

In der Kernstadt lassen sich folgende Siedlungstypen unterscheiden (ohne das Industriegebiet Ost, für das eine separate Untersuchung auf Basis der realen Verbrauchswerte anzuraten ist):

- ST 1, lockere offene Bebauung
- ST 2, Einfamilienhaus- und Doppelhaussiedlung
- ST 4, Reihenhäuser
- ST 5a, Siedlung kleiner MFH
- ST 6, Zeilenbebauung mit großen MFH
- ST 9, historische Altstadt
- ST 10a, öffentliche Sonderbauten groß
- ST 10b, öffentliche Sonderbauten klein
- ST 11b, gewerbliche Sonderbauten / Dienstleistungsbauten

Den flächenmäßig größten Anteil nehmen die Einfamilienhaus- und Doppelhaussiedlungen, gefolgt von der historischen Altstadt ein.

Bis auf das Seniorenwohnheim, als großes MFH, existieren nur wenige Mehrfamilienhäuser in der Stadt. Es bestehen zwei kleinere Quartiere, die eine Reihenhausbauung aufweisen. Die übrigen Quartiere

sind nahezu ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Ein kleineres Quartier westlich der Altstadt ist aufgrund der geringen Dichte der Hauptgebäude dem Siedlungstyp der lockeren, offenen Bebauung zuzuweisen.

Im Hinblick auf das stadträumliche Gefüge ist festzustellen, dass die Wohnlagen eine sehr homogene Baustruktur aufweisen, die jedoch mit einer geringen baulichen Dichte einhergeht.

Die Altstadt bildet aufgrund ihrer hohen Dichte und ihrer geschlossenen Struktur einen Gegenpol zu den ausgreifenden Wohngebieten.

Sondernutzungen mit entsprechender Siedlungstypenzuweisung befinden sich fast ausschließlich im östlichen Stadtgebiet. Neben der Altstadt ist im östlichen Stadtgebiet die größte (wenn auch inhomogene) Wärmebedarfsdichte zu erwarten. Hier finden sich auch die größten „Wärmesenken“, wie das Schwimmbad und die Schulen.

	ST 1	lockere offene Bebauung
	ST 2	EFH-DH-Siedlung
	ST 4	Reihenhäuser
	ST 5a	Siedlung kl. MFH
	ST 6	Zeilenbebauung mit großen MFH
	ST 9	histor. Altstadt
	ST 10a	öffentliche Sonderbauten groß
	ST 10b	öffentliche Sonderbauten klein
	ST 11b	gewerbliche Sonder-/Dienstleistungsbauten

Abbildung 98: Siedlungstypen

Abbildung 98: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

4 Bestandsanalyse Kernstadt

4.9 Energie und Klimaschutz

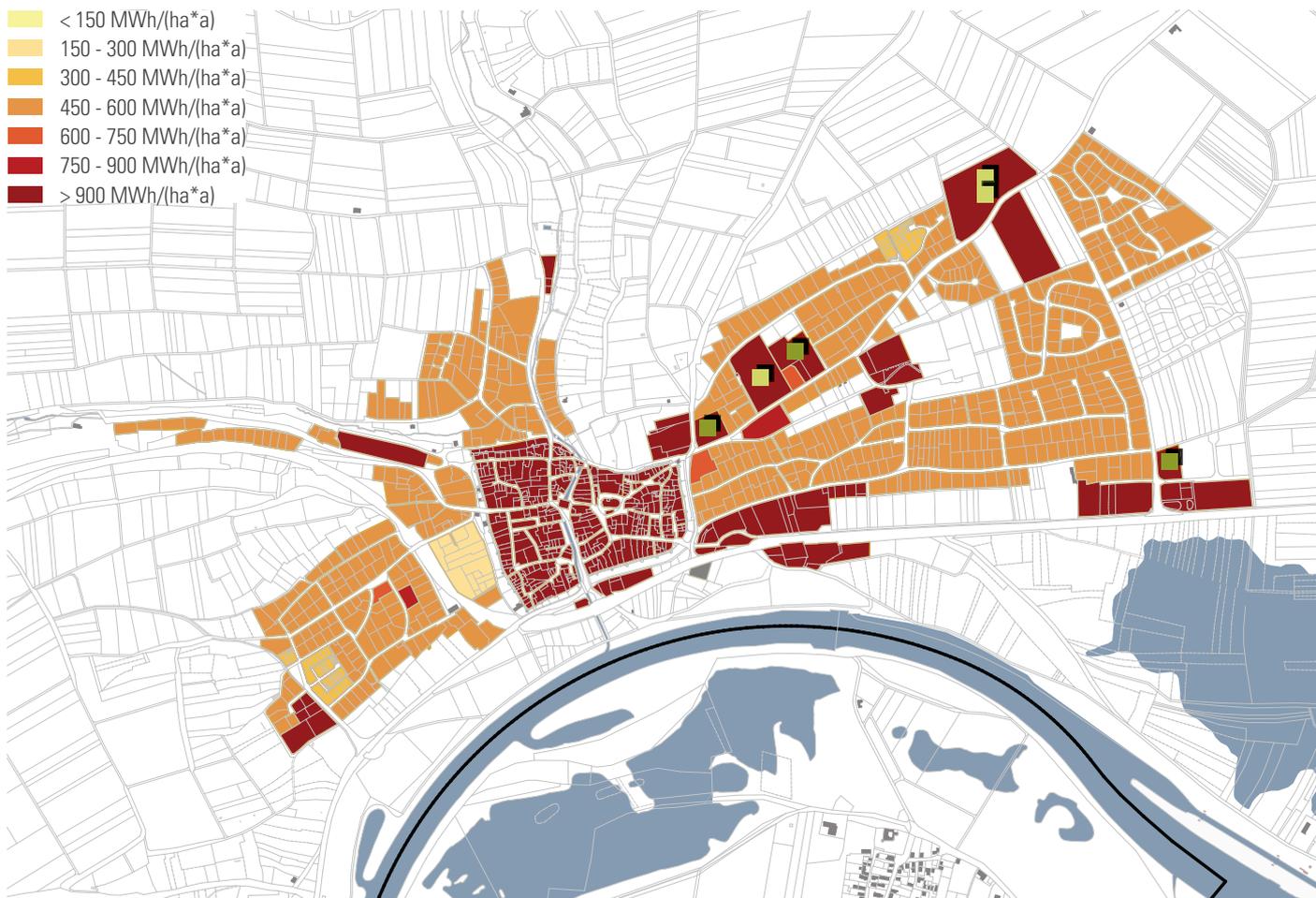


Abbildung 99: Wärmebedarfsdichte

Abbildung 99: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

²² Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2011: Leitfaden, Energienutzungsplan: Technische Universität München, Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik Univ.-Prof. Dr.-Ing. Gerhard Hausladen, Lehrstuhl für Energiewirtschaft und Anwendungstechnik Univ.-Prof. Dr. rer. nat. Thomas Hamacher, 21. Februar 2011

Die Wärmebedarfsdichte spiegelt den Energieverbrauch der Quartiere für die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung wider. Die gesamte Altstadt sowie die großen öffentlichen Nutzungen im östlichen Stadtgebiet und die Gewerbebetriebe weisen demnach den größten Wärmebedarf auf. „Die Wärmebedarfsdichte bildet einen grundlegenden Parameter für die Rentabilität von gemeinschaftlichen Wärmeversorgungskonzepten.“²²

Diese Erkenntnis lässt sich auf die Ebene der Gesamtstadt bzw. auf die anderen Ortsteile übertragen. Einen hohen Wärmebedarf weisen zudem i.d.R. die Industriegebiete auf, die sich durch eine Produktion von Gütern in größerem Maßstab auszeichnen, welche in der Regel energieintensiv ist (z. B. aufgrund von benötigter Prozesswärme). Für die Energiekonzeption sind auf der gesamtstädtischen Ebene dementsprechend das Industriegebiet Dettelbach Ost, die Altstadt sowie die Wärmesenken von Bedeutung. (Das Gewerbegebiet Mainfrankenpark besitzt bereits ein eigenes Nahwärmenetz). Wärmesenken sind für den Aufbau von Mikrogasnetzen mit Satelliten-Blockheizkraftwerken von Bedeutung, da sie eine ausreichende Abnahmequelle sicher stellen. Neben dem

Schwimmbad, den Schulen, dem Seniorenheim, dem Rathaus und der Wäscherei in der Kernstadt kommen als Wärmesenken u.a. die Gewächshäuser der Gärtnereien in Betracht. Für eine erste Abschätzung können folgende Wärmebedarfswerte herangezogen werden:

Wärmesenken - Wärmebedarfszuordnung:

- 100 MWh/a Kindergarten
- 100 MWh/a Restaurant
- 100 MWh/a freistehender Wohnblock
- 300 MWh/a Verwaltungsgebäude
- 300 MWh/a Bankgebäude
- 500 MWh/a Rathaus
- 500 MWh/a Seniorenwohnheim
- >1.000 MWh/a Schule
- >1.000 MWh/a Krankenhaus
- >1.000 MWh/a Hallenbad²²



Der Flusswasserkörper des Mains, südlich der Kernstadt, ist durch anthropogene Eingriffe erheblich verändert. Der Main stellt aufgrund der Nähe zu dem Stadtgebiet den bedeutendsten Naherholungsbe- reich der Stadt dar, daher sind hier die Belange des Umweltschutzes mit denen der Freizeitznutzung in Einklang zu bringen.

In Teilbereichen entlang des südlichen Flussufers ist die Anlage von Gewässerschutzstreifen geplant. Der gesamte weitere Talabschnitt südlich des Mains wird im Übrigen durch den Golfplatz genutzt und ist daher von geringer ökologischer Bedeutung.

Die Seen bzw. Seitenarme südlich des Mains werden vorwiegend durch den Angelsportverein genutzt. Der östliche Teilbereich wird derzeit aufgefüllt, u.a. um flache, naturnahe Uferzonen anlegen zu können. Hier stehen die Umweltschutzziele sowie die wirtschaftlichen Belange den Interessen des Angelsportvereins entgegen.

Der Baggersee nördlich des Mains zählt zu dem Betriebsgelände der Firma Heidelberger Baustoffwerke. Im nördlichen Bereich des Sees wird nach

wie vor Kies abgebaut. Beide Seen sind zwar nicht als EU-Badegewässer zugelassen (wobei die Wasserqualität eine Zulassung voraussichtlich erlauben würde), werden aber trotz Verbots dennoch zum Baden genutzt.

Die Dettel ist im Bereich der Altstadt zwar seitlich durch Mauern gefasst, die Seitenbereiche des Bachbettes wurden aber bereits in der Vergangenheit (im Rahmen der Altstadtsanierung) begrünt, sodass der Bach einen wichtigen innerstädtischen Biotopverbund bildet. Der Bibergauer Mühlbach im westlichen Stadtgebiet ist weitgehend begradigt, bildet aber ebenfalls einen Biotopverbund.

Problematisch sind die mangelnde Regenwasserretention (v.a. in der dicht bebauten Altstadt), die Ableitung des Regenwassers durch die Mischkanalisation sowie die Hochwasserproblematik, die u.a. Teile der Altstadt betrifft.

Im Hinblick auf das Teilkonzept Stoffkreisläufe und Abfallwirtschaft ist im Vergleich mit den Ortsteilen ein höheres Restabfallaufkommen in der Kernstadt zu konstatieren.

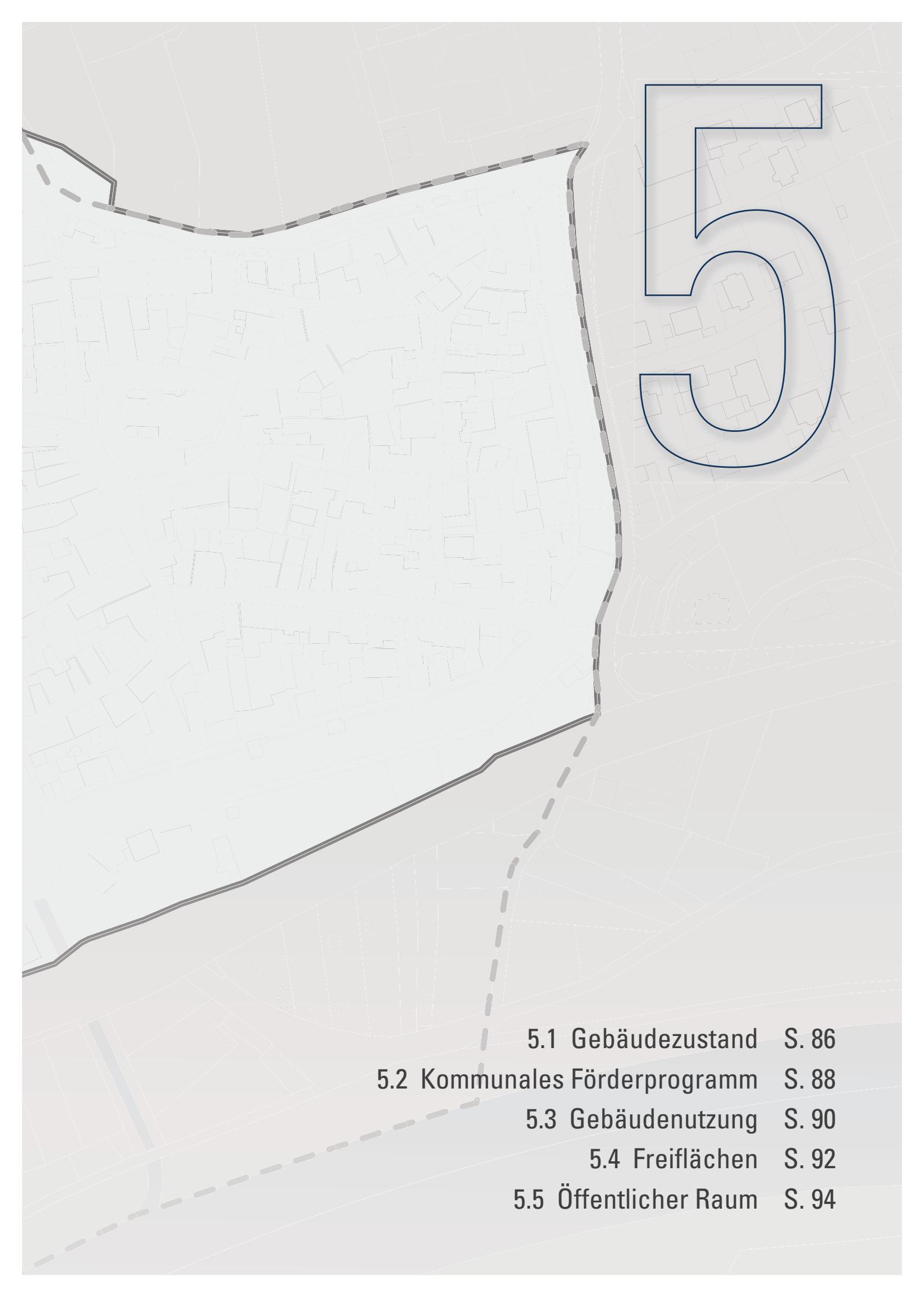
- Gewässer
- Geplante Gewässerschutzstreifen
- HQ 100
- Talauen
- Golfplatz
- Mainfähre
- ⊖ Kläranlage

Abbildung 100: Wasser und Abwasser

Abbildung 100: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



Fokus Altstadt



5

5.1 Gebäudezustand S. 86

5.2 Kommunales Förderprogramm S. 88

5.3 Gebäudenutzung S. 90

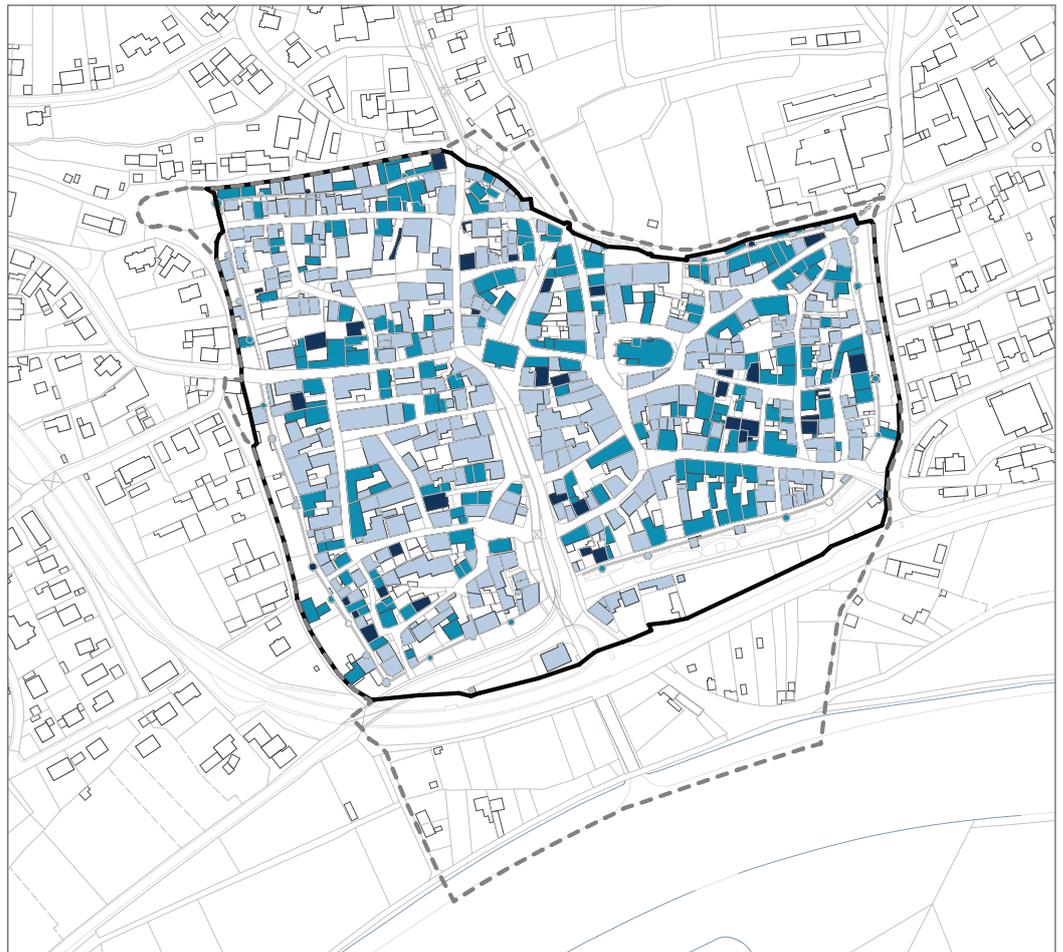
5.4 Freiflächen S. 92

5.5 Öffentlicher Raum S. 94

5 Fokus Altstadt | 25 Jahre Altstadtsanierung - Was hat sich verändert?

5.1 Gebäudezustand

Abbildung 101:
Gebäudezustand 1992

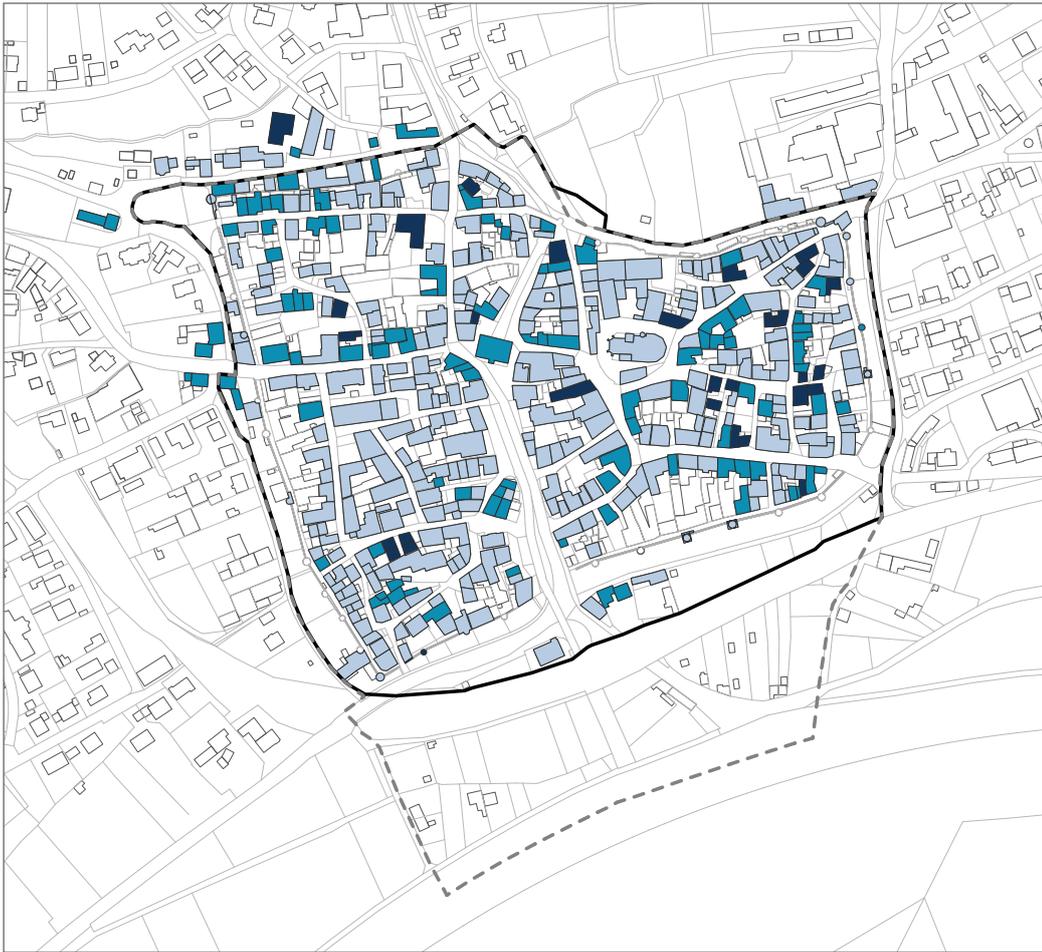


- Gebäude in gutem baulichen Zustand
- Gebäude mit leichten baulichen Mängeln
- Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln
- - Untersuchungsgebiet VU
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Im Jahr 1992 war der Zustand der Gebäude in der Altstadt überwiegend gut. Zudem gab es eine Vielzahl an Gebäuden mit leichten baulichen Mängeln. Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln traten vereinzelt auf und waren ohne deutliche Ansammlungen über das Gebiet der Altstadt verstreut. Es existierten ca. 30 Hauptgebäude mit erheblichen baulichen Mängeln.

Abbildung 101: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte Datengrundlage: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 1992: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch zum städtebaulichen Rahmenplan; München: M. Hildebrand, Architekten am Pündter-Platz

Abbildung 102:
Gebäudezustand heute



Insgesamt ist eine Verbesserung des Stadtbildes durch Sanierungsmaßnahmen erkennbar. Die Zahl der Gebäude mit leichten baulichen Mängeln ist ebenso wie die Zahl der Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln etwas zurück gegangen. Dennoch beeinträchtigen bereits Gebäude in einem mittleren Erhaltungszustand das Stadtbild, insbesondere wenn Häufungen in Form mehrerer benachbarter Gebäude, die optische Mängel aufweisen, auftreten. Häufungen von Gebäuden, die einen schlechten Zustand aufweisen, sind in Bereichen zu erkennen, in denen die engen Gassen und die hohe bauliche Dichte eine stark beeinträchtigte Belichtung bewirken, so dass die Wohnqualität entsprechend gemindert ist. Im Übrigen sind meist leer gefallene Gebäude oder Gebäude mit älteren Bewohnern von einem mangelnden Bauunterhalt betroffen.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde ausschließlich die äußere Erscheinung der Gebäude bewertet. Damit beinhaltet die Bewertung keine Aussage zu dem energetischen Zustand. Gebäude in gutem baulichen Zustand weisen allerdings meist neue Fenster sowie einen gedämmten Dachstuhl auf.

Gemäß des „Energienutzungsplans unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes am Beispiel der Stadt Iphofen“ ist ein wesentlicher, energierelevanter Einflussfaktor auf den Energiebedarf historischer Gebäude, der Anbaugrad der Gebäude, der das Maß an Kompaktheit bestimmt. Erst in zweiter Linie spielt die Konstruktion, d.h. die thermische Qualität der Gebäudehülle eine Rolle. Den höchsten Heizwärmebedarf weisen demnach Gebäude mit einem geringen Anbaugrad auf. Auf Basis der historisch-energetischen Gebäudetypologie (HEGT) kann die Wärmebedarfsdichte genau ermittelt werden. Allgemein kann für die Altstadt abgeleitet werden - da die Gebäude meist einen mittleren Anbaugrad aufweisen und überwiegend der „Konstruktionsklasse B“ (Fachwerk mit Steingefach, massive Natursteinwände aus Muschelkalk, +/- $U = 2,40 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$) zuzuordnen sind sowie ca. 2-4 Geschosse aufweisen - dass sich bei einem Heizwärmebedarf von ca. $190 \text{ kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ eine hohe Wärmebedarfsdichte von $> 900 \text{ MWh}/(\text{ha}\cdot\text{a})$ ergibt.

Damit kommt einer stadtbildgerechten energetischen Sanierung und der regenerativen Energieversorgung zukünftig eine hohe Bedeutung zu.

Abbildung 102: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte
Datengrundlage: Eigene Ortsbegehung, Oktober 2016

5 Fokus Altstadt | 25 Jahre Altstadtsanierung - Was hat sich verändert?

5.2 Kommunales Förderprogramm

Abbildung 103:
Beratung 1992 - heute



- Gebäude, für die eine Beratung durchgeführt wurde
- Gebäude, für die keine Beratung durchgeführt wurde
- Untersuchungsgebiet VU
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Als eine der ersten Maßnahmen, die aus den vorbereitenden Untersuchungen hervor gegangen ist, wurde ein „Kommunales Förderprogramm“ zusammen mit einer Gestaltungssatzung ins Leben gerufen. Ziel des Programms, das bis heute Bestand hat, war bzw. ist die Aktivierung privater Investitionen in die Gebäude und Freiflächen innerhalb des Sanierungsgebietes.

Das Förderprogramm unterstützt private Bauherren bei Sanierungsmaßnahmen durch Zuwendungen, die zum Einen vom Bund (Städtebauförderung) und zum Anderen von der Kommune selbst getragen werden. Dabei sind insgesamt 30 % der Sanierungskosten einer Gesamtmaßnahme förderfähig, maximal jedoch 10.000 €.

In der Regel erfolgt vor Durchführung einer Sanierung eine Beratung durch die Stadt bzw. durch den von der Stadt beauftragten Sanierungsarchitekten, welche für die Bauherren kostenlos ist und zu einer ortsbildgerechten Gestaltung beitragen soll.

Zwischen 1992 und 2012 (Stand 29.10.2012) wurden umfangreiche Beratungen durchgeführt. Insgesamt haben ca. die Hälfte der Eigentümer im Sanierungsgebiet eine Beratung - min. für Teilmaßnahmen - erhalten.

Abbildung 103: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte
Datengrundlage: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 2012: Maßnahmenplan, Fortschreibung 2012, Sanierungsgebiet „Altstadt“ / Eigene Erhebung Februar 2017

Abbildung 104:
Durchgeführte Maßnahmen
1992 - heute



- Sanierung im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm
- Sanierung öffentlicher Liegenschaften (Einzelmaßnahmen)
- Untersuchungsgebiet VU
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Der hohe Anteil der Eigentümer, die eine Beratung erhalten haben, spiegelt sich in dem Bild der tatsächlich durchgeführten Sanierungen im Zusammenhang mit dem Kommunalen Förderprogramm zwar nur bedingt wider, dennoch wurden neben den öffentlichen Liegenschaften insgesamt mehr als 50 Gebäude saniert bzw. teilsaniert.

Es ist die Summe der Einzelgebäude, welche hochwertig, entsprechend der Gestaltungssatzung saniert wurden, die zu einer Aufwertung des Stadtbildes und zugleich zur Lebensqualität in der Altstadt beiträgt. Daten zum erzielten Energiestandard sowie zur Berücksichtigung ökologischer Belange im Rahmen der Sanierungen liegen nicht vor.

Abbildung 104: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte Datengrundlage: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 2012: Maßnahmenplan, Fortschreibung 2012, Sanierungsgebiet „Altstadt“ / Eigene Erhebung Februar 2017

5 Fokus Altstadt | 25 Jahre Altstadtsanierung - Was hat sich verändert?

5.3 Gebäudenutzung

Abbildung 105:
Gebäudenutzung 1992



- Wohnen
- Nebengebäude
- Öffentliche Dienstleistung
- Private Dienstleistung
- Gastronomie
- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- Bauhandwerk, Gewerbe
- Landwirtschaft
- Leerstand
- untergeordnete Nutzung
- - - Untersuchungsgebiet VU
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Randbereiche wurden fast ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Im Hinblick auf die Funktion der Altstadt als Versorgungsschwerpunkt und soziale Mitte waren und sind aber gerade die „Nichtwohnnutzungen“ von Bedeutung.

Landwirtschaftliche Nutzungen existierten 1992 noch vereinzelt.

Ungenutzte Gebäude gab es nur wenige (insgesamt 6 Leerstände). Diese befanden sich aber ausschließlich im westlichen (jüngeren) Teil der Altstadt.

Abbildung 105: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte. Datengrundlage: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 1992: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch zum städtebaulichen Rahmenplan; München: M. Hildebrand, Architekten am Pündter-Platz

Zentrumsbildende Nutzungen befanden sich 1992 schwerpunktmäßig im östlichen Teil der Altstadt im (großräumigen) Bereich um die Kirche. Einen weiteren (untergeordneten) Schwerpunkt bildet der Bereich um das Rathaus. Im westlichen Teil der Altstadt fanden sich darüber hinaus nur vereinzelt zentrumsbildende Nutzungen, vorwiegend aus dem Dienstleistungssektor. Die Obergeschosse dienten meist dem Wohnen.

Flächenmäßig besaß die Wohnnutzung die größte Bedeutung. Vor allem die westlichen und östlichen

Abbildung 106:
Gebäudenutzung heute



TL Teilleerstand im Erdgeschoss

Die Altstadt hat ihre Funktion als Zentrum für Einzelhandel und Ladenhandwerk weitgehend verloren. Im Vergleich der Nutzungsstruktur spiegelt sich damit der allgemeine wirtschaftliche Strukturwandel deutlich wider. Die Lebensmittelversorger befinden sich heute vor den Toren der Altstadt. In der Altstadt selbst besteht nur noch eine Teilgrundversorgung durch Bäcker und Metzger.

An die Stelle der Einzelhandelsnutzungen sind vermehrt private Dienstleistungsnutzungen getreten. Viele der ehemaligen Ladengeschäfte konnten allerdings keiner neuen Nutzung zugeführt werden, weshalb neben der gestiegenen Zahl der Gebäudeleerstände zudem eine Reihe von Gebäuden mit Erdgeschossleerständen zu verzeichnen sind. Im Vergleich zum Jahr 2013 existieren heute allerdings weniger Leerstände, was auf einen rückläufigen Trend des Bedeutungsverlusts der Altstadt hoffen lässt.

Die gesamte westliche Hälfte der Altstadt dient - mit Ausnahme der Lagen an der Staatsstraße und

mit Ausnahme einiger Winzerbetriebe - heute ausschließlich dem Wohnen.

Vor allem in den sehr dicht bebauten und verkehrsbelasteten Bereichen existieren - trotz der Anreizförderung des Kommunalen Förderprogramms - aufgrund der teils geringen Wohnqualität Gebäudeleerstände.

Darüber hinaus bestehen weitere absehbare Leerstände (Gebäude, die von ein bis zwei Personen über 70 Jahren bewohnt werden). Konzepte zur Reaktivierung und behutsamen Anpassung der Altstadt an die heutigen Bedürfnisse besitzen demnach eine hohe Priorität, um die Altstadt einerseits zu sichern und andererseits zukunftsfähig und nachhaltig zu gestalten.

Abbildung 106: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte
Datengrundlage: Eigene Erhebung, Oktober 2016

5 Fokus Altstadt | 25 Jahre Altstadtsanierung - Was hat sich verändert?

5.4 Freiflächen

Abbildung 106:
Freiflächen 1992



- Einzelbaum
- Sträucher
- Nutzgarten
- Ziergarten
- Wiese
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Gewässer
- - Untersuchungsgebiet VU
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Die Mainauen direkt südlich der Altstadt standen als Nutzgärten für die Bewohner zur Verfügung und kompensierten das geringe Freiflächenangebot in der Altstadt.

Die Altstadt war bereits 1992 stark versiegelt. Innerhalb des umfriedeten Altstadt-kerns gab es nur wenige Grünflächen. Diese befanden sich vorwiegend entlang der Ränder sowie im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgefüges.

Der Stadtgraben war mit Ausnahme des nördlichen Bereichs weitgehend frei von Bebauung als grüner Ring erhalten. Er wurde aber, anders als heute, noch stärker gärtnerisch genutzt.

Die Flächen südlich des Stadtgrabens und nördlich der (ehemaligen) Bundesstraße wurden ebenfalls gärtnerisch bzw. als Wiese genutzt.

Abbildung 106: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte. Datengrundlage: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 1992: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch zum städtebaulichen Rahmenplan; München: M. Hildebrand, Architekten am Pündter-Platz

Abbildung 107:
Freiflächen heute



■ Wein

Die Freiflächenstruktur hat sich insgesamt nur wenig verändert. Die Nutzgärten in den Mainauen und der Stadtgraben als dominanter Grünraum in der sonst stark versiegelten Altstadt sind weitgehend unverändert erhalten geblieben.

Umgestaltet wurden weite Teile des östlichen Stadtgrabens. Im Zuge des Grunderwerbs der Flächen durch die Stadt wurde der Bereich (mit Ausnahme eines weiterhin privat genutzten Grundstücks) als öffentliche Grünfläche mit einer Fußwegeverbindung angelegt.

Die Zunahme der Vegetation entspricht voraussichtlich nur teilweise der Realität, da die Darstellung der Einzelbäume in den Vorbereitenden Untersuchungen von 1992 ggf. lediglich schematisch war.

Die Bedeutung der Landwirtschaft und der Nutzgärten hat zugunsten der Anlage von Ziergärten insgesamt abgenommen.

Nördlich der Altstadt wurden Weinberge angelegt, zudem ist hier eine sehr dichte Vegetation entstanden.

Eine weitere Maßnahme, die wesentlich zur Aufwertung des Stadtbildes sowie zur ökologischen Qualität der Dettel beigetragen hat, war der Rückbau und die Begrünung des Bachbettes im Bereich der Altstadt.

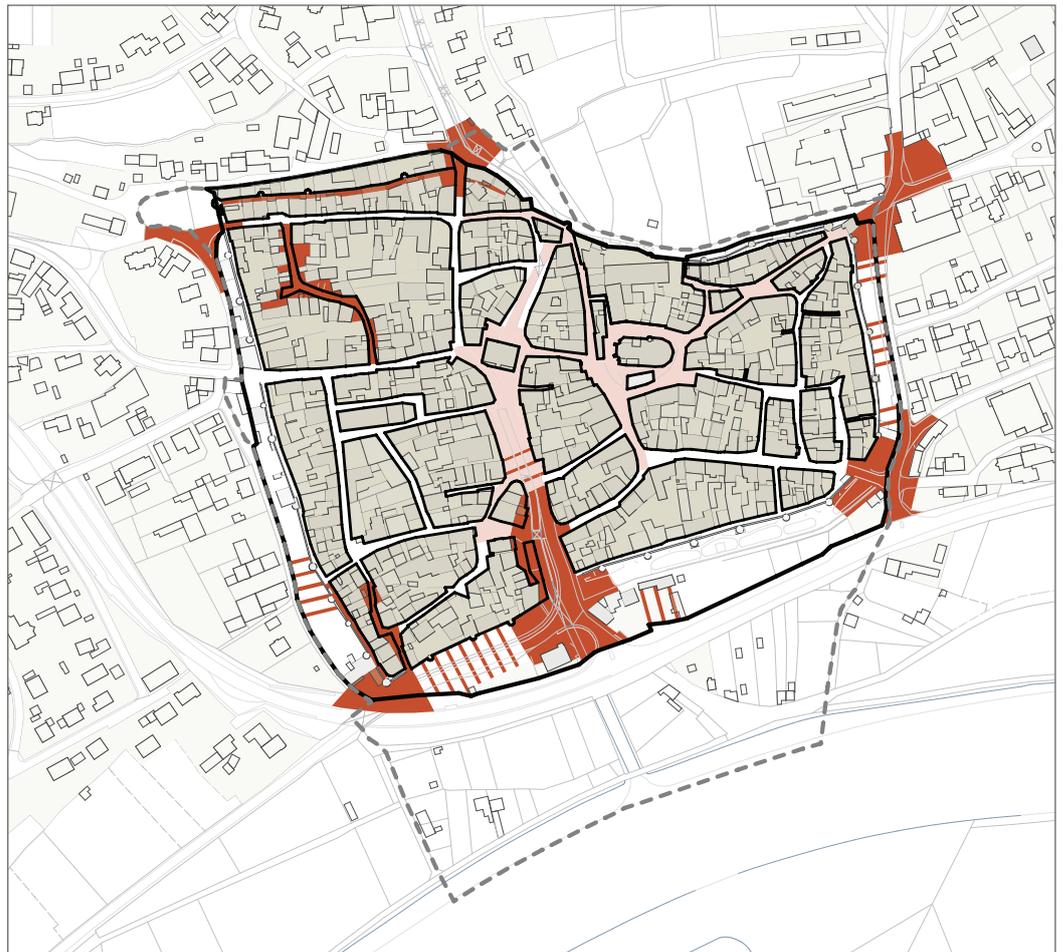
Auffällig ist darüber hinaus die Zunahme der versiegelten Flächen direkt südlich der Altstadt, die durch die Anlage von altstadtnahen Parkplätzen entstanden ist.

Abbildung 107: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte Datengrundlage: Infrarotluftbild Stand 2012 / Eigene Erhebung, Oktober 2016

5 Fokus Altstadt | 25 Jahre Altstadtsanierung - Was hat sich verändert?

5.5 Öffentlicher Raum

Abbildung 108:
Öffentlicher Raum 1992



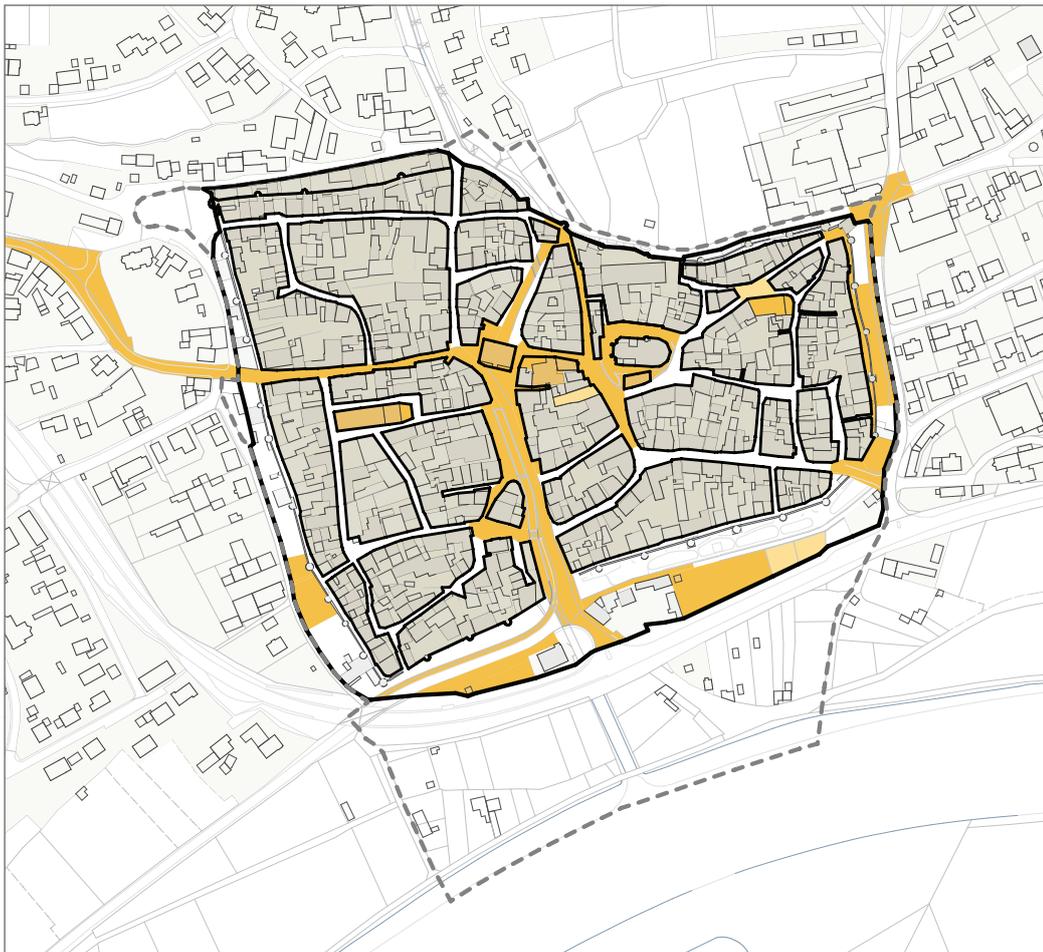
- Problembereiche in öffentlichen Freiflächen
- Straßen- und Platzräume mit Mängeln
- - - Untersuchungsgebiet VU
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Problembereiche in öffentlichen Freiflächen stellten vor allem die Städteingänge dar. Diese waren großflächig versiegelt und rein verkehrsbezogen gestaltet. Auch Teile des Stadtgrabens, wurden aufgrund ihrer ortsbildstörenden Freiflächengestaltung als Problembereiche definiert.

Darüber hinaus besaßen die Staatsstraße und der zentrale Freiraum im Umfeld der Kirche „Mängel im Straßen- und Platzraum“.

Abbildung 108: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte Datengrundlage: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 1992: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch zum städtebaulichen Rahmenplan; München: M. Hildebrand, Architekten am Pündter-Platz

Abbildung 109:
Neugestaltung / Sanierung
Öffentlicher Raum und
öffentliche Liegenschaften
1992 - heute



- Neugestaltung durchgeführt
- Neugestaltung geplant
- Untersuchungsgebiet VU
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Insgesamt ist mit der Gestaltung der zentralen Platzbereiche, der Sanierung mehrerer öffentlicher Liegenschaften und dem Neubau des Kunst- und Kulturzentrums eine maßgebliche Aufwertung der Mitte gelungen.

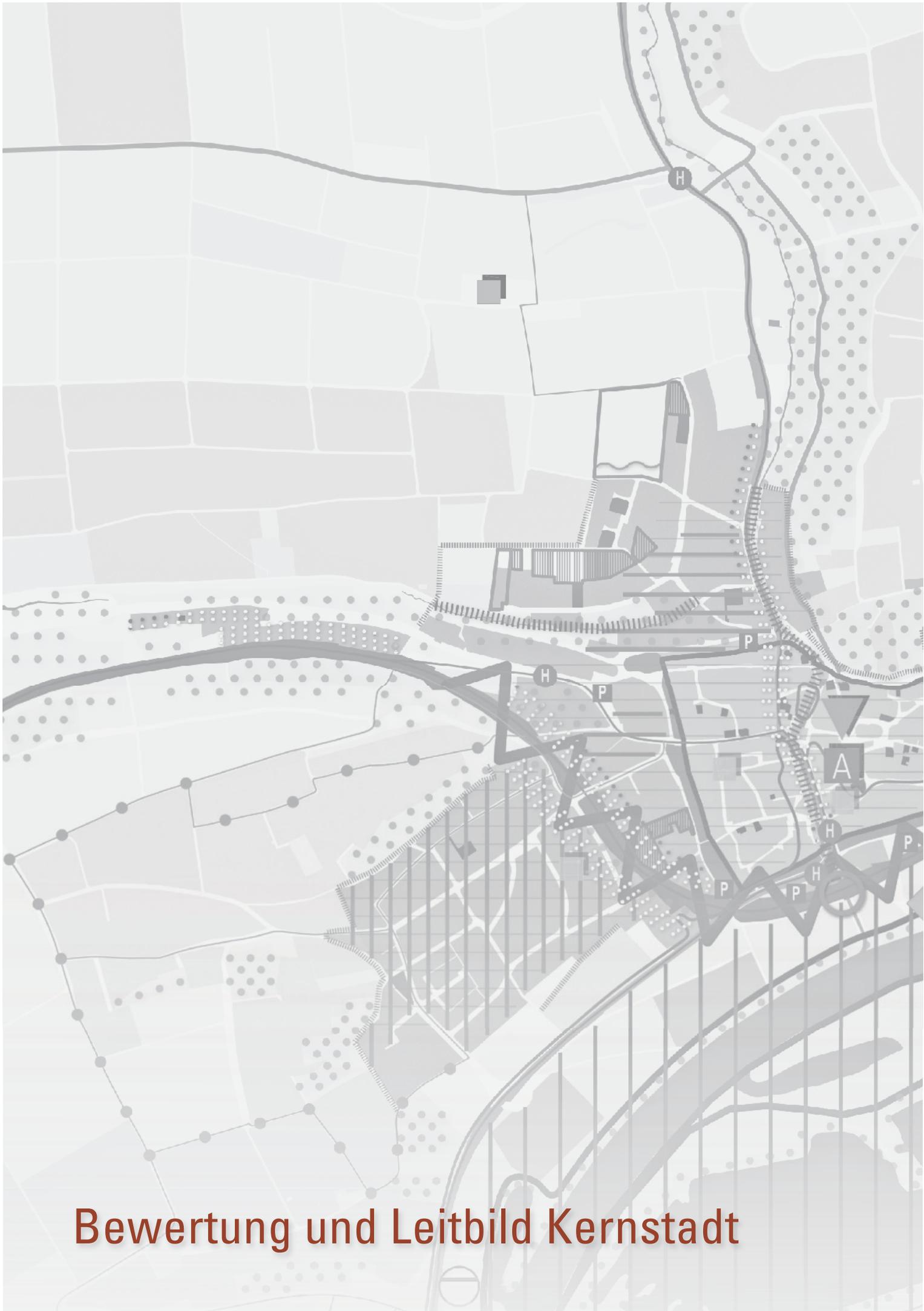
Nahezu sämtliche Problembereiche im öffentlichen Raum wurden zwischenzeitlich durch Neugestaltungen behoben.

Neben der Staatsstraße, der westlichen Stadtfahrt, den Stadeinfahrten im Osten und den zentralen Platzbereichen um Kirche und Rathaus wurden Teile des Stadtgrabens neu gestaltet.

Die ehemaligen Nutzgärten direkt südlich der Altstadt, die aufgrund ihrer direkten Lage an der (ehemaligen) Bundesstraße, vor dem Hintergrund einer zunehmenden Verkehrsbelastung, an Attraktivität weiter verloren hatten, wurden aufgelöst und neue, altstadtnahe Parkplätze angelegt.

Die Parkplätze dienen der Entlastung der Altstadt und der Vermeidung von Parksuchverkehr. Da der Parkplatz „Am Maintor“ neben dem Parkplatz VR-Bank die größte Auslastung aufweist, ist eine Erweiterung des Parkplatzes „Am Maintor“ geplant.

Abbildung 109: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte
Datengrundlage: Infrarotluftbild Stand 2012 / Eigene Erhebung, Oktober 2016



Bewertung und Leitbild Kernstadt



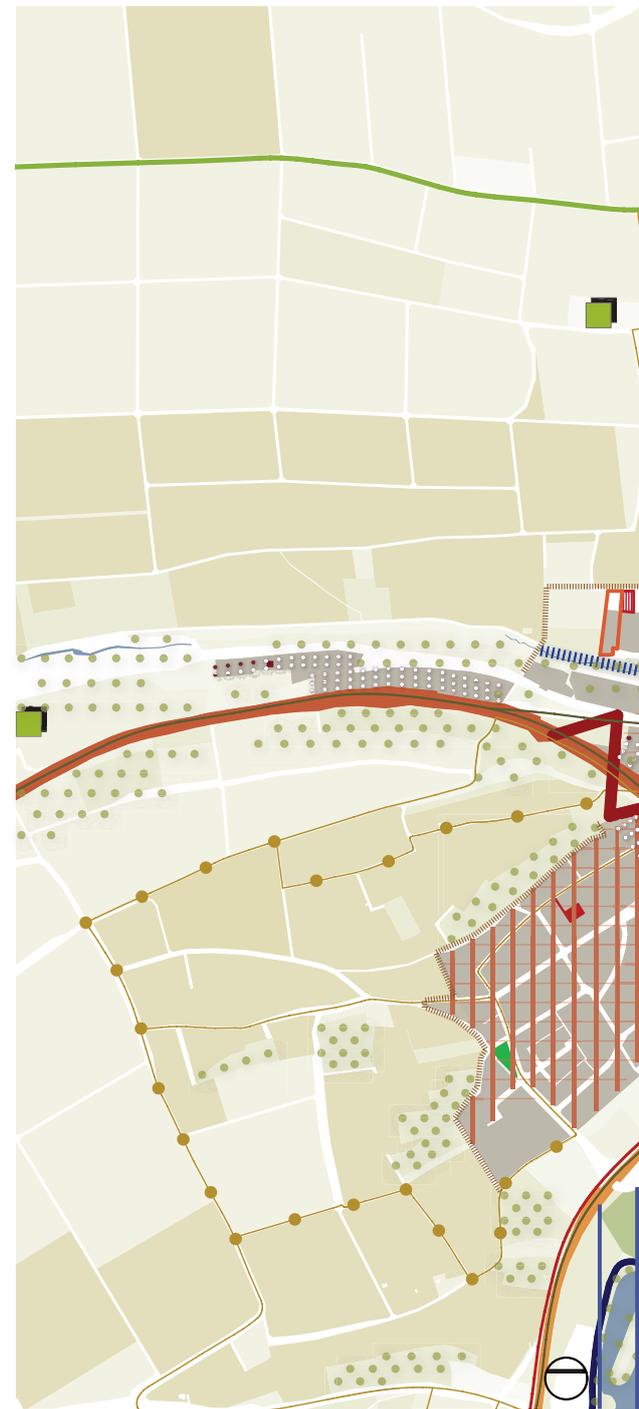
6.1 SWOT-Analyse S. 98
6.2 Leitbild Kernstadt S. 108

6 Bewertung und Leitbild Kernstadt

6.1 SWOT - Analyse | Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

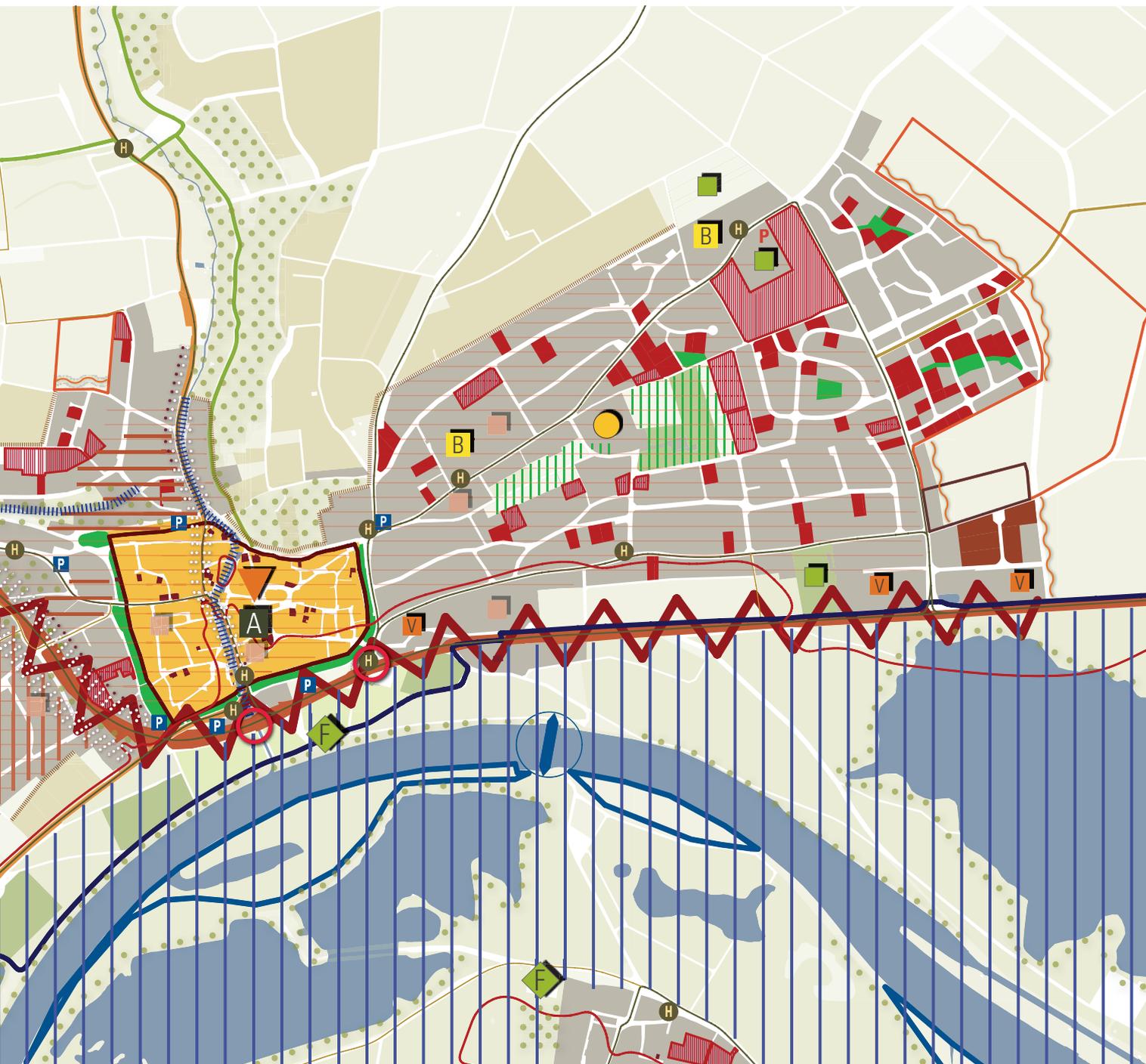
Abbildung 110:
SWOT-Analyse Kernstadt

- Legende
- Stärken**
-  Siedlung mit feinmaschigem Wegenetz
 -  kompakte Siedlungsstruktur
 -  Altstadtensemble
 -  Schwerpunkt Kultur, Winzerbetriebe, Hotellerie, Gastronomie, Fachhandel
 -  Arbeitsplatzangebote
 -  Wallfahrtsort
 -  Bildungsangebot
 -  Soziale Angebote (Kiga, Senioren)
 -  Lebensmittelversorgung
 -  Freizeiteinrichtung
 -  Offenwellige Agrarflächen
 -  Weinberge Maintalhänge
 -  Grünflächen
 -  Altstadtnahe Kleingärten
 -  Dichte Vegetation
 -  Innerstädtisches Grün
 -  Gewässer
 -  Naherholungsbereich Maintal
 -  Innerstädtischer Biotopverbund
 -  Übergeordneter Freizeitstandort
 -  ÖPNV
 -  Staatsstraße (Verkehrsbündelung)
 -  Mainradweg
 -  Radwege
 -  Wanderwege/Themenwege
 -  Mainfähre
 -  Altstadtnahe Parkplätze
- Schwächen**
-  Räumliche Barriere B 22
 -  Emissionsbelastete (Wohn-) Lagen
 -  Problematischer Verkehrsknoten
 -  Leerstand
 -  Baulücken (Wohnen)
 -  Baulücken (Mischgebiet/Gewerbe)
 -  Bereiche mit Gestaltungsmängeln
 -  Einseitige Nutzungsstruktur
 -  Überschwemmungsbereich
 -  Vorw. unzureichender Energiestandard
 -  Mangelnde Ortsrandgestaltung
 -  Parkplatzdefizit



- Potenziale**
-  Innenentwicklungspotenzial
 -  Wohnbauflächenpotenzial (FNP)
 -  Gemischte Bauflächenpotenzial (FNP)
 -  Geplante Gewässerschutzstreifen
 -  Aufwertungspotenzial Innerstädtisches Grün
 -  Potenzial Energie (Kläranlage)
- Restriktionen**
-  Entwicklungsrestriktion

Abbildung 110: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



Die SWOT-Analyse basiert auf der durchgeführten Bestandsaufnahme. Sie bewertet die Kernstadt im Hinblick auf ihre Stärken, Schwächen, Potenziale und Restriktionen und dient damit der Positionsbestimmung.

Zudem bildet die Analyse die Basis für eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Strategien. Für die Zukunft gilt es, vorhandene Stärken weiter zu stärken, Schwächen zu beheben, in geeigneter Weise auf Restriktionen zu reagieren und bestehende Potenziale zu nutzen.

6 Bewertung und Leitbild Kernstadt

6.1 SWOT - Analyse | Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

Die Stärken der Stadt



Abbildung 111: Altstadt, Würzburger Straße

Altstadtensemble

Die gesamte Altstadt steht aufgrund ihrer weitgehend unversehrten Struktur und dem umfassenden historischen Gebäudebestand unter Ensembleschutz. Sie bildet die identitätsstiftende sowie die funktionale Mitte der Stadt und stellt ein Magnet für Touristen dar. Weitere Stärken liegen in ihrer kompakten Siedlungsstruktur und dem feinmaschigen Wegenetz.



Abbildung 112: Altstadt, Am Bach

Arbeitsplatzstandort Altstadt

Aufgrund der vielfältigen Angebote insbesondere im Bereich Hotellerie und Gastronomie sowie aufgrund der ansässigen Winzerbetriebe und der bestehenden Geschäfte kommt der Altstadt neben der Wohnfunktion eine wichtige Funktion als Arbeitsplatzstandort zu. Wohnortnahe Arbeitsplatzangebote stellen eine wesentliche Stärke dar. Auch für den Bereich Kultur bildet die Altstadt das Herz der Stadt.



Abbildung 113: Wallfahrtskirche Maria im Sand

Wallfahrtskirche

Die Wallfahrtskirche Maria im Sand bildet zusammen mit dem Kloster die Mitte des östlichen Stadtteils. Als prägnantes, historisches Bauwerk inmitten der eher neuen Wohngebiete, dient sie nicht nur den Wallfahrern sondern trägt auch maßgeblich zur Identitätsbildung bei. Mit dem Friedhof und den umliegenden Freiflächen stellt sie zudem die „grüne Mitte“ des Stadtteils dar.



Abbildung 114: Rudolf-von-Scherenberg Volksschule

Bildungsangebote

Die Volksschule und die staatliche Realschule sind die beiden wichtigen Bildungseinrichtungen der Stadt. Sie liegen im östlichen Teil der Stadt und sind fußläufig an den östlichen Stadtteil sowie die Altstadt angebunden.

Soziale Angebote

Die sozialen Einrichtungen sind günstig über das Gebiet der Stadt verteilt und bieten ein breit gefächertes Angebot für alle Altersgruppen. Für die Kleinkinderbetreuung stehen zwei Kindergärten in der Stadt zur Verfügung. In der Altstadt befindet sich eine Jugendtreff sowie ein städtisches Pflegeheim (Hornsches Spital). Die Seniorenresidenz im ehemaligen Krankenhaus bietet ein weiteres Angebot für Senioren und das neue Ärztehaus ergänzt die medizinischen Dienstleistungsangebote.



Abbildung 115: Hornsches Spital in der Altstadt

Lebensmittelversorgung

Mit dem altstadtnahen Lebensmittelvollversorger der Firmengruppe Edeka und den beiden Lebensmitteldiscountern im östlichen Stadtgebiet besitzt die Stadt ein gutes Versorgungsangebot. Der Stadt kommt zudem eine wichtige Versorgungsfunktion für die Ortsteile zu.



Abbildung 116: Lebensmitteldiscounters an der B 22

Freizeiteinrichtungen

Fußläufig erreichbare Freizeiteinrichtungen sind insbesondere für Kinder und Jugendliche von großer Bedeutung. Mit dem Sportplatz, dem Schwimmbad und den Tennisplätzen im Bereich der staatlichen Realschule sowie der Maintalhalle, dem Schützenhaus, den Reitvereinen und den weiteren Angeboten am Main steht ein vielfältiges Angebot zur Verfügung. Erweiterungen und Ergänzungen sind lediglich in Teilen erforderlich.



Abbildung 117: Sportplatz mit Sportheim

Landschaftliche Einbindung

Die landschaftliche Einbindung ist eine der großen Begabungen der Stadt. Sowohl die westlichen und östlichen Stadtteile als auch die Altstadt selbst liegen eingebettet in die Weinberge, die offenwelligen Agrarflächen und die angrenzenden Grünflächen der Talauen.

Die Kleingärten am Main stellen aufgrund der Nähe zur Altstadt ein hervorragendes Angebot für die dicht bebauten Wohnlagen der Altstadt dar und dienen darüber hinaus der urbanen Lebensmittelproduktion.



Abbildung 118: Weinberge nördlich der Stadt

6 Bewertung und Leitbild Kernstadt

6.1 SWOT - Analyse | Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

Die Stärken der Stadt



Abbildung 119: Grünflächen, Vegetation

Vegetation

Bioaktive Freiflächen mit einer dichten Vegetation führen direkt an die Altstadt heran. Sowohl das Maintal, als auch das Tal der Dettel und das Tal des Bibergauer Mühlbachs dienen damit als Frischluftschneisen und Sauerstoffproduzenten. Darüber hinaus sind sie als stadtnahe Erholungsflächen von Bedeutung.



Abbildung 120: Südlicher Stadtgraben

Innerstädtisches Grün

Den bedeutendsten innerstädtischen Grünraum bildet der ehemalige Stadtgraben, der die dicht bebaute Altstadt umgibt und als grüne Fuge sowohl die Ablesbarkeit der Altstadt innerhalb der Ortsgefüges gewährleistet, als auch Licht und Luft in die Altstadt bringt.



Abbildung 121: Maintal südlich der Altstadt

Maintal

Die Lage der Stadt am Main stellt eine ihrer wesentlichen Stärken dar. Aufgrund der Siedlungsstruktur sind sowohl die Altstadt als auch die umliegenden Stadtbereiche direkt an das Maintal angebunden. Lediglich die Bundesstraße bildet eine Barriere zwischen der Siedlung und dem Freizeit- und Naherholungsstandort. Das Maintal ist mit dem Mainradweg und dem Wohnmobilstellplatz darüber hinaus vor allem für den Tourismus von Bedeutung.



Abbildung 122: Dettel im Bereich der Altstadt

Innerstädtischer Biotopverbund

Die Dettel fließt als grüne Ader mitten durch die Altstadt und bereichert damit das Stadtbild ganz wesentlich. Zugleich bildet sie einen innerstädtischen Biotopverbund, der in der sonst dicht bebauten Altstadt einzigartig ist.

ÖPNV

Das ÖPNV-Angebot ist ein wichtiger Faktor für eine nachhaltige Gestaltung der Mobilität. In der Altstadt existiert eine barrierefreie Haltestelle, weitere Haltestellen sind über das Gebiet der Stadt verteilt. Lediglich die Taktfrequenz weist Mängel auf, die es zukünftig durch neue Konzepte zu beheben gilt. Im Übrigen ist eine bessere Anbindung an den Bahnhof in Effeldorf von zentraler Bedeutung.



Abbildung 123: Bushalt in der Altstadt

Wegenetz

Ein engmaschiges Wegenetz durchzieht die Altstadt und die weiteren Stadtgebiete im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“. Im Übrigen komplettieren die Gassen und Straßen aufgrund der meist geringen verkehrlichen Belastung das Netz. Insbesondere der überregional bedeutsame Mainradweg sowie die Rad-, Wander- und Themenwege stellen eine große Qualität dar. Es bestehen nur wenige Lücken im Wegenetz.



Abbildung 124: Fuß- und Radweg nördlich der Altstadt

Mainfähre

Die Mainfähre bindet den Ortsteil Mainsondheim an die Stadt an und stellt damit einen Baustein eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes dar. Darüber hinaus trägt sie zur Identitätsbildung bei und ist eine Attraktion für Touristen.



Abbildung 125: Mainfähre

Altstadtnahe Parkplätze

Die altstadtnahen Parkplätze am Main sowie auch die weiteren Parkplätze im direkten Umfeld der Altstadt tragen wesentlich zur Verkehrsberuhigung der Altstadt bei. Durch ein ausreichendes Stellplatzangebot in fußläufiger Entfernung zum Zentrum kann der motorisierte Individualverkehr in der Altstadt auf ein Minimum reduziert und Parksuchverkehr vermieden werden.



Abbildung 126: Parkplatz Am Maintor

6 Bewertung und Leitbild Kernstadt

6.1 SWOT - Analyse | Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

Die Schwächen der Stadt



Abbildung 127: Räumliche Barriere St 2450 (eh. B 22)

Räumliche Barriere St 2450 (eh. B 22)

Die ehemalige Bundesstraße verläuft direkt südlich der Stadt parallel zum Main und besitzt aufgrund ihrer Ausbildung als „Damm“ sowie vor allem aufgrund ihrer Verkehrsbelastung eine wesentliche Trennwirkung zwischen der Stadt und dem Naherholungsbe- reich am Main.



Abbildung 128: Emissionsbelastete Wohnlage

Emissionsbelastete Wohnlagen

Vor allem die Wohnlagen an der St 2450 sind aufgrund der Verkehrsstärke durch Lärm, Abgase und Feinstaub belastet. Auch die Wohnlagen in der Altstadt an der St 2270 sind verstärkt verkehrsbedingten Emissionen ausgesetzt. Dies beeinträchtigt die Wohnqualität maßgeblich.



Abbildung 129: Problematischer Verkehrsknoten St 2450 (eh. B 22)

Problematischer Verkehrsknoten

Insbesondere der Knotenpunkt der ehemaligen B 22 und der Staatsstraße St 2270 (Am Bach) direkt südlich der Altstadt ist zu Stoßzeiten nicht mehr funktionsfähig. Aufgrund des dichten Verkehrs auf der eh. Bundesstraße ist ein Ausfahren auf diese teilweise nicht möglich, sodass es zu langen Rückstaus bis weit in die Altstadt hinein kommt.

Damit ist auch eine Überquerung für Fußgänger in diesem Bereich nicht möglich. Eine Fußgängerrampe besteht lediglich östlich der Altstadt.



Abbildung 130: Leerstand

Leerstand

Die Leerstandproblematik in der Altstadt hat sich im Vergleich zum Jahr 1992 stark zugespitzt (im Vergleich zum Jahr 2013 ist aktuell wieder eine Entspannung der Situation zu beobachten). Da Leerstände meist auch mit einem Sanierungsstau und einem schlechten Erhaltungszustand einher gehen, der sich wiederum negativ auf das Stadtbild auswirkt, kommt der Reaktivierung der Leerstände zukünftig eine zentrale Bedeutung zu.

Baulücken

In der Kernstadt existieren umfangreiche Baulücken. Insbesondere im Umfeld der Maintalhalle und nördlich der Wallfahrtskirche treten diese stark in Erscheinung. Hier werden ganze Bereiche innerhalb der Stadt nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, wobei die Agrarflächen teilweise direkt an die Gebäude angrenzen. Dies führt u Nutzungskonflikten und steht einer angemessenen Dichte und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden diametral entgegen.



Abbildung 131: Baulücken

Unzureichender Energiestandard

Weite Teile des Stadtgebietes - nicht nur die Altstadt selbst sondern auch die Gebiete, die vor Inkrafttreten der Energieeinsparverordnungen entstanden sind - weisen einen heute unzureichenden energetischen Gebäudestandard auf. In der energetischen Sanierung und damit der Reduktion des Energieverbrauchs liegt eine wichtige Aufgabe.



Abbildung 132: Vorwiegend unzureichender Energiestandard

Gestaltungsmängel

Bereiche mit Gestaltungsmängeln finden sich vor allem westlich und nördlich der Altstadt. Sie betreffen zum Einen die Gebäude selbst, zum Anderen aber auch den öffentlichen Raum. Die Kühngasse direkt nördlich der Altstadt, der aufgrund ihrer Funktion als Teil des Stadtgrabenrundwegs eine große Bedeutung zukommt, stellt einen dieser Bereiche dar.



Abbildung 133: Kühngasse

6 Bewertung und Leitbild Kernstadt

6.1 SWOT - Analyse | Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

Potenziale - Restriktionen



Abbildung 134: Umfeld Maintalhalle

Innenentwicklungspotenzial

Innerhalb des Siedlungsgefüges bestehen vor allem im Umfeld der Maintalhalle umfangreiche Innenentwicklungspotenziale. Diese können zu einer angemessenen Nachverdichtung im Bestand beitragen und neuen Wohnraum bereit stellen, ohne die Siedlungsfläche der Stadt weiter nach außen auszuweiten.



Abbildung 135: Wohnbauflächenpotenzial im Osten der Stadt

Wohnbauflächenpotenzial

Gemäß des Flächennutzungsplans bestehen weitere Wohnbauflächenpotenziale vor allem im Osten der Stadt. Als mittel- bis langfristige Option stehen diese für eine weitere Entwicklung der Stadt zur Verfügung. Primär sollten allerdings zwingend die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden.



Abbildung 136: Gemischtes Bauflächenpotenzial im Südosten der Stadt

Gemischte Bauflächenpotenziale

Neben den Wohnbauflächenpotenzialen bestehen gemäß des Flächennutzungsplans weitere Potenziale für gemischte Bauflächen im Südosten der Stadt. Diese bilden im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnbauflächen eine langfristige Entwicklungsoption für die Etablierung neuer, gemischt genutzter Quartierskonzepte sowie für eine sinnvolle Ortsrandgestaltung.



Abbildung 137: Südufer des Mains bei Dettelbach

Geplante Gewässerschutzstreifen

Die geplanten Gewässerschutzstreifen entlang des Südufers des Mains stellen ein Potenzial für eine ökologische Aufwertung des Ufers und für eine Reduktion der Einträge aus der Landwirtschaft in das Gewässer dar.

Aufwertungspotenzial

Ein deutliches Aufwertungspotenzial besitzt das Umfeld der Wallfahrtskirche und des Klosters. Auch hier werden große Flächen innerhalb der Stadt intensiv landwirtschaftlich genutzt und stehen weder für eine Bebauung noch für eine Nutzung durch die Bewohner zur Verfügung.



Abbildung 138: Umfeld Wallfahrtskirche und Kloster

Potenziale Kläranlage

Die Kläranlage besitzt zum einen ein Potenzial zur regenerativen Bereitstellung ihres eigenen Energiebedarfs, z.B. durch Photovoltaikmodule. Zum Anderen besteht ein Potenzial zur Nutzung des gereinigten Abwassers (NgA) für die Bewässerung, z.B. der angrenzenden Weinberge.



Abbildung 139: Potenzial Energie (Kläranlage)

Entwicklungsrestriktionen

Die Trassen der übergeordneten Straße sowie erhaltenswerte Grünstrukturen bilden Entwicklungsrestriktionen, die einer konzentrischen Stadtentwicklung entgegen stehen. Dies hat bereits in der Vergangenheit ein einseitiges Wachstum der Stadt in Richtung Osten bewirkt. Auch vor diesem Hintergrund kommt der Innenentwicklung eine herausragende Bedeutung zu.



Abbildung 140: Entwicklungsrestriktion (Vegetation)