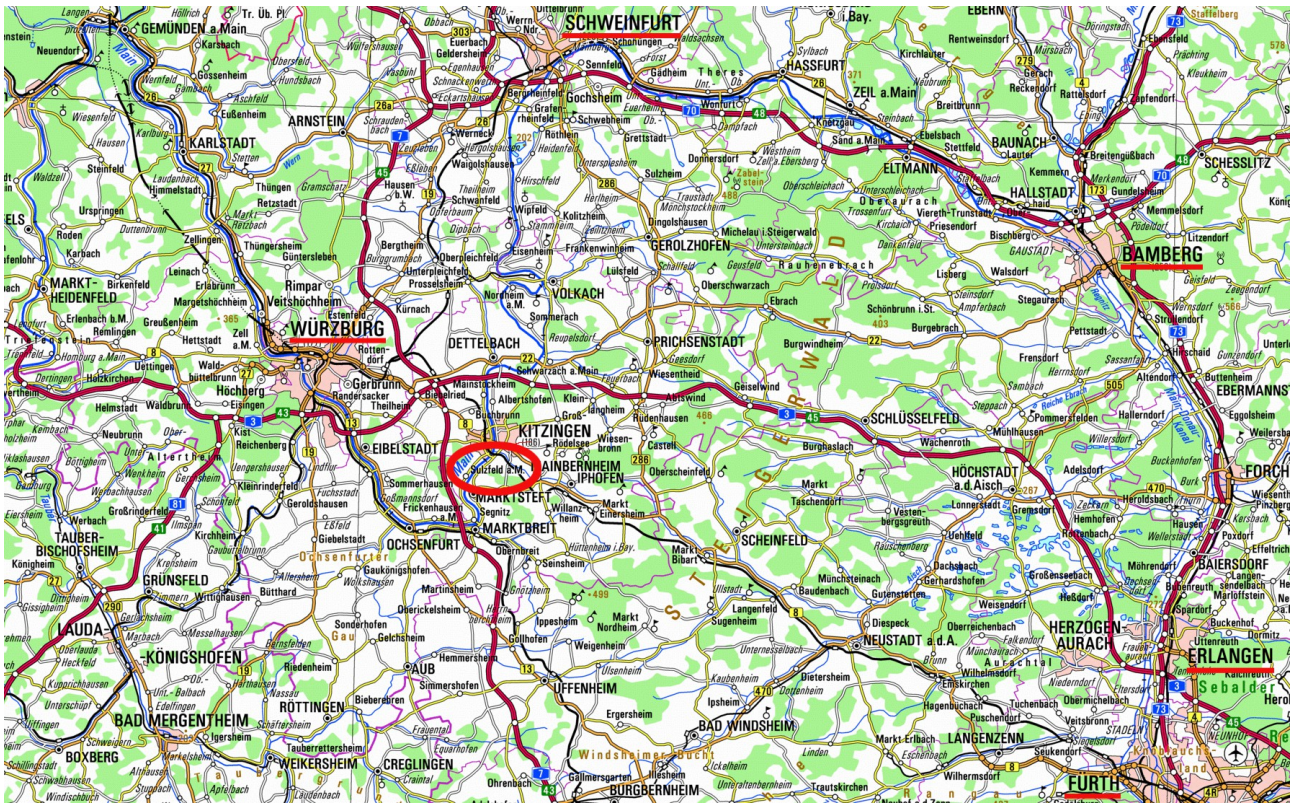
Wie die meisten Orte im Mittleren Maintal ist auch Sulzfeld a. Main ein bedeutender Standort des fränkischen Weinbaus. Es gibt zahlreiche Weingüter, Winzer und Gastronomie mit dem Schwerpunkt Weinkultur. Auch in zwei Themenwanderwegen wird der Weinbau in den Vordergrund gestellt.

Wein ist neben der landschaftlich idyllischen Lage und dem historischen Altort mit seiner geschlossen erhaltenen Befestigungsmauer und seinen herausragenden Einzeldenkmälern auch das bestimmende Thema für den Tourismus in Sulzfeld. Seiner Stärkung und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich Individualreisenden kommt auch in Zukunft eine wichtige Rolle zu.

Um sich regional übergreifend für künftige Herausforderungen gemeinsam zu rüsten, hat sich Sulzfeld a. Main mit elf Kommunen mit 31 Gemeinde- und Stadtteilen landkreisübergreifend in der „Kommunalen Allianz Südliches Maintal“ zusammengeschlossen. In folgenden Bereichen arbeitet die Allianz seit 2012 zusammen:

- Ort und Siedlung
- Daseinsvorsorge und Mobilität
- Wirtschaft und Energie
- Natur und Landschaft, Landwirtschaft
- Freizeit und Tourismus
- Identität, Kultur und Soziales
- Kommunale Zusammenarbeit





Sulzfelds Lage am Südlichen Mairdreieck westlich des Steigerwalds

## 1.2 Historische Entwicklung

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Bis vor einigen Jahren wurde davon ausgegangen, dass Sulzfeld im Jahre 915 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Im Zuge der Vorbereitungen einer 1100Jahr-Feier für 2015 stellte sich jedoch heraus, dass die Urkunde wahrscheinlich Sulzheim bei Gerolzhofen bezeichnet.

Eine weitere Urkunde erwähnt Sulzfeld erstmals im Jahre 1007, dabei handelt es sich jedoch offenbar um eine zeitgenössische, mittelalterliche Fälschung, so dass sich ein genaues Gründungsdatum nicht ermitteln lässt. Derzeit möchte die Gemeinde die Entstehungsgeschichte des Ortes wissenschaftlich neu untersuchen lassen.

Im Zuge der Besetzung des Bischofsstuhls in Würzburg fand 1266 am Tag des Hl. Cyriakus (8. August) eine der großen Ritterschlachten des Mittelalters bei Sulzfeld a. Main statt. Die Weinlage Cyriakusberg erinnert noch heute an das Ereignis. Dies lässt auch vermuten, dass der Ort bereits damals eine befestigte Anlage war.

Seit 1517 existierte eine Wehrordnung die vermuten lässt, dass die Ortsbefestigung mit ihren Wehrtürmen etwa in dieser Zeit in heutiger Form entstanden ist. Außerdem gab es innerhalb des Mauerrings einen zweiten Befestigungsring, der um die Kirche und den damaligen Friedhof angelegt war und sich heute noch teilweise ablesen lässt.

Normalerweise war das Stadtrecht Voraussetzung für die Errichtung von Befestigungsanlagen. Der geschlossene Befestigungsring lässt neben den dichten baulichen Strukturen im Altort sowie dem repräsentativen Rathaus den Betrachter vermuten Sulzfeld wäre eine „Stadt“. Tatsächlich ist der Ort heute nur eine Gemeinde, hatte in früheren Jahren jedoch ein Stadtrecht und eine eigene Gerichtsordnung. Derzeit bleibt die Frage offen, seit wann Sulzfeld a. Main nicht mehr über das Stadtrecht verfügt und warum.

Die rund 900m lange Befestigungsmauer mit ihren 21 Türmen wurde in den Jahren 1978 – 1981 als erste größere Sanierungsmaßnahme im Rahmen eines Zukunftsinvestitionsprogramms als Baudenkmal besonderer nationaler und kultureller Bedeutung instandgesetzt.

Nach Zerstörungen im Zuge der Bauernkriege um 1528 und einem großen Feuer im Jahre 1554 entsteht die Baugestalt mit den charakteristischen Häckerhöfen. Zwar kam es im 30jährigen Krieg und 1796 durch französische Revolutionstruppen zu schweren Beschädigung; die frühneuzeitliche bauliche Grundstruktur hat sich jedoch bis heute erhalten. In den Weltkriegen des 20. Jahrhunderts blieb Sulzfeld a. Main von Zerstörungen verschont.

1609 wurde das Renaissance-Rathaus unter Fürstbischof Julius Echter gebaut und bildet seither mit dem Marktplatz die Ortsmitte. Die Sanierung des Rathauses wurde als vorgezogene Maßnahme der Städtebauförderung im Jahre 1990 abgeschlossen und ist das erste

abgeschlossene Leuchtturmprojekt der Ortssanierung in Sulzfeld a. Main.

Nach der Säkularisation wurde Sulzfeld a. Main als einstiges Kammergut des Hochstiftes Würzburg im Jahre 1805 zunächst dem Erzherzog Ferdinand von Toskana überlassen und fiel im Jahr 1814 an das von Napoleon geschaffene Königreich Bayern unter Maximilian I.

In den 1970er Jahren wurden zwei größere Neubaugebiete erschlossen und die Sportanlagen errichtet. Seit 1978 gehört die Gemeinde Sulzfeld a. Main zur Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen. In der Folge bauten die jüngeren Sulzfelder in den Neubaugebieten, da die dichte Bebauung des Altorts mit wenig Licht, Luft und Freiflächen den Ansprüchen nicht mehr genügte. Zurück blieben die älteren Menschen, häufig in viel zu großen unsanierten Häusern ohne zeitgemäßen Komfort. Hinsichtlich des Weinortes Sulzfeld a. Main hatte sich die Zahl der Vollerwerbswinzer auf neun reduziert, während die kleineren Winzer anderen Berufen, meist als Pendler nachgingen, und den Weinbau nur mehr als Nebenerwerb betrieben. Die überlieferten Baustrukturen waren für beide Gruppen ungenügend: Die Haupterwerbsbetriebe brauchten Platz zum expandieren, während den Nebenerwerbswinzern ihre Anwesen zu groß wurden. In der Folge zog ein Teil der großen Betriebe vor den Altort, während insbesondere die Nebengebäude der kleinen Winzer leer standen und teilweise verfielen.

Zudem war die Grundschule nach Kitzingen verlegt worden, so dass bereits die Schulkinder zu Pendlern wurden und so ein Teil der Identität mit dem Heimatort verloren ging. Auch andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung verloren im Altort zunehmend an Bedeutung.

Mitte der 1980er Jahre war es in dem vormals belebten Winzerdorf stiller geworden. Sterbefälle und der Fortzug vieler Bewohner in die Neubaugebiete erzeugte zunehmend Leerstände und bedrohte die Bausubstanz vieler Häuser:

- mit einer stark überalterten Bevölkerung
- mit dichter Bebauung
- mit wenig Licht, Luft und Sonne sowie nutzbaren Freiflächen
- mit vielen vom Verfall bedrohten Häusern
- mit Winzerbetrieben, die aus Platzmangel auslagern
- mit zunehmendem Leerstand
- mit einer völlig veralteten technischen Infrastruktur

Die Sanierung des historisch sehr wertvollen Ortsbildes mit zahlreichen Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden sowie der komplett geschlossenen Befestigungsmauer wurde jedoch als wichtigste Zukunftsaufgabe Sulzfelds erkannt. Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes wurden 1986 aufgenommen, die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Altort“ erfolgte 1991.

Seither wurden in fast 30 Jahren kontinuierlicher Sanierungsarbeit die Sanierungsziele verfolgt und zahlreiche Maßnahmen in großem Umfang erfolgreich umgesetzt (siehe auch 1.9.

Sanierungsbilanz). Im Oktober 2016 ist eine Abschlussdokumentation der Sanierung von 1986-2008 und Arbeitsbericht 2009-2014 im Rahmen des Bund-Länder Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erschienen, die eine Zusammenfassung der bisher sehr erfolgreichen Arbeit darstellt.





Sulzfeld a. Main in der Uraufnahme von 1825:

Es zeigt sich, dass sich die Ortsentwicklung bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts ausschließlich innerhalb der spätmittelalterlichen Befestigungsmauer vollzogen hat. Die Strukturen des Altortes entsprechen weitgehend dem heutigen Erscheinungsbild; die weitläufigen Wohnsiedlungen sind noch nicht vorhanden; an ihrer Stelle liegen damals ausschließlich Weingärten.





Historische Aufnahme 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Erscheinungsbild des Altortes ist bis heute unverändert; die umgebende Wohnbebauung noch nicht vorhanden. Die Bebauung entlang der Maingasse ist in der Regel giebelständig, außer an den Erschließungsstraßen hinter den Stadttoren, wo sich der Giebel zur übergeordneten Friesengasse bzw. Langengasse orientiert.

Quellen:

- SBS Planungsgemeinschaft München Ulm: Abschlussbericht VU zur Sanierung des Altortes, August 1991
- Internetauftritt der Gemeinde Sulzfeld a. Main [www.sulzfeld-main.de](http://www.sulzfeld-main.de)
- Wikipedia: [https://de.wikipedia.org/wiki/Sulzfeld\\_am\\_Main](https://de.wikipedia.org/wiki/Sulzfeld_am_Main)
- <http://www.hmhensel.com/1000-jahre-sulzfeld-aber-niemand-feiert/>
- [www.geocities.ws/sulzfeld\\_main/Seiten/fr\\_geschichte.html](http://www.geocities.ws/sulzfeld_main/Seiten/fr_geschichte.html)

## 1.3 Stadt und Siedlungsstruktur

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Eine Besonderheit an der historischen Stadtstruktur von Sulzfeld a. Main ist die Lage zur Hauptstraße am westlichen Mainufer. Diese ist keine moderne Umgehungsstraße, sondern führt traditionell östlich am Ort vorbei und allein die untergeordnete Verbindungsstraße nach Erlach führt durch den Ort. Daher hat Sulzfeld im Altort keine übergeordnete Hauptstraße und auch keinen zentralen, den Ortskern markierenden, großen Marktplatz oder Straßenmarkt und aufgrund der fehlenden Ortsdurchfahrt gab es nur wenige Händler. Der vorhandene Marktplatz ist relativ klein, bildet einen Vorplatz zum Renaissancegiebel des repräsentativen Rathauses und liegt dezentral in der Nähe eines der zwei Haupttore.

Der Altort ist mit dem Verlauf der Umwehrung als Fünfeck ausgebildet, dessen Basis eine ca. 300m zum Main parallel verlaufende Linie entlang der heutigen Maingasse bildet. Die Spitze des Fünfecks ist gleichzeitig der höchste Punkt am Hang oberhalb der Kirche. Die fünfeckige Form entspricht einer historischen Bischofsmütze und spiegelt die Zugehörigkeit Sulzfelds als eines der „Maindörfer“ des Bistums Würzburg.

Drei parallele, den Hang senkrecht zu den Höhenlinien ansteigende Gassen und deren kleinere Querverbindungen, bilden das Grundgerüst des Altortes und teilen den Ort in vier Viertel, die bereits in einem spätmittelalterlichen Amtsbuch erwähnt sind:

- das Peuntviertel zwischen der südlichen Befestigungsmauer und der Friesengasse,
- das Flaschenviertel zwischen Friesengasse und Langengasse,
- der Eselshof zwischen Langengasse und der nördlichen Befestigungsmauer,
- das Kettenviertel an der höchsten Stelle des Ortes begrenzt durch die Kettengasse, Klostersgasse, Raitzengasse sowie die nordwestliche und westliche Befestigungsmauer.

Die Kettengasse als relativ unbedeutende Durchgangsstraße in Richtung Erlach verläuft als Bruch des geradlinigen Systems schräg vom nördlichen Oberen Maintor am Main zum südwestlichen Ortsausgang am Erlacher Tor. Hierher wurde unmittelbar vor dem Altortausgang der Friedhof verlegt, der sich ursprünglich im Hof der Pfarrkirche befand.

Das ehemals vierte Stadttor befindet sich hinter der Kirche. Allerdings wurde der heute noch ablesbare Torbogen mit Mauerwerk verschlossen.

Die Baustruktur im Altort ist sehr verdichtet und weitgehend durch Hofanlagen von Weinbauern geprägt. Dabei steht in der Regel das Wohnhaus giebelständig zur Gasse und hat eine seitlich angrenzende Toranlage, die den Hof mit den anliegenden Wirtschaftsgebäuden erschließt. Darüber hinaus gibt es verschiedene herausragende Einzelgebäude, die den Wohlstand des Eigentümers repräsentieren. Hierbei handelt es sich in der Regel um Niederlassungen und Kurienhäuser von Würzburger Ratsherren oder Chorherren im oberen Ort, während sie einfachen Häckerhäuser und Höfe überwiegend im unteren Ort konzentriert sind.

Außerdem ragen das Rathaus als bürgerliches Zentrum, die Pfarrkirche an höchster Stelle des

Ortes sowie die würzburgisch fürstbischöfliche Kellerei als Repräsentant kirchlicher und weltlicher Macht an zentraler Stelle aus dem Ortsgefüge heraus.

Die ursprünglichen, teilweise verputzte Fachwerkbauten werden im 19. Jahrhundert aufgrund verbesserter Transportmöglichkeiten teilweise „versteint“. Der daraus resultierende Mauerwerksbau mit Kalkbruchsteinen ist in Sulzfeld a. Main verbreitet.



Historische Stadtstruktur des Altortes mit den vier Vierteln. Parallel zum Main liegt die Basis des fünfeckigen Ortsgrundrisses, der entsprechend der politischen und kirchlichen Zugehörigkeit Sulzfelds zum Bistum Würzburg auch der Form einer historischen Bischofsmütze entspricht. Rot hervorgehoben sind die Pfarrkirche, die fürstbischöfliche Kellerei und das Rathaus.

Die Hauptstraße führt am Ort vorbei. Als Verbindungsstraße nach Erlach durchschneidet die Kettengasse das geradlinige System. Der umlaufende Wehrgraben vor der Befestigungsmauer bildet heute weitgehend einen grünen Gürtel

Durch die Lage am Hanganstieg oberhalb des Mains hat das Ortsbild von Sulzfeld a. Main eine malerische und landschaftsprägende Fernwirkung, die jedoch durch die umgebenden Wohngebiete des 20. Jahrhunderts beeinträchtigt wurde.

Die neuen Wohngebiete wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Bereich von ehemaligen Weinbergen auf einer Gesamtfläche von ca. 30 ha angelegt. Ihre Erschließung folgt weitgehend den ehemaligen Wirtschaftswegen sowie der Hauptstraße. Im südlichen Anschluss an den Altort sind die Wohngebiete mit größeren Baukörpern durchsetzt. Hierbei handelt es sich neben einer Autowerkstatt, dem Bauhof und der Grundschule auch um drei ausgelagerte Weingüter. Außerdem liegen hier die Sportanlagen mit Sportlerheim.

Ein Hallengelände für Landwirte und ein geplantes Gewerbegebiet für kleinere Gewerbebetriebe, die am Ort bleiben sollen, entsteht südlich des Sportgeländes (noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan).

Nördlich des Altortes finden sich außerhalb von Wohnnutzung direkt an der Hauptstraße nach Kitzingen ein mittlerweile aufgelöstes Busunternehmen, ein weiteres ausgelagertes Weingut und ein Gerüstbaubetrieb.

Nördlich des Altortes werden im Bereich Lerchenweg / Lindenstraße Flächen innerhalb der erschlossenen Wohngebiete nach wie vor als Weingarten bewirtschaftet.

Zur Deckung der Nachfrage nach Bauland gibt es innerhalb der erschlossenen Siedlungen Bauplätze, die ohne große Vorbereitung bebaubar sind. Überschlüssig ermittelt sind dies insgesamt ca. 22.000m<sup>2</sup> verteilt auf ca. 25 Parzellen. Daneben steht noch Potential an attraktiven, leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden im Altort zur Verfügung. Durch Sanierungskonzepte kann gezeigt werden, wie gut sich die Gebäude zur Nutzung durch Familien eignen und wie auch attraktive Freiräume erzeugt werden können.



Erschlossene unbebaute und attraktive Bauplätze im Bereich oberhalb des Kindergartens



# 1.4 Bevölkerung

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

### Großräumige Betrachtung

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main liegt im südöstlichen Teil des Maindreiecks in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen. Nach der Prognose des BBSR wird sich die Bevölkerungszahl zwischen 2010 und 2030 in dieser Region nur minimal verändern. In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung ist sie von Schrumpfungsregionen umgeben, lediglich der etwa 80 km östlich gelegene Kern der Metropolregion Nürnberg wird nach der Prognose einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen (vgl. Abb. 1).

Das etwa 20 km entfernte Oberzentrum Würzburg wird von einem leichten Bevölkerungsrückgang betroffen sein. Diese Entwicklung ist insofern bezeichnend, weil sie in vielen anderen Regionen Deutschland umgekehrt ist, d.h. Wachstum in der Kernstadt und Bevölkerungsrückgang im Umland. Wahrscheinlich handelt es sich hierbei um eine anhaltende Suburbanisierung der Wohnbevölkerung ins Würzburger Umland, die jedoch durch die Konversion der Leighton-Barracks mit ca. 2.000 Wohneinheiten bis 2025 beeinflusst wird.

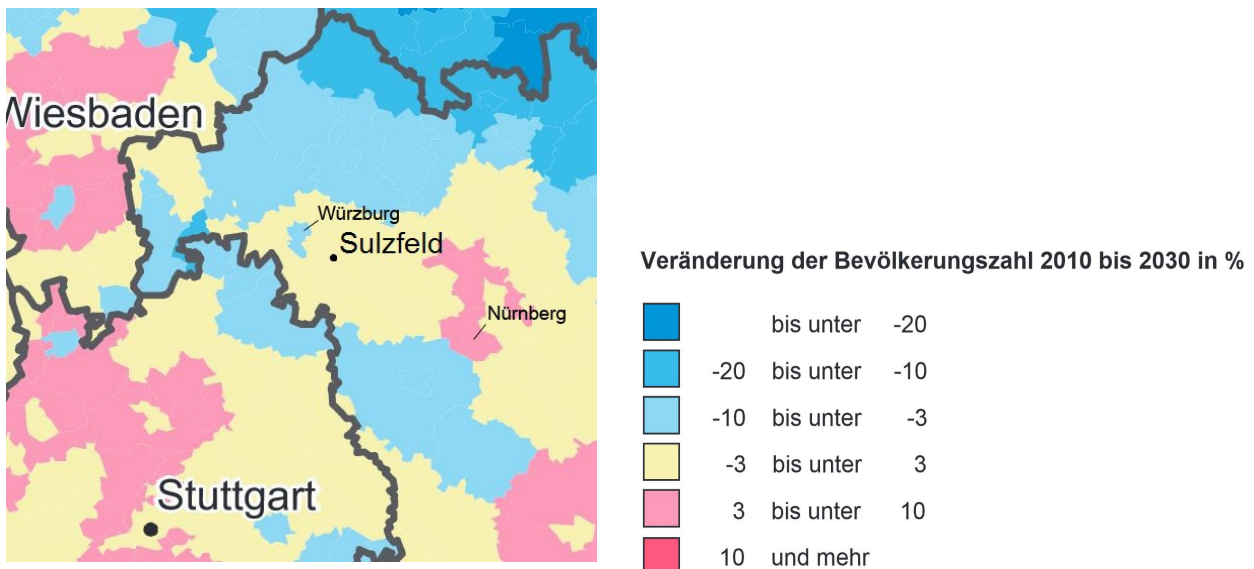


Abb. 1: Veränderung der Bevölkerungszahl 2010 bis 2030 in %. Quelle: BBSR Bonn 2012.

## Entwicklung der Regierungsbezirke

Ein Vergleich mit den bayerischen Regierungsbezirken zeigt, dass Unterfranken mit einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von 2,8% zwischen 2014 und 2034 am zweitstärksten betroffen ist (vgl. Abb. 2).

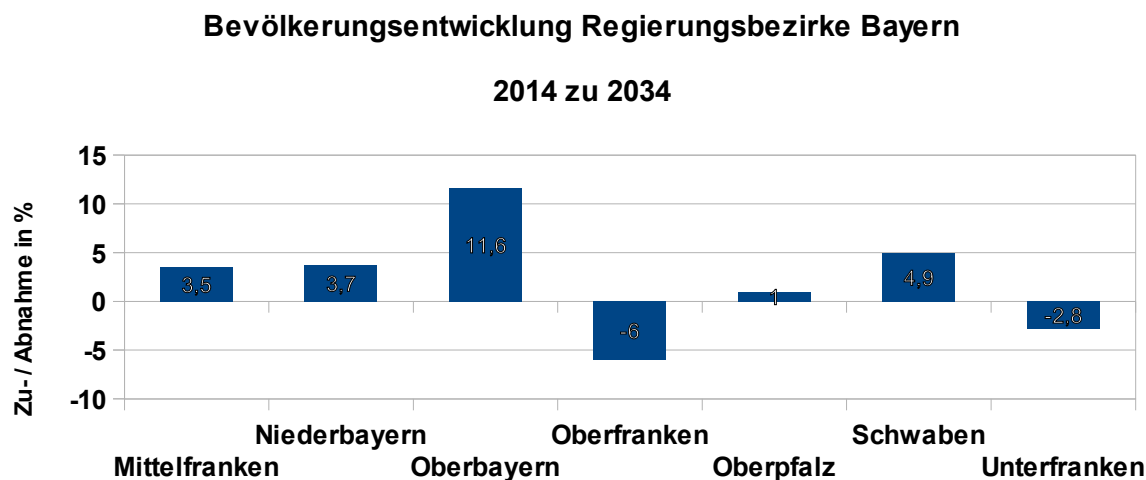


Abb. 2: Veränderung der Bevölkerung in den Regierungsbezirken Bayerns zwischen 2014 und 2034  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, eigene Darstellung.

Innerhalb des Regierungsbezirkes Unterfranken zeichnet sich eine räumlich differenzierte Bevölkerungsentwicklung ab. So weisen die südlichen Landkreise tendenziell einen geringeren Bevölkerungsrückgang auf als zum Beispiel die Landkreise Rhön-Grabfeld oder Bad Kissingen im nördlichen Bereich von Unterfranken.

Von den kreisfreien Städten Aschaffenburg, Schweinfurt und Würzburg wird nur für Aschaffenburg eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Stadt Würzburg verzeichnet eine leichte Bevölkerungszunahme und Schweinfurt wird fast 3,3% an Bevölkerung verlieren<sup>1</sup> (vgl. Abb. 3).

<sup>1</sup> Die Prognose für die Stadt Würzburg vom Bayerischen Landesamt für Statistik weicht leicht von der Prognose des BBSR ab.

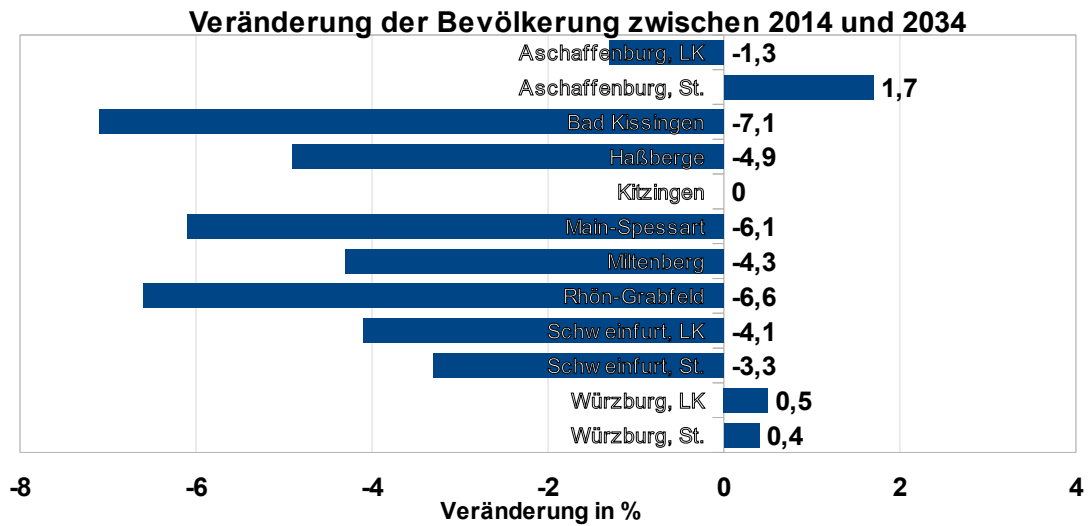


Abb. 3: Veränderung der Bevölkerung 2014 zu 2034 in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Regierungsbezirkes Unterfranken. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, eigene Darstellung.

### Bevölkerungsentwicklung Sulzfeld

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main kann auf eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken. Ende der 1980er Jahre gab es einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerung um knapp 13%, der vermutlich auf die 1987 durchgeführte Volkszählung und damit korrigierte Bevölkerungszahlen zurückzuführen ist.

Seitdem stagniert die Bevölkerung mit leichten Schwankungen auf einem hohen Niveau. Der vermeintliche Bevölkerungsanstieg im Jahr 2011 ist ebenfalls auf eine bereinigte Statistik des Zensus 2011 zurückzuführen (vgl. Abb. 4).

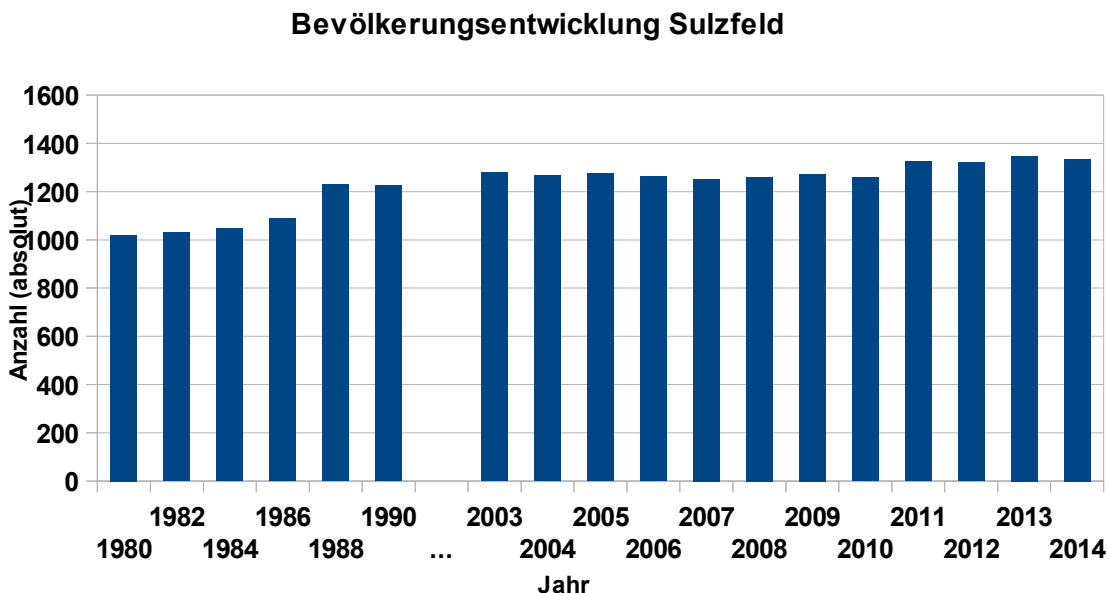


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung Sulzfeld. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, eigene Darstellung.



Grundsätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung von zwei Determinanten beeinflusst: Zum einen aus dem Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen, zum anderen aus Zu- und Fortzügen.

In der Gemeinde Sulzfeld a. Main wurden in den Jahren 2003 bis 2014 133 Kinder geboren, während 94 Personen in diesem Zeitraum verstarben. Es ergibt sich also ein hoher Geburtenüberschuss von 39 Lebendgeborenen und somit eine sehr positive natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Betrachtet man die Zu- und Fortzüge über Gemeindegrenzen fällt auf, dass in den Jahren 2003 bis 2014 überwiegend mehr Menschen aus Sulzfeld a. Main fortgezogen als zugezogen sind. Für diesen Zeitraum ergibt sich ein negativer Migrationssaldo.

Bis zum Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte aus Kitzingen im Jahr 2006 wohnten in Sulzfeld a. Main bis zu ca. 40 amerikanische Staatsbürger. Da diese jedoch nicht meldepflichtig waren fließt der Wegzug nicht in die Bevölkerungsstatistik ein.

Insgesamt hat Sulzfeld a. Main im betrachteten Zeitraum einen minimalen Bevölkerungsrückgang, der sich primär durch Fortzüge über die Gemeindegrenze ergibt und trotz der hohen Geburtenzahl nicht ganz kompensiert werden kann. Die hohe Geburtenzahl lässt aber darauf schließen, dass Sulzfeld a. Main von Familien als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird.

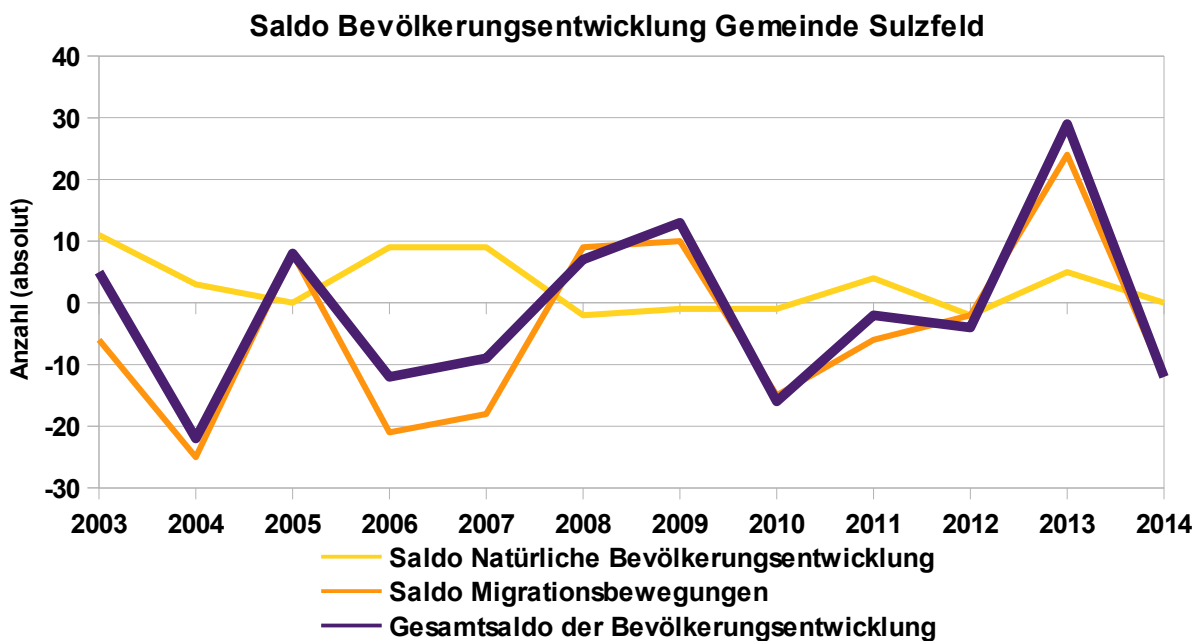


Abb. 5: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Migrationsbewegungen, die zusammen den Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung in Sulzfeld ergeben.

Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, eigene Darstellung.

Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich räumlich weiter aufschlüsseln: In den Altort, der durch die Stadtmauer abgegrenzt wird und die Erweiterungsgebiete außerhalb. Wie in Abb. 6, bzw. Abb. 7 ersichtlich ist, kam es in den Jahren 2003 bis 2014 in beiden Bereichen zu Bevölkerungszuwächsen. **Insbesondere im Altort ist dabei eine kontinuierliche Zunahme an Personen zu verzeichnen.** Der permanente Zuwachs im Altort lässt sich dabei auf bereits realisierte Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen sowie privaten Bereich zurückführen, die mit

einer Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume und Sanierung der historischen Bausubstanz einhergehen.

### Bevölkerungsentwicklung Altort Sulzfeld

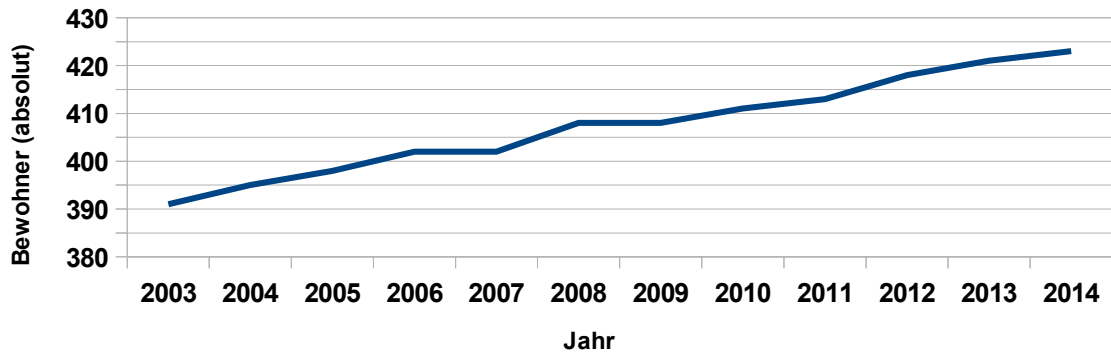


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung im Altort von Sulzfeld.  
 Datengrundlage: Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, eigene Darstellung.

### Bevölkerungsentwicklung Sulzfeld

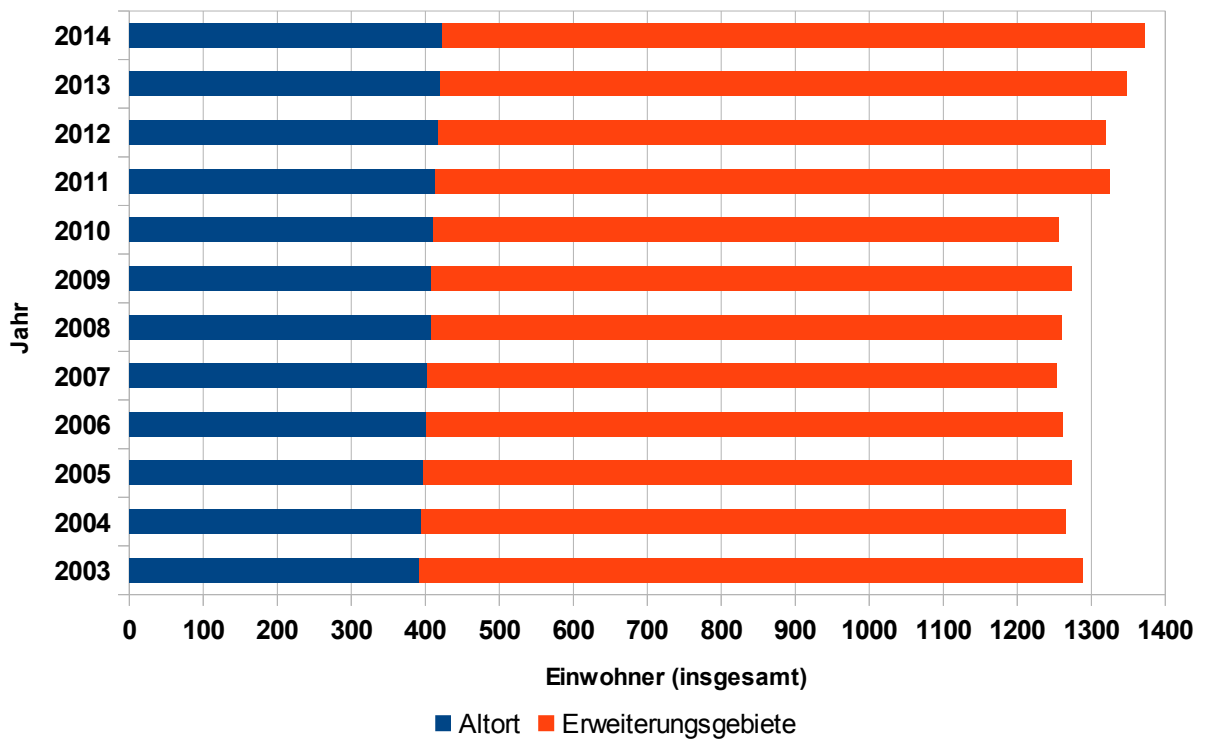


Abb. 7: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Sulzfelds im Altort und den Erweiterungsgebieten.  
 Datengrundlage: Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, eigene Darstellung.

## Altersstruktur

Die Altersstruktur untergliedert die Bevölkerung in einzelne Altersgruppen. Somit kann nachvollzogen werden, wie hoch die Anteile einzelner Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung sind. Zwischen 2005 und 2015 hat sich der Anteil der unter 18-Jährigen um 4,7 % verringert und lag im Jahr 2015 bei 15,7 %. Im gleichen Zeitraum haben die Altersgruppen der über 50 Jährigen um knapp 12 % auf insgesamt 45,8 % zugenommen.

Die 25- bis unter 40-Jährigen haben nur minimale Anteilswerte an der Gesamtbevölkerung verloren. Waren sie 2003 noch mit 18,6 % vertreten, sank der Wert im Jahr 2013 auf 16,5 % (vgl. Abb. 8).

Diese Veränderung der Altersstruktur spiegelt den bundesweiten Trend wider, wonach der Anteil der älteren Bevölkerung zunimmt.

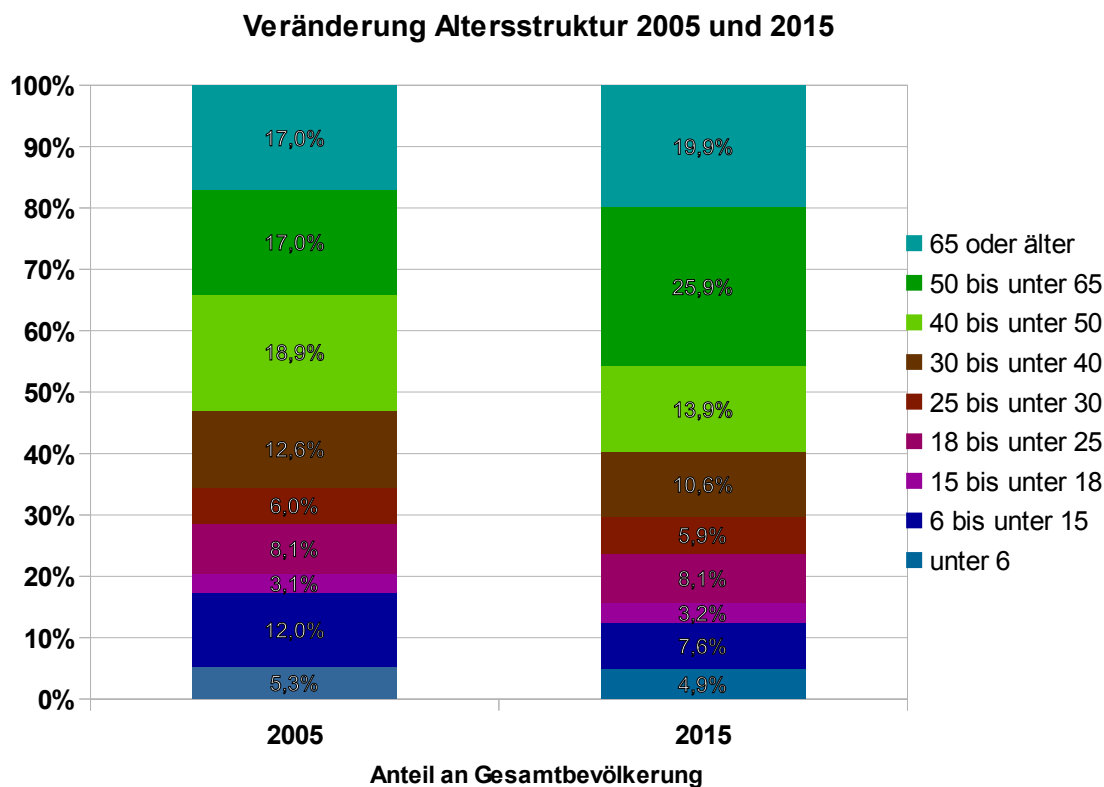


Abb. 8: Veränderung der Altersstruktur in Sulzfeld a. Main zwischen 2005 und 2015.  
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, eigene Darstellung.

Als Vergleich für die Altersstruktur in Sulzfeld a. Main werden die etwa gleich großen Kommunen Albertshofen, Biebelried, Buchbrunn und Mainstockheim, die wie Sulzfeld a. Main Teil der

Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen sind, herangezogen.

Abb. 6 zeigt, dass alle betrachteten Kommunen in etwa die gleiche Altersstruktur aufweisen.

Biebelried hat mit 16,5 % den geringsten Anteil an über 65-Jährigen und weist gleichzeitig mit 6,3 % den höchsten Wert an unter 6-Jährigen auf.

Sulzfeld a. Main liegt mit einem Wert von 19,8 % bei der Altersgruppe der über 65-Jährigen knapp unter dem Durchschnittswert auf Kreis-, Bezirks- sowie Landesebene (19,9 % im Landkreis Kitzingen, 20,7 % im Regierungsbezirk Unterfranken und 20,0 % in Bayern). Jedoch liegt auch der Anteil der unter 18-Jährigen mit 15,7 % unter den Durchschnittswerten (16,4 % im Landkreis Kitzingen, 15,9 % im Regierungsbezirk Unterfranken und 16,4 % in Bayern).

Die 30- bis unter 50-Jährigen sind mit 25,5 % in Sulzfeld im Vergleich mit den anderen Kommunen am wenigsten vertreten, während die 50- bis unter 65-Jährigen mit 24,8 % in Sulzfeld die höchsten Werte verzeichnen.

Die Werte innerhalb der Altersgruppen sind jedoch in allen Gemeinden in etwa gleich stark, so dass im Vergleich keine ausgeprägten Unterschiede in den Altersstrukturen zu erkennen sind (vgl. Abb. 9).

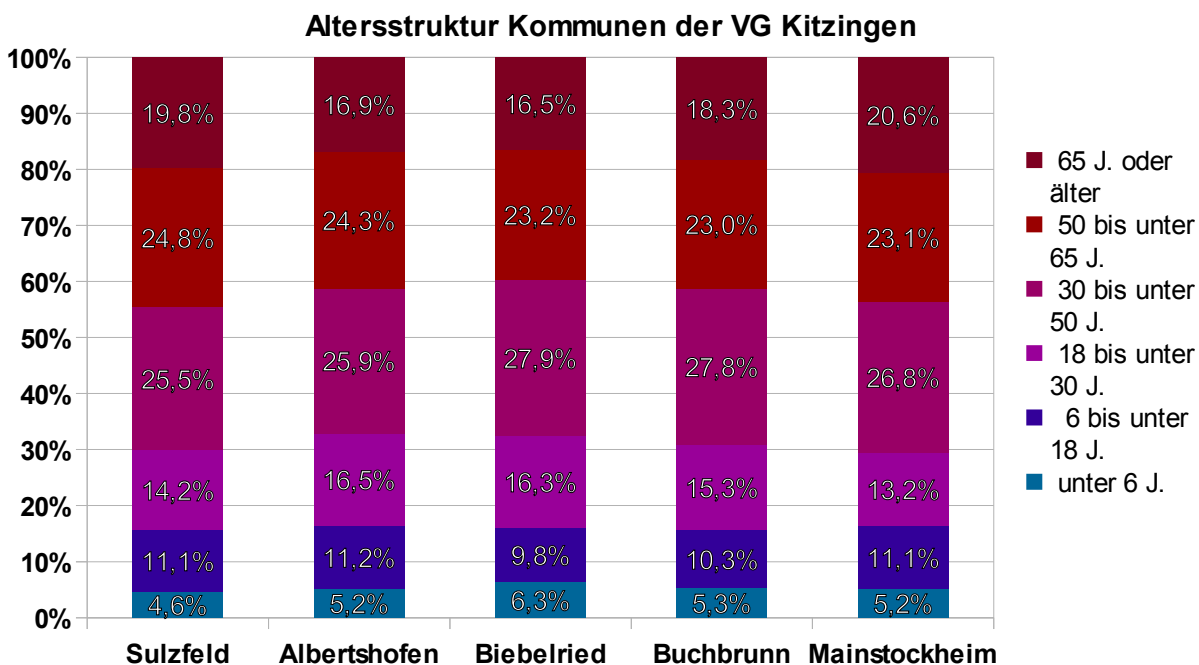


Abb. 9: Vergleich der Altersstruktur von den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen. Stand 2014. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2016, eigene Darstellung.

## Fazit

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main liegt in einer Region, der zukünftig eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird. Die Gemeinde Sulzfeld a. Main profitiert jedoch von einem Geburtenüberschuss. Dies ist in vielen Kommunen nicht der Regelfall. Demgegenüber ziehen aus Sulzfeld a. Main mehr Menschen fort als zu, so dass die Bevölkerungszahl weder schrumpft noch nennenswert steigt.

In den letzten drei Jahren gibt es jedoch einen Trend zu einer Bevölkerungszunahme. Die Betrachtung des Altorts zeigt, dass dieser seit Jahren kontinuierlich Zuwächse verzeichnet, was als ein positives Resultat der Sanierungsmaßnahmen gesehen werden kann.

Die Altersstruktur unterscheidet sich nur wenig von der Altersstruktur anderer Kommunen aus der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen. Über die Jahre nehmen die älteren Altersgruppen anteilig an der Gesamtbevölkerung zu, während junge Altersgruppen größtenteils anteilig abnehmen.

Als Teil des Würzburger Pendlerverflechtungsraums kann Sulzfeld a. Main aufgrund seiner Attraktivität auch zukünftig als Wohnort für Familien gestärkt werden und zugleich auf die Bedürfnisse einer zunehmend alternden Bevölkerung zu reagieren.

# 1.5 Wirtschaft

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2013 im allgemeinen ländlichen Raum und nur 4 km vom Mittelzentrum Kitzingen entfernt.

Das nächste Oberzentrum ist Würzburg in etwa 20 km Entfernung.

Die Arbeitslosenquote im Regierungsbezirk Unterfranken und Landkreis Kitzingen, dem Sulzfeld angehört, ist im Vergleich zu Bayern und Deutschland (vgl. Abb. 1) auffallend niedrig. Dieser Wert nähert sich dem der Vollbeschäftigung, die bei einer Quote von 2 % angesiedelt wird.

Vergleich der Arbeitslosenquote

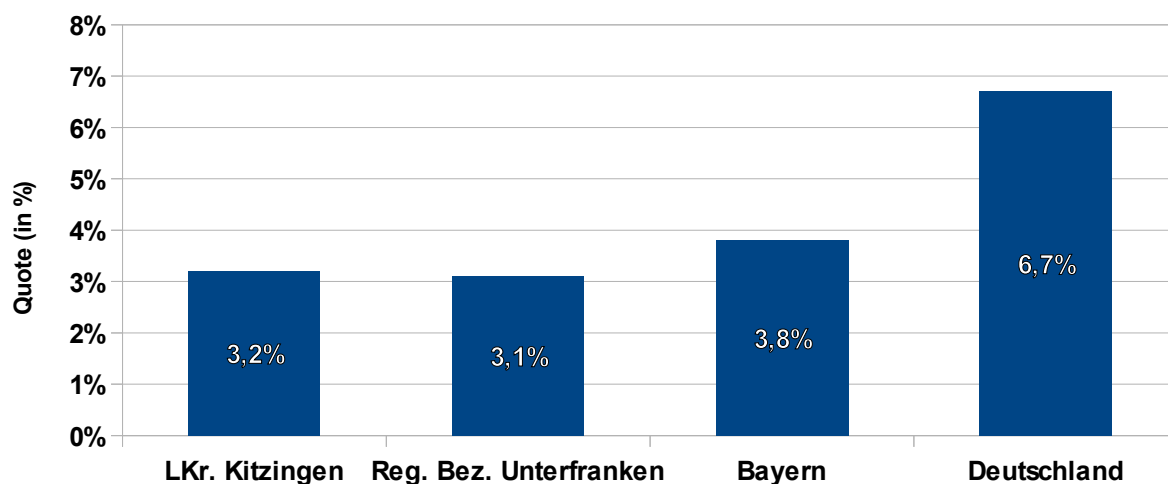


Abb. 1: Vergleich der Arbeitslosenquoten auf Kreis-, Bezirks-, Landes- und Bundesebene. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015, destatis 2015; eigene Darstellung.

### Pendlerbeziehungen

Abbildung 2 zeigt den Pendlersaldo, der sich aus der Differenz zwischen Einpendlern und Auspendlern über die Gemeindegrenzen ergibt. Der Pendlersaldo ist in Sulzfeld a. Main über die Jahre deutlich negativ; das bedeutet, dass die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die Erwerbsarbeit in andere Kommunen pendeln. Diese Entwicklung nimmt über die Jahre zu. Möglicherweise steht dies in Zusammenhang zum Lebensstil junger Familien, die ihre Wohnvorstellungen im ländlichen Raum realisieren, aber eine Arbeitsplatz-Abhängigkeit zu zentraleren Orten haben.

So pendelten im Jahr 2013 von 555 Erwerbstätigen am Wohnort 506 zu ihrem Arbeitsort außerhalb

Sulzfelds, was einem Auspendleranteil von 91,2% entspricht.

### Pendlersaldo Gemeinde Sulzfeld

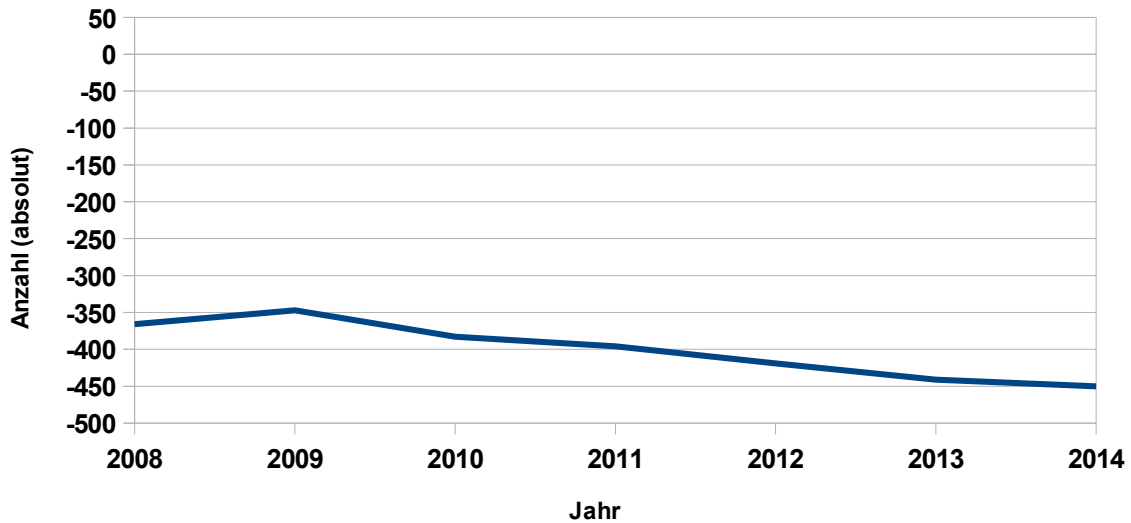


Abb. 2: Pendlersaldo der Gemeinde Sulzfeld a. Main von 2008 bis 2014.  
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015, eigene Darstellung.

Dem Pendleratlas Mainfranken<sup>2</sup> ist dabei zu entnehmen, dass ein Großteil entweder zur Kreisstadt Kitzingen oder zum Oberzentrum Würzburg pendelt. Dies ist auf das erhöhte Arbeitsplatzangebot in den Zentren zurückzuführen.

### Fazit

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main weist einen sehr hohen Anteil an Auspendlern auf, die größtenteils Pendelbeziehungen mit Kitzingen oder Würzburg haben. Die relativ gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr begünstigt diese Entwicklung. Der Landkreis Kitzingen weist mit einer Arbeitslosenquote von 3,2 % einen sehr guten Wert auf, der die ökonomische Situation in der Großregion Würzburg widerspiegelt.

<sup>2</sup> IHK Würzburg-Schweinfurt (2015): Pendleratlas Mainfranken 2015: Mobilität in der Arbeitswelt.

# 1.6 Tourismus, Nahversorgung und soziale Infrastruktur



## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

### Tourismus

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat ihre reizvollen Potentiale: Die Hanglage am Main, das weitgehend erhaltene mittelalterliche Stadtbild und die weinfränkische Kulturlandschaft als touristische Anziehungspunkte in einem hohen Maß in Wert gesetzt. Die kontinuierlichen Bemühungen im Bereich der Altstadtsanierung geben der Gemeinde Sulzfeld a. Main ihr attraktives historisches Ortsbild zurück. Die Weintradition fügt sich mit zahlreichen Weingütern authentisch ein.

In Sulzfeld a. Main befinden sich mehrere namhafte Weinbaubetriebe, die Möglichkeiten zur Verkostung und zum Verkauf anbieten. Das gastronomische Angebot wird durch die Gasthäuser „Zum Goldenen Löwen“ und „Zum Hirschen“, „Zum Stern“, das Cafe Ignatz sowie den „Michelskeller“ ergänzt, die regionale Spezialitäten wie die berühmte Sulzfelder „Meterbratwurst“ anbieten.

Am Marktplatz befindet sich ein Bäckerladen. In attraktiver Lage am Mainufer ist darüber hinaus in den Sommermonaten der Ausschankwagen „Mainlände“ ein Anlaufpunkt sowohl für Touristen als auch für die Bewohner. In Sulzfeld a. Main gibt es zwei größere Beherbergungsbetriebe, von denen das „Gasthaus Stern“ mit etwa 50 Betten die größten Kapazitäten hat, gefolgt vom „Vinotel Augustin“ mit etwa 20 Betten. Es werden mehrere Ferienwohnungen angeboten, so dass die Gesamtzahl an angebotenen Betten in Sulzfeld a. Main bei ca. 110 liegt<sup>3</sup>.

Das Tourismusangebot ist breit gefächert. Für den Seminartourismus kann u.a. das Rathaus, das Obere Maintor und das Lehrerhaus „die KulturWerkstatt“ als Tagungsort genutzt werden. Im Erholungs- und Freizeitbereich werden insbesondere die regionalen Besonderheiten in der Kultur- und Naturlandschaft hervorgehoben. So führen der überörtliche „Mainwanderweg“ und der „Fränkische Marienweg“ durch den historischen Ortskern Sulzfelds, der durch die vielen Einzeldenkmäler, die erhaltene mittelalterliche Stadtmauer und die Weintradition geprägt und besonders sehenswert ist.

Im Sulzfelder Umfeld liegen bekannte Weinlagen. Nach diesen sind die Weinwanderwege „Maustal“ und „Cyriakusberg“ benannt. Sie führen durch die Kulturlandschaft und bieten weitläufige Ausblicke auf Sulzfeld a. Main und das Maintal. Den Wandernden werden auf den Wegen zusätzliche Informationen über Rebsorten und Landschaftsbestandteile vermittelt.

Für Radsportler gibt es einen Radweg, der parallel zum Mainufer verläuft und durch den geplanten Ausbau der Staatsstraße durchgängig bis Frickenhausen geschlossen wird, wenn auch heute noch der überregionale und höher frequentierte „Mainradweg“ am anderen Mainufer verläuft. Dafür befindet sich auf der Sulzfelder Seite die Mainlände, welche durch die gestalterische Aufwertung und Verweilmöglichkeiten wie dem Ausschankwagen, einem Spiel- und Bolzplatz,

<sup>3</sup> Quelle: ILEK Südliches Mairdreieck 2015. Genauere Tourismus- und Übernachtungszahlen liegen nicht vor.



Bouleflächen, Grill, Badestrand, Volleyballplatz, Basketballplatz sowie Sitzgelegenheiten Aufenthaltsqualität schafft und von den Bewohnern und Besuchern in großer Zahl angenommen wird. Hier ist es wichtig einen sicheren Übergang zum Haupttor des Ortes auszubilden, da im Zuge des Ausbaus der Staatsstraße auch das Verkehrsaufkommen zunehmen wird.

Die momentan nicht nutzbare Schiffsanlegestelle in direkter Nähe kann durch eine Reaktivierung weitere Möglichkeiten schaffen, Touristen über die Mainschiffahrt anzuziehen. Im ÖPNV ist Sulzfeld hinsichtlich Tourismus defizitär ausgestattet: Insbesondere am Wochenende und in Ferienzeiten fehlen Busverbindungen.

Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit „Südliches Maindreieck“ könnte ein „Freizeitexpress“, analog zu bestehenden Angeboten wie dem Kirchenburg- oder Mainschleifenexpress in benachbarten Kommunen angeboten werden. In Kombination von Wandervorschlägen, Einkehrmöglichkeiten und Hinweisen auf Sehenswürdigkeiten können so Gäste in die Region befördert werden.

Vor der mittelalterlichen Kulisse im Ortskern finden überwiegend im Sommer traditionelle Veranstaltungen wie das Straßenweinfest, „Sulzfelder Weingenuss“ mit Inthronisation der Sulzfelder Weinprinzessin, die Sulzfelder Weintage, ein Open-Air-Classic-Konzert im Pfarrgarten, Theateraufführungen, oder der Tag des offenen Denkmals sowie weitere Konzerte im Rathaus statt, die auch überregional Besucher anziehen. Außerdem finden im Gewölbekeller Schiebel seit einigen Jahren erfolgreich Kabarettabende mit namhaften Künstlern statt.

Zudem ist das Vereinsleben und dessen Veranstaltungen, wie Auftritte des Gesangsvereins, des Jugendblasorchesters oder der jährliche Faschingsumzug, wichtig für die örtliche Gemeinschaft aber auch für Touristen und Besucher. In Sulzfeld gibt es derzeit ca. 17 Vereine. Bezogen auf den Altort sind für das Vereinsleben Räumlichkeiten in den Gaststätten, dem Rathaus, dem Alten Kindergarten und im Schützenhaus wichtige Treffpunkte im örtlichen Zusammenleben.

Das kulturelle Angebot wird durch drei Galerien in Sulzfeld a. Main ergänzt. Dies sind die Galerie Papiushof, die Galerie Harald Schmauser und die Galerie im Weingut Vollert.

Außerhalb der Veranstaltungen lädt der Ortskern zum Erkunden der vielen Gassen ein, in denen sich unter anderem zwei Galerien und ein Kunsthandwerksbetrieb befinden.

## **Nahversorgung, Dienstleistung und soziale Infrastruktur**

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2013 nicht als zentraler Ort ausgewiesen, sondern liegt zwischen den Mittelzentren Ochsenfurt und Kitzingen, bzw. im Nahbereich des Mittelzentrums Kitzingen.

Eine Befragung im Rahmen des ILEKs Südliches Maindreieck konnte aufzeigen, dass die Nahversorgung in Sulzfeld a. Main von den Bewohnern als defizitär bewertet wird<sup>4</sup>. Nach der Ladenschließung der Metzgerei in der Langengasse verbleibt als einziger Nahversorger der Bäckerladen am Marktplatz, allerdings nur vormittags geöffnet ist. Außerdem besteht in den Sommermonaten am Ausschankwagen in der Mainlände die Möglichkeit sich mit einem Imbiss zu versorgen. Der zentral gelegene Bäckerladen könnte sich durch eine Erweiterung des Sortiments mit spezialisierten und regionalen Produkten sowie eine zielgruppenorientierte Vermarktung als dauerhafter Nahversorger etablieren.

<sup>4</sup> Quelle: ILEK Südliches Maindreieck 2015.

Ein Einzelhandelskonzept unter Einbezug der Touristen als potentielle Kunden erscheint daher sinnvoll, um die von der Kundenfrequenz abhängige Rentabilität zu gewährleisten.

Ein Angebot an Dienstleistungen ist vorhanden. Im Ortskern befinden sich eine Sparkasse, eine VR-Bank und ein Friseur, dessen Fortbestehen durch die familieninterne Übergabe an die nächste Generation gesichert ist. Die nächste Postfiliale ist in Kitzingen, ebenso wie Bücherei, Apotheke und Dienstleistungen der medizinischen Grundversorgung sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen. Das in der Papiusgasse gelegene Café Ignatz ist momentan nur zeitweise geöffnet.

Die überwiegend positive natürliche Bevölkerungsentwicklung hat die Kinderbetreuung und das Schulwesen konsolidiert. Im Jahr 2013 lag die Betreuungsquote der unter 3-Jährigen bei 38,2 %, was deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Kitzingen (31,7 %), des Regierungsbezirkes Unterfranken (32 %) und Bayerns (25 %) liegt<sup>5</sup>. Neben einer Kinderkrippe und einem Kindergarten befindet sich in Sulzfeld auch eine Grundschule sowie eine Musikschule.



Touristeninformation an der Mainlände

---

5 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2015.

## Fazit

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat durch stetige Sanierungsarbeiten und mit Hilfe der Städtebauförderung ihre charakteristischen Merkmale als mittelalterlich geprägte Siedlung sowie die Tradition des Weinbaus nicht nur sehr gut erhalten, sondern sich auch als diversifizierte Tourismusdestination positioniert.

Die Veranstaltungen werden teilweise überregional besucht und stehen in enger Verbindung zur Weinkultur, die auch während der Routen auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen thematisiert wird.

Die attraktive Gestaltung am Mainufer hat zu einer gesteigerten Aufenthaltsqualität geführt, die vor allem in den Sommermonaten von der Bevölkerung als auch von Touristen sehr gut angenommen wird. Bei einer Reaktivierung der Schiffsanlegestelle durch die Mainschifffahrt können Touristen als weitere Zielgruppe angesprochen werden.

Die hohe Bekanntheit und touristische Attraktivität Sulzfelds erzeugt zusätzlich Potential, Absatzmöglichkeiten für höherwertige, spezialisierte Produkte des Handwerks und Kunsthandwerks zu schaffen.

Die Nahversorgungssituation in Sulzfeld a. Main ist in einzelnen Bereichen defizitär. Die eingeschränkten Öffnungszeiten des verbliebenen Bäckerladens führen zusammen mit Ladenschließungen zu einer Unterversorgung. Bürgerliches Engagement und die Einbeziehung von Touristen als potentielle Kunden sollten in einem Einzelhandelskonzept Eingang finden und zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Der Bäckerladen am Marktplatz könnte durch eine Sortimentserweiterung mit regionalen, höherwertigen Angeboten unter Berücksichtigung der genannten Zielgruppen die Nahversorgung sicher stellen und gleichzeitig rentabel bleiben.

Die soziale Infrastruktur ist in der Bildung und Kinderbetreuung sehr gut aufgestellt, wird jedoch in anderen Bereichen wie der medizinischen Grundversorgung sowie der Alten- und Krankenpflege von der Kreisstadt Kitzingen übernommen. Auch hier besteht das Potential für eigene Angebote



Friseur und Bäckerladen in Sulzfeld a. Main

# 1.7 ILEK Südliches Maindreieck

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Das im Juli 2012 beschlossene Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) "Südliches Maindreieck" soll die interkommunale Zusammenarbeit fördern und Synergieeffekte erzeugen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der die ländlichen Räume vor besondere Herausforderungen stellt, ist eine interkommunale Kooperation und Ressourcenbündelung von entscheidender Bedeutung für nachhaltige Lebensverhältnisse in der Region.

Hier kommt das ILEK Südliches Maindreieck zum Einsatz, indem es einen Strategieplan zur Bündelung der Aktivitäten der beteiligten ländlichen Gemeinden definiert.

Verbindendes Element ist das Maintal zwischen den Städten Kitzingen und Würzburg. 10 der 12 Kommunen liegen entweder direkt am Main oder in direktem räumlichen Anschluss in den Seitentälern bzw. auf den Hochflächen.

Die Allianz setzt sich aus den folgenden 12 Kommunen zusammen:

Stadt Eibelstadt, Markt Frickenhausen, Stadt Marktbreit, Stadt Marktsteft, Markt Obernbreit, Stadt Ochsenfurt, Markt Randersacker, Gemeinde Segnitz a. Main, Markt Sommerhausen, Gemeinde Sulzfeld a. Main, Gemeinde Theilheim sowie der Markt Winterhausen (vgl. Abb. 1).

Das Allianzgebiet erstreckt sich über 1.740 km<sup>2</sup> und ist Wohnort von über 33.000 Menschen.

Die Mitgliedsgemeinden der Allianz entsprechen im Wesentlichen den historischen „Maidörfern“, die bis zur Säkularisation in enger politischer und kirchlicher Zugehörigkeit zum Bistum Würzburg standen.

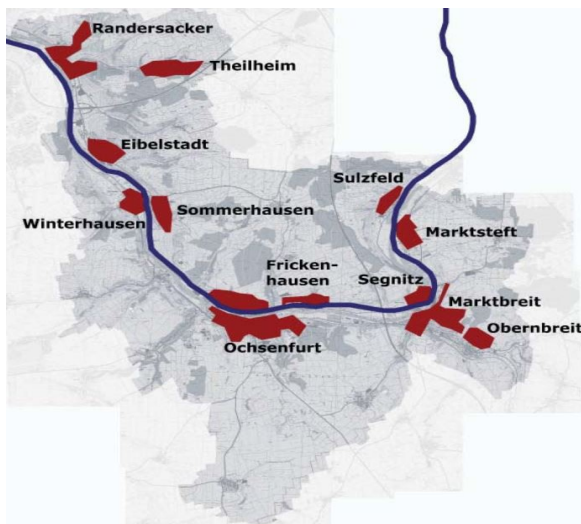


Abb. 1: Die Gemeinden des Allianzgebietes. Quelle: ILEK Südliches Maindreieck 2014.

Die Handlungsfelder wurden zusammen erarbeitet und behandeln die Themen

- Tourismus
- Identität der Region, Kultur
- Infrastruktur / Versorgung
- Wohnen und Arbeiten
- Regionale Produkte
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Soziales

Im Rahmen von Fachgesprächen, Projektforen und Bürgerbeteiligungsprozessen inklusive einer schriftlichen allianzweiten Haushaltsbefragung wurden für jede Kommune Potentiale und Defizite aus den genannten Themenbereichen erarbeitet.

Die Stärken in der Gemeinde Sulzfeld a. Main liegen insbesondere beim Wohnumfeld, dem Ortsbild und in der Gemeinschaft der Bürgerinnen und Bürger. Schwächen wurden in den Bereichen Verkehr, Nahversorgung und Freizeit identifiziert.

Im Rahmen des ILEK wurde eine Potentialanalyse erstellt. Darauf aufbauend wurde ein Strukturplan entwickelt. Zielsetzung für alle Orte im Gebiet ist es, "einerseits die vorhandenen Tourismus- und Vermarktungspotenziale als Weinanbaugebiet in Wert zu setzen und andererseits den grundlegenden Bedürfnissen der eigenen Bürgerschaft gerecht zu werden" (ILEK Südliches Maindreieck 2014: 82). Hieraus wurden drei Schwerpunkte entwickelt, die den beiden Zielgruppen (Bürger und Touristen) gerecht werden sollen:

- Wohnen / Ortskerne / Daseinsvorsorge
- Freizeit und Tourismus
- Landschaft und Öffentlichkeitsarbeit

Die Umsetzung der gesteckten Ziele kann durch die Instrumente der Ländlichen Entwicklung erfolgen, diese umfassen auch die finanziellen Mittel. Die Maßnahmen sind auf die jeweilige Kommune abgestimmt und umfassen Dorferneuerungsprozesse und Flurerneuerung.

Zusätzlich zu den Instrumenten der Ländlichen Entwicklung soll ein ILEK-Management eingerichtet werden, das u.a. die Umsetzung der Maßnahmen bearbeitet, die Kommunikation zwischen den Allianzkommunen unterstützt, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit berücksichtigt sowie die Akquisition von Fördermitteln voran treibt.

Konkrete Umsetzungen, die in Sulzfeld a. Main erfolgen sollen, sind:

- die Ergänzung des landwirtschaftlichen Kernwegenetzes
- die Grundstücksneuordnung von gemeindlichen Waldflächen und Aufhebung der Kleinparzellierung
- die Verbesserung der Wegeverbindung nach Erlach und Kaltensondheim

# 1.8 Qualitäten und Potentiale

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

### Stadtstruktur und Gebäudequalität

Die Stadtsilhouette am ansteigenden Osthang über dem Main mit dem Turm der Pfarrkirche an der höchsten Stelle stellt eine besondere Qualität des Ortsbildes von Sulzfeld a. Main dar.

Die historische Befestigungsmauer mit ihren Wehrtürmen ist weitgehend erhalten, jedoch an einigen Stellen an der südwestlichen Seite durch Verbauung mit Lagerschuppen und Garagen gestört.

Der Bereich des Altortes sowie der unmittelbar vor der Befestigungsmauer liegende Geländestreifen genießen als Ensemble „Ortskern Sulzfeld a. Main“ besonderen Schutz. Im unmittelbaren Umfeld des Altortes liegen die denkmalgeschützten Bereiche des Friedhofs mit der barocken Friedhofskapelle. In Sulzfeld a. Main gibt es insgesamt 77 Baudenkmale die sich mit Ausnahme des Friedhofs und einiger Bildstöcke alle innerhalb des historischen Altortes befinden. Daneben gibt es rund 100 ortsbildprägende Gebäude die zusammen mit ca. 100 weiteren ortsstrukturgeprägten Gebäuden das äußerst geschlossene und harmonische Bild des Altortes bestimmen.

Die Ortsstruktur zeigt einige Besonderheiten: So führt die Hauptdurchgangsstraße nicht durch den Ortskern, sondern verläuft an der Befestigungsmauer vorbei. Nur ein abzweigender Verbindungsweg von sekundärer Bedeutung durchquert das Innere des Altortes.

Neben der weitgehend geschlossenen, kleinteiligen Bebauung mit überwiegend landwirtschaftlichen Hofanlagen, ragen einige übergeordnete, meist repräsentative Gebäude hervor. Dies sind unter anderen die ehemalige Würzburgische Kellerei an einer platzartigen Erweiterung der Kettengasse an zentraler Stelle innerhalb des Orts. Außerdem das Rathaus am Marktplatz mit einem prägnanten, hohen Spätrenaissance-Giebel oder die Pfarrkirche, die am höchsten Punkt gelegen den gesamten Altort überragt. Das harmonische Zusammenwirken der großen Solitäre mit den meist giebelständigen Wohnhäusern und kleinteiligen Nebengebäuden macht die besondere denkmalpflegerische Wertigkeit Sulzfelds aus. Als weiteres, besonders wertvolles Element kommt eine hohe Dichte an Kleindenkmalen hinzu, insbesondere Hausfiguren prägen das Straßenbild.





Besonders harmonische Dachlandschaft und Platzsituation in Sulzfeld a. Main

Die Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts sind sehr gepflegt und Leerstände kaum vorhanden. Hier stehen für Neubauten noch ca. 25 Flurstücke mit insgesamt ca. 22.000m<sup>2</sup> zur Verfügung die sofort oder ohne größere Vorbereitung bebaubar wären.

Bei der Stadtsanierung in den vergangenen 30 Jahren wurde sehr viel erreicht, ein Großteil der Gebäude baulich verbessert und der Altort wiederbelebt. Dennoch stellt eine Aktivierung einiger noch vorhandener Leerstände und untergenutzter Gebäude im Altort weiterhin ein besonders großes Potential für die Wiederbelebung von Wohnstandorten dar.

Mit exemplarischen Nutzungskonzepten können die Potentiale von sanierungsbedürftigen Gebäuden und Leerständen besser vermittelt werden. Bei geschicktem Einsatz von Zuwendungen, Zuschüssen und steuerlicher Abschreibung kann die Sanierung eines bestehenden Gebäudes deutlich wirtschaftlicher als ein Neubau sein. Durch Rückbau von ungenutzten Nebengebäude und Grundstückszusammenlegung können attraktive Grundstücke mit Freiraumbezug geschaffen werden, die auch für Familienwohnen gut geeignet sind.

Es gibt Bereiche mit zusammenhängenden Missständen wie sanierungsbedürftigen Gebäuden, Leerständen und gestalterischen und funktionalen Mängeln. Dabei hervorzuhebende Bereiche mit besonders großen Potentialen für die Innenentwicklung im Altort sind:

- In der Kettengasse / Einmündung Friesengasse (Ochsenhof)
- Im Bereich westlich des Kindergartenweg zwischen Peuntgasse und Friesengasse mit Schwerpunkt auf den untergenutzten Gebäuden des alten Kindergartens
- Im Bereich hinter dem Rathaus mit der leerstehenden Gaststätte/Metzgerei, dem Michelskeller und dem für das Vereinsleben wichtigen Schützenhaus.
- Im gesamten Bereich zwischen Eselshof I, Langengasse und Maingasse

## **Öffentlicher Raum und Freiflächen**

Nahezu alle Straßen im Altort sind in den vergangenen 30 Jahren mit differenzierten, neuen Belägen versehen und gestalterisch aufgewertet worden.

Neben dem vergleichsweise kleinem Marktplatz gibt es in Sulzfeld viele weitere Plätze und Gassenaufweitungen, die insbesondere dort, wo eine Möblierung mit Sitzbänken vorhanden ist, eine hohe Aufenthaltsqualität haben. Stadträumliche Qualitäten und Sichtbeziehungen lassen sich in vielfältigen Situationen erleben.

Eine besondere Qualität für die Bewohner und Besucher Sulzfelds stellt die in den vergangenen Jahrzehnten umgestaltete Mainlande dar. Neben der Funktion als Parkplatz finden sich hier attraktive, weitläufige Anlagen für Aufenthalt, Spielen und Sport für alle Generationen. Hier besteht das Potential weitere angrenzende Flächen mit einzubeziehen um das Parkplatzangebot für Busse und Wohnmobile auszuweiten. Außerdem kann die touristische Attraktivität durch die Anlage eines Schiffsanlegers für Personenschiffahrt erhöht werden.





Interessante, behutsam sanierte historische Gebäudedetails

## Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Sulzfeld a. Main hat ein vielfältiges gastronomisches Angebot, das insbesondere durch die Weinkultur bestimmt wird.

Der Bäckerladen am Marktplatz ist das einzige Nahversorgungsgeschäft im Ort. Hier besteht das Potential durch längere Öffnungszeiten und eine Ausweitung des Angebots die Funktion eines Dorfladens zu übernehmen. Ein solches Angebot wäre auch für Besucher attraktiv, um sich außerhalb der Gastronomie mit einem Imbiss, Getränk oder auch kleinem Souvenir zu versorgen. Außerdem gibt es im Ort im Bereich Dienstleistungen zwei Banken sowie einen Friseur. Auch hinsichtlich touristischer Interessen befinden sich außerdem zwei Galerien im Ort.

Die nächsten umfangreichen Einrichtungen zum Einkaufen und für Dienstleistungen sind in jeweils ca. 4 km Entfernung in Kitzingen im Norden und Marktbreit im Süden.

Die Vielfalt der Angebote sowie positive Entwicklungen und Potentiale in der Entwicklung des Tourismus werden ausführlich im Kapitel „1.6 Tourismus, Nahversorgung und soziale Infrastruktur“ dargestellt.



Hochwertig gestalteter Spielplatz an der Mainlände

## Wegeverbindungen und Verkehr

Durch die historische Lage abseits von der übergeordneten Hauptstraße am westlichen Mainufer war Sulzfeld a. Main nie von größerem Durchgangsverkehr beeinträchtigt. Dies kam der Entscheidung entgegen, den Ort nur für Anlieger mit dem Auto zugänglich zu machen, die im Zuge der Stadtanierung getroffen wurde.

Die Verkehrsberuhigung macht den Altort für Fußgänger attraktiv und es ist angenehm dort unterwegs zu sein. Darin liegt für Bewohner wie Besucher eine große Qualität.

Durchgangsverkehr konzentriert sich in erster Linie auf die Hauptstraße vor dem Ort (Staatstraße 2270). Heute verläuft der Hauptverkehrsfluss im Maintal zwischen Kitzingen und Marktbreit hauptsächlich am östlichen Mainufer, dort ist die Staatsstraße 2271 mit Umgehungen von Hohenfeld und Marktstett bereits für deutlich höheren Verkehrsfluss ausgebaut. Dies ist hinsichtlich des Straßenverkehrs ein Vorteil für Sulzfeld a. Main; dass auf dieser Mainseite aber auch die Hauptradwanderwegverbindung verläuft, ist eher als Nachteil zu betrachten. Die Radwegeverbindung nach Segnitz ist zu forcieren und auf Sulzfelder Seite auszubauen, um mehr Radwanderer als Besucher nach Sulzfeld zu führen. Heute behindert eine Engstelle nördlich von Segnitz den weiteren Ausbau. Hier kann künftig durch einen Lückenschluss eine durchgängige Verbindung an den bestehenden Radweg nach Frickenhausen geschaffen werden.

Im ÖPNV wird Sulzfeld a. Main mit wenigen Verbindungen des Busverkehrs und Anrufsammeltaxis versorgt (ausführlich dargestellt im Kapitel 1.1 Lage und Rolle in der Region – Verkehrsanbindung). Vorteilhaft ist die Streuung der wenigen Verbindungen an Werktagen, so dass es möglich ist, morgens, mittags und abends von und nach Sulzfeld zu fahren. Insbesondere



in Ferienzeiten und am Wochenende, wenn das touristische Aufkommen am höchsten ist, gibt es fast keine Verbindungen mit dem Bus. Hierin liegt das Potential in Abstimmung mit den Nachbarkommunen z.B. im Rahmen der „Allianz Südliches Maindreieck“ künftig auch Angebote im ÖPNV, beispielsweise einen „Freizeitexpress“, analog zu bestehenden Angeboten, wie dem Kirchenburg- oder Mainschleifenexpress in benachbarten Kommunen anzubieten. Angebote im Rahmen von Wandern, Radwandern, aber auch Weinverkostung wären hiermit gut kombinierbar. Bei der Neuplanung der ÖPNV-Angebote ab 2017 und 2018 ist eine verbesserte Anbindung sowohl von und nach Kitzingen sowie Marktbreit in Planung.



Vorbildlich saniertes denkmalgeschütztes Weingut



Gasse an der nördlichen Befestigungsmauer



Eine der sehr zahlreichen Hausfiguren

## Anhang Qualitäten und Potentiale:

Regierungsbezirk Unterfranken

Kitzingen

Sulzfeld a.Main

### Denkmalliste

Stand 09.10.2015, © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

### Ensemble

E-6-75-170-1

Ensemble Ortskern Sulzfeld a.Main.

Das Ensemble umfasst den Ort innerhalb seiner spätmittelalterlichen Befestigungslinie unter Einschluss des unmittelbar vor der Ortsmauer liegenden Geländestreifens. Der 915 zum ersten Mal erwähnte, im Laufe des Mittelalters auf die jetzige Größe angewachsene und im Spätmittelalter umwehrte Weinort baut sich in Hanglage auf dem rechten Mainufer auf. Die Ortsstruktur zeigt einige Eigentümlichkeiten, die Sulzfeld unter den Mainstädtchen und Weinbauerndörfern dieser Region hervorstechen lassen. Die Hauptdurchgangsstraße führt nicht durch den Ortskern, sondern verläuft an der mainseitigen Ortsmauer vorbei, nur ein abzweigender Verbindungsweg von sekundärer Bedeutung, die Straße nach Erlach, durchquert das Ortsgebiet vom Main- zum Faltertör (Kettengasse). Dies hat zur Folge, dass der Ort keine übergeordnete Hauptstraße und auch keinen Marktplatz als Mittelpunkt besitzt, sondern sich scheinbar regellos aus einem Gewirr gleichwertiger Gassen zusammensetzt. Dennoch lässt sich aus dem Grundriss ein klares Ordnungsnetz herauslesen, das aus drei untereinander parallelen, den Hang senkrecht zu den Höhenlinien erklimmenden Gassenzügen und diese untereinander quer verbindenden Gässchen besteht. Die vom Maintör zum Faltertör zielende Durchgangsstraße nach Erlach (Kettengasse) zeigt einen mehrfach gebrochenen, zum übrigen Gassennetz schräg gerichteten Verlauf. In der Nähe des Maintors liegt exzentrisch der nur mäßig große, annähernd quadratische Marktplatz.

Die Gassen sind durchwegs mit alter Pflasterung versehen. Der Ort ist in einem unregelmäßigen Fünfeck ummauert, dessen Spitze die höchste Hangstelle einnimmt und dessen gelängte Basisseite parallel zum Main verläuft.

Schwerpunkte klerikaler und säkularer Macht bilden die ehemalige Würzburgische Kellerei, die an einer platzartigen Erweiterung der Kettengasse eine zentrale Stelle innerhalb des Ortsbereichs einnimmt, das Rathaus am Marktplatz, dessen hoher Spätrenaissance-Giebel die Dachlandschaft weithin überragt, sowie der auf dem höchsten Erhebungspunkt gelegene Pfarrbezirk mit der beherrschenden Pfarrkirche aus der Julius-Echter-Zeit.

Der von Weinbau und Landwirtschaft geprägte Ort besitzt eine kleinteilige Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofanlagen, bei der sich die Wohnhäuser, dem fränkischen Hoftypus gemäß, meist giebelseitig zur Straße wenden, begleitet von einem seitlichen, freistehenden Tor, das den Zugang zu den rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden bildet. In den ansteigenden Gassen ergeben sich geschlossen wirkende, rhythmische Reihungen der Hofstirnseiten, während in den Quergässchen die unregelmäßige Setzung verschiedenartiger Baukörper vorherrschend ist. Bei den Häusern handelt es sich häufig um schlichte Fachwerkbauten des 17. und 18. Jahrhunderts, vielfach mit verputzten Obergeschossen. Die Bebauung ist durchsetzt mit Gebäuden aus der



1.Hälfte des 19. Jahrhunderts in der landschaftstypischen Kalkbruchsteinbauweise. Zahlreiche barocke Hausfiguren prägen die Straßenbilder Sulzfelds, sie sind vielfach in herausgehobener Position auf Konsolen an Hausecken angebracht. Das Ortsbild verfügt zudem über eine landschaftsgebundene Fernwirkung, die zum einen aus der Ortslage inmitten von Weinbergen und zum anderen aus der unmittelbaren Beziehung zum Main resultiert.

## **Baudenkmale**

D-6-75-170-3

Alte Schulgasse 2.

Wohnhaus, zweigeschossiger Steilsatteldachbau mit Spitzgiebel in Ecklage, vorkragendes Fachwerkobergeschoss, 16./17. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-92

Cyriakusberg.

Bildhäuschen mit Bildnische und Bildtafel mit Darstellung der Kreuzigung, bez. 1596; an der Straße nach Kitzingen.

nachqualifiziert

D-6-75-170-5

Erlacher Straße 6.

Steinrelief, Kreuzigung Christi, 18. Jh.; an der Fachwerkscheune.

nicht nachqualifiziert

D-6-75-170-95

Erlacher Straße 36.

Bildstock, Darstellung der Dreifaltigkeit, bez. 1708; am Erlacher Weg.

nachqualifiziert

D-6-75-170-6

Eselshof I 4.

Unterer Eselshof, Wohnhaus, massives Giebelhaus, 18./19. Jh., über älterem Kern; Hausfigur, Christus mit den Wundmalen, wohl spätgotisch.

nachqualifiziert

D-6-75-170-7

Eselshof I 5.

Wohnhaus, schmales zweigeschossiges Giebelhaus in Ecklage, teilweise verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-8

Eselshof I 6.

Hausfigur, Madonna mit Kind, 19. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-9  
Eselshof I 8.  
Inscription von 1788, Sandstein.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-10  
Eselshof I 10.  
Hausfigur, Madonna mit Kind, 19. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-100  
Fellriegel.  
Martersäule mit Darstellung der Kreuzigung; Inschrift auf der Rückseite; am Viehweg.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-11  
Friesengasse 10.  
Hausfigur, hl. Sebastian, 18. Jh., Sandstein.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-12  
Friesengasse 11.  
Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und profilierten Fensterrahmen im massiven Erdgeschoss, 17./18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-13  
Friesengasse 14.  
Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit Fachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.; plastische Gruppe über Eckkonsole, Hl. Dreifaltigkeit, Mitte 18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-14  
Friesengasse 15.  
Bauernhaus, zweigeschossiges Giebelhaus mit überbauter Toreinfahrt, im massiven Erdgeschoss geohrte Fensterrahmen, Obergeschoss verputztes Fachwerk, bez. 1570, im 17./18. Jh. erneuert.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-2  
Graben Nord 2; Graben Nord 4; Grabenschütt 2; Grabenschütt 4; Maingasse 4; Maingasse 5; Maingasse 5a; Maingasse 11a; Peuntgraben 1; Raiffeisenstraße 6a; Graben West 7; Graben West 9; Maingasse 20a; Maingasse 15a; Graben Nord 6; Maingasse 9a; Kirchplatz 4; Peuntgraben 5;

Maingasse 22a; Peuntgraben 9; Graben West 1; Graben West 3.  
Sradtbefestigungsmauer, auf einer Länge von ca. 900m mit drei Toren und 18 Türmen fast vollständig erhalten, 15. Jh., Erneuerung am Ende des 16. Jh. unter Julius Echter von Mespelbrunn.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-25  
Kettengasse 1.  
Bauernhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit vorkragendem verputztem Fachwerkobergeschoss und überbauter Toreinfahrt, 17. Jh.; Hausfigur, Immaculata, erste Hälfte 18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-26  
Kettengasse 2.  
Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit vorspringendem Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.; Hausfigur, Madonnenstatuette 19. Jh., in Glaskasten.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-28  
Kettengasse 5.  
Ehem. fürstbischöfliche Kellerei, massives zweigeschossiges Giebelhaus mit Stufengiebel und erneuerter Fassadenmalerei, 16. Jh.; zur Zehntgasse Hoftor, bez.1558 (siehe dort).  
nachqualifiziert

D-6-75-170-29  
Kettengasse 7.  
Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.; über Ecksäule Figur des hl. Josef, 18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-30  
Kettengasse 8; Kettengasse 10. Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau aus Bruchsteinmauerwerk, 18./19. Jh.; Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk, 19. Jh./frühes 20. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-31  
Kettengasse 12.  
Hausfigur, Mondsichelmadonna, 18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-32  
Kettengasse 14.  
Hausfigur, Christus als Guter Hirte, 18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-33

Kettengasse 15.

Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.;  
Hausfigur, Ecce Homo, Mitte 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-34

Kettengasse 16.

Hausfigur, Immaculata, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-35

Kettengasse 20.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem  
Fachwerkobergeschoss, geohrte Türrahmung, Steintreppe, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-36

Kettengasse 24.

Hausfigur in Nische, hl. Sebastian, barock, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-37

Kindergartenweg 4.

Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1725.

nachqualifiziert

D-6-75-170-38

Kirchplatz 2; Nähe Kirchplatz.

Kath. Pfarrkirche St. Sebastian, Chor, Turm und Sakristei 1482, Langhaus um 1602 verändert; mit  
Ausstattung; am Außenbau Epitaphien, 1602 und um 1700, sowie Ölberg, 1497; Reste der  
ehemaligen Kirchenbefestigung.

nachqualifiziert

D-6-75-170-99

Kitzinger Straße; St 2270.

Martensäule mit Schmerzensmann, bez. 1701; an der Straße nach Segnitz.

nachqualifiziert

D-6-75-170-39

Klostergasse 5.

Ehem. Beginenkloster (bis 1437), heute Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage  
mit verputztem Fachwerkobergeschoss, bez. 1733 und 1737, über älterem Kern; Hausfigur,  
Immaculata, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-40

Langengasse 2.

Gasthof "Zum Goldenen Löwen", zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, 18./19. Jh.

nachqualifiziert

Langengasse 5.

Bauernhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Fachwerkgiebel und überbauter Toreinfahrt, spätgotische Türrahmung, sonst 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-43

Langengasse 6.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkgiebel, bez. 1728, im Kern 2. Hälfte 16. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-44

Langengasse 7.

Zweiflügelbau mit Walm- und Satteldach, geohrte Fensterrahmen, 1496(d), im 18. Jh. verändert.

nachqualifiziert

D-6-75-170-45

Langengasse 8.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel und geohrter Türrahmung, bez. 1724.

nachqualifiziert

D-6-75-170-46

Langengasse 12.

Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und Zierfachwerkobergeschoss, bez. 1580.

nachqualifiziert

D-6-75-170-47

Langengasse 14.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schwalbenschwanzgiebel und profilierten Fensterrahmen, die offene Traufseite mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1568.

nachqualifiziert

D-6-75-170-55

Maingasse 17.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, 18. Jh.

nachqualifiziert



D-6-75-170-56

Maingasse 18.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, 17./18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-57

Maingasse 19.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.; im rückwärtigen Teil spitzbogiges Steinportal, 16. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-60

Marktplatz 2.

Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk mit geohrten Fenster- und Türrahmungen, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-61

Marktplatz 3.

Rathaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit reich verziertem Volutengiebel, von Peter Meurer, um 1609 vollendet; Mariensäule, bez. 1724; vor dem Rathaus.

nachqualifiziert

D-6-75-170-103

Martersäule.

mit Kreuzigung, bez. 1762; auf der Erlacher Höhe.

nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-75-170-101

Martersäule.

mit Pietà; am Erlacher Weg.

nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-75-170-97

Nähe Burgweg.

Martersäule, mit Geißelung Christi, bez. 1704, erneuert 1959; am Viehweg.

nachqualifiziert

D-6-75-170-4

Nähe Erlacher Straße; Erlacher Straße 2.

Friedhof, ummauerte Anlage, Portalbogenbez. 1668; Friedhofskapelle Hl. Kreuz, kreuzförmiger Zentralbau, von Joh. Anton Schumm 1752; eingemauert Kreuzigungsrelief, bez. 1596; Friedhofskanzel mit Kreuzigungsgruppe, 2. Hälfte 19. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-41

Nähe Eselshof I.

Scheunengebäude mit Stufengiebeln, 16./17. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-62

Papiusgasse 3.

Bauernhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel und geohrten Fenster- und Türrahmungen, 17./18. Jh.; über der Tür ein Wappenstein; mit angebautem Auszugshäuschen und Hofmauer.

nachqualifiziert

D-6-75-170-63

Papiusgasse 7.

Weingut, zweigeschossiger Walmdachbau mit profilierten Fensterrahmungen, 17. Jh.; Nebengebäude; Toreinfahrt bez. 1792; Inschrift von 1479.

nachqualifiziert

D-6-75-170-64

Peuntgasse 5.

Gasthaus Stern, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss (jetzt überbrettet) bez. 1697; Hausfigur, hl. Josef mit Kind. 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-65

Peuntgasse 7.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Obergeschoss verputztes Fachwerk, 18. Jh., erneuert.

nachqualifiziert

D-6-75-170-66

Peuntgasse 11.

Bauernhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss und rundbogiger Tordurchfahrt, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-67

Peuntgasse 13.

Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit überbauter Toreinfahrt, Obergeschoss verputztes Fachwerk, bez. 1761, über älterem Kern; Hausfigur, Immaculata, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-68

Peuntgasse 17.

Bauernhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit rundbogiger Toreinfahrt und verputztem Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.; plastische Gruppe an der Hauswand, hl. Theodor von Octodurum und zwei Priester, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-69

Peuntgasse 19.

Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit geohrten Fensterrahmen, 17./18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-77

Peuntgraben 12.

Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit geohrten Fensterrahmen, 17./18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-78

Peuntgraben 13.

Kleinhaus, eingeschossiger, an die Ortsmauer angelehnter Satteldachbau, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-79

Peuntgraben 15.

Kleinhaus, eingeschossiger, an die Ortsmauer angebauter Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, 18. Jh..

nachqualifiziert

D-6-75-170-80

Pfarrgasse 1.

Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, vorspringender Kellereingang, 1702/1703; Nischenfigur, Christus als Guter Hirte, bez. 1732.

nachqualifiziert

D-6-75-170-81

Pfarrgasse 6.

Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Treppen- und Schweifgiebeln, Traufseite Fachwerk, geohrte Fensterrahmen, 16. Jh.; eingemauert zwei Wappensteine.

nachqualifiziert

D-6-75-170-104

Raiffeisenstraße.

Figur des hl. Johannes Nepomuk mit kleinem Engel, auf gebauchtem Sockel, Sandstein, barock, um 1730.

nachqualifiziert

D-6-75-170-94

Raiffeisenstraße.

Kreuzschlepper, Sandsteinfigur auf hohem Sockel, 18. Jh., an der südlichen Stadtmauer.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-82

Raitzengasse 2.

Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachhaus mit Anbau, Kalkbruchsteinmauerwerk, Ende 18. Jh.;  
Türstock bez. 1856.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-83

Raitzengasse 3.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem  
Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-93

Sandsteinplatte.

mit Darstellung eines geflügelten Engelkopfes, bez. 1708; in einer Weinbergsmauer, an der Straße  
nach Kitzingen.  
nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-75-170-98

Segnitzer Straße.

Martensäule mit Pietà, bez. 1678; an der Straße nach Segnitz.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-96

Sonnenberg.

Bildstock, Darstellung der Hl. Familie, bez. 1776, erneuert 1959; 300 m westlich der Pfarrkirche.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-102

Uptal.

Martensäule mit Darstellung der Pietà, bez. 1657; 750 m nordwestlich der Pfarrkirche.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-85

Zehntgasse 1.

Gasthof zum Hirschen, zweigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit geohrten Fenster-  
und Türrahmungen, 18. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-75-170-86

Zehntgasse 2.

Weinstube, zweigeschossiges Fachwerkgiebelhaus mit Vorbau, bez. 1669; profilierte Türrahmung mit Relief des hl. Michael.

nachqualifiziert

D-6-75-170-87

Zehntgasse 4.

Hausfigur, Immaculata in Rundnische, Sandstein, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-88

Zehntgasse 6.

Hausfigur, hl. Barbara, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-89

Zehntgasse 8.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.; Hausfigur, hl. Sebastian, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-90

Zehntgasse 9a.

Hausfigur, Madonna mit Kind, zweite Hälfte 15. Jh.

nachqualifiziert

D-6-75-170-91

Zehntgasse 11.

Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, bez. 1671.

nachqualifiziert

D-6-75-170-1

Zehntgasse 13.

Winzerhof, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Kelleranbau, bez. 1683; zugehörige Scheune.

nachqualifiziert

**Anzahl Baudenkmale: 77**

## **Bodendenkmale**

D-6-6226-0157

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
nachqualifiziert

D-6-6226-0189

Spuren eines rechteckigen mehrteiligen Grabenwerkes.  
nachqualifiziert

D-6-6226-0237

Siedlung der Linearbandkeramik und der Urnenfelderzeit.  
nachqualifiziert

D-6-6226-0238

Archäologische Befunde des frühen, hohen und späten Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzfeld a.Main.  
nachqualifiziert

D-6-6226-0239

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sebastian von Sulzfeld a.Main mit ehem. Kirchenbefestigung.  
nachqualifiziert

D-6-6226-0240

Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Ortsbefestigung von Sulzfeld a.Main.  
nachqualifiziert

D-6-6226-0241

Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich des ummauerten Friedhofes mit Friedhofskapelle Hl. Kreuz in Sulzfeld a.Main.  
nachqualifiziert

D-6-6326-0240

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
nachqualifiziert

**Anzahl Bodendenkmale: 8**



# 1.9 Nutzungskonflikte und Mängel

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

### Gebäudezustand und Stadtstruktur

Trotz großer Leistungen bei der Sanierung des Altortes in den letzten 30 Jahren gibt es noch einige Bereiche, an denen sich Leerstände mit teilweise hohem Sanierungsbedarf konzentrieren. Diese finden sich insbesondere in Bereichen mit hoher baulicher Dichte und in Bereichen, in denen Funktionen verloren gingen. Außerdem scheinen einige Gebäude vordergründig gepflegt, befinden sich jedoch insgesamt in modernisierungsbedürftiger Verfassung. Dies betrifft insbesondere Gebäude, in denen nur noch wenige, meist ältere Menschen wohnen.

Problematisch ist auch der Zustand einiger ortsbildprägender Nebengebäude, die mit dem Weinbau in Verbindung stehen und durch Auslagerung oder Aufgabe der Winzerei ohne sinnvolle Funktion sind.

Die Erscheinung des Ortsbildes zur Hauptschauseite in Richtung Main, parallel zur Durchgangsstraße, wirkt weniger ansprechend als die hohe bauliche Qualität, die sich im Ortsinneren findet. Dies liegt insbesondere an einer Konzentration von Gebäuden mit gestalterischen Mängeln und Sanierungsbedarf in der Maingasse. Da diese die Stadtmauer überragen, bietet sich ein gestörtes Gesamtbild. Neuere Gebäude stehen entgegen der historischen Ordnung teilweise traufständig zur Straße und stellen insbesondere mit unproportionierten Dachgauben eine Störung dar.



Die Häuserzeile in der Maingasse vermittelt mit sanierungsbedürftigen Fassaden und Störungen in der Dachlandschaft eine Außenwirkung, die nicht der hohen baulichen Qualität des Ortes entspricht

Der Wunsch nach Bauplätzen auf der „Grünen Wiese“ ist insbesondere im ländlichen Raum weit verbreitet, für weitere Baulandausweisungen sind in Sulzfeld jedoch räumliche Grenzen gesetzt. Es bestehen ferner noch unbebaute und erschlossene Baulücken innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen.

Um die erfolgreiche Stadtsanierung fortzusetzen, muss auch weiterhin der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt werden. Die historische Stadtsilhouette ist durch die Wohngebiete des 20. Jahrhunderts, die auf ehemaligen Weinbergen um den Altort liegen gestört. Außerhalb des Altortes gibt es Bereiche die städtebaulich ungeordnet und mit Nutzungskonflikten verbunden sind. Dies sind ein Areal im Blockinnenbereich südlich der Raiffeisenstraße sowie der Bauhof an der Kitzinger Straße.



Ungeordnete Strukturen am bestehenden Bauhof

Der komplette Bereich des Altortes sowie der Ortsbefestigung sind als amtlich kartierte Bodendenkmale erfasst. Hinzu kommen innerhalb der Stadt der Bereich der ehemaligen Kirchenbefestigung um die Pfarrkirche, sowie unmittelbar vor dem Altort der Bereich um die Friedhofskapelle Hl. Kreuz mit zugehörigem ummauerten Friedhof als weitere Bodendenkmale. In diesen Bereichen sind bei Baumaßnahmen und Funden die entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.

## Öffentlicher Raum / Freiflächen

Nahezu alle Straßen im Altort sind in den vergangenen 30 Jahren mit neuen Belägen versehen und gestalterisch aufgewertet worden. Im Bereich besonders enger Gassen gibt es jedoch Konflikte bei der Aufstellung der Mülltonnen im öffentlichen Raum (z.B. Raitzengasse).

Außerdem befinden sich in den verdichteten Blockinnenbereichen viele versiegelte und mangelhaft gestaltete Flächen auf privaten Grundstücken.

Außerhalb des Altortes ist insbesondere im Bereich der Mainlände die Umgestaltung der

Freiflächen noch nicht abgeschlossen. Am nördlichen Ortsrand befindet sich am Mainufer eine versiegelte, derzeit als Abstell- und Lagerplatz genutzte Fläche. Da die Abstellmöglichkeiten für Wohnmobile sowie Reisebusse noch nicht geregelt sind, bietet sich diese Fläche zur Einbeziehung in eine Neuorganisation an.

Unmittelbar vor der historischen Befestigungsmauer gibt es am nordwestlichen Rand des Altorts Gärten, die stark überwuchert sind und den Blick auf die Befestigung verstellen. Außerdem sind vor allem in der Raiffeisenstraße Grundstücke vor der Stadtmauer mit unansehnlichen Lagerschuppen und Garagen stark verdichtet.

Der attraktive und sehr belebte Raum der Mainlände ist ebenso wie die tiefsten Lagen des Altorts um die Maingasse, Eselshof und östliche Friesengasse / Langengasse / Kindergartenweg / Peuntgasse Überschwemmungsgebiet. Da dies auf absehbare Zeit so bleibt und immer wieder mit Überschwemmungen zu rechnen ist, müssen Ausstattungen und Baumaßnahmen in diesen Bereichen entsprechend geplant werden.



Verstellte Ansicht der Befestigungsmauer mit störenden Anbauten und unpassenden Toren

## Nahversorgung / Infrastruktur

Zwar bietet Sulzfeld a. Main ein breites Angebot an Gastronomie, insbesondere im Zusammenhang mit Weinkultur, ist in der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aber eher schlecht aufgestellt. Es gibt lediglich einen Bäckerladen mit sehr eingegrenzten Öffnungszeiten. Außerdem können Besucher des Ortes in der Saison am Ausschankwagen an der Mainlände einen Imbiss erhalten. In Sulzfeld gibt es keine Ärzte oder andere medizinische Versorgung, jedoch einige niedergelassene Freiberufler. Die Bürgerinnen und Bürger Sulzfelds sind aufgrund der mangelhaften Verbindungen mit dem ÖPNV für ihre alltäglichen Erledigungen weitgehend auf Autofahrten nach Kitzingen oder Marktbreit angewiesen. Dies kann insbesondere für ältere oder weniger mobile Menschen problematisch sein.





leerstehende Gastronomie in der Langen Gasse

## Verkehr / Wegeverbindungen

Die Staatsstraße 2270 führt als Hauptdurchgangsstraße zwar nicht durch den Altort, stellt aufgrund des Verkehrsaufkommens jedoch eine Barriere zur stark frequentierten Mainlände dar.

Da die Straße in Zukunft gegen den Willen der Gemeinde weiter ausgebaut werden soll, ist dort auch mit einer weiteren Verkehrszunahme zu rechnen. Um die Wegebeziehungen zwischen dem Ort und der vielfältig genutzten Mainlände sicherer zu gestalten, sind hier die Querungen baulich zu verbessern.

Neben den Sonderparkplätzen für Reisebusse und Wohnmobile gibt es auch hinsichtlich Anwohnerparken im Altort und unmittelbarer Umgebung immer noch Verbesserungsmöglichkeiten.

Wochentags gibt es täglich vier Verbindungen von Sulzfeld a. Main nach Kitzingen mit dem Anrufsammeltaxi sowie zwei zusätzliche Busverbindungen ausschließlich an Schultagen.

In Gegenrichtung gibt es täglich eine feste Busverbindung von Kitzingen nach Sulzfeld a. Main,

eine kombinierte Verbindung aus fester Buslinie und Anrufsammeltaxi sowie ein Anrufsammeltaxi.

Zusätzlich gibt es je zwei Busverbindungen morgens und mittags, ausschließlich an Schultagen.

Samstags und Sonntags gibt es täglich jeweils nur eine Verbindungen mit dem Sammeltaxi nach Sulzfeld a. Main und zwei von Sulzfeld a. Main, die alle in den Abendstunden liegen.

Damit kann die Anbindung Sulzfelds im ÖPNV als schlecht bezeichnet werden. Lediglich eine Grundversorgung ist sichergestellt, die kaum flexible oder kurzentschlossene Fahrten von und nach Sulzfeld zulassen. Da am Wochenende fast keine Verbindungen bestehen, kann der ÖPNV für den Tourismus auch keine Rolle übernehmen.

# 1.10 Sanierungsbilanz

## ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

### Ausgangssituation

(Teilweise zitierende Wiedergabe der Zustandsbeschreibung am Anfang der Sanierung Mitte der 1980er Jahre aus: SBS Planungsgemeinschaft München Ulm: Abschlussbericht VU zur Sanierung des Altortes, August 1991)

Mitte der 1980er Jahre war der Altort von Sulzfeld a. Main in großen Teilen vernachlässigt, baulich heruntergekommen und drohte zu entvölkern. Die unterschiedlichen Gründe für den Funktionsverlust des Ortes waren typisch für die Entwicklungen im ländlichen Raum in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts:

- Funktionsverlust als Arbeitsort:  
Kleine Winzer üben den Weinbau nur mehr im Nebenerwerb aus oder haben aufgegeben, die landwirtschaftlichen Gebäude stehen leer oder sind untergenutzt. Große Winzer müssen mehr produzieren um marktfähig zu sein. Ihnen sind die Gebäude im Altort zu klein und sie ziehen an den Ortsrand. Viele Sulzfelder sind Pendler geworden, die Trennung von Arbeitsplatz und Wohnort wirkt sich auch auf den Einzelhandel im Ort aus.
- Funktionsverlust als Wohnort:  
Dichte Bebauung und alte Bausubstanz entsprechen nicht den Komfortansprüchen der Zeit. Junge Sulzfelder ziehen in die Neubaugebiete. Im Altort bleiben meist ältere Menschen in für sie nun zu großen Häusern zurück.
- Funktionsverlust als Versorgungsort:  
Durch die Gebietsreform ist Sulzfeld a. Main an die Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen angeschlossen. Durch die Verlegung der Grundschule nach Kitzingen werden bereits Erstklässler zu Pendlern. Der Ort wird auch dadurch unbelebt. Die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs geht durch das Auspendeln aller Bewohner entsprechend zurück. Auch die technische Infrastruktur von Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon etc. ist damals veraltet und schadhaft.
- Funktionsverlust als Erholungsort:  
Durch die Verbreitung des Autos sind die engen Gassen des Ortes von Bewohnern und Besuchern vollgestellt. Durch den Ausbau der Staatsstraße entsteht eine Störung in der Beziehung zwischen Ort und dem Mainufer.
- Der zunehmende Wohlstand und die erleichterte Verfügbarkeit und Verbreitung von vorgefertigten Bauprodukten entstellen das Erscheinungsbild vieler Fassaden zu „geschichts- und gesichtslosen Flächen“ (Dieter Wieland)

Unter diesem Eindruck wurde vom Gemeinderat Handlungsbedarf erkannt und die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder ab 1985 angestrebt und 1987 vollzogen.

Bereits Anfang der 1980er Jahre wurde mit Mitteln der Denkmalpflege, der Entschädigungsfonds, der Landesstiftung und der Oberfinanzdirektion die Sicherung und Sanierung der wichtigsten Kunstdenkmale begonnen. Dies waren zunächst die spätmittelalterliche Befestigungsmauer mit ihren Wehrtürmen und der Kirchturm sowie das Dach der Pfarrkirche.

Während des Antragsverfahrens zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm wurde 1987 die Sanierung des Rathauses als sogenannte „vorgezogene Maßnahme“ im Sinne eines Leuchtturmprojektes abgeschlossen.

Mit Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm wurde 1987 mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes begonnen. Im Zuge dessen wurde eine intensive Einbeziehung der Bevölkerung eingeleitet, die über den gesamten Zeitraum der Ortssanierung fortgesetzt wird. Möglichkeiten zur Beteiligung waren Fragebögen, Bürgerversammlungen, Arbeitskreise, Einzelgespräche, Veröffentlichungen, Infos im Mitteilungsblatt oder Unterrichtseinheiten in der Grundschule.

1991 wurde das Sanierungsgebiet „Altort“ förmlich festgelegt. Neben den öffentlichen Investitionen sollten auch private Initiativen durchgeführt und gefördert werden können. Außerdem wurde das Mainufer in den Umgriff des Sanierungsgebietes mit einbezogen. In einem Rahmenplan wurden Ziele und Maßnahmen dargestellt, die als „Fahrplan“ für den Erhalt, die Sanierung und Modernisierung des Ortes zu betrachten sind.

Mehr als 20 öffentlich-gemeinschaftliche Maßnahmen sollten als Anstoß, Impuls und Voraussetzung für private Investitionen dienen. Hierbei sind zusammenfassend hervorzuheben:

- Vorausschauende Grundstückspolitik der Gemeinde durch Grunderwerb
- Ordnungsmaßnahmen:  
Erneuerung der gesamten Infrastruktur an Ver- und Entsorgungsleitungen. Danach die Wiederherstellung der Oberflächen nach funktionalen, gestalterischen und ökologischen Kriterien nahezu sämtlicher Straßen, Plätze, Gassen und Wege im Altort.
- Verkehrsberuhigung:  
Neben einem Konzept zur Verkehrsberuhigung durch Zufahrtsbeschränkung und bauliche Maßnahmen der Neugestaltung von Straßen und Gassen wurden an verschiedenen Standorten um den Altort gestaltete Parkplätze geschaffen. Der bisherige ungeordnete Parkplatz auf dem Platz vor dem Oberen Maintor wurde dadurch frei und konnte ins Konzept einer Neugestaltung der Mainlände einbezogen werden. Somit wurde auch die Ortsansicht vom Mainufer freigestellt und deutlich aufgewertet.
- Freianlage Mainlände:  
Als Ausgleich zu fehlenden Freiflächen im Altort wurden im Bereich der Mainlände



unterschiedliche grüne und naturnahe Freizeitbereiche sowie gestaltete Parkplatzflächen angelegt. Fünf Bauabschnitte sind mittlerweile ausgeführt.

Um private Eigentümer zu fachgerechten Gebäudesanierungen anzuregen, wurde frühzeitig eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die der Pflege des baulichen Erbes dient und gleichzeitig der Förderung von baulichen Qualitäten. Die Gestaltungssatzung ist auch Grundlage für die Beratungen die seitdem durchgeführt werden. Die Satzung trat 1990 in Kraft und wurde 1999, 2006 und 2015 überarbeitet und modifiziert.

Durch die Festsetzungen und Anleitungen der Gestaltungssatzung werden Bürger angeregt die Sanierung und Modernisierung ihrer Anwesen anzugehen und dabei finanziell gefördert. Hierzu wurde ab 1995 ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, das 2005, 2010 2012 und 2016 leicht modifiziert wurde.

Im Zuge der Fertigstellung der innerörtlichen Baumaßnahmen in den öffentlichen Räumen wurde 1999 ein Zwischenbericht zur Ortssanierung mit dem Titel „Sulzfeld a. Main – Vergangenheit hat Zukunft, ein Winzerdorf wird saniert“ herausgegeben. Er wendete sich an die privaten Hauseigentümer, deren Engagement in der Folge zunahm.

Für den Bereich des Altortes (ohne den Bereich der Mainlände) wird 2005 der einfache Bebauungsplan „Altort“ gemäß §30 (2) Baugesetzbuch festgesetzt.

Von 204 in den Vorbereitenden Untersuchungen von 1987 erfassten Gebäuden wurden bis 2015 an mehr als der Hälfte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Mit Hilfe der Städtebauförderung und anderen öffentlichen Mitteln wurden 4 ortsbildprägende Gebäude umfassend modernisiert und an 40 Gebäuden konstruktive und gestalterische Maßnahmen mit kommunaler Förderung durchgeführt. 16 Gebäude sowie einzelne Nebenanlagen wurden zurück gebaut und (meist ohne Förderung) neu errichtet. Ca. 20 Gebäude wurden ohne Förderung modernisiert.



Ansprechend gestaltete öffentliche Freifläche mit Buswartehäuschen

## Ziele

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden 1987 die Ziele zur Altortsanierung formuliert, wobei ausdrücklich die Möglichkeit einer Überprüfung, Änderung und Anpassung der Ziele im Sanierungsprozess offen bleibt.

Den damals formulierten Zielen wird jeweils ergänzend ein kurzer Kommentar der bisher umgesetzten Maßnahmen (*kursiv*) gegenübergestellt:

- Ziel: Der Erhalt und die Stärkung der gemischten Nutzung im Altort, wobei die Fortentwicklung der Wohnnutzung besonders berücksichtigt werden muss.  
*Ziel teilweise erreicht: Bebauungsplan; Sanierungsberatung; kommunale Förderung; Wiedernutzung leerstehender Gebäude vielfach erfolgt. Auf die Ausweisung von neuen Wohngebieten wird verzichtet, bevor nicht der Leerstand innerhalb der Mauern weiter abnimmt. Verzichtet wurde ebenso auf den Bau einer großen Sporthalle.*
- Ziel: Soweit möglich, die wenigen, notwendigen zentralen Einrichtungen der Gemeinde mit Publikumsverkehr im Altort zu dessen Belebung zu konzentrieren  
*Ziel teilweise erreicht: Die ehemals ausgelagerte Schule ist wieder im Ort (aber nicht Altort); auch der neue Kindergarten ist wegen des Bedarfs an Freiflächen außerhalb des Altorts; das Rathaus ist als Ort für Amtsgeschäfte und Trauungen, Gemeinderatssitzungen, Bürgerversammlungen, kulturelle Veranstaltungen, Weinproben, Bürgersaal für private Feste u.a. genutzt; die Nutzung des ehemaligen Kindergartens erfolgt als ein Vereins- und Jugendzentrum. Ein langfristiges Konzept ist noch nicht umgesetzt; Es gab Schließungen von Metzgereien und Gastronomie, aber auch Neueröffnungen bzw. Wiedereröffnungen.*
- Die landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe des Weinbaus sowie die Feierabendwinzer im Altort halten und fördern.  
*Ziel weitgehend erreicht: Durch Beratung, kommunale Förderung und moderne Neubauten von Betriebsgebäuden konnten drei große Betriebe im Altort verbleiben.*
- Ziel: Die Hauptgebäude der Grundstücke sollen vor allem dem Wohnen dienen und gewerblicher Nutzung, die im Zusammenhang mit dem Wohnen steht.  
*Ziel weitgehend erreicht: Dort, wo Wohngebäude saniert wurden, wurde in der Regel die Wohnnutzung erhalten bzw. gewerbliche Nutzung im Sinne des Ziels ergänzt.*
- Ziel: Bremsen / Umkehren des Bevölkerungsrückgangs als Voraussetzung  
*Ziel weitgehend erreicht: Die Einwohnerzahl ist in etwa gleich geblieben, hat sich aber verjüngt. Die Bevölkerungsprognose ist relativ günstig.*
- Ziel: Umfassende Unterstützung von Bauwilligen durch die Gemeinde (Beratung, finanzielle Förderung, kommunales Förderprogramm) um den Mehraufwand einer anspruchsvollen, ortsbildgerechten Gestaltung zu kompensieren.  
*Ziel weitgehend erreicht: Beratung und kommunales Förderprogramm werden seit 1990 erfolgreich angewendet.*

- Ziel: Die vorhandene historische Substanz, soweit möglich, erhalten  
*Ziel weitgehend erreicht: Gestaltungssatzung, Beratung, kommunale Förderung, und Bebauungsplan sind hilfreiche Instrumente zum Erhalt oder Pflege der historischen Substanz.*
- Ziel: Die bauliche Dichte darf nicht über gegenwärtiges Maß hinausgehen. Eher Verringerung im Sinne von Belichtung, Belüftung und Besonnung.  
*Ziel teilweise erreicht: Gestaltungssatzung; Bebauungsplan; Abbrüche von Nebengebäuden, insbesondere in stark verdichteten Bereichen sind teilweise erfolgt.*
- Ziel: Qualität von öffentlichen und privaten Freiflächen auch im ökologischen Sinne aufwerten. Zusätzliche Grünbereiche für Ruhe und Spiel schaffen.  
*Ziel erreicht: Straßengestaltung als innerörtlicher Freiraum ist flächendeckend mit weicher Verlegung erfolgt; Oberflächenversiegelung wird gemäß Gestaltungssatzung ausgeschlossen.*
- Ziel: Im Altort Verkehrsberuhigung schaffen, um gemischt genutzte Räume für Fahren, Gehen, Sitzen, Stehen und Spielen zu schaffen. Reduzierung des fließenden und stehenden Autoverkehrs im Altort. Schaffung von Parkplätzen für Anwohner  
*Ziel weitgehend erreicht: Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs; keine Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum; Berechtigungsausweis für Anwohner; Neuanlage von 230 Stellplätzen außerhalb des Altortes; die Staatsstraße wurde als „freie“ Strecke aufgehoben und als Ortsdurchfahrt gewidmet.*
- Ziel: Tourismus nicht zu groß werden lassen, da große Einrichtungen im Altort dem alltäglichen Wohnen und Arbeiten entgegenstehen. Nur Modernisierung und Ausbau von kleinen, höchstens mittelständischen Betrieben der Gastronomie für den Individualtourismus zulassen.  
*Ziel weitgehend erreicht: Beratung und kommunale Förderung; Ausschankwagen und Toilettenanlagen in der Mainlände; Zunahme der Bedeutung des Tourismus durch Ausweitung von Festen, Märkten und kulturellen Veranstaltungen (Erwünscht – Zielvorstellung teilweise modifiziert); teilweise Schließungen von Gastronomie und Metzgereien.*
- Ziel: Bei allen Aufgaben soll die Eigentümlichkeit des historischen Ortsbildes erhalten und geschützt werden. Vorhandenes Bauegefüge in seiner Form, Maßstab, Proportion, Dachstruktur und vor allem in seinen für die Straßenräume und den Ortsgrundriss bedeutsamen Raumkanten erhalten: Pflegen wo intakt, Reparieren, wo gelitten, Ergänzen und Bereichern, wo es verbessert werden kann.  
*Ziel weitgehend erreicht: Bebauungsplan; Gestaltungssatzung mit ergänzenden Festsetzungen zur Ortsbilderhaltung sind hilfreiche Instrumente zum Erhalt oder Pflege der historischen Substanz.*



Als Ergebnis der erfolgreichen Ortssanierung hat Sulzfeld a. Main bereits mehrere Auszeichnungen erhalten:

Mehrfache Auszeichnungen auf Kreisebene beim Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“. Als Landkreissieger (2008), Bezirkssieger (2009) und Landessieger (2009) beim Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft - Unser Dorf soll schöner werden" sowie Silbermedaille beim Bundesentscheid "Unser Dorf hat Zukunft" (2010).



Positive Beispiele erfolgreicher Sanierungen und behutsamer Ergänzung im Sinne der Gestaltungssatzung

Ausführliche Darstellung der Sanierungsbilanz:

SBS-Planungsgemeinschaft München/Ulm:

Sulzfeld a. Main, Abschlussdokumentation der Sanierung 1986 – 2008, Verwendungsnachweis und Arbeitsbericht der Sanierung 2009 – 2014 im Rahmen des Bund-Länder Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“, September 2015

## 2.1 Ziele und Maßnahmen

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung der Gemeinde Sulzfeld a. Main leiten sich folgende übergeordnete Ziele ab:

- Auf Erhalt, Sanierung und Entwicklung des Altorts konzentrieren
- Wohnen und Belebung im Altort fördern
- Bevölkerungsstruktur verjüngen
- Angebote für den Individualtourismus erweitern
- Charakteristisches Ortsbild pflegen
- Siedlung im Bestand entwickeln (max. Ortsabrundungen)
- Weinbau als charakteristische Qualität

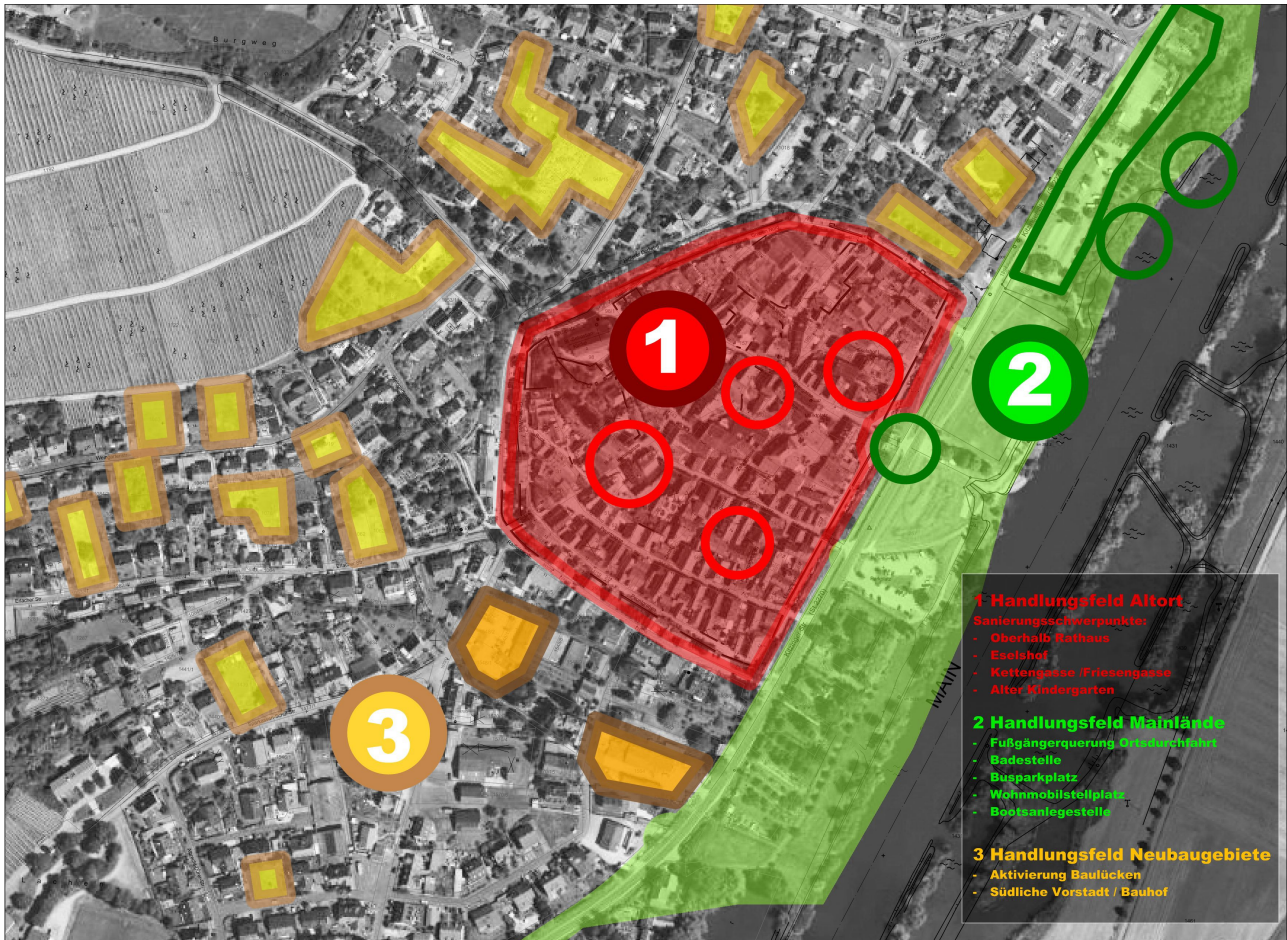
In der Entwicklung eines Handlungskonzeptes verbinden sich diese Ziele mit räumlichen Handlungsfeldern.

Im Kapitel Ziele und Maßnahmen werden die Umsetzungsbausteine nach diesen Handlungsfeldern gegliedert und zur Vorbereitung künftiger Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsgebiete dargestellt. Auf diese Weise werden auch die Wechselwirkungen und Vernetzungen zwischen den Zielen und Maßnahmen ablesbar gemacht.

#### Zusammenfassung Handlungsfelder:

- Sanierungsschwerpunkt Altort
- Maßnahmen im Bereich Mainlände
- Stärkung Einzelhandel und Tourismus im Altort
- Maßnahmen im Bereich Bauhof
- Aktivierungsstrategie Baulücken





Übersicht der wichtigsten Handlungsfelder

## Sanierungsschwerpunkt Altstadt

Sanierungsschwerpunkte, die mehrere Gebäude oder Grundstücke umfassen, befinden sich in folgenden Bereichen:

- In der Kettengasse / Einmündung Friesengasse (Ochsenhof)
- Westlich des Kindergartenwegs zwischen Peuntgasse und Friesengasse mit Schwerpunkt auf dem untergenutzten Gebäude des alten Kindergartens
- Um das Rathaus herum mit der leerstehenden Gaststätte/Metzgerei und dem Schützenhaus.
- Zwischen Eselshof I, Langengasse und Maingasse



In der **Kettengasse 16-18** sowie die Anlage **Kettengasse 11** mit Rückgebäuden bis zur Friesengasse 15 erstrecken sich zwei Weingüter mit teilweise sehr hohem Sanierungsbedarf. Insbesondere das Einzeldenkmal **Friesengasse 15** ist ein wichtiges Gebäude im Ortsgefüge Sulzfelds, eine Sicherung und Sanierung ist hier das Ziel. Es eignet sich für Wohnnutzung, aber auch für öffentliche Nutzung.



Sanierungsschwerpunkt Kettengasse / Friesengasse

Das Gebäude des alten Kindergartens im **Kindergartenweg** ist umstanden von einer Reihe von leerstehenden Haupt- und Nebengebäuden mit Sanierungsbedarf. Bisheriges Ziel war eine Nutzung des alten Kindergartens als Vereins- und Jugendzentrum. Unter Einbeziehung der benachbarten Gebäude kann hier aber auch eine Neuordnung des gesamten Bereichs erfolgen, was in Einzelfällen auch durch Rückbau, insbesondere von Nebengebäude und Grundstückszusammenlegungen gelingen kann. Der Standort eignet sich auch gut für zeitgemäße Wohnformen.

Zur weiteren Ideenfindung einer möglichen Nutzung kann eine Planungswerkstatt eines integrativen Verfahrens als Mehrfachbeauftragung zielführend sein.



Sanierungsschwerpunkt alter Kindergarten

Hinter dem **Rathaus** liegt das leerstehende Gebäude **Langengasse 1**.

Aufgrund der hochwertigen, denkmalgeschützten Bausubstanz und der engen, grenzständigen Bauweise gab es bisher keine Möglichkeit die Barrierefreiheit des Rathauses herzustellen.

Seit jüngster Vergangenheit versucht die Gemeinde Sulzfeld a. Main das Gebäude **Langengasse 1** zu erwerben. Das dreigeschossige Gebäude aus den 1960er Jahren steht leer und gehört zu den ganz wenigen Objekten in Sulzfeld a. Main, die sich nicht in das Ortsbild einfügen.

Durch einen Abbruch des Gebäudes besteht die Möglichkeit sowohl den oben beschriebenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen als auch eine neue Qualität zu schaffen: die barrierefreie Erschließung des Rathauses auf allen Etagen durch einen Aufzug mit Fluchttreppenhaus. Als Mantelnutzung erhält dieses Erschließungsbauwerk barrierefreie Wohnungen und einen Behindertenstellplatz. Für die barrierefreie Erschließung des Rathauses und das barrierefreie Wohnen wurde in einem Testentwurf des ISEK ein neuer Baukörper entwickelt, der auf dem Grundstück Langengasse 1 die charakteristische giebelständige Bauweise wieder herstellt und sich harmonisch in das Ortsbild und die Baustruktur einfügt.

Die Gesamtmaßnahme stärkt zusätzlich die Nutzung und Bedeutung des Rathauses als Zentrum des bürgerschaftlichen Lebens in Sulzfeld.

Darüber hinaus ist es bei allen, insbesondere öffentlichen Baumaßnahmen anzustreben Barrierefreiheit zu erreichen und den Inklusionsgedanken im Sinne der Behindertenrechtskonvention zu berücksichtigen.

Im Bereich beim Rathaus befindet sich auch das denkmalgeschützte **Schützenhaus** in der **Kettengasse 2**. Das Gebäude ist seit rund 40 Jahren durch den Schützenverein genutzt und dient als Sportstätte und für verschiedene Vereinsveranstaltungen. Daneben steht es auch für die Nutzung durch andere Gruppen und Privatveranstaltungen zur Verfügung. Das Gebäude wird laufend durch ehrenamtliche Arbeit instand gehalten und soll auch künftig weiter saniert und zur Pflege des Brauchtums, des Vereinslebens und der Freizeitgestaltung der Einwohner erhalten werden. An der Fortführung der Nutzung in diesem charakteristischen Gebäude im zentraler Lage im Altort besteht öffentliches Interesse.





Sanierungsschwerpunkt Bereich hinterm Rathaus / Langengasse

Im Bereich südlich **Eselshof I** findet sich eine Konzentration von sanierungsbedürftigen, teilweise leerstehenden und denkmalgeschützten Gebäuden. Dabei weist das Einzeldenkmal am Eselshof, das heute als Rückgebäude erscheint, aber ursprünglich Zentrum des Viertels war, höchste Denkmalqualität auf. Hier kann eine Neuordnung des gesamten Bereichs auch durch Rückbau, insbesondere von Nebengebäude und Grundstückszusammenlegungen gelingen, und so Erschließung, Belichtung, Nutzungsmöglichkeiten und Stadtstruktur zu verbessern.



Sanierungsschwerpunkt Eselshof I

Über diese konzentrierten Bereiche hinaus gibt es im gesamten Altort **weitere Einzelobjekte** mit hohem und sehr hohem Sanierungsbedarf. Hervorzuheben sind hierbei die Einzeldenkmale

- Peuntgraben 1, 5 und 12
- Peuntgasse 11 und 19
- Kindergartenweg 4
- Friesengasse 11 und 15
- Kettengasse 1, 2, und 7
- Langengasse 12

Die Erscheinung des Ortsbildes zur Hauptschauseite in Richtung Main, parallel zur Durchgangsstraße wirkt weniger ansprechend als die hohe Qualität, die sich im Ortsinneren findet. Um hier eine Verbesserung zu schaffen, kann zum einen die Konzentration gestalterischer Mängel an den Gebäuden vor allem in der südlichen Maingasse reduziert werden. Zum anderen sollten Ersatzneubauten in der südlichen Maingasse giebelständig ausgeführt werden. Auf Dachgauben und andere Aufbauten sollte hier weitgehend verzichtet werden.



Zu große Dachgauben und Sanierungsbedarf in der Maingasse

### **Aktivierungsmöglichkeit Baulücken - Aktivierung Wohnen im Altort**

Der Wunsch nach Bauplätzen „auf der grünen Wiese“ zum Bau von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ist insbesondere im ländlichen Raum nach wie vor weit verbreitet. Wie bereits in den Kapiteln „1.3 Stadt und Siedlungsstruktur“, „1.8 Qualitäten und Potentiale“ sowie „1.9 Nutzungskonflikte und Mängel“ angesprochen, gibt es überschlägig ermittelt insgesamt ca.

22.000m<sup>2</sup> bebaubare Flächen innerhalb erschlossener Wohngebiete, verteilt auf ca. 25 Parzellen. Dabei handelt es sich neben tatsächlichen Baulücken, die ohne Vorbereitung bebaubar wären, auch um Flächen innerhalb der erschlossenen Wohnbebauung die derzeit als Weinberg genutzt und eher als mittelfristige Reserve zu betrachten sind. In beiden Fällen ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sehr gering.

Sulzfeld a. Main ist in den letzten Jahrzehnten dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt und hat keine neuen, großflächigen Wohngebiete erschlossen. Auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Erweiterungen der bestehenden Wohngebiete vorgesehen. Dies war unter anderem eine wichtige Voraussetzung für die bisher sehr erfolgreiche Sanierung im Altort.

Um die Lebendigkeit dort zu sichern und noch vorhandene Leerstände zu aktivieren, ist es wichtig, diesem Grundsatz weiterhin zu folgen, um so eine Fortsetzung der erfolgreichen Altortsanierung zu erreichen. Sulzfeld a. Main ist in der günstigen Situation, dass eine stabile Bevölkerungsentwicklung möglich ist, wenn Maßnahmen zur Verjüngung der Bevölkerungsstruktur ergriffen werden (siehe Kapitel 1.4 Bevölkerung). Daher ist es wichtig auch im Altort Wohnangebote für junge Familien zu machen. Diese müssen jedoch im Vergleich zum Wohnen auf der grünen Wiese attraktiv genug sein und vor allem einen Freiraumbezug anbieten können.

Folgende Instrumente sollen der Aktivierung dienen:

- Förderkonzept mit Gestaltungssatzung, Sanierungszuschüssen und Bauberatung
- Exemplarische Nutzungskonzepte mit Schwerpunkt Wohnen für junge Familien im Altort
- Aufsuchende und motivierende Eigentümerbefragungen in Hinblick auf Verkaufsbereitschaft
- Sonderprogramme für den Altort entwickeln  
z.B. ein Katalog mit Bestellprodukten für ortsbildgerechte Türen und Tore / eine Organisation der Mülleimerstandorte / Ergänzung und Aufwertung der Standorte von Sitzbänken

## **Bauhof und Parkscheune**

Trotz Anlage mehrerer Parkplätze am westlichen und südlichen Rand des Altortes und an der Mainlände wird von den Bewohnern die Parkplatzsituation weiterhin als Missstand betrachtet. Insbesondere eine überdachte Parkpalette in unmittelbarer Nähe des Altortes wird gewünscht. Sie könnte in angemessener und ortsbildverträglicher Gestaltung als sogenannte „Parkscheune“ ausgeführt werden und insbesondere in Verbindung mit dem neuen Nutzungskonzept für den alten Kindergarten die Entwicklung des Altortes weiter stärken.

Bevorzugter Standort für eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten durch eine „Parkscheune“ wäre der Standort im Bereich des Parkplatzes am südwestlichen Stadtausgang an der Segnitzer Straße. Der Bauhof ist dem Altort ca. 80 m südlich an der Kitzinger Straße vorgelagert und stellt sowohl aufgrund seiner städtebaulichen Strukturen als auch Gebäudequalität, Gestaltung und Erscheinung der Außenflächenanlagen einen Missstand dar. Ziel ist es, diese Situation neu zu



ordnen und neu zu gestalten, eventuell auch in Verbindung mit einer Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile. Hier kann auch ein weiterer Alternativstandort für eine Parkpalette als sogenannte „Parkscheune“ sein. Für die Anlage zusätzlicher altortnaher Parkplätze besteht außerdem etwas südöstlich der Befestigungsmauer an der Staatsstraße sowie im Nordwesten in der Nähe der Bushaltestelle weitere Möglichkeiten.

## Nördliche Mainlände

Die besonders attraktiven öffentlichen Grün- und Freiräume an der Mainlände dienen den Bewohnern und Besuchern des Altorts als „Garten“ mit generationenübergreifenden Angeboten für Sport, Spiel, Freizeit und kulturelle Veranstaltungen. Problematisch ist die ungesicherte Querung der Staatsstraße, insbesondere da diese künftig ausgebaut werden soll bzw. mit weiter zunehmender Verkehrsbelastung zu rechnen ist. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der **Gestaltung der Hauptquerung** zwischen dem Ausschankwagen und Infopavillon an der Mainlände durch das Obere Maintor in Richtung Marktplatz.

Die Neugestaltung der Mainlände ist noch nicht abgeschlossen. Insbesondere im nördlichen Bereich können noch Flächen für **Busparkplätze** und **Wohnmobilstellplätze** aktiviert werden. Ein zuletzt als Abstell- und Lagerplatz genutzter Bereich gegenüber der Einmündung Hohe-Turm-Straße kann künftig als Busparkplatz genutzt werden, wobei die Gäste den Bus am bestehenden Buswendepunkt am nordöstlichen Rand der Befestigungsmauer verlassen können. Im Übergangsbereich zu den bestehenden Parkplätzen können weitere Parkmöglichkeiten sowie eine Elektroladestation für Fahrräder und Kraftfahrzeuge eingerichtet werden. Außerdem kann nach dem Rückbau einer Hochspannungsleitung im nördlichen Bereich der Mainlände eine **Schiffsanlegestelle** für Personenschiffahrt und Bootswanderer/Hausboote/private Skipper (o.ä.) angelegt werden. Dies verspricht eine weitere touristische Belebung. In diesem Zuge kann in dem geschützten, strömungsarmen Bereich des Mains auch eine Badestelle eingerichtet werden.



Zu aktivierender Bereich nördliche Mainlände



## Einzelhandel und Tourismus im Altort

Insbesondere dem Individualtourismus kommt in Sulzfeld a. Main eine wichtige Rolle zu. Drei Schwerpunktthemen haben sich auch in der Bürgerbeteiligung herauskristallisiert:

- Dorfladen
- Informationsstelle, Besucherlenkung, Monitoring, Meldewesen
- Wohnmobilstellplatz

Ziel ist es, einen **Dorfladen** zu haben, dessen Betreiber nicht die Gemeinde sein kann. Eine Möglichkeit besteht darin, das Warenangebot des Bäckerladens am Marktplatz zu erweitern und somit einen integrierten Dorfladen zu betreiben.

Eine Alternative besteht darin, dass der Dorfladen durch bürgerschaftliches Engagement betrieben wird. Mögliche Verkaufsräume sind der alte Kindergarten oder die Halle des Rathauses. Hier kann auch die Touristeninformation angegliedert werden. Grundsätzlich sollte bei einem Geschäft, das der Ortsentwicklung dient und eine geringe Ertragsersparung hat, auch die Anwendung von Ausnahmen hinsichtlich der Stellplatzsatzung geprüft werden.

Ein weiteres Ziel ist es, das Tourismusbewusstsein in Sulzfeld a. Main weiter auszubauen. Dazu gehört zum einen eine professionelle **Informations- und Beratungsstelle** für Gäste und Besucher sowie eine Besucherlenkung und -führung durch ein **Informationssystem**. Zudem kann ein nicht amtliches **Meldewesen** im Tourismus bezüglich der Gästeankünfte und Übernachtungszahlen ergänzt werden.

Kulturelle Angebote sind zu fördern und weiter auszubauen, da sie neben dem Tourismus insbesondere auch das Zusammenleben der örtlichen Gemeinschaft in einem lebendigen Ort fördern.

Neben den drei Schwerpunkten sollen folgende Punkte zum Thema Tourismus und Einzelhandel weiter verfolgt werden:

- Aktualisierung Stellplatzsatzung Altort
- Ein größeres Kulturangebot bzw. die Zwischennutzung leer stehender Schaufenster durch Exponate von Künstlern
- der Einsatz eines federführenden Sprechers, der Arbeitsgruppen moderiert und die Umsetzung einzelner Projekte koordiniert
- die Reaktivierung der Schiffsanlegestelle
- die Zahl der Übernachtungsmöglichkeiten soll möglichst erhöht werden, um somit auch mehr Besucher für Gastronomie, Handel und kulturelle Angebote zu gewinnen

Damit alle Einzelmaßnahmen in einen Gesamtzusammenhang gebracht werden können, kann die Umsetzung der Maßnahmen in einer Verbindung aus öffentlichem und privaten Engagement stattfinden. Die hierfür geeignete Organisationsform ist eine **Interessengemeinschaft**, die sich aus öffentlichen und privaten Mitgliedern zusammensetzt, einen Vorstand hat und mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wird. Aus wenig Eigenkapital kann sich darüber ein mehrfaches

Investitionskapital ergeben.



Das Thema Weinkultur und Weinbau spielt im Tourismus eine wichtige Rolle

### **Stärkung Freiflächen, Fußwegeverbindungen und Verkehr**

Die mittelalterliche Befestigungsmauer mit ihren zahlreichen Wehrtürmen ist aus räumlicher Distanz an der Mainlands besonders gut erlebbar. Das Ensemble „Ortskern Sulzfeld a. Main“ umfasst einen die komplette Befestigungsmauer umgreifenden grünen Gürtel im Bereich des ehemaligen Befestigungsgrabens außerhalb der Mauer. Hier lässt sich auf Fußwegeverbindungen der historische Altort umrunden; es gibt jedoch Störungen, die gestärkt werden sollen:

- Im Norden zwischen Kitzinger Straße und Hohe-Turm-Straße ist der Bereich nach Baumaßnahmen umgestaltet. Hier soll eine attraktive, barrierefreie Fußwegeverbindung in einem freiraumplanerisch gestalteten Umfeld verlaufen.
- Im Nordwesten entlang des Hinteren Dorfwegs liegen privat genutzte Gärten im Graben vor der Mauer. Diese sind teilweise überwuchert und durch Hecken wird der Blick auf die Wehranlagen verstellt. Hier soll mit gärtnerischen Maßnahmen eine Freistellung des Blicks erfolgen.
- Im Süden in der Raiffeisenstraße liegen Grundstücke vor der Stadtmauer, die mit schwachen Nebengebäuden, Lagerschuppen und Garagen verdichtet sind. Hier kann durch teilweisen Rückbau, Entsiegelung und Reduzierung der Einfriedungshöhe der grüne Charakter des Grabens gestärkt und der Blick auf die Befestigungsanlagen besser möglich sein.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird bereits oben die Erweiterung im Bereich der Mainlände für Busparken und Wohnmobilstellplätze erwähnt. Außerdem besteht der Bürgerwunsch für ein überdachtes Parkdeck als sogenannte „Parkscheune“.

Als Maßnahmen im fließenden Verkehr sind neben der Verbesserung eine sicheren Querung der Staatsstraße 2270 vor den Stadteingängen weitere Maßnahmen zur Entschleunigung zu untersuchen. Eine Möglichkeit wäre die Gestaltung von Kreuzungen und Einmündungen im Bereich der Ortseinfahrten z.B. als Fahrbahnteiler.

Der Radwanderweg am Mainufer ist ein wichtiger Faktor für den Tourismus und sollte möglichst auf dem gesamten Abschnitt zwischen den nächsten Mainbrücken in Kitzingen und Segnitz/Marktbreit separat von der Fahrbahn geführt werden. Im Bereich der Mainlände gibt es insbesondere im Bereich der Spielplätze Konfliktpunkte zwischen dem Fahrraddurchgangsverkehr und spielenden Kindern. Hier sollte eine andere Führung des Radwegs Ziel sein.

Im ÖPNV ist die Ausweitung der Busverbindungen wünschenswert, um häufiger und auch am Wochenende von und nach Sulzfeld zu kommen. Eine attraktive Verbindung des ÖPNV regt zu dessen vermehrter Nutzung an, um langfristig auch Abends und am Wochenende einen festen, getakteten Linienverkehr zu sichern und auch darüber die Attraktivität als Wohnstandort und für den Tourismus zu erhöhen. Es kann ein „Freizeitexpress“, analog zu bestehenden Angeboten wie dem Kirchenburg- oder Mainschleifenexpress in benachbarten Kommunen angeboten werden, um in Kombination von Wandervorschlägen, Einkehrmöglichkeiten und Hinweisen auf Sehenswürdigkeiten Gäste in die Region zu befördern.



Die Querung der Staatsstraße vor dem Maintor soll verbessert und sicherer werden

## 2.2 Maßnahmentabelle - Übersicht

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

In die Maßnahmenliste wurden überwiegend Maßnahmen aufgenommen, die nicht nur ein übergeordnetes Ziel erfüllen, sondern in ihren positiven Auswirkungen mehreren Zielen folgen. **Die dafür eingesetzten Haushaltsmittel haben dadurch einen höheren Wirkungsgrad.**

**++ dringend/kurzfristig; ++ dringend; + wichtig/mittelfristig; o wünschenswert/langfristig**

Nr.	Maßnahme	Priorität
<b>1. Stadtgrundriss und Stadtbild</b>		
1.1	Sonderprogramme für den Altort entwickeln: z.B. ein Katalog mit Bestellprodukten für ortsbildgerechte Türen und Tore / eine Organisation der Mülltonnenstandorte / Ergänzung und Aufwertung der Standorte von Sitzbänken	++
1.2	Private Anwesen vor der Befestigungsmauer in der Raiffeisenstraße: Rückbau von diversen Schuppen und Garagen; Stärkung der Begrünung; ortsbildgerechte Tore und Türen	+
1.3	Grünzug um Befestigungsmauer: Stärkung des grünen Charakters des ehemaligen Befestigungsgrabens um die mittelalterliche Stadtbefestigung; Stärkung durchgehende, möglichst barrierefreie Fußwegeverbindung	+
<b>2.1. Öffentliche Räume</b>		
2.1.1	Kleiner Platz Kettengasse / Einmündung Peuntgasse: gestalterische Modernisierungsmaßnahmen (insbesondere am anliegenden Gebäude); Erneuerung des Mobiliars	+
2.1.2	Organisation Mülltonnenstandorte: siehe 1.1	+
2.1.3	Ergänzung und Aufwertung der Standorte von Sitzbänken: siehe 1.1	+
<b>2.2. Grün- und Freiflächen</b>		
2.2.1	Nördliche Mainlände: Anlage einer Schiffsanlegestelle für Personenschiffahrt	+
2.2.2	Nördliche Mainlände: Anlage einer Badestelle	+
2.2.3	Grünzug vor nordwestlicher Befestigungsmauer im Bereich Hinterer Dorfweg: gärtnerische Maßnahmen in überwucherten Bereichen der privat genutzten Gärten und deren Hecken	+

Nr.	Maßnahme	Priorität
2.2.4	Bewertung/ Überarbeitung der Instrumente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzsatzung</li> <li>• Gestaltungssatzung</li> <li>• Kommunales Förderprogramm</li> </ul>	+
<b>2.3. Wegenetz</b>		
2.3.1	Radwanderweg im Bereich Ortsdurchfahrt / Mainlände: Änderung der Führung außerhalb vom Spielplatzbereich	++
2.3.2	Radwanderweg am Main: Separate Führung abseits der Staatsstraße von Kitzingen bis Segnitz als Lückenschluss des durchgängigen Radwegs am westlichen Mainufer	++
<b>3. Öffentliche Einrichtungen</b>		
3.1	Bauhof: Neuordnung des Geländes an der Staatsstraße	+
3.2	Touristeninformation: Organisation innerhalb Interessengemeinschaft – siehe 5.2, 7.2, 7.3 und 7.4	++
<b>4. Wohnen</b>		
4.1	Alter Kindergarten: Einbeziehung in Neuordnungskonzept mit Schwerpunkt Wohnen – Durchführung eines Planungswettbewerbs als konkurrierendes Verfahren mit Mehrfachbeauftragung	++
4.2	Schwerpunkt-Bereich Kettengasse / Einmündung Friesengasse: Sanierung insbesondere Einzeldenkmal Friesengasse 15 und ggf. teilweise Rückbau ( Nebengebäude), Beseitigung Leerstand, Ziel ist u.a. Wohnnutzung bzw. Nutzung durch Weingut	++
4.3	Schwerpunkt-Bereich Kindergartenweg zwischen Peuntgasse und Friesengasse: Beseitigung Leerstand; Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang; Zusammenlegung, Sanierung und teilweise Rückbau (Nebengebäude). Ziel ist u.a. Wohnnutzung (für Familien) mit Freiraumbezug für das Gebäude des alten Kindergartens oder in Kombination mit einer öffentlichen Nutzung	++
4.4	Schwerpunkt-Bereich hinter dem Rathaus: Beseitigung Leerstand; Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang; Zusammenlegung, Sanierung und teilweise Rückbau ( Nebengebäude). Ziel ist u.a. barrierefreie Wohnnutzung sowie der barrierefreie Zugang zum Rathaus über eine neue Aufzugsanlage und eine zweiter Flucht- und Rettungsweg. Sanierung und Erhalt des Schützenhauses für das Vereinsleben und öffentliche Nutzungen	++
4.5	Schwerpunkt-Bereich zwischen Eselshof I, Langengasse und Maingasse: Beseitigung Leerstand; Neuordnung und Entwicklung des Bereichs im Zusammenhang; Zusammenlegung, Sanierung und	++

Nr.	Maßnahme	Priorität
	teilweise Rückbau ( Nebengebäude). Ziel ist u.a. Wohnnutzung (für Familien) mit Freiraumbezug	
4.6	Einzeldenkmale Peuntgraben 1, 5 und 12; Peuntgasse 11 und 19; Kindergartenweg 4; Friesengasse 11 und 15; Kettengasse 1, 2, und 7; Langengasse 7, 12: Sanierung; Beseitigung (Teil-)Leerstand wo vorhanden; Nutzungskonzept Wohnen, nicht störendes Gewerbe, öffentliche- / Vereinsnutzung	++
4.7	Weitere (teil-)leerstehende und/oder sanierungsbedürftige Wohngebäude, Scheunen, Werkstattgebäude etc.: Erhalt, wenn die Gebäude ortsbildprägend sind; Sanierung; Beseitigung Leerstand; Ziel ist Nutzungskonzept Wohnnutzung oder nicht störende gewerbliche Nutzung. Rückbau und Ersatzneubau in Einzelfällen	++
4.8	Aktivierung Baulücken: Durch Managementmaßnahmen und regelmäßige motivierende persönliche Ansprache;	++
<b>5. Handel / Gewerbe / Dienstleistung</b>		
5.1	Dorfladen: Erweiterung Sortiment und Öffnungszeiten in bestehendem Bäckerladen; Alternativ: Einrichtung aus Engagement in Bürgerschaft z.B. Im Alten Kindergarten oder Rathaus	++
5.2	Gründung Interessengemeinschaft, die sich aus öffentlichen und privaten Mitgliedern zusammensetzt; Unterstützung mit Mitteln der Städtebauförderung - Interessengemeinschaft mit eigenem Verfügungsfonds	++
<b>6. Verkehr</b>		
6.1	Ortsdurchfahrt Kitzinger Straße / Staatsstraße 2270: Querungshilfen im Bereich der Stadteingänge, insbesondere vor Oberem Maintor durchgängige Gestaltung des Überwegs	++
6.2	Ortsdurchfahrt Kitzinger Straße / Staatsstraße 2270: Weitere Maßnahmen, z.B. Fahrbahnteiler in der Nähe der Ortseinfahrt(en)	++
6.3	Parkplatz Wohnmobile: Neuorganisation der Wohnmobilstellplätze im Bereich Mainlande	++
6.4	Parkscheune: Einrichtung einer überdachten Parkpalette für hauptsächlich Anwohnerparken; Standort: Bereich Parkplatz Segnitzer Straße; Alternativ: Im Bereich neu zu ordnender Bauhof – siehe 3.1	++



<b>Nr.</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Priorität</b>
6.5	Parkplatz Reisebusse: Neuorganisation Busparkplatz im Bereich nördliche Mainländer	++
6.6	Verbesserung der Anbindung durch den ÖPNV, insbesondere am Wochenende; fester Linienverkehr anstelle Anrufsammeltaxi bei entsprechender Nachfrage wünschenswert	++
6.7	Radwanderweg Mainländer: Trennung von Spielplatz – siehe 2.3.1	++
6.8	Radwanderweg Staatsstraße: Führung auf separater Trasse – siehe 2.3.2	++
6.9	Weiterentwicklung Parkraumkonzeption Altort	++
6.10	Untersuchung zum „Parken an der Mainländer“	++
<b>7. Tourismus</b>		
7.1	Erhalt und Stärkung Gastronomie	++
7.2	Einrichtung einer professionellen Informations- und Beratungsstelle für Gäste und Besucher – siehe auch 3.2	++
7.3	Besucherlenkung und -führung durch ein Informationssystem – siehe auch 3.2	+
7.4	Einrichtung eines nicht amtlichen Meldewesen – siehe auch 3.2	+
7.5	Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsbetten	+

## 2.3 Sanierungsgebiet

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

Die Untersuchungen im ISEK werden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts, für die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Anpassung des Sanierungsgebietes „Altort Sulzfeld“. Dieses begründet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Beschluss des Gemeinderates.

Bei dem Beschluss über die Sanierungsgebietsatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten (s. § 142 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des ISEK wird die Abgrenzung für das Sanierungsgebiet vorgeschlagen. Der Vorschlag der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist Maßnahme des ISEK zur Fortsetzung der bestehenden Sanierungsmaßnahmen.

Auf der Grundlage des ISEK beschließt die Gemeinde Sulzfeld a. Main die

#### **1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort“.**

##### **Satzung:**

##### **§ 1 - Satzungsänderung**

1. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort“ vom 19.08.1991 wird wie folgt geändert:

- a) In § 1 Satz 3 werden die Worte „10,0 ha“ durch die Worte „10,9 ha“ ersetzt.
- b) § 1 Satz 4 erhält folgende Fassung: „Das Sanierungsgebiet (Altort innerhalb der Mauern, Grabenbereich, Eingangsbereiche in den Altort, Mainuferbereich östlich vom Altort, nördliche Mainlände) umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet Altort Sulzfeld a. Main“ vom 20.12.2016 im Maßstab 1.:1.000 umgrenzten Fläche“.

2. Der der Satzung vom 19.08.1991 anliegende Lageplan M 1 : 1.000 des Vermessungsamtes Kitzingen vom 06.03.1990 wird durch den dieser Satzung anliegenden Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet Altort Sulzfeld a. Main vom 20.12.2016 im Maßstab 1.:1.000“ ersetzt.

##### **§ 2 - Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.  
Anlage:

Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet Altort Sulzfeld a. Main“ vom 20.12.2016  
Im Maßstab 1: 1.000

**Der gesamte Satzungstext** lautet aufgrund der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort“ - Text vom 19.08.1991 mit Einarbeitung der Änderungen (*kursiv*):

## **Satzung der Gemeinde Sulzfeld a. Main über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort“**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) sowie geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. dem Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) erläßt die Gemeinde Sulzfeld a. Main folgende Satzung:

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet (im Bereich des Altortes mit Grabenbereich und Mainuferbereich) liegen städtebauliche Mißstände vor.

Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das insgesamt *10,9* ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altort“.

Das Sanierungsgebiet (Altort innerhalb der Mauern, Grabenbereich, Eingangsbereiche in den Altort, Mainuferbereich östlich vom Altort, *nördliche Mainlände*) umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „*Abgrenzung Sanierungsgebiet Altort Sulzfeld a. Main vom 20.12.2016 im Maßstab 1:1000 umgrenzte Fläche*“.

*Der der Satzung vom 19.08.1991 anliegende Lageplan M 1:1000 des Vermessungsamtes Kitzingen vom 06.03.1990 wird durch den in dieser Satzung anliegenden Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet Altort Sulzfeld a. Main vom 20.12.2016 im Maßstab 1:1000“ ersetzt.*

### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

### **§ 3 Genehmigungspflichten**

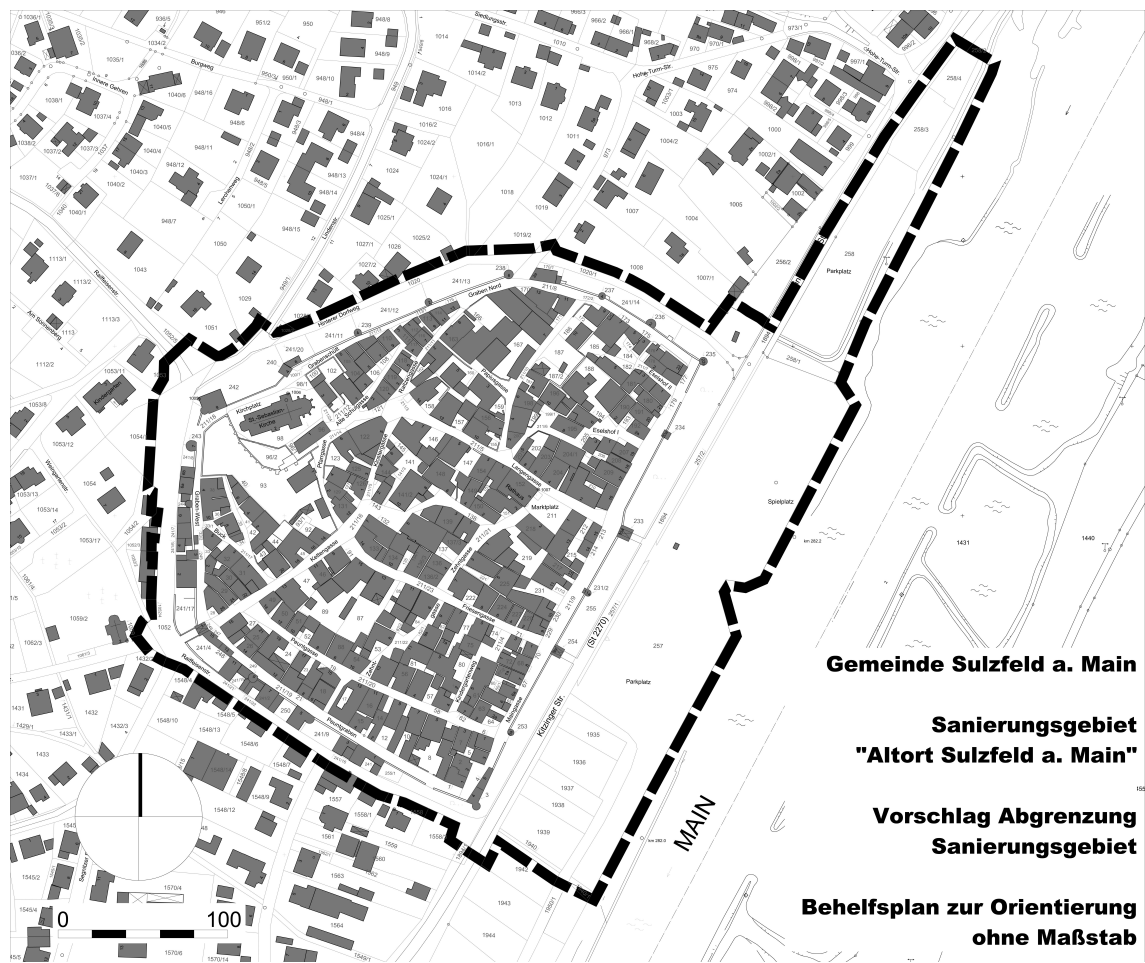
Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB *am Tag* ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld a. Main  
S c h e n k e l  
Erster Bürgermeister

Geltungsbereich des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes:



## 2.4 Chronologie

### ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Sulzfeld a. Main

22.07.2014

Gemeinderatsbeschluss zur Beauftragung von plan&werk mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK).

09.12.2014

Bürgerversammlung zur Vorstellung des Planungsbüros plan&werk und Einführung in das Thema ISEK im Rathaus.

14.04.2015

Bürgerversammlung im Rahmen der Gemeinderatssitzung mit Zwischenpräsentation der Analysephase des ISEK mit Bürgerdialog im Rathaus.

14.07.2015

Öffentliche Gemeinderatssitzung mit Vorstellung erster Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen zur Erstellung eines Rahmenplanes im Rathaus.

20.10. 2015

Planungswerkstatt zum Thema „Handel und Tourismus, Marketing für den Altort“. Veranstaltet zusammen mit dem Münchner Büro „Salm & Stegen“ im Rathaus.

08.12.2015

Öffentliche Gemeinderatssitzung mit Vorstellung eines Gestaltungskonzeptes für die nördliche Mainlände im Rathaus.

14.06.2016

Öffentliche Gemeinderatssitzung mit Vorstellung des Standes des ISEK sowie des überarbeiteten Gestaltungskonzeptes für die nördliche Mainlände und der Querung der Ortsdurchfahrt im Rathaus.

05.07.2016

Gemeinderatsklausur zur inhaltlichen Abstimmung des Abschlussberichtes zum ISEK im Rathaus.

13.09.2016

Öffentliche Gemeinderatssitzung im Rathaus mit Billigung des Standes des ISEK zur Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Vorstellung eines Gestaltungskonzeptes zur Errichtung eines Busparkplatzes (BAV/9a Parken Nord – Bus).

15.11.2016 bis 14.12.2016

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

31.01.2017

Öffentliche Gemeinderatssitzung im Rathaus mit abschließender Beschlussfassung des ISEK. Festsetzung der Sanierungssatzung / förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort“.





Gruppenarbeit bei der Planungswerkstatt im Oktober 2015

## **Impressum**

Zuständige Bewilligungsstelle der Städtebauförderung:

### **Regierung von Unterfranken**

#### **Sachgebiet Städtebau**

Peterplatz 9  
97070 Würzburg

[www.regierung.unterfranken.bayern.de](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de)

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK im Auftrag der

### **Gemeinde Sulzfeld a. Main**

Marktplatz 3  
97320 Sulzfeld am Main

über die  
Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen  
Friedrich-Ebert-Str. 5  
97318 Kitzingen

Telefon: +49 (0)9321 9166-0  
Fax: +49 (0)9321 9166-150

[www.sulzfeld-main.de](http://www.sulzfeld-main.de)

erstellt durch:

### **plan&werk**

#### **Büro für Städtebau und Architektur**

Franz Ullrich  
Regierungsbaumeister, Architekt, Stadtplaner

Schillerplatz 10  
96047 Bamberg

Telefon: +49 (0)951 20 850 840  
Fax: +49 (0)951 20 850 849

[www.planundwerk-bsa.de](http://www.planundwerk-bsa.de)