



Abbildung 1: Dettelbach 2008 | Quelle: Bauer, Hans

## Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept

**INSEK**  
**Stadt Dettelbach**

## Impressum



**HAINES-LEGER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.  
Architektin BDB Stadtplanerin  
Mühlwiesenweg 19  
97222 Würzburg-Rimpar

fon 09365.503-35 41  
funk 0179.5459680  
mail [sylvia.haines@haines-leger.de](mailto:sylvia.haines@haines-leger.de)

[www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)

Mai 2017  
Im Auftrag der Stadt Dettelbach



### **STADT DETTELBACH**

Stadtverwaltung Dettelbach  
Luitpold-Baumann-Straße 1  
97337 Dettelbach

Tel.: 09324 / 304 - 0  
Fax: 09324 / 304 - 117

E-Mail: [info@dettelbach.de](mailto:info@dettelbach.de)

---

Abbildung 2: Wappen Stadt  
Dettelbach; Quelle: Stadt Det-  
telbach

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Einleitung</b> .....	<b>6</b>
	Planungsanlass, Aufgabenstellung, Methode .....	6
	Fragestellungen, Nachhaltige Entwicklung .....	8
	Leitbild einer ökologischen Stadtentwicklung .....	9
<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
	1.1 Trends und Megatrends .....	12
	1.2 Lage im Raum .....	14
	1.3 Regionalplan .....	15
	1.4 Lage im Naturraum .....	16
	1.5 Flächennutzungsplan .....	17
<b>2</b>	<b>Analyse Gesamtstadt</b> .....	<b>18</b>
	2.1 Die Stadt und ihre Geschichte .....	20
	2.2 Die Stadt und ihre Bewohner .....	22
	2.3 Wirtschaft und Arbeit .....	26
	2.4 Profil der Ortsteile .....	28
	2.5 Qualitäten und Potenziale .....	30
	2.6 Potenzialanalyse Regenerative Energie .....	47
<b>3</b>	<b>Leitbild Gesamtstadt</b> .....	<b>52</b>
	3.1 Ziele für die zukünftige Entwicklung .....	54
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse Kernstadt</b> .....	<b>64</b>
	4.1 Stadtraum und Stadtgestalt .....	66
	4.2 Freiraum und Boden .....	70
	4.3 Verkehr und Mobilität .....	71
	4.4 Wohnen und Wohnungswirtschaft .....	74
	4.5 Wirtschaft und Arbeit .....	75
	4.6 Einzelhandel und Versorgung .....	76
	4.7 Bildung und Soziales .....	77
	4.8 Freizeit, Kultur und Tourismus .....	78
	4.9 Energie und Klimaschutz .....	80
	4.10 Wasser und Abwasser .....	83
	4.11 Stoffkreisläufe und Abfallwirtschaft .....	83
<b>5</b>	<b>Fokus Altstadt   25 Jahr Altstadtsanierung - Was hat sich verändert?</b> .....	<b>84</b>
	5.1 Gebäudezustand .....	86
	5.2 Kommunales Förderprogramm .....	88
	5.3 Gebäudenutzung .....	90
	5.4 Freiflächen .....	92
	5.5 Öffentlicher Raum .....	94

<b>6</b>	<b>Bewertung und Leitbild Kernstadt</b> .....	<b>96</b>
6.1	SWOT-Analyse Kernstadt .....	98
6.2	Leitbild Kernstadt .....	108
<b>7</b>	<b>Handlungsfelder und Maßnahmen</b> .....	<b>110</b>
7.1	Räumliche Schwerpunkte und Handlungsfelder .....	112
7.2	Maßnahmen Gesamtstadt .....	114
7.3	Maßnahmen Kernstadt und Altstadt .....	124
7.4	Städtebaulicher Rahmenplan Kernstadt .....	154
<b>8</b>	<b>Projekt- und Maßnahmenkatalog</b> .....	<b>156</b>
8.1	Projekte Gesamtstadt .....	158
8.2	Projekte Kernstadt und Altstadt .....	164
8.3	Impulsprojekte .....	176
<b>9</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>178</b>
Anlage 1	Dokumentation Perspektivenwerkstatt .....	180
Anlage 2	Dokumentation Runder Tisch Arbeitsgruppen .....	184
Anlage 3	Dokumentation Projektwerkstatt .....	188
Anlage 4	Dokumentation Stadtratswerkstatt .....	196

## Planungsanlass

Die Stadt Dettelbach hat in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, vorwiegend in der historischen Altstadt, durchgeführt. Diese basierten im Wesentlichen auf sektoralen Untersuchungen für die Altstadt, insbesondere den Vorbereitenden Untersuchungen zum städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 1992.

Die Stadt befindet sich in dem Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Das Programm dient der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zum Erhalt, zur Sicherung und zur Entwicklung historischer Stadtkerne und Stadtquartiere.

„Die historischen Altstädte und Stadtbereiche sollen dabei als vitale Orte gestärkt werden, die für alle Bereiche des Lebens – Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit – und für alle Gruppen der Stadtgesellschaft sowie deren Gäste gleichermaßen attraktiv sind. Hierin wird eine zentrale Voraussetzung für sozial gerechte, gesunde und ökonomisch erfolgreiche - nachhaltige - Stadtentwicklung gesehen. Das Programm verfolgt dementsprechend einen ganzheitlichen, stadtplanerisch-integrierten Ansatz.“<sup>1</sup>

Gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2012 sind daher im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, kurz 'ISEK', die relevanten Aspekte der Stadtentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammenzuführen.

Das ISEK soll nun mit dem Blick auf die Gesamtstadt strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung bündeln. Der integrierte Planungsansatz ermöglicht es dabei, Zielkongruenzen, Zielkonflikte und Synergien zu erkennen und Maßnahmen über einzelne Handlungsfelder hinweg abzustimmen.

## Aufgabenstellung

Aufgabe des ISEKs ist die Erarbeitung einer abgestimmten Gesamtentwicklungsstrategie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Kommune. Dabei sind alle Politik-/Themenfelder betroffen: Stadtraum und Stadtgestalt, Freiraum und Boden, Verkehr und Mobilität, Wohnen und Wohnungswirtschaft, Wirtschaft und Arbeit, Einzelhandel und Versorgung, Bildung und Soziales, Freizeit, Kultur und Tourismus etc.

Als Querschnittsaufgabe genießen bei allen Aufgabenschwerpunkten nicht nur die sozialen und ökonomischen Belange einen hohen Stellenwert, sondern insbesondere die Belange der Ökologie. Aktuell werden ökologische Aspekte im Rahmen städtebaulicher

Entwicklungskonzepte allerdings nicht bzw. nicht ausreichend betrachtet.

Vor dem Hintergrund des im Jahr 2014 von der Bundesregierung beschlossenen „Aktionsprogramms Klimaschutz 2020“, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2017) sowie der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ (Neuaufgabe 2016) kommt den Themen Energie und Klimaschutz in der Stadtentwicklungsplanung eine gestiegene Bedeutung zu.

Da das ISEK den Handlungsleitfaden der Kommune für einen Entwicklungshorizont von bis zu 20 Jahren bildet und damit die Weichen für die künftige Flächen- und Ressourcennutzung stellt, fällt der städtebaulichen Planung im Hinblick auf eine nachhaltige Kommunalentwicklung eine Schlüsselrolle zu.

Mit dem Ziel der Implementierung ökologischer Belange in die Stadtplanung, wird das ISEK daher um den Begriff der Nachhaltigkeit erweitert zum „Integrierte Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzept“, kurz INSEK.

## Methode

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürger und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen ist. Die Bürger und die örtlichen Akteure aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung werden daher in unterschiedlichen Beteiligungsformen und -foren aktiv in den Planungsprozess eingebunden.

Im Einzelnen sind folgende Beteiligungsformen vorgesehen: Verwaltungsrunden, Bürgerwerkstätten, Arbeitsgruppen und Stadtratssitzungen bzw. -klausuren.

Das partizipatorische Konzept bildet eine wichtige Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz des Stadtbbaus in Politik und Bürgerschaft und damit auch für eine erfolgreiche Umsetzung.

Die Konzepterstellung erfolgt in Arbeitsschritten, so dass ein iterativer, rückgekoppelter Prozess möglich ist. Eine schrittweise Vorgehensweise auf der Basis einer Situations-/ sowie ‚chancenorientierten‘ SWOT-Analyse gewährleistet darüber hinaus eine nachvollziehbare Leitbildentwicklung und Ableitung von Zielen, Projekten und Maßnahmen (vgl. Abbildung 3).

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2010: Städtebaulicher Denkmalschutz Programmstrategie, S. 5

Abbildung 3: Methode

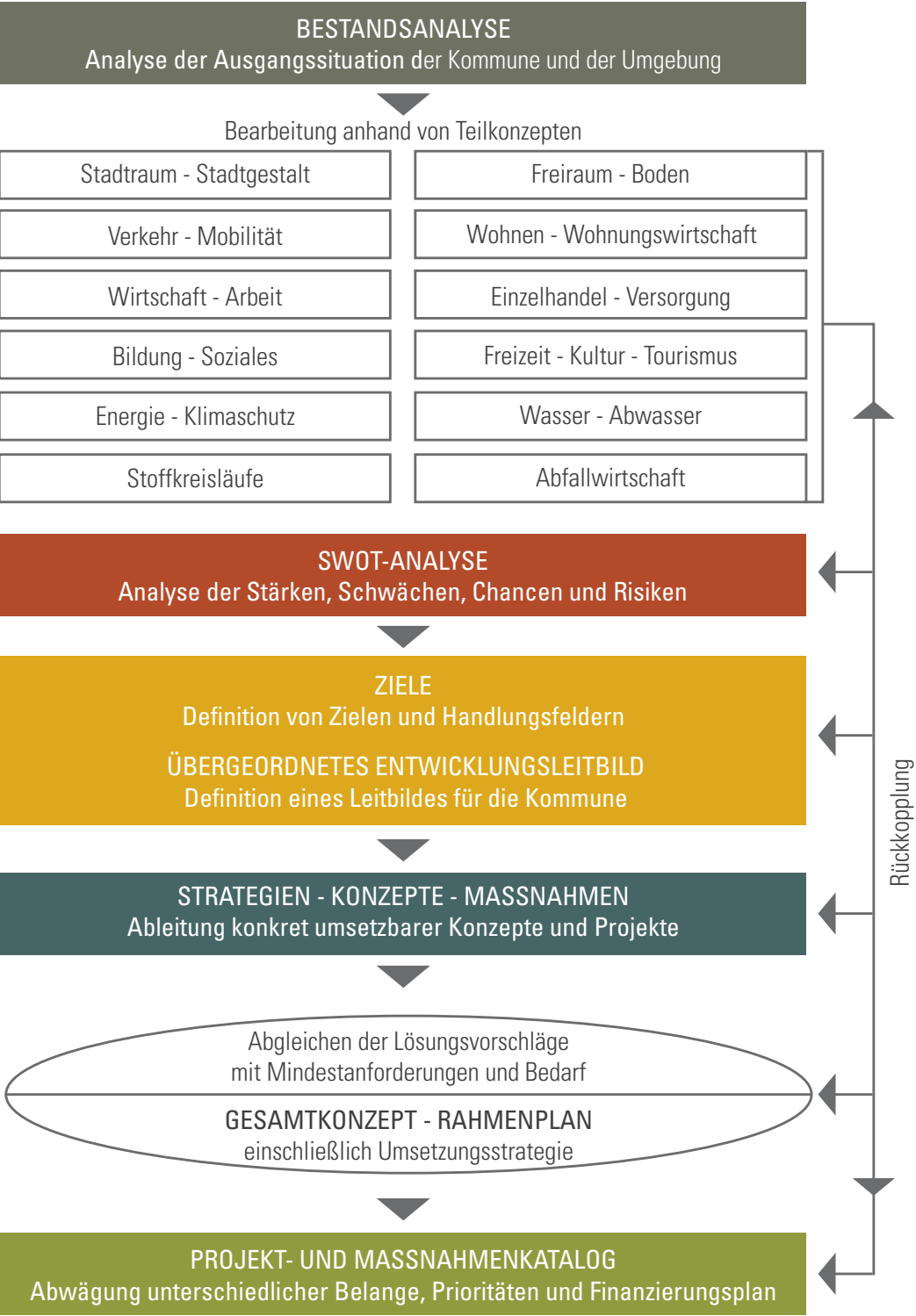


Abbildung 3: Eigene Darstellung, Vgl.: Glücklich, Detlef 2005: Ökologisches Bauen, Von Grundlagen zu Gesamtkonzepten, München: Deutsche Verlagsanstalt GmbH, S. 27

# Einleitung

Im Rahmen der Konzepterarbeitung werden unterschiedliche Maßstabsebenen untersucht:

- Gesamtstadt

Auf der gesamtstädtischen Ebene werden das Leitbild und übergeordnete Zielsetzungen entwickelt sowie strategische Handlungsansätze definiert. Dabei sollen die Chancen der Gesamtstadt zur Profilbildung als „umweltbewusste Kommune“ im Zentrum der Betrachtung stehen.

- Kernstadt und Altstadt

Auf der Ebene der Kernstadt und der Altstadt werden die auf der Basis der gesamtstädtischen Analyse herausgearbeiteten Ziele verifiziert. Hier sollen konkrete Lösungsansätze für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung aufgezeigt werden.

- Projekte und Maßnahmen

Auf der Projektebene werden die Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele benannt, nach Budget und Zeithorizont priorisiert und mit Zuständigkeiten hinterlegt.

## Fragestellungen

Im Rahmen der Konzepterstellung sind vor dem Hintergrund der ökologischen Zielorientierung u.a. folgende Fragen zu verifizieren:

- Welche Möglichkeiten zur Gestaltung der „Energiewende“ bieten sich aufgrund der örtlichen Potenziale?
- Wie können der Gebäudebestand energetisch ertüchtigt und private Investitionen in eine energetische/ökologische Gebäudesanierung befördert werden?
- Welche Maßnahmen können zu einem nachhaltigen Verkehrs- und Mobilitätskonzept beitragen?
- Wie kann der ÖPNV gestärkt und einer Zunahme des Individualverkehrs entgegengewirkt werden?
- Wie können Freiräume, Böden und Gewässer gesichert und geschützt werden?
- Wie können vorhandene Strukturen erhalten und neue Flächenversiegelungen minimiert werden?
- Welche Maßnahmen sind geeignet, das lokale Klima zu verbessern?
- Welche Möglichkeiten zur Trinkwassereinsparung bieten sich an?
- Welche Maßnahmen sind geeignet, eine verstärkte Regenwassernutzung zu befördern?
- Wie können der Abwasseranfall reduziert und Abwasserinhaltsstoffe besser genutzt werden?
- Welche Potenziale für eine nachhaltige Abfallwirtschaft bestehen?
- Wie kann das Umweltbewusstsein der Bevölkerung gestärkt werden?

Vor dem Hintergrund aktueller und prognostizierter

Entwicklungstrends sind darüber hinaus u.a. folgende Fragen zu behandeln:

- Welche Anforderungen ergeben sich insbesondere für die Bereiche Wohnen, Bildung und Soziales aus dem demografischen Wandel und wie kann die Stadt für Familien, junge Erwachsene, Berufstätige und Senioren ein attraktiver Wohnstandort mit zeitgemäßen Angeboten bleiben bzw. werden?
- Welche Folgen haben die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen der letzten Jahre vor allem auf die Innenstadt und wie kann die Innenstadt als soziale und funktionale Mitte sowie als Versorgungsstandort gestärkt werden?
- Welche Aufgaben ergeben sich aus den sozio-ökonomischen Veränderungen insbesondere für die Bereiche Wohnen, Freizeitgestaltung und Mobilität?
- Welche Entwicklungsimpulse ergeben sich aus der Lage der Stadt, welche kleinräumlichen Entwicklungen zeichnen sich innerhalb des städtischen Gefüges ab und welche- auch innovative- Strategien sind vor dem Hintergrund der besonderen Situation vor Ort möglicherweise interessant?

## Nachhaltige Entwicklung

Die internationale Diskussion über eine nachhaltige Entwicklung (Sustainability / Sustainable Development) wurde wesentlich durch den von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung veröffentlichten Brundtland-Bericht (1987) angeregt. Gemäß des Brundtland-Berichts bezeichnet Nachhaltigkeit „eine Entwicklung, welche den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“<sup>2</sup>

Dabei versteht Nachhaltigkeit wirtschaftlichen Wohlstand, soziale Sicherheit und die Stabilisierung der ökologischen Systeme als drei unverzichtbare Dimensionen und Ziele der gesellschaftlichen Entwicklung, die wechselseitig voneinander abhängen.

Im Kontext der städtebaulichen Entwicklung liegen die Leitziele einer nachhaltigen Entwicklung in

- **der Reduktion des Verbrauchs von Fläche, Energie und Material sowie**
- **von schädlichen Einflüssen auf die Umwelt.**<sup>3</sup>

Diese Leitziele werden erweitert durch eine Vielzahl sektoraler Ziele (vgl. Abbildung 4).

<sup>2</sup> Quelle: Ralf Stappen, nachhaltigkeitsstrategie.info, 2010; Stand 16.10.2013

<sup>3</sup> Vgl.: Gaffron, Philine; Huismans, Gé; Skala, Franz, 2008: Ecocity, Book II, How to make it happen, Hamburg, Utrecht, Vienna: Facultas Verlags- und Buchhandels AG, Vienna, S. 8 ff.



## Leitbild einer ökologischen Stadtentwicklung



Abbildung 4: Leitbild einer ökologischen Stadtentwicklung

Abbildung 4: Eigene Darstellung, Vgl.: Gaffron, Philine ; Huismans, Gé; Skala, Franz, 2008: Ecocity, Book II, How to make it happen, Hamburg, Utrecht, Vienna: Facultas Verlags- und Buchhandels AG, Vienna, S. 10



## Rahmenbedingungen

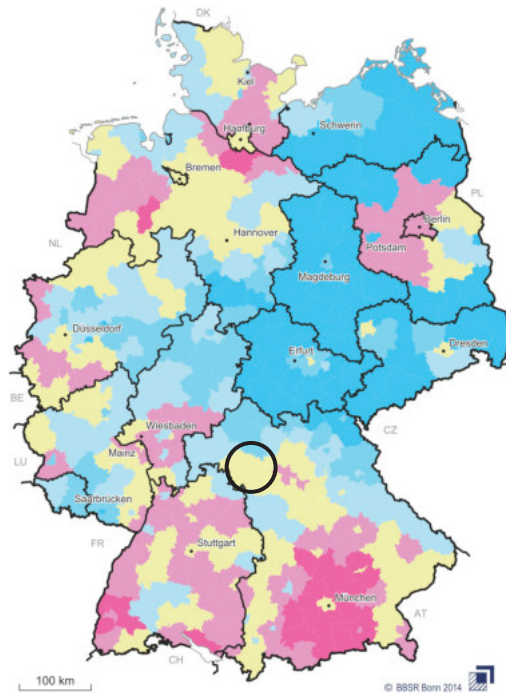
# 1

- 1.1 Trends und Megatrends S. 12
- 1.2 Lage im Raum S. 14
- 1.3 Regionalplan S. 15
- 1.4 Lage im Naturraum S. 16
- 1.5 Flächennutzungsplan S. 17

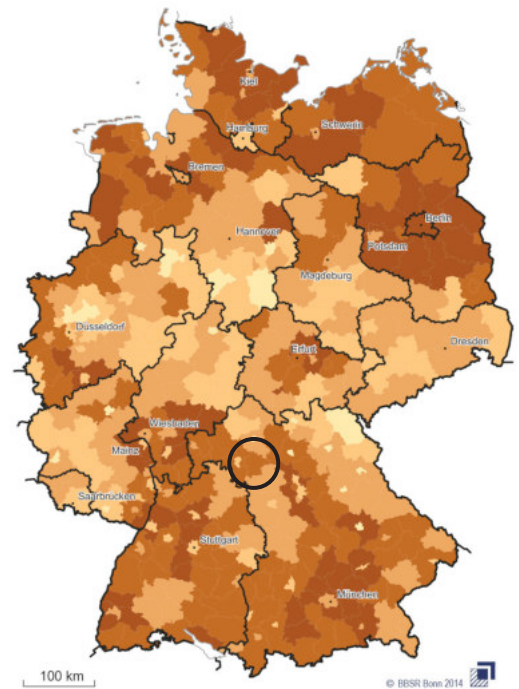
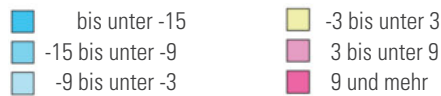
# 1 Rahmenbedingungen

## 1.1 Trends und Megatrends

Abbildungen 5 - 6: Auszug Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 - 2035 in Prozent



Veränderung der über 80-Jährigen 2012 - 2035 in Prozent



Abbildungen 5 - 6: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

<sup>4</sup> Vgl.: Deutsche Meteorologische Gesellschaft e.V., 2015: Stellungnahme der Deutschen Meteorologischen Gesellschaft e.V. zum Klimawandel – 21.09.2015

<sup>5</sup> Vgl.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

Megatrends beschreiben gesellschaftliche Strukturveränderungen, welche die Rahmenbedingungen unseres Lebens und Arbeitens langfristig verändern. Sie beeinflussen alle Bereiche der Gesellschaft und entziehen sich dabei weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns. Gleichwohl muss gerade auf der lokalen Ebene auf diese Veränderungen reagiert werden.

Zu den wichtigsten Veränderungen des 21. Jahrhunderts zählen:

### 1. Klimawandel

Bereits im 20. Jahrhundert ist die mittlere Lufttemperatur in Deutschland um durchschnittlich 0,9°C angestiegen. Die Deutsche Meteorologische Gesellschaft schätzt die künftige Erwärmung bis ca. 2040 auf 1,7°C über dem Wert von 1900. Dabei sollen besonders die Winter und die Nächte wärmer werden. Hitzeperioden sollen häufiger werden und stärker ausfallen.

Im Sommer wird allgemein weniger Niederschlag erwartet gegenüber einer Zunahme im Winter. Das führt zu vermehrten Dürren im Sommer und zunehmendem Hochwasser in den Wintermonaten sowie insgesamt zu zunehmenden Extremwetterereignissen.<sup>4</sup>

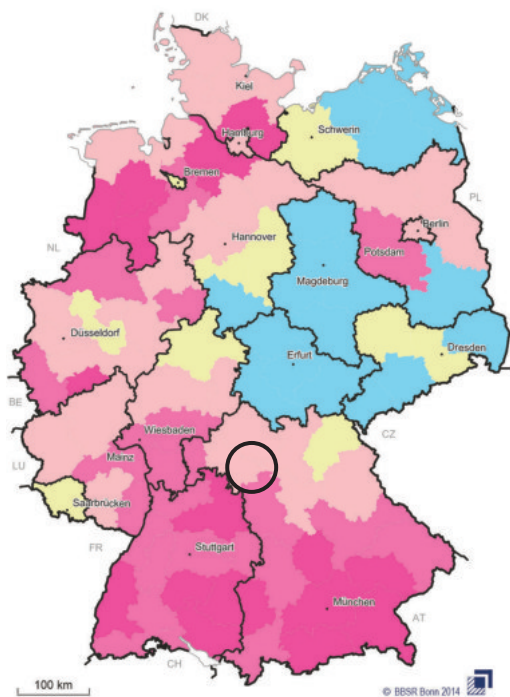
### 2. Globalisierung der Wirtschaft

Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung von Unternehmen. Insbesondere im produzierenden Gewerbe werden sich weiterhin Outsourcing Tendenzen abzeichnen. Deutschland wird sich in Zukunft verstärkt als Standort für Forschung und Entwicklung, aber auch als Qualitätsstandort für produktive Unternehmen bewähren müssen.

Auch im Primärsektor zeichnen sich Veränderungen ab. Die Landwirtschaft wird weiterhin von Konzentrationsprozessen geprägt sein. Das bedeutet weniger aber größere Betriebe.<sup>5</sup>

### 3. Demographischer Wandel

Die Bevölkerungsentwicklung wird geprägt sein von Menschen mit einem höheren Durchschnittsalter und einer differenzierten ethnischen Zusammensetzung bei einer insgesamt schrumpfenden Bevölkerungszahl. Inwieweit die aktuelle Flüchtlingssituation die Bevölkerungsprognose verschieben wird, kann derzeit noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Die räumliche Verteilung wird aber in jedem Fall extrem unterschiedlich sein. Bevölkerungswachstum wird es fast nur noch um die Großstädte und in den Agglomerationszentren Süd- und Westdeutschlands geben.<sup>5</sup>



Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 - 2035 in Prozent



### Trend der Bevölkerungsentwicklung

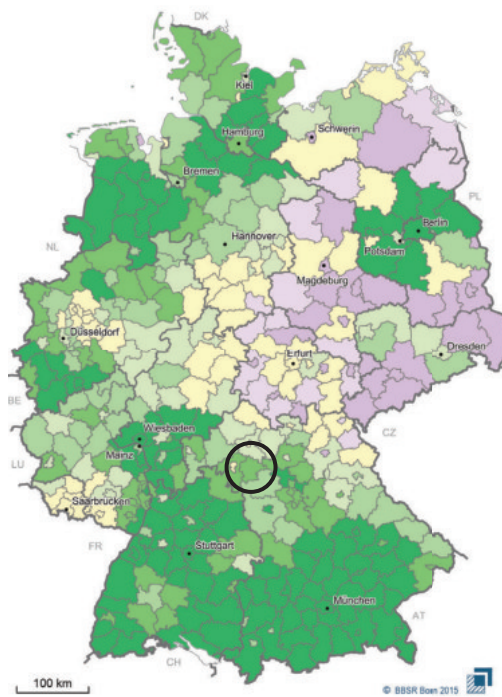
Während die Bevölkerung im Landkreis Kitzingen zwischen 1990 und 2012 noch um 3 – 9 % zugenommen hat, geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Prognosezeitraum zwischen 2012 -2035 von einer Stabilisierung der Bevölkerung aus (Veränderung von -3 bis unter 3%).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Flüchtlingssituation und dem damit verbundenen Zuzug ist von einer stabilen bis leicht steigenden Bevölkerungszahl auszugehen.<sup>5</sup>

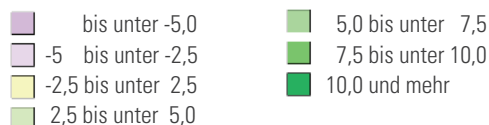
### Hochbetagte und soziale Netze

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten. Für den Prognosezeitraum zwischen 2012 und 2035 ist gemäß des BBSR von einer Zunahme der über 80-Jährigen um 65 – 80 % auszugehen.<sup>5</sup>

Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Senioren sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft z.B. im Hinblick auf die Barrierefreiheit eine gestiegene Bedeutung zu.



Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015 - 2030 in Prozent



### Künftige Dynamik der privaten Haushalte

Die Individualisierung der Bevölkerung stellt einen weiteren Aspekt des demographischen Wandels dar, der bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen deutlich wird. Demnach wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2012 und 2035 um 4 bis 12 % zunehmen, während die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum um 15 bis 25 % zurückgehen wird. Die Anzahl der Haushalte steigt damit insgesamt an.<sup>5</sup>

### Entwicklung der Wohnflächennachfrage

Neben der steigenden Zahl der privaten Haushalte steigt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person. Für den Landkreis Kitzingen wird entsprechend der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR ein Anstieg der Wohnflächennachfrage um 7,5 – 10 % prognostiziert. Damit ergibt sich selbst bei einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl ein steigender Wohnflächenbedarf.

Die steigende Zahl kleiner Haushalte bedingt aber auch eine Veränderung in der Nachfrage. Während die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern auch im ländlichen Raum zurückgehen wird, wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Miets- und Eigentumswohnungen steigen.<sup>6</sup>

Abbildung 7: Auszug Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Abbildung 8: Auszug Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Abbildung 7: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Raumordnungsprognose 2035

Abbildung 8: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

<sup>6</sup> Vgl.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.2 Lage im Raum

Abbildung 9: Lage im Raum

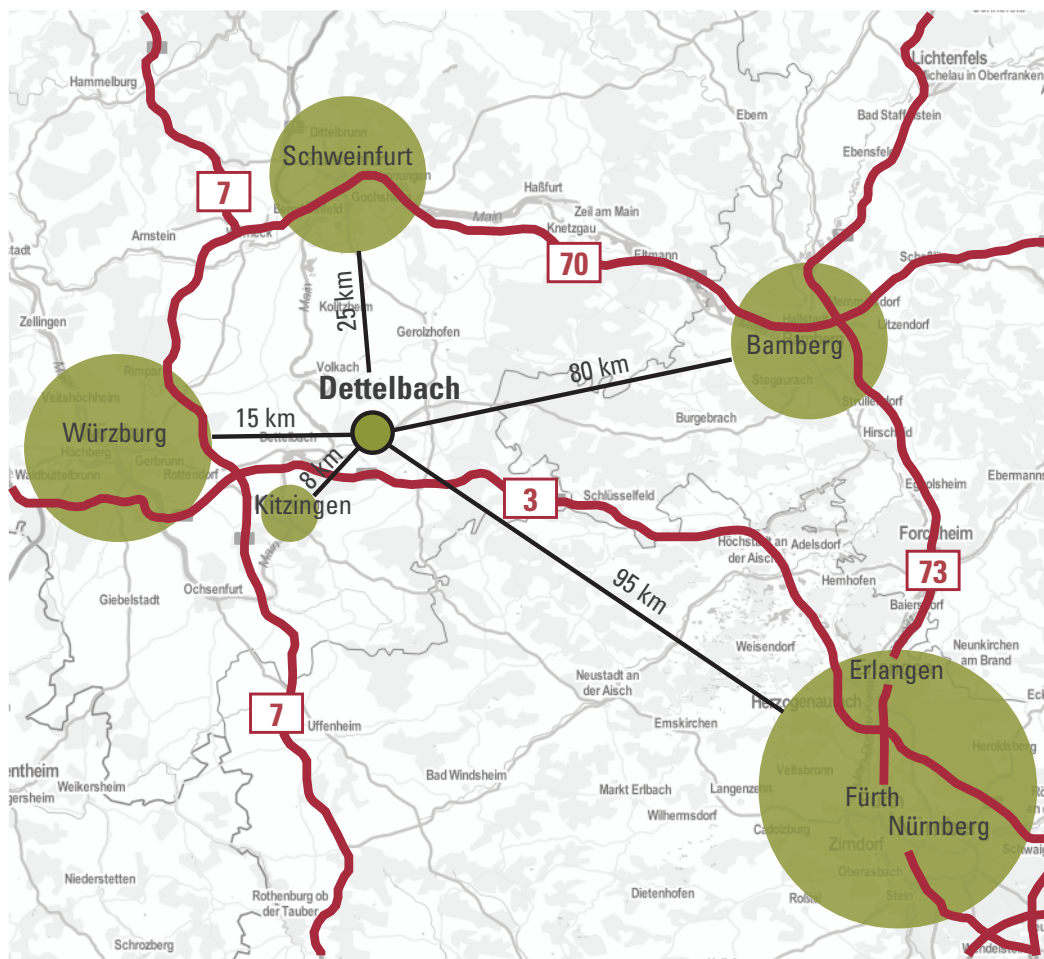


Abbildung 9: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.): Bayern Atlas [<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>]

<sup>7</sup> Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 1. September 2013

Die Stadt Dettelbach liegt im Nordwesten Bayerns am westlichen Rand der Metropolregion Nürnberg. Benachbarte Oberzentren sind Würzburg (ca. 15 Kilometer westlich gelegen) und Schweinfurt (ca. 25 km nördlich von Dettelbach gelegen). Das Oberzentrum Bamberg und die Oberzentren Nürnberg, Fürth und Erlangen liegen in ca. 80 - 95 km Entfernung. Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 8 km. Damit kann die Stadt auf ein umfangreiches Angebot an Gütern und Dienstleistungen insbesondere des Oberzentrums Würzburg sowie auf das Angebot (vorwiegend Arbeitsplatzangebot) der Metropolregion zurückgreifen.

Verkehrlich ist die Stadt durch die unmittelbare Nähe zu dem Autobahnkreuz Biebelried sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Es besteht eine Anbindung an die beiden Hauptverkehrsachsen zum Einen in nordsüdliche Richtung (BAB 7, Kassel-Ulm) sowie zum Anderen in westöstliche Richtung (BAB 3, Frankfurt-Nürnberg). Mit dem Bahnhof Dettelbach besteht eine Anbindung an die Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg. Gemäß Regionalplan der Region Würzburg ist die

Stadt Dettelbach als Grundzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet grenzt an den Verdichtungsraum des Oberzentrums Würzburg an, befindet sich aber in einem allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm sollen zentrale Orte überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

Hierzu zählen z.B.:

- Einrichtungen für Bildung: Grundschulen, Mittelschulen, Angebote der Erwachsenenbildung
- Soziales und Kultur: ambulante Pflege und ambulante medizinische Versorgung, Bibliotheken, Einrichtungen für den Breitensport, Kinder, Jugend, Familien und Senioren
- Wirtschaft: Ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs, Bankfiliale, Postpoint bzw. -filiale.
- Verkehr: qualifizierter ÖPNV-Knotenpunkt <sup>7</sup>

## 1.3 Regionalplan

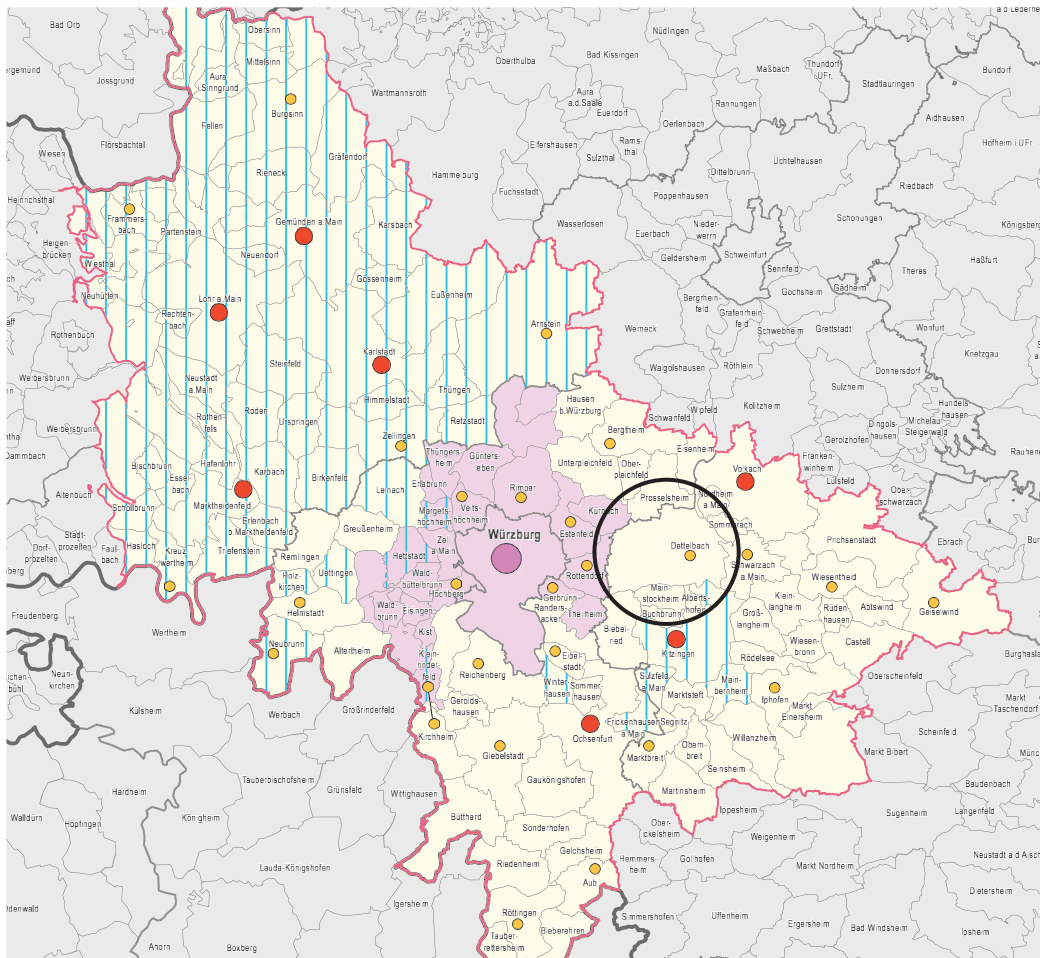


Abbildung 10: Regionalplan



Darüber hinaus sind im Regionalplan der Region Würzburg folgende Ziele formuliert, die für die Stadt Dettelbach relevant sind:

- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll durch die Schaffung vielseitiger, qualifizierter Arbeitsplätze verbessert werden.
- In den fruchtbaren Gebieten des Maindreiecks sowie den Sonderkulturgebieten kommt den Interessen der Landwirtschaft besondere Bedeutung zu.
- In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere in den Gäulplatten im Maindreieck sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden.
- Es ist anzustreben, Waldflächen innerhalb der waldarmen Gebiete im Maindreieck zu erhalten bzw. möglichst zu vergrößern.
- Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur sind anzustreben. Dem ÖPNV ist dabei besonderes Gewicht beizumessen.
- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande sollen verstärkt Maßnahmen im Innenbereich durchgeführt werden. In den zentralen Orten ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben.
- Auf eine Intensivierung der interkommunalen Koopera-

tion innerhalb der Region ist hinzuwirken.

- Die bereits angelaufenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollen fortgeführt werden. Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren.
- Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und saniert werden.
- Das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe soll erhalten und den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden.
- Dem Ausbau und der Sicherung von Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr kommt besondere Bedeutung zu. Für die zentralen Orte soll eine über die erforderlichen Mindestanforderungen hinausgehende Ausstattung mit Erholungseinrichtungen angestrebt werden.
- Auf eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains sowie auf eine Erweiterung der Wassersportmöglichkeiten soll hingewirkt werden.
- Die Einrichtung eines durchgehenden Radwegs mit Anschlüssen an die größeren Mainnebtäler soll fortgesetzt werden.
- An den Baggerseen im Maintal sollen Möglichkeiten zum Baden / Wassersport ausgebaut werden.<sup>8</sup>

Abbildung 10: Regionaler Planungsverband Würzburg (Hrsg.) 2016: Regionalplan der Region Würzburg (2): Karte 1 „Raumstruktur“, Lesefassung für das Internet, Stand 1. September 2016

<sup>8</sup> Regionaler Planungsverband Würzburg (Hrsg.) 2016: Regionalplan der Region Würzburg (2), Aktuelle Lesefassung, Stand 23. Dezember 2016

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.4 Lage im Naturraum

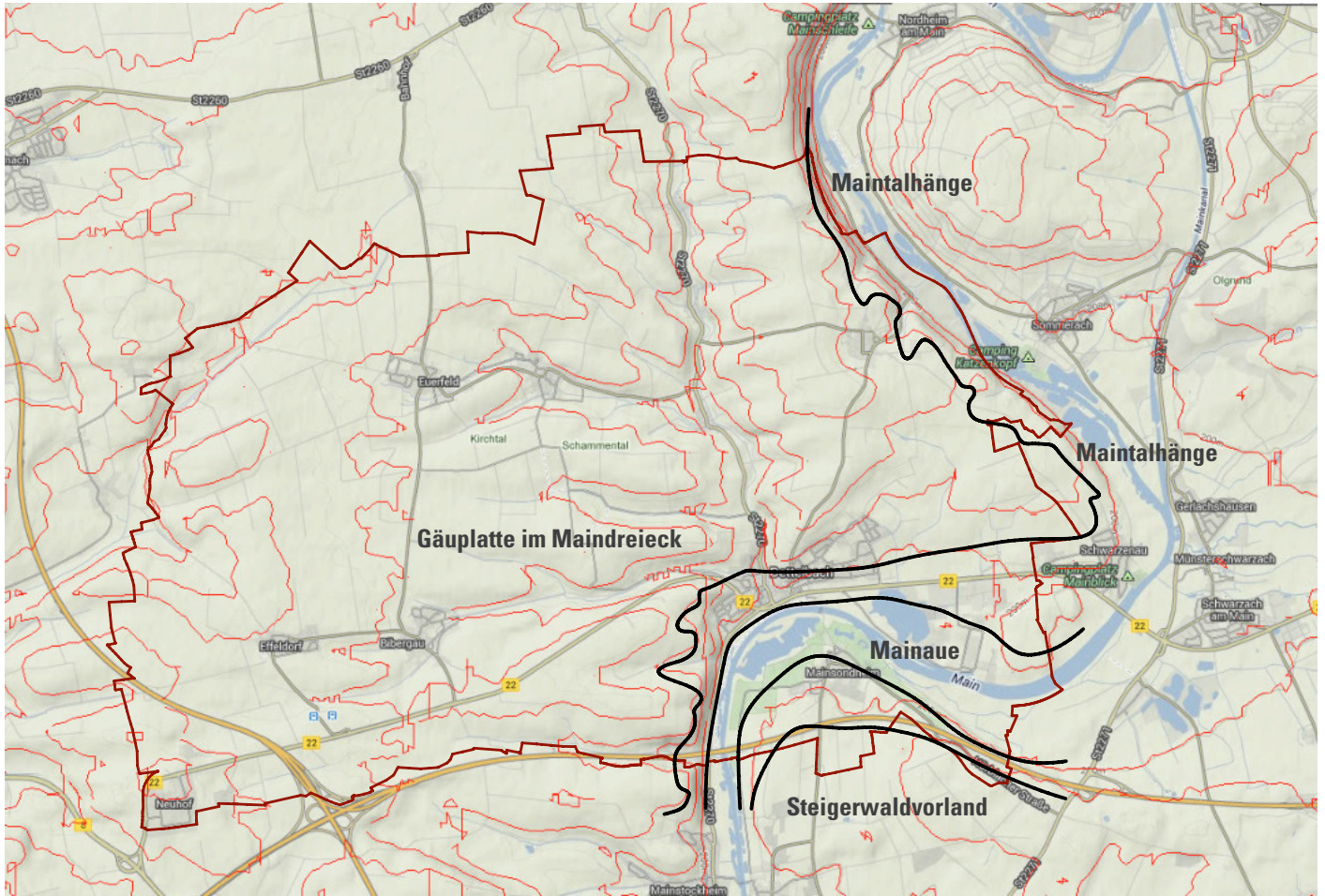


Abbildung 11: Naturräume und Topographie

Das Stadtgebiet Dettelbach zählt zu der Naturraum-Haupteinheit der Mainfränkischen Platten (D 56) und zu den Naturraum-Einheiten der Gäuplatten im Maindreieck (D 134) nördlich des Mains sowie dem Ochsenfurter und Gollachgau (D 130) südlich des Mains.

Im Detail ist das Stadtgebiet den folgenden Naturraum-Untereinheiten zuzuordnen:

- im Verlauf des Mains und seiner Aue an der östlichen und südöstlichen Grenze des Stadtgebietes zur „Mainaue“ (133-A)
- die Maintalhänge im Osten und Südosten zum Naturraum „Maintalhänge“ (133-B)
- die Hochfläche zu den „Gäuplatten im Maindreieck“ (134)
- das Gebiet südlich der BAB 3 bei Mainsondheim zum „Steigerwaldvorland“ (137-A)<sup>9</sup>

Das Stadtgebiet ist geprägt durch die hauptsächlich ackerbaulich genutzten Hochflächen der Gäuplatten, welche den größten Teil des Stadtgebietes einnehmen.

Die flachwelligen und flachhügeligen Reliefformen der Hochflächen der Gäuplatten sind teilweise zertalt

durch die kleinstrukturierten Talräume des Bibergauer Mühlbachs, des Schernauer Bachs und der Dettel (auch Schnepfenbach, Mühlbach oder Dettelbach genannt), die im Bereich der Stadt Dettelbach in den Main mündet.

Die Stadt Dettelbach selbst liegt im Maintal im Mündungsbereich der Dettel, die von Norden kommend quer durch die Altstadt verläuft. Im Westen und Norden wird die Stadt von den steilen Mainhängen, die weinbaulich genutzt sind, begrenzt. Im Osten erstreckt sich der Siedlungsbereich auf die flach ansteigenden Bereiche der Mainterrassen, die den Anstiegen auf die Hochfläche vorgelagert sind.

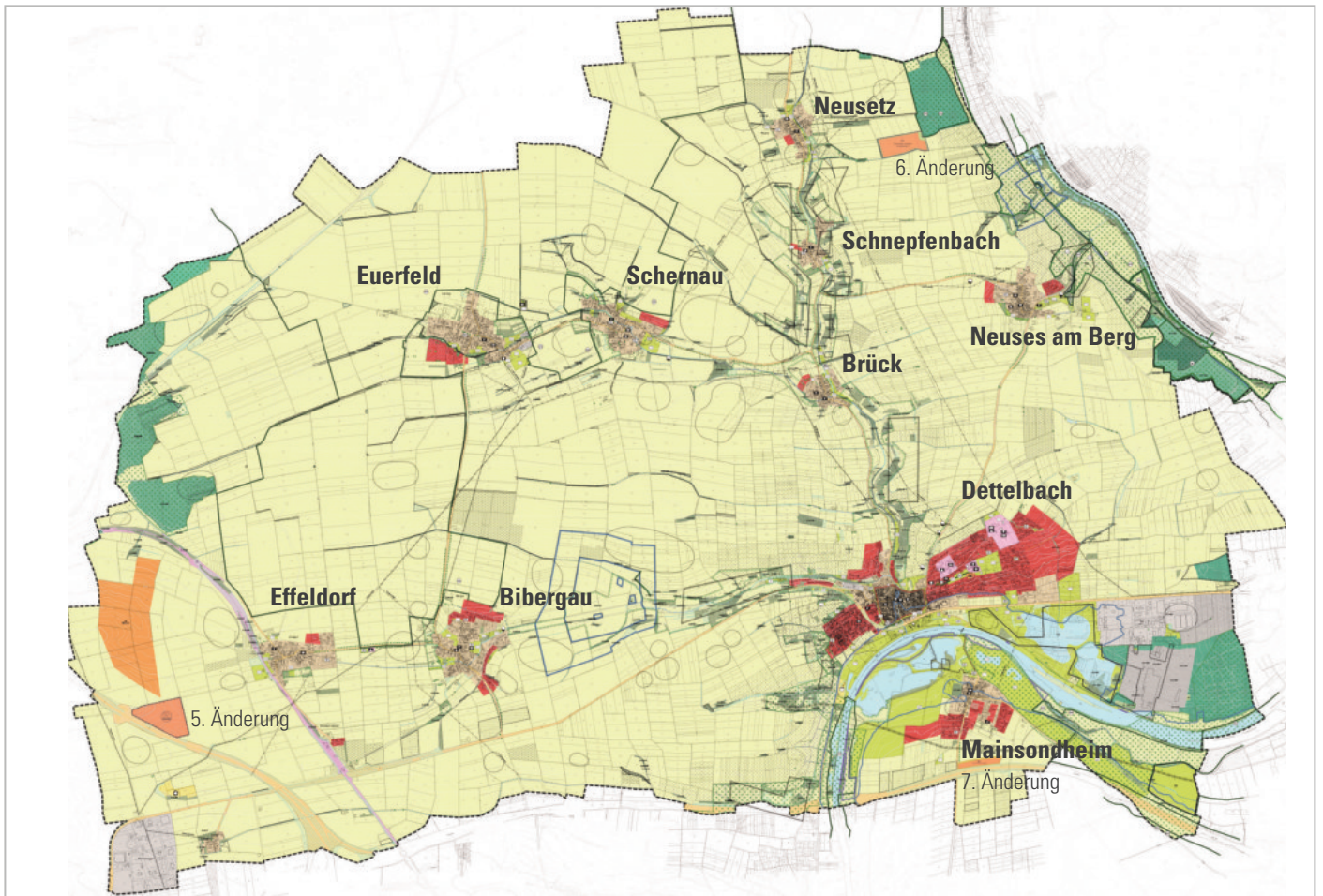
Die weiteren Ortsteile liegen zum Einen in geschützter Lage in den Talräumen der Seitentäler (Brück, Neusetz, Schernau, Schnepfenbach), bzw. im Übergang in die ebenen Lagen der Hochfläche (Euerfeld, Bibergau), oder in flachen Mulden der Hochflächen (Euffeldorf, Neuses a. Berg). Mainsondheim liegt als einziger Ortsteil südlich des Mains gegenüber den Siedlungsbereichen der Stadt Dettelbach.

Abbildungen 11: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Google (Hrsg.): [<http://www.maps-for-free.com>]; Stand: 08.08.2013

<sup>9</sup> Vgl.: Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): [<http://www.lfu.bayern.de/natur/naturraume/index.htm>]; Stand: 17.02.2017



## 1.5 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dettelbach, in der Fassung der 4. Änderung (Fortschreibung 2007) vom 05.05.2009 wurde bis heute (Stand 20.07.2013) drei weitere Male geändert. Die Änderungen umfassen:

- 5. Änderung: Sondergebiet Photovoltaik
- 6. Änderung: Sondergebiet Photovoltaik, Solarpark Schnepfenbach
- 7. Änderung: Sondergebiet Photovoltaik

Auffällig bei der Betrachtung des Plans sind der hohe Anteil an Flächen für die Landwirtschaft, ein sehr geringer Anteil an Waldflächen, der Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Dettelbach im Südosten mit den angrenzenden Grün- und Wasserflächen sowie die über das Stadtgebiet verstreuten Ortsteile (Dörfer), die ihre Eigenständigkeit im Siedlungsgefüge auch nach der Eingemeindung in den Siebziger Jahren behalten haben.

Die Stadt gliedert sich in 10 Stadtteile (Bibergau, Brück, Effeldorf, Euerfeld, Dettelbach, Neuses am Berg, Neusetz, Mainsondheim, Schernau und Schnepfenbach).

Größere Industrie-/Gewerbegebiete befinden sich zum Einen in peripherer Lage im Südwesten des Stadtgebietes sowie zum Anderen südöstlich der Kernstadt. Sondergebietsflächen für Windkraft/Photovoltaik befinden sich vorwiegend im Westen zwischen der Autobahn und der Bahnlinie.

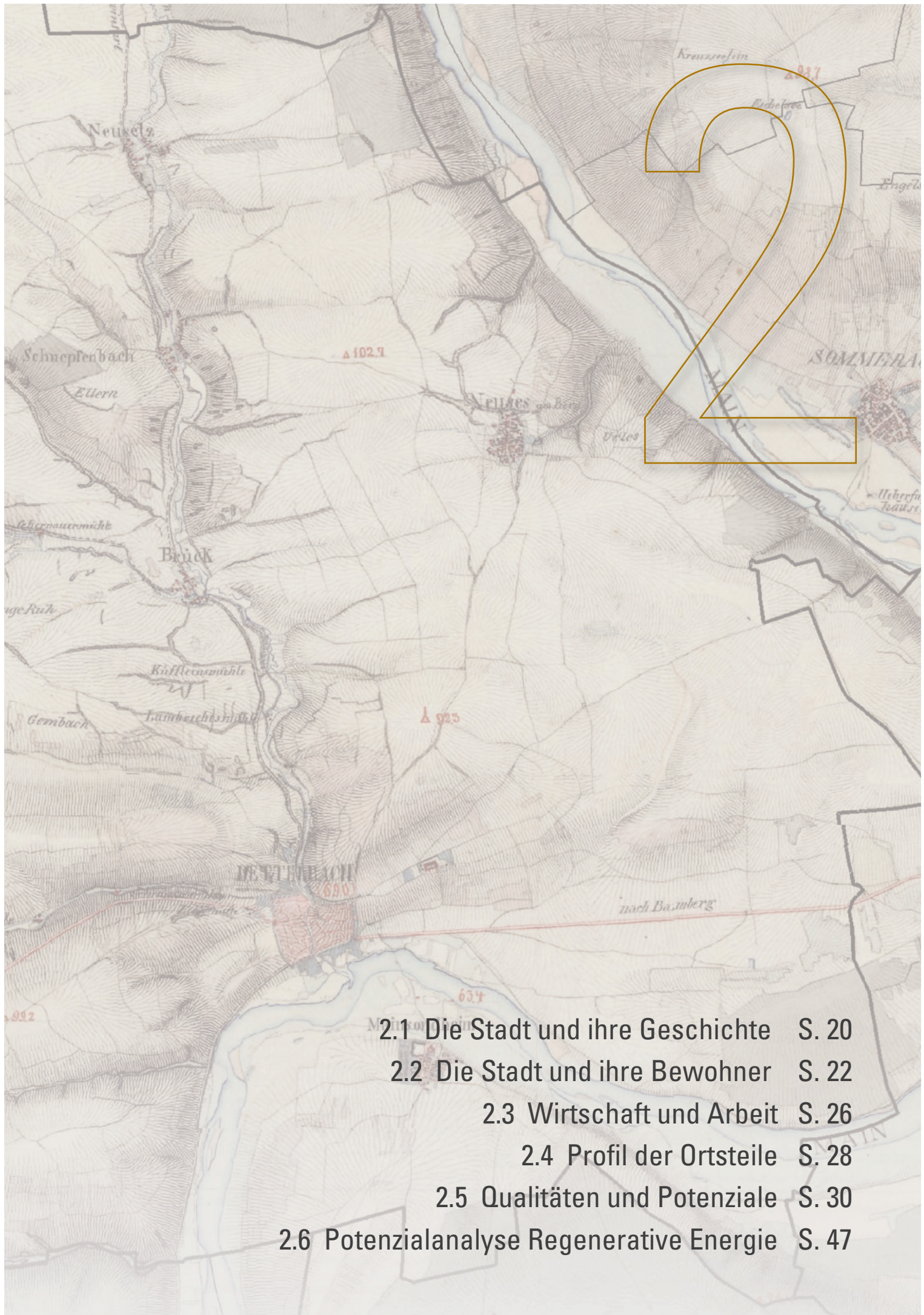
Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 15.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für eine 8. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Ziel ist die Überprüfung der Flächen innerhalb des gesamten Stadtgebietes im Hinblick auf ihre Eignung für die Nutzung regenerativer Energien.

Abbildung 12: Flächennutzungsplan Stadt Dettelbach

Abbildung 12: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 2009: Flächennutzungsplan Stadt Dettelbach, Fortschreibung 2007, in der Fassung der 4. Änderung vom 05.05.2009



# Analyse Gesamtstadt



2.1 Die Stadt und ihre Geschichte	S. 20
2.2 Die Stadt und ihre Bewohner	S. 22
2.3 Wirtschaft und Arbeit	S. 26
2.4 Profil der Ortsteile	S. 28
2.5 Qualitäten und Potenziale	S. 30
2.6 Potenzialanalyse Regenerative Energie	S. 47

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.1 Die Stadt und ihre Geschichte

Um 700 n. Chr.	Entstehung von Dettelbach und den Ortschaften um Dettelbach im Zuge der fränkischen Besiedlung des Maingebietes.		
741	Dettelbach wird zum ersten Mal schriftlich erwähnt. Als fränkischer, königlicher Meierhof diente es als Stützpunkt und Schutz des Mainübergangs.		
1101	Auf dem Hügel, auf dem einst der königliche Meierhof entstand, hat ein Rittergeschlecht seine Burg errichtet. Helmrich von Tetilabach wird als erster einer langen Reihen von Nachkommen urkundlich erwähnt.		
15. Jh.	Die Bedeutung und der Machteinfluss des Rittergeschlechts sinken und es soll um 1560 ausgestorben sein.		
1484	Rudolf II. von Scherenberg erhebt nach Bewilligung durch Kaiser Friedrich III. das Dorf Dettelbach zur Stadt und verleiht ihm das Marktrecht. Mit dem Bau der Mauer mit Graben, Toren und Türmen soll bereits 1453 begonnen worden sein.	1803-05/1814	Ende des sog. „Alten Reiches“ und der Würzburger Herrschaft. Das Amt des Hochstiftes Würzburg fällt an das Kurfürstentum Bayern und wird 1805 dem Erzherzog Ferdinand von Toskana zur Bildung des Großherzogtums Würzburg überlassen. 1814 wird Dettelbach endgültig bayerisch und ist bis um 1900 Landgerichtssitz für einen großen Einzugsbereich. Durch die Verwaltungsreformen im Königreich Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Gemeinde.
		1832	Die ersten vermessenen Karten (Urkatasterkarten) werden erstellt. Die Karte für das Altstadtgebiet der Stadt Dettelbach enthält 430 Hausnummern. Die Bebauung vor den Toren der Stadt hat noch nicht begonnen.
		1844	Vor dem Steigtor wird das erste Haus gebaut, damit beginnt allmählich die bauliche Ausdehnung der Stadt.
		um 1850	Der Bäcker Urban Degen erfindet die „Muskatzen“, die noch heute eine einmalige Spezialität der Stadt sind.
1503	Fertigstellung der Pfarrkirche St. Augustinus mit den beiden ungleichen Türmen.	1863	Dettelbach wird der Sitz des Landgerichtes entzogen und dem Landgericht Volkach unterstellt.
1506	Errichtung der Wallfahrtskirche Maria im Sand.	1872	Der gesamte Bereich des Dettelbacher Umlands wird dem Bezirksamt Kitzingen zugeteilt, aus dem sich später der Landkreis Kitzingen entwickelt.
15012	Fertigstellung des spätgotischen Rathauses.		
1525	Der Bauernkrieg tobt im Würzburger Land.		
1550	Fertigstellung der Stadtmauer.	1900	Die Lokalbahn wird gebaut. Die fünf Kilometer lange Bahnstrecke Dettelbach Bahnhof - Dettelbach Stadt bleibt bis 1960 in Betrieb.
1599	Die Stadt zählt gemäß des ältesten erhaltenen Grundbuchs mehr als 1.500 Einwohner, besitzt 270 Häuser und bewirtschaftet 553 ha Ackerland, 462 ha Weinberge, 48 ha Wiesen und 284 ha Wald.	1908/09	Dettelbach erhält Wasserleitung und Kanalisation, kurze Zeit später auch elektrischen Strom.
1608 - 1613	Julius Echter lässt als Mittel der Gegenreformation eine neue große Wallfahrtskirche bauen.	1925	In der Dettelbacher Gemarkung wird die erste Flurbereinigung durchgeführt.
1631 - 1648	Mit dem Schwedeneinfall beginnt der Dreißigjährige Krieg. Dettelbach und seine Umgebung werden von Zerstörungen, Brandschatzung, Mord und Plünderung heimgesucht. Die Einwohnerzahl sinkt, der Weinbau geht stark zurück, die wirtschaftliche Blütezeit findet ein jähes Ende. Es dauert Jahrzehnte, bis die Folgen des Krieges überwunden sind. Dettelbachs Weinbau, 1638 nur noch 182 ha umfassend, erreicht nicht mehr die Bedeutung von früher.	1939-45	123 Männer aus Dettelbach verlieren ihr Leben im Krieg. Die Stadt selbst bleibt von Zerstörungen verschont.
		1956	Im Zuge der Mainregulierung wird die Staustufe Dettelbach gebaut, damit erhält die Stadt ein Elektrizitätswerk.
		1958-63	Die zweite Flurbereinigung wird durchgeführt.
		1962	Die Gründung der bayerischen Fulguritwerke bedeutete einen großen Schritt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.
um 1795	Dettelbachs wachsende Bevölkerung hat einen größeren Nahrungsbedarf, der zu einer Erweiterung des Ackerlandes zwingt. Von 1795 an werden deshalb fast alle großen Waldungen gerodet und in Ackerparzellen aufgeteilt.	1978	Zwischen Dettelbach und Mainstockheim wird eine Erdgasleitung unterhalb des Mains verlegt. Der Bau von Kläranlage und neuer Kanalisation beginnt.



- 1981 Auf dem Gelände neben den Fulguritwerken entsteht ein neues Gewerbegebiet. Die Fulguritwerke selbst geben die Produktion auf.
- 1999 Der Gewerbepark („Dettelbach 2000“ bzw. „Mainfrankenpark“ genannt) entsteht im Südwesten des Stadtgebiets, direkt am Autobahnkreuz Biebelried, dem Verkehrsknotenpunkt der BAB 3 und der BAB 7.
- 1972 Im Zuge der Gemeindegebietsreform werden Biebergau, Brück und Effeldorf eingegliedert.
- 1974 Eingemeindung von Mainsondheim.
- 1976 Eingemeindung von Schernau.
- 1978 Eingemeindung von Neusetz und Schnepfenbach. Mit der Eingliederung von Euerfeld und Neuses am Berg wird die Reihe der Eingemeindungen am 1. Mai 1978 abgeschlossen.<sup>10</sup>

Dettelbachs Stadtteile gehörten schon seit dem 15. Jh. (Neuses, Brück und Schnepfenbach) bzw. seit Anfang des 19. Jh., als die Stadt noch Sitz des Landgerichts war, zum Amts- und Einzugsbereich. Wirtschaftliche Beziehungen zur Stadt

Dettelbach haben die Stadtteile wohl schon seit jeher gepflegt, so dass eine enge Bindung zwischen den Stadtteilen und der Stadt bestand, die durch die Eingemeindungen besiegelt wurde. Mit Ausnahme Mainsondheims liegen alle Stadtteile auf der Gaufläche des Maindreiecks und verfügen über fruchtbaren, tiefgründigen Lößlehm Boden. Die Landwirtschaft mit Getreide-, Zuckerrübenanbau und Viehzucht besitzt daher noch heute vorrangige Bedeutung. Früher haben alle Orte zudem auch Weinbau betrieben. Heute findet sich der Weinbau nur noch in den Orten, die günstige natürliche Voraussetzungen aufweisen: in Brück, Schnepfenbach, Neusetz und vor allem in Neuses am Berg. Der südlichste Stadtteil Mainsondheim wird vom Main abgetrennt. Er liegt in den sandigen Mainauen und ist vom Gartenbau geprägt.

Alle 9 Dörfer haben sich den Charakter fränkischer Ortsbilder bewahrt. Dominierend sind in den Mittelpunkten der Siedlungen die alten Häuser aus dem landschaftstypischen Muschelkalkstein. Darüber hinaus besitzen alle Stadtteile bemerkenswerte Denkmäler.

Abbildung 13: Urkataster Stadtgebiet Dettelbach, 1832

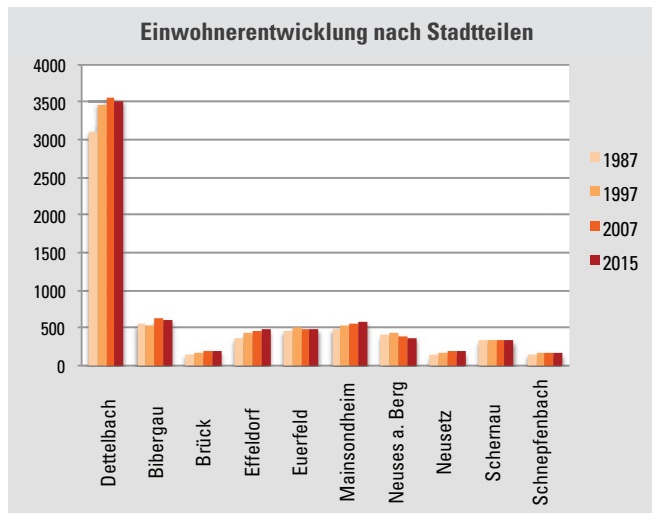
Abbildung 13: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2013: Urkataster Stadtgebiet Dettelbach 1832; [http://www.geoportal.bayern.de]; Stand: 07.08.2013

<sup>10</sup> Vgl.: Bauer, Hans 1983: Dettelbach und seine Ortsteile; Dettelbach: Im Selbstverlag erschienen

## 2 Analyse Gesamtstadt

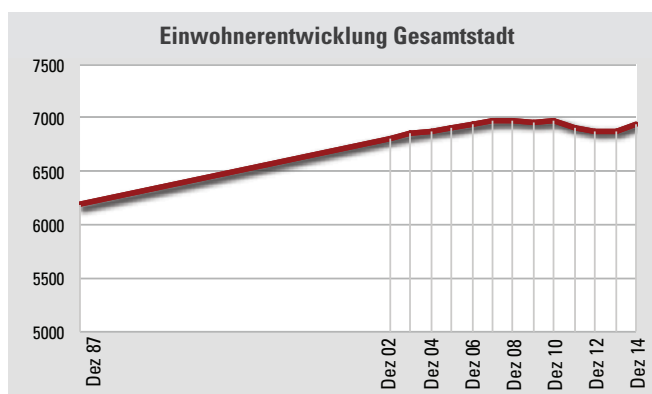
### 2.2 Die Stadt und ihre Bewohner

Abbildung 14: Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen



Die Stadt Dettelbach hat 6.968 Einwohner (Stand 31.12.2015). Davon leben 3.523 Einwohner, also ca. die Hälfte der Gesamteinwohner, in der Kernstadt. Die andere Hälfte verteilt sich auf die Ortsteile, wobei sechs „größere“ Ortsteile, mit Einwohnerzahlen von ca. 300 - 600 Einwohnern sowie drei kleine Ortsteile mit Einwohnerzahlen bis ca. 200 existieren. Die Einwohnerzahl ist seit 1987 in den Ortsteilen sofern überhaupt, meist nur moderat gestiegen, so dass insgesamt eine Stabilisierung zu konstatieren ist. In der Kernstadt ist die Einwohnerzahl vor allem in den Jahren zwischen 1987 und 1997 gestiegen.

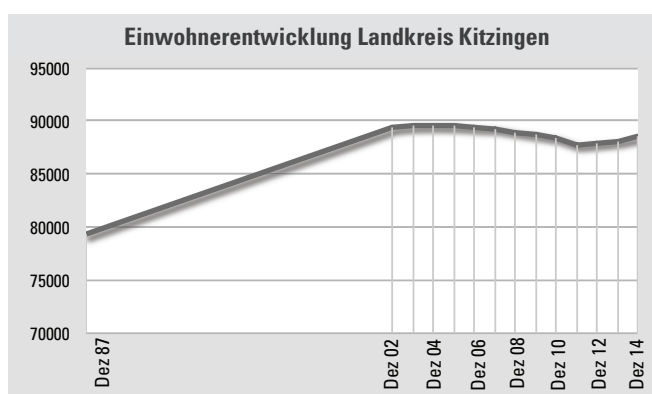
Abbildung 15: Einwohnerentwicklung Gesamtstadt



In der gesamtstädtischen Betrachtung ist ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2007 mit einer anschließenden Stagnation festzustellen.

Nach dem Jahr 2010 ist die Bevölkerungszahl leicht zurück gegangen, während seit 2013 wieder ein Wachstum zu verzeichnen ist.

Abbildung 16: Einwohnerentwicklung Landkreis Kitzingen



Ein Vergleich mit dem Landkreis Kitzingen zeigt, dass die Einwohnerentwicklung von Stadt und Landkreis weitgehend analog verlief. Im Landkreis ist die Bevölkerung bis zum Jahr 2002 etwas stärker gestiegen als in der Stadt Dettelbach. Die anschließende Phase der Stagnation hat im Landkreis bereits nach dem Jahr 2002, also früher als in der Stadt Dettelbach, stattgefunden.

Seit dem Jahr 2011 ist nach einem Bevölkerungsrückgang auch im Landkreis wieder ein deutlicher Aufwärtstrend festzustellen.

Abbildung 14: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Dettelbach (Hrsg.) 31.06.2012

Abbildungen 15 - 16: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) August 2016: Statistik kommunal 2015, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten Stadt Dettelbach 09 675 117 / Landkreis Kitzingen 09 675

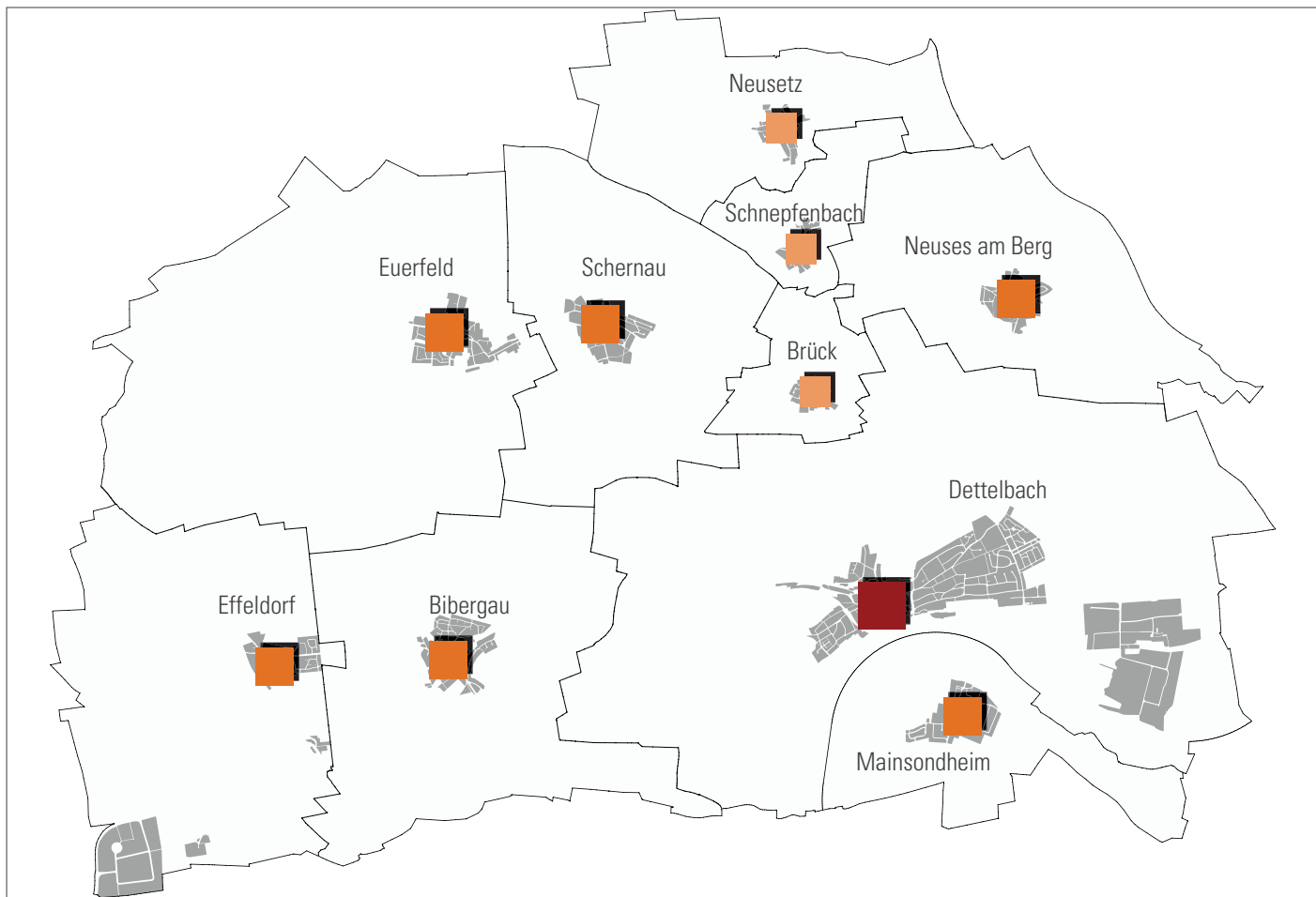
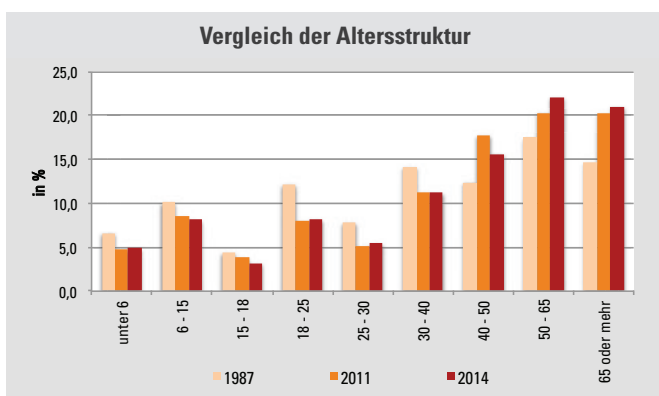


Abbildung 17: Einwohnerzahlen nach Ortsteilen



Ein Blick auf die Altersstruktur der Bevölkerung in den Jahren 1987, 2011 und 2014 verdeutlicht den bereits spürbaren demographischen Wandel.

Während die Gruppe der Kinder und Jugendlichen deutlich abnimmt, steigt die Gruppe der über Vierzigjährigen stetig an, wobei insbesondere die Zahl der Hochbetagten wächst. Zwischen den Jahren 2011 und 2014 ist eine leicht positive Entwicklung der jungen Erwachsenen und der Kleinkinder festzustellen, was auf die Ausweisung der Neubaugebiet in der Stadt zurückzuführen ist.

Abbildung 18: Vergleich der Altersstruktur in der Gesamtstadt

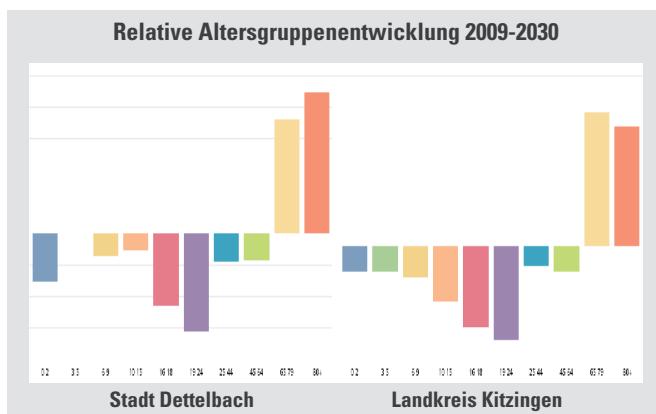
Abbildung 17: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

Abbildung 18: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) August 2016: Statistik kommunal 2015, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten Stadt Dettelbach 09 675 117 / Landkreis Kitzingen 09 675

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.2 Die Stadt und ihre Bewohner

Abbildung 19:  
Relative Altersentwicklung  
2012-2030 (Prognose)



Die prognostizierte Altersstruktur deutet auf eine weitere Zunahme der Senioren, insbesondere der Hochbetagten, bei einem gleichzeitigen Rückgang der unter Sechzigjährigen hin. Im Vergleich mit dem Landkreis wird deutlich, dass sich der demographische Wandel in Dettelbach besonders stark zeigen wird, so dass den Belangen der Senioren bei zukünftigen Planungen eine große Bedeutung zukommt.

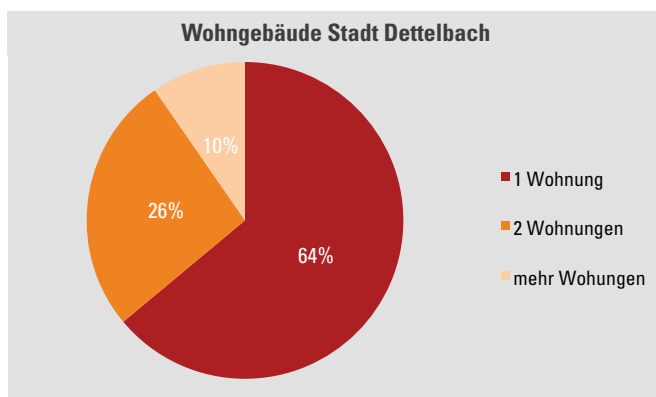


Abbildung 20: Wohngebäudebestand Stadt Dettelbach  
Der Wohnungsbestand setzt sich überwiegend aus Einfamilienhäusern zusammen, wobei der Anteil der Mehrfamilienhäuser in der jüngeren Vergangenheit leicht gestiegen ist und aufgrund des demographischen Wandels auch in Zukunft eine wachsende Bedeutung erhalten wird.

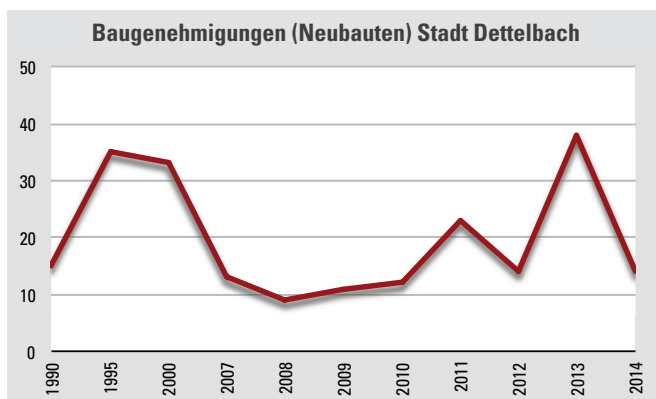


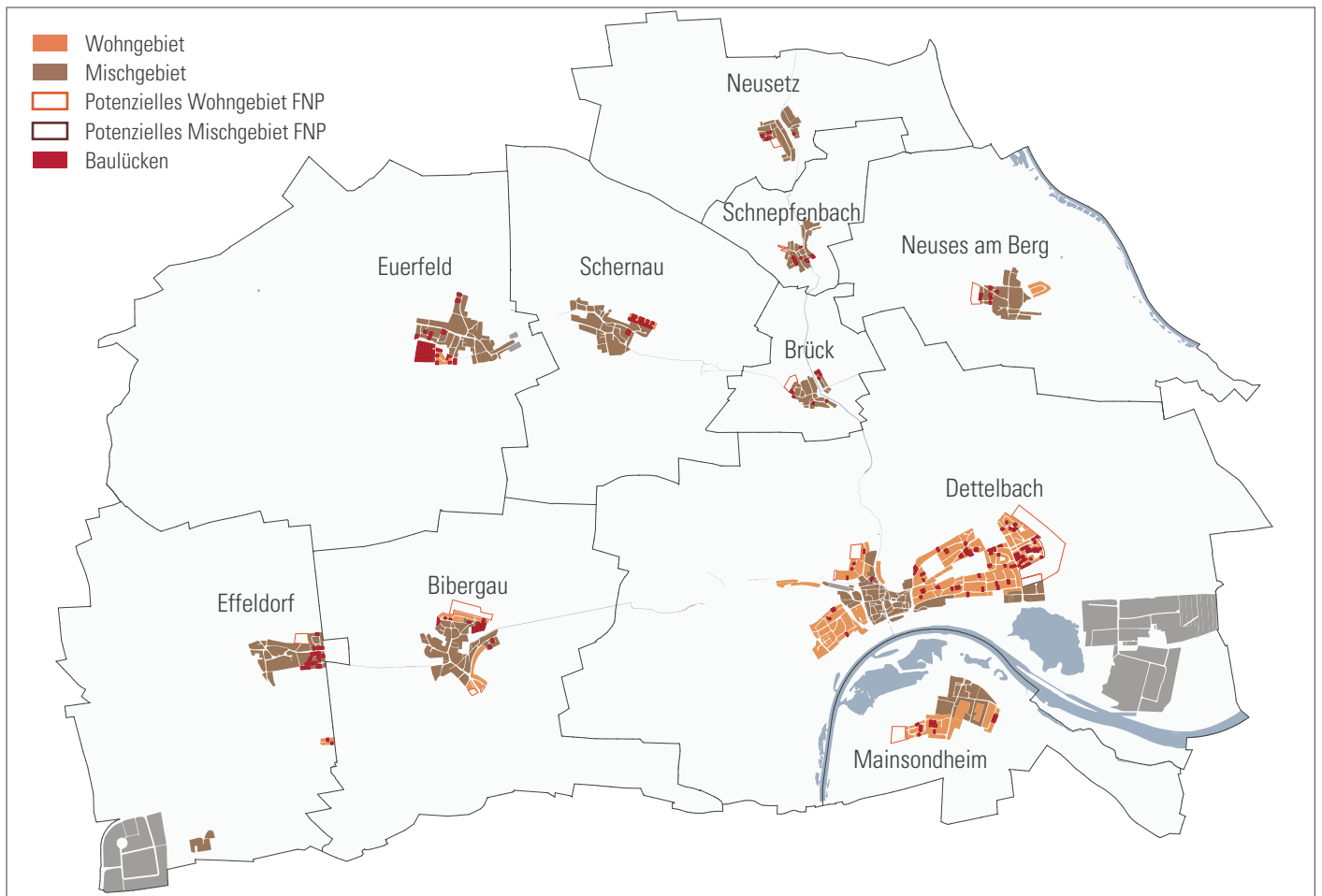
Abbildung 21: Baugenehmigungen (Neubauten) Stadt Dettelbach  
Die Zahl der Baugenehmigungen schwankte in der Vergangenheit in Abhängigkeit von der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete.

Im Stadtgebiet bestehen Wohnbauflächenreserven in Form von erschlossenen Bauplätzen, insbesondere in den neueren Wohngebieten in der Stadt Dettelbach und in Euerfeld. In der Kernstadt existieren (gemäß Ortsbegehung, Oktober 2016) 86 freie Bauplätze bzw. Baulücken (5,70 ha), im Jahr 2013 waren es noch 98 Baulücken (6,30 ha). Diese liegen vorwiegend, aber nicht ausschließlich, in dem neuen Wohngebiet „Dettelbach Ost“. Sämtliche Bauplätze befinden sich in privatem Eigentum und stehen am Markt nur zum Teil zur Verfügung. Im Ortsteil Bibergau bestehen 19 freie Bauplätze (1,30 ha, in privatem Eigentum). In Brück bestehen 8 freie Bauplätze (0,45 ha, in privatem Eigentum). In Effeldorf existieren 20 freie Bauplätze (1,70 ha, in privatem Eigentum). In Euerfeld bestehen 49 freie Bauplätze (3,90 ha). Davon befinden sich 36 Bauplätze innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sind aber noch nicht erschlossen. In Mainsondheim bestehen 12 freie Bauplätze (0,95 ha, mittlerweile in privatem Eigentum - sämtliche städtischen Bauplätze sind vergeben). In Neuses am Berg existieren 7 freie Bauplätze (0,50 ha, ausschließlich in privatem Eigentum). In Neusetz existieren 5 freie Bauplätze (0,40 ha, in privatem Eigentum). In Schernau bestehen 19 freie Bauplätze (1,30 ha). Davon befinden sich 11 Bauplätze im Eigentum der Stadt. In Schnepfenbach existieren 8 freie Bauplätze (0,55 ha, davon 2 im Eigentum der Stadt). Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt sind weitere potenzielle Wohngebiete dargestellt. Das größte potenzielle Wohngebiet (12,66 ha) befindet am Ortsrand der Kernstadt und würde eine weitere Stadterweiterung in Richtung Osten bewirken. In Euerfeld und Schernau sind die im FNP dargestellten Wohngebiete ausgeschöpft bzw. min. in verbindliche Bauleitpläne überführt. Alle weiteren Ortsteile besitzen jeweils kleinere potenzielle Wohngebiete. Darüber hinaus bestehen Reserven in Form von Gebäudeleerständen.

Abbildung 19: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bertelsmann Stiftung; www.wegweiser-kommune.de, Stand 28.02.2017

Abbildungen 20-21: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) August 2016: Statistik kommunal 2015, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Stadt Dettelbach 09 675 117





### Entwicklung Privathaushalte

Stand 2015: 2,00 Personen/Wohneinheit  
 Stand 2035: 1,90 Personen/Wohneinheit <sup>11</sup>

### Entwicklung Bevölkerung

bis 2035: Zunahme um 0,4 % <sup>12</sup>

### Wohnbauflächenbedarf

Stand 2015  
 6.968 Einw. / 2,00 (Pers./WE) = 3.484 WE

Stand 2035  
 6.968 Einw. \* 1,04 = 7.247 Einw.  
 7.247 Einw. / 1,90 (Pers./WE) = 3.814 WE

### Bedarf

3.814 - 3.484 = 330 WE = ca. 17 WE/a

### Potenzial

233 freie Bauplätze = 16,75 ha  
 Potenzial FNP = 19,97 ha

### Bilanz

330 - 233 = 97 WE

Für die nächsten 20 Jahre besteht ein Bedarf von weiteren 97 Wohneinheiten, sofern die bestehenden Bauplätze lediglich mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Weil sich die freien Bauplätze nahezu vollständig in privatem Eigentum befinden, liegt für die Zukunft eine wesentliche Aufgabe in der Aktivierung dieser Grundstücke. Die darüber hinaus vorhandenen Leerstände sind in diese Berechnung noch nicht eingeflossen.

Aufgrund der abnehmenden Haushaltsgrößen kommt der Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, d.h. qualitativ hochwertige Wohnungen für kleine Haushalte, eine wachsende Bedeutung zu.

Abbildung 22:  
 Wohnbauflächenreserven

Abbildung 22: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

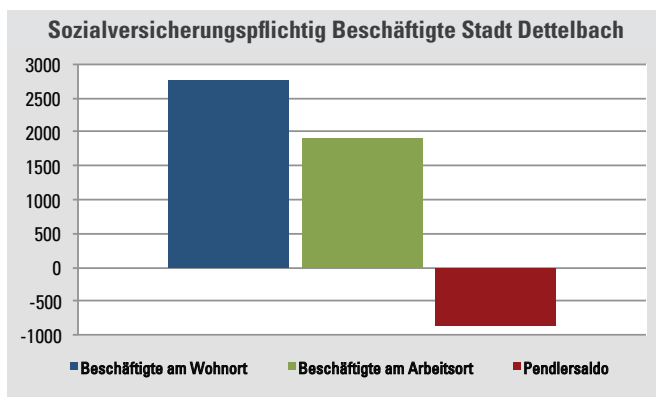
<sup>11</sup> Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Stand 28.02.2017: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Vorausberechnung Haushalte in Deutschland, Entwicklung der Zahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035 (Trendvariante) Deutschland

<sup>12</sup> Quelle: [www.statistik.bayern.de/statistikatlas](http://www.statistik.bayern.de/statistikatlas), Stand 28.02.2017; Statistikatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik: Veränderung des Bevölkerungsstandes 2035 zu 2015 in %; Prognose Landkreis Kitzingen

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.3 Wirtschaft und Arbeit

Abbildung 23:  
Sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte Stadt Dettel-  
bach



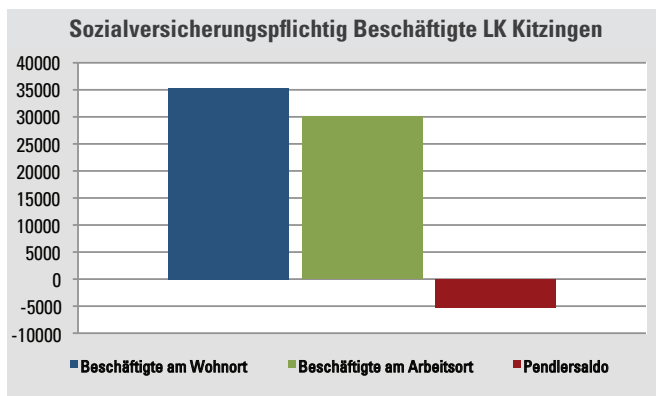
Sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte am Arbeitsort  
1.898

Sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte am Wohnort  
2.757

Pendlersaldo - 863

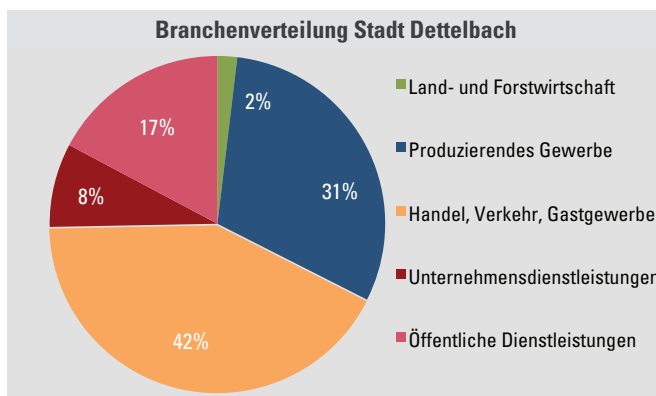
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) August 2016: Statistik kommunal 2015, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Stadt Dettelbach 09 675 117

Abbildung 24:  
Sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte Landkreis  
Kitzingen



Die Stadt Dettelbach bietet nur für ca. 69 % der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Bewohner einen Arbeitsplatz am Ort. Dementsprechend besteht ein hohes Pendlersaldo von ca. 31 %. Im Vergleich dazu existiert im Landkreis Kitzingen lediglich ein Pendlersaldo von 15 %. Der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen kommt damit eine hohe Bedeutung zu.

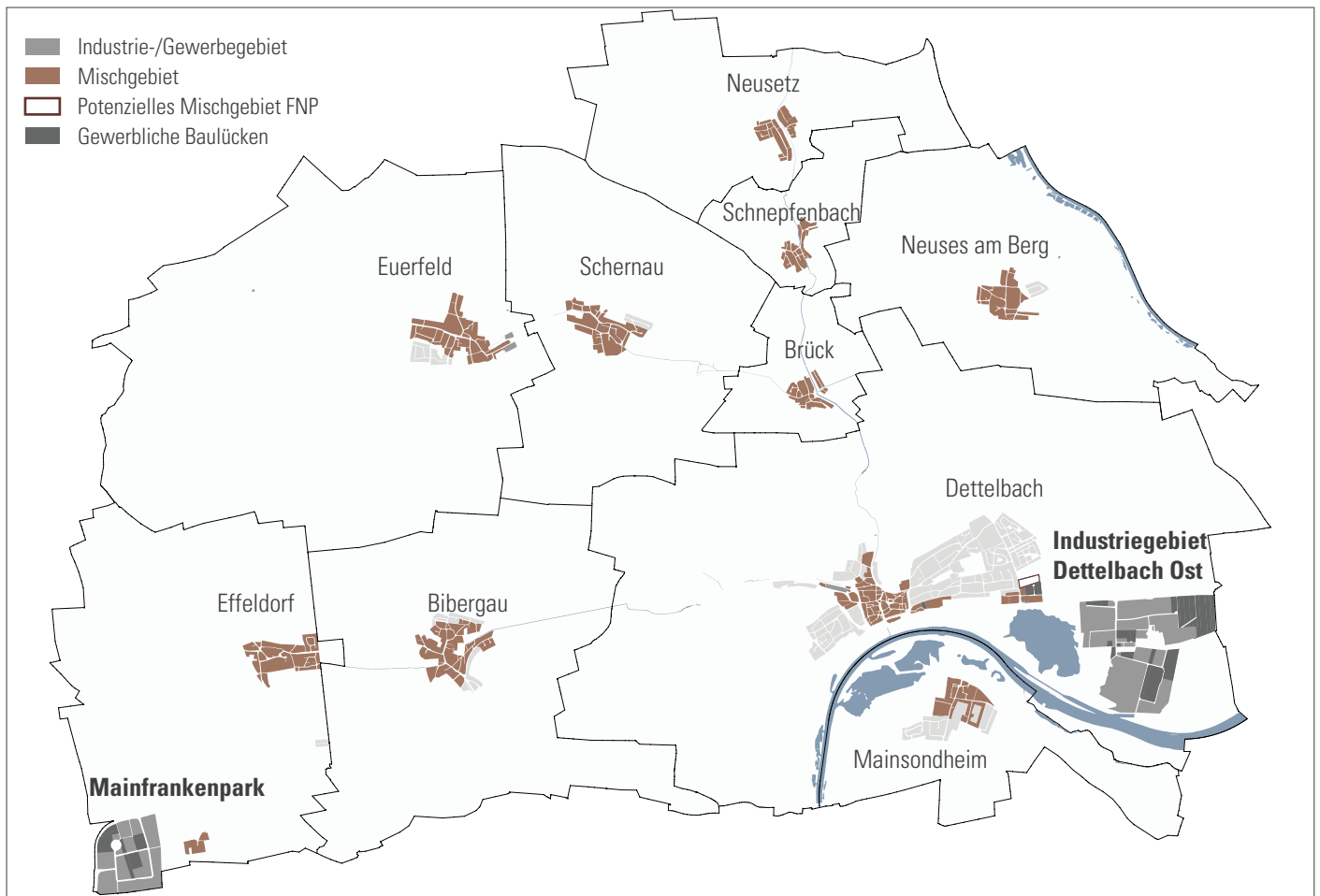
Abbildung 25: Branchenver-  
teilung Stadt Dettelbach



Kennzeichnend für die Stadt im Hinblick auf die Branchenverteilung ist der hohe Anteil von Handel, Verkehr und Gastgewerbe (42 %). Im Vergleich dazu beträgt der Anteil im Landkreis nur 26 %, im Regierungsbezirk Unterfranken lediglich 23 %. Dies dokumentiert die hohe Bedeutung des Tourismus für die Stadt Dettelbach. Das produzierende Gewerbe sowie der Dienstleistungssektor sind dagegen unterrepräsentiert. Land- und Forstwirtschaft spielen zwar zahlenmäßig nur eine geringe Rolle, dennoch ist deren Anteil doppelt so hoch wie im Regierungsbezirk.

Abbildungen 23-25: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) August 2016: Statistik kommunal 2015, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für den Landkreis Kitzingen 09 675 / für die Stadt Dettelbach 09 675 117

Abbildungen 26: Eigene Darstellung, eigene Erhebung nach Ortsbegehung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



Die Stadt Dettelbach besitzt zwei bedeutende Industrie-/Gewerbegebiete: Das ca. 80 ha große Industriegebiet Dettelbach Ost, das sich unweit südöstlich der Kernstadt, zwischen der eh. B 22 (jetzige St 2450) und dem Main befindet sowie das ca. 35 ha große Gewerbegebiet Mainfrankenpark, das in einer Satellitenlage am südwestlichen Rand des Stadtgebiets direkt am Autobahnkreuz Biebelried (dem Verkehrsknotenpunkt der BAB 3 und der BAB 7) liegt.

#### Industriegebiet Dettelbach Ost

Das Industriegebiet Dettelbach Ost besteht seit 1962 und wurde ab 1981 erweitert. Die ursprüngliche Prägung des Gebiets als Standort für die Produktion von Baustoffen ist noch heute ablesbar.

Ansiedlungen: Kies- u. Sandabbau; Hartsteinwerk, Betonwerk, Faserzementverarbeitung, verschiedene Handwerksbetriebe, Großhandel, Frankenhalle (Versteigerungshalle mit überregionaler Bedeutung).

Im Westen des Gebiets ist durch den Kies- und Sandabbau ein großer Baggersee entstanden. Am Main befindet sich ein kleiner Hafen, der allerdings nur bedingt für den Gütertransport nutzbar ist.

Im nördlichen Bereich bestehen Ansiedlungen aus

jüngeren Zeiten, der südliche Bereich erscheint stark in die Jahre gekommen.

Flächenreserven: Gemäß eigener Erhebung existieren 27 freie Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 30,85 ha, wobei Teilflächen im Nordosten noch nicht komplett erschlossen sind und derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Die Stadt Dettelbach ist im Eigentum einer Fläche mit einer Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Weitere Teilflächen stehen zum Verkauf bzw. dienen als mögliche Erweiterungsflächen der ansässigen Betriebe.

#### Mainfrankenpark

Der Gewerbepark „Mainfrankenpark“ besteht erst seit 1999. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage prägen Logistikunternehmen sowie ein „Autohof“ mit Tankstelle/Motel/LKW-Stellplätzen und Restaurants den Standort. Zudem ist er durch ein Multiplex-Kino, ein 3-D-Kino, ein Bowling-Center und eine Diskothek als Freizeitstandort von Bedeutung.

Flächenreserven: Gemäß eigener Erhebung existieren 8 freie Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 6 ha. Die Stadt besitzt keine Grundstücke im Mainfrankenpark.

Abbildung 26:  
Gewerbeflächenreserven

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.4 Profil der Ortsteile

Abbildung 27:  
Profil der Ortsteile

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Ortsteile weitgehend landwirtschaftlich geprägt sind, wobei die Bedeutung der Landwirtschaft insbesondere in den größeren Ortsteilen (im Naturraum der Gäuplatten) dominiert. Zudem erfüllen sie Wohnfunktionen sowie in geringem Maß Arbeitsplatz-/Freizeit- und Kulturfunktionen, da jeder Ortsteil mindestens einen Spielplatz und Sportplatz, eine Kirche sowie einige Arbeitsplätze (vorwiegend im Bereich der selbständigen Tätigkeit) aufweist. Euerfeld besitzt zudem ein kleines Gewerbegebiet am östlichen Ortseingang und ist daher im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot von mittlerer Bedeutung. Die Ortsteile, die einen eigenen Kindergarten unterhalten erfüllen darüber hinaus in geringem Maß Bildungs-/Betreuungsfunktionen.

Alle Ortsteile weisen so gut wie keine Einzelhandelsversorgung auf. Lediglich die Ortsteile Effeldorf, Bibergau, Neusetz und Neuses am Berg erfüllen aufgrund der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die einen Hofladen betreiben, in geringem Umfang Versorgungsfunktionen.

Eine geringe Bedeutung für die Energiegewinnung weisen alle Ortsteile aufgrund ihrer Dachflächenphotovoltaikanlagen auf. Effeldorf und Mainsondheim besitzen zudem je eine Freiflächenphotovoltaikanlage und besitzen daher eine mittlere Bedeutung.

Als besondere Merkmale sind in Mainsondheim die Bereiche Freizeit und Gartenbau sowie in dem Winzerort Neuses am Berg Weinbau und Tourismus hervorzuheben.

Der Gewerbestandort Mainfrankenpark ist aufgrund seiner Insellage separat aufgeführt und insbesondere für Arbeit und Freizeit von Bedeutung.

Die Kernstadt bildet den Schwerpunkt im Hinblick auf nahezu sämtliche Funktionen. Die Ortsteile sind damit auf die Kernstadt angewiesen, insbesondere was Versorgung, Einzelhandel, Bildung und soziale Infrastruktur betrifft. Andererseits profitiert die Kernstadt auch von den Ortsteilen.

Aufgrund des Wasserkraftwerks ist die Kernstadt (auch wenn das Kraftwerk nicht im Besitz der Stadt bzw. der Stadtwerke ist) von großer Bedeutung für die Energiegewinnung.

Die verkehrliche Anbindung ist generell gut entwickelt, insbesondere Effeldorf ist aufgrund der Anbindung an die Bahnlinie hier gesondert zu erwähnen. Lediglich Mainsondheim ist durch den Main vom übrigen Stadtgebiet abgeschnitten und nur mit einer Fähre an die Kernstadt angebunden.

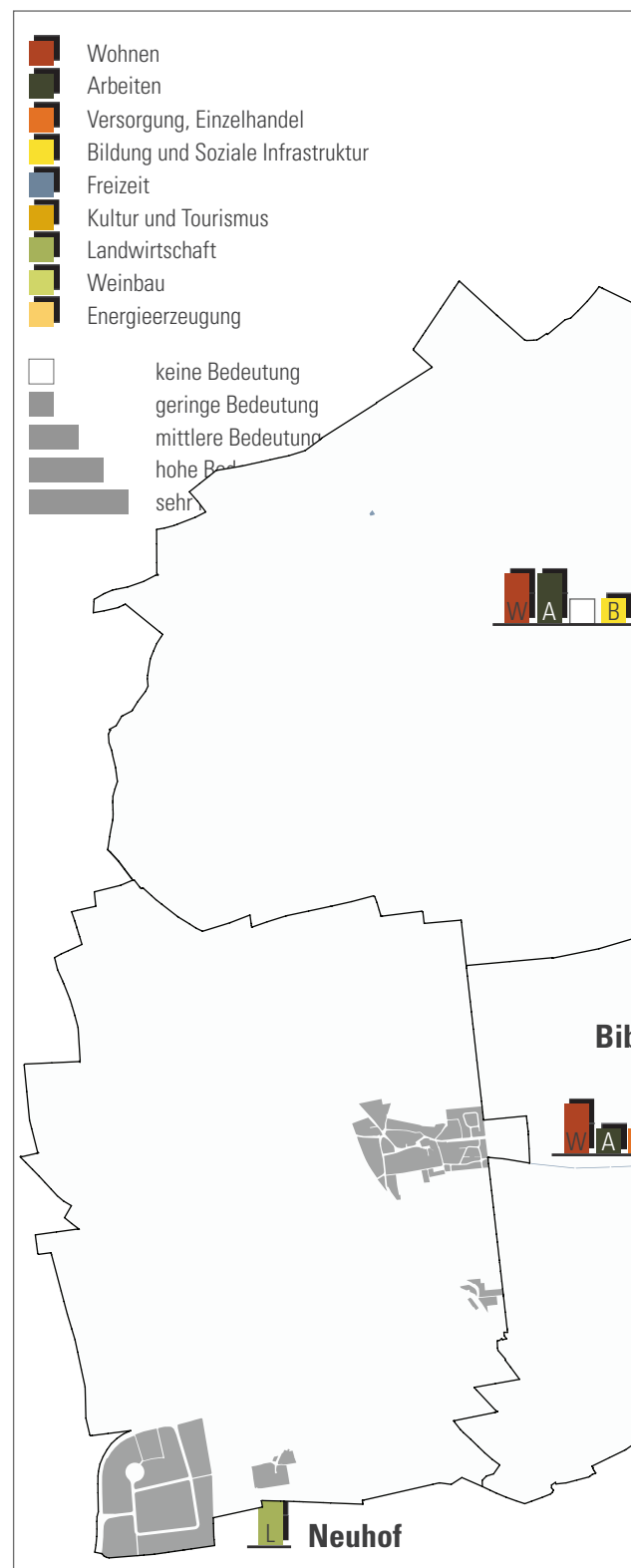
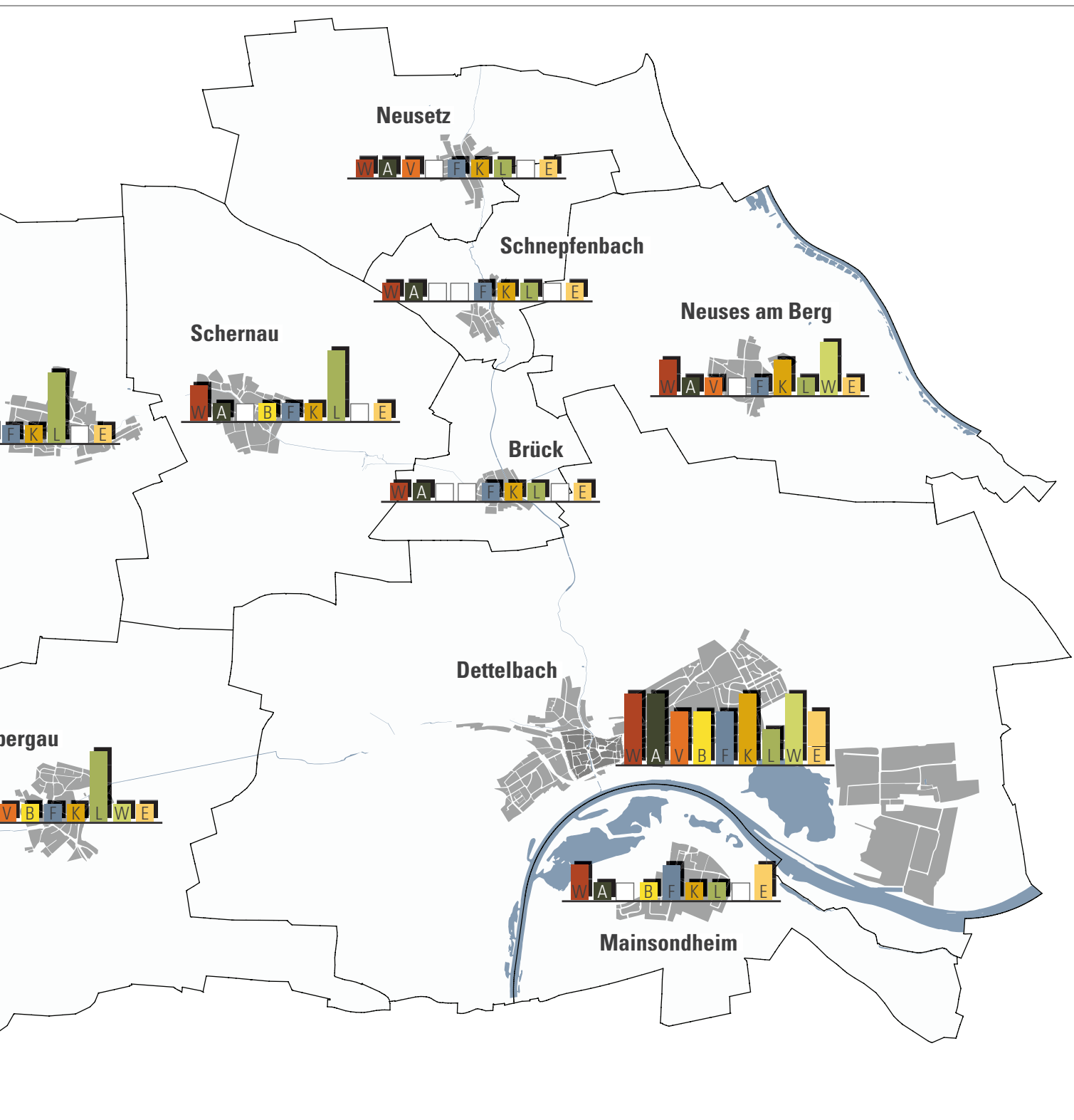


Abbildung 27: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale

#### Legende

-  Geschlossene Siedlungsstrukturen
-  Historische Altstadt / Altorte
-  Kirche
-  Schloss
-  Wallfahrtsort
-  Maintal
-  Naturnaher Talraum Altmain
-  Nebentäler
-  Offenwellige Agrarflächen
-  Weinberge
-  Streuobstwiesen
-  Grünflächen
-  Wald
-  Autobahnanbindung
-  Bahnanbindung
-  MIV-Anbindung eh. B 22
-  Mainradweg
-  Radwege
-  Wander-/Themenwege
-  Wohnlagen im Grünen
-  Wohnbaupotenziale
-  Arbeitsplatzangebote
-  Gewerbepotenziale
-  Versorgungsschwerpunkt
-  Teilgrundversorgung
-  Schwerpunkt Bildung und Soziales
-  Bildungs-/Soziale Angebote
-  Übergeordneter Freizeitstandort
-  Wasserkraftwerk
-  Photovoltaikfreiflächenanlagen
-  Windkraftanlage
-  Biogaspotenzial Tierhaltung
-  Aktive Quellen
-  Stillgelegte Quellen
-  Kläranlage

Auf der Basis der Bestandsanalyse erfolgt eine Bewertung der Gesamtstadt. Diese fokussiert die positiven Aspekte, also die Begabungen und Potenziale der Stadt und zeigt damit Ansatzpunkte für eine Stärkung im Kontext einer zukünftigen Entwicklung.

Dabei werden sowohl die räumlichen als auch die funktionalen Aspekte erfasst:

Die wesentlichen Qualitäten Dettelbachs liegen im Landschaftsbereich und damit einhergehend im Bereich Freizeit und Naherholung. Auch der Tourismus profitiert von den landschaftlichen Qualitäten, insbesondere dem Weinbau und der Lage der Stadt am Main.

Darüber hinaus stellt die historische Altstadt eine der wesentlichen Stärken der Stadt dar.

Die vorhandenen Angebote an sozialer Infrastruktur, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen (vorwiegend in der Kernstadt) sowie die bestehenden Arbeitsplatzangebote bieten eine stabile Entwicklungsgrundlage.

Potenziale finden sich in nahezu allen Bereichen, wobei insbesondere die Potenziale für eine regenerative Energieerzeugung von Bedeutung im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung sind.

Im Folgenden werden die Qualitäten und Potenziale, nach Themenbereichen geordnet und detailliert dargestellt.



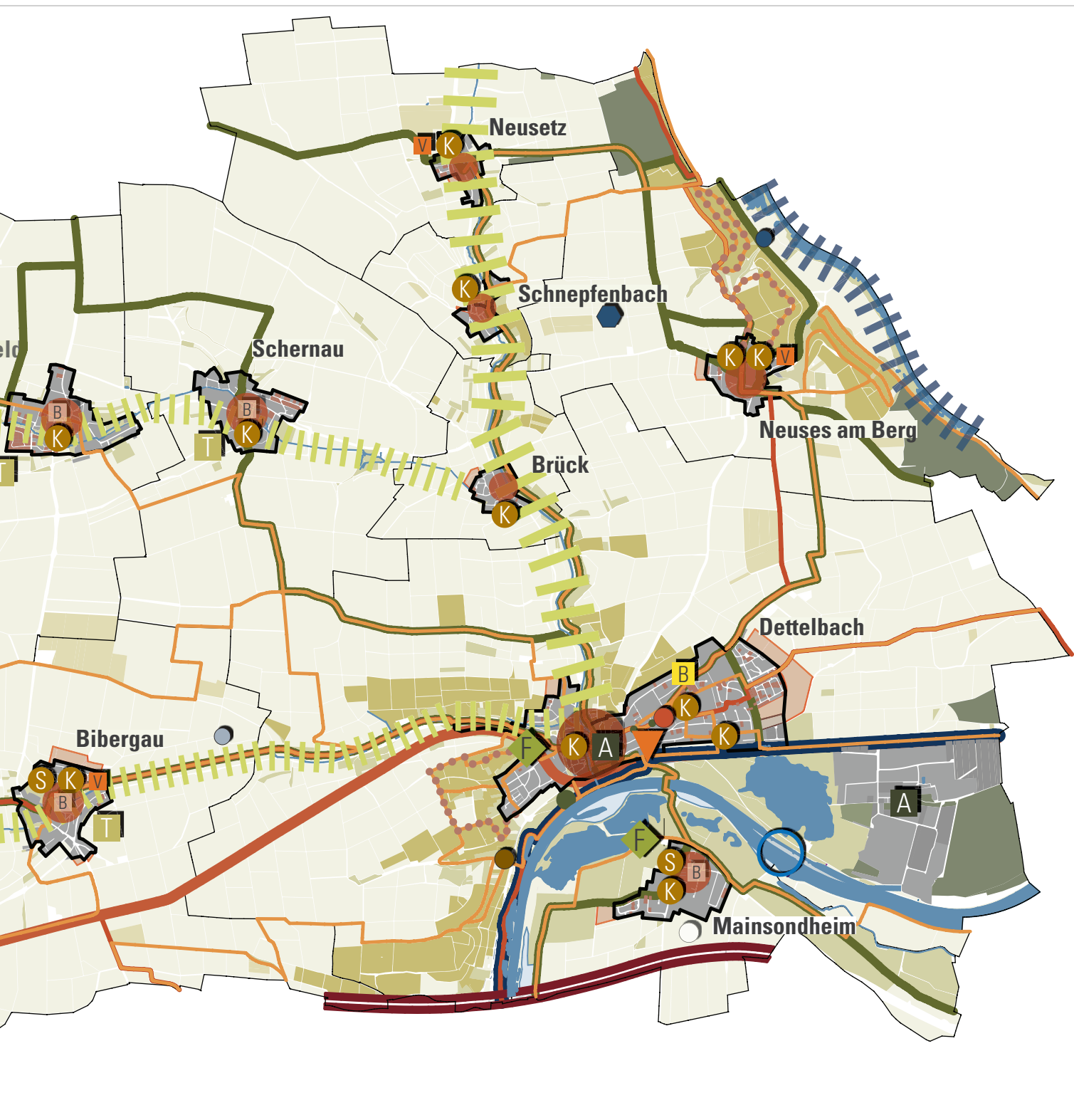


Abbildung 28:  
Qualitäten und Potenziale

Abbildung 28: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.1 Stadtraum und Stadtgestalt



Abbildung 29: Blick auf Dettelbach

#### Geschlossene Siedlungsstrukturen, Erlebbar Ortsbilder

Die einzelnen Ortsteile weisen weitgehend geschlossene Siedlungsstrukturen auf, die eingebettet sind in die Landschaft. Weinberge, Fluss- und Bachauen sowie flachwellige Agrarflächen begrenzen die Siedlungen. Aufgrund der teils bewegten Topographie sind die Ortsbilder der einzelnen Orte von vielen Standorten aus einsehbar und erlebbar. Dies trägt zur Identität des Landschaftsraums bei und fördert die Orientierung sowie den Naherholungswert.



Abbildung 30: Altstadt, Südwestlicher Stadtgraben

#### Historische Altstadt Dettelbach

Die nahezu vollständig erhaltene historische Altstadt der Kernstadt mit ihrem kompakten Altstadtkern mit Stadtmauer, Stadttürmen und dem vorgelagerten Stadtgraben stellt das ortsbildprägende Ensemble, die funktionale Mitte und ein Magnet für Touristen dar. Der Altstadtkern ist noch heute im Siedlungsgefüge ablesbar und weist eine große bauhistorische Bedeutung mit hohem Alleinstellungswert auf.



Abbildung 31: Altort Neuses am Berg

#### Historische Altorte

Neben der Altstadt bilden die Altorte die identitätsstiftenden Mitten der Ortsteile. Sie weisen - im Gegensatz zu den eher gesichtslosen Baugebieten aus neueren Zeiten - einen hohen Wiedererkennungswert auf. Attraktive öffentliche Räume mit einer geordneten Fassung aus oft stattlichen Gebäuden bieten Qualitäten für unterschiedliche Nutzungen.



Abbildung 32: Stadtpfarrkirche

#### Schlösser, Kirchen und Kapellen, Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

Bedeutende Einzelbauwerke wie insbesondere Schlösser, Kirchen und Kapellen prägen die Ortsteile in besonderer Weise. Sie bestimmen die Silhouette des Ortes und stellen häufig eine Landmark dar. Allen voran sind hier die Wallfahrtskirche Maria im Sand und die Stadtpfarrkirche in der Kernstadt zu nennen. Aber auch Einzeldenkmäler und ortsbildprägende Gebäude stellen Kulturgüter von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität dar.



## 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.2 Freiraum und Boden

### Agrarflächen

Umfangreiche Agrarflächen mit hoher Bodenbonität, insbesondere im Naturraum der Gäuplatten, sichern die Versorgung mit Getreide, Obst und Gemüse und bilden eine Existenzgrundlage für insgesamt weit über hundert landwirtschaftliche Betriebe. Potenziale liegen in einer Steigerung der Nachhaltigkeit, Verminderung von Nitratreinträgen in die Böden und einer Durchmischung mit Hecken, Bäumen und Sträuchern, die für die Biotop- und Artenvielfalt relevant sind.



Abbildung 33: Agrarflächen bei Brück

### Weinberge

Vor allem die Kernstadt und der Ortsteil Neuses am Berg erfahren ihre Prägung maßgeblich durch die Kulturlandschaft des Weinbaus. Die Weinberge entlang der Hänge des Maintals dokumentieren die Zugehörigkeit zum fränkischen Weinland und dienen der lokalen Wertschöpfung. Der Weinbau bietet ein touristisches Potenzial und profitiert gleichzeitig selbst von dem Tourismus. Darüber hinaus schützen die Reben die Böden vor Erosion.



Abbildung 34: Weinberge bei Neuses am Berg

### Maintal

Die Auen entlang des Mains durchziehen das Stadtgebiet zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Mainsondheim. Sie stellen den bedeutendsten Landschaftsraum und wichtigsten Feuchtstandort in der Stadt dar. Der Main, die Seen und weiten Wiesen bieten zudem hervorragende Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Eine stärkere Orientierung der Stadt zum Wasser stellt ein maßgebliches Potenzial für die Zukunft dar.



Abbildung 35: Maintal bei Dettelbach

### Nebentäler

Die Nebentäler des Mains beinhalten die Wasserdern der Ortsteile. Häufig werden sie begleitet von Hecken und Baumsäumen, die feuchte Standorte mit besonderer Bedeutung hinsichtlich ihrer biotischen Lebensraumfunktion bilden. Eine Vielzahl von Biotopen verläuft vor allem entlang der Dettel. Den Talauen kommt daher eine wichtige Vernetzungsfunktion zu. Potenziale liegen in der Renaturierung, u.a. des Bibergauer Mühlbachs sowie in einer weiteren Biotopvernetzung.

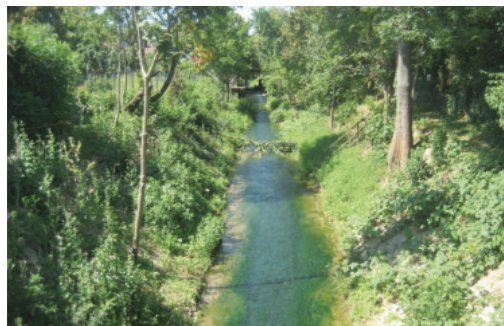


Abbildung 36: Talraum der Dettel

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.2 Freiraum und Boden



Abbildung 37: Talraum des Altmains

#### Naturnaher Talraum des Altmains

Der Talraum des Altmains stellt einen naturnahen Auenraum von besonderer Bedeutung für Flora und Fauna dar. Weil der Main hier durch den weiter östlich verlaufenden Kanal von der Wasserschiff-fahrtsstraße abgehängt ist und keiner intensiven Freizeitnutzung unterliegt, finden sich naturnahe, nicht begradigte, flache Uferbereiche mit einer ausgeprägten Auenvegetation. Seiner Bedeutung entsprechend ist der Talraum des Altmains Teil eines Landschaftsschutzgebietes und eines EU-Vogel-schutzgebietes.



Abbildung 38: Kiefern-mischwald im Maintal

#### Wald

Die wenigen Waldflächen innerhalb des Stadt-gebietes bilden gerade aufgrund ihres geringen Um-fangs wichtige Lebensräume. Insbesondere die Sandmagerrasenflächen im Maintal, die mit bizarren Kiefern überstanden sind, bieten einen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten. Zudem sind die Waldflächen ökologisch v.a. für das Kleinklima von Bedeutung. Das Potenzial für die energetische Nut-zung des nachwachsenden Rohstoffs Holz ist aber flächenbedingt gering.



Abbildung 39: Obstanbau bei Neusetz

#### Obstanbau

Obstwiesen prägen - ähnlich wie der Weinbau - die Kulturlandschaft, u.a. der Ortsteile Neusetz und Ef-feldorf. Sie werden meist wie die Weinreben in ex-akten Reihen gezogen und bereichern die sonst oft ausgeräumten Agrarflächen. Teilweise werden sie bereits nach biologischen Kriterien angebaut und dienen der Versorgung mit lokalen Lebensmitteln und der Wertschöpfung. Potenziale liegen u.a. in nachhaltig gestalteten Bewässerungssystemen.



Abbildung 40: Heckenbiotop bei Mainsondheim

#### Biotope

Reich strukturierte Gebiete mit einer Vielzahl an Bi-otopen unterschiedlicher Biotoptypen finden sich vor allem in den Hanglagen des Maintals und in den Seitentälern: Gebüsche, alte, artenreiche Hecken, Feld-gehölze und Streuobstbestände bilden mit Restfrag-menten angrenzender Trocken- und Magerstandorte wichtige Lebensraumkomplexe für Tiere und Pflanzen und sind als Verbundachsen von Bedeutung.

## 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.3 Verkehr und Mobilität

### Autobahnanbindung, Bundesstraße

Eine wichtige Stärke der Stadt Dettelbach liegt in der Verkehrsanbindung an das System der Bundesautobahnen. Dies ist ein wichtiger Standortfaktor, von dem vor allem das Gewerbegebiet Mainfrankenpark profitiert. Aber auch für die Bewohner bedeutet die Anbindung eine Zentralität, die im ländlichen Raum sonst schwer zu finden ist. Die ehemalige Bundesstraße (jetzige St 2450) gewährleistet eine schnelle Ostwestverbindung und stellt das Erschließungsrückgrat dar, an das alle Straßen in Nordsüdrichtung - auch die weiteren Staatsstraßen - anbinden.



Abbildung 41: Autobahnauffahrt Biebelrieder Kreuz

### Öffentlicher Fern- und Nahverkehr

Die Anbindung an die Bahnlinie Nürnberg-Würzburg ist eine der größten verkehrlichen Qualitäten der Stadt, insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige Mobilität. Vorwiegend für die Bewohner (Schüler, Auszubildende, Pendler und Senioren) ist die Bahn-anbindung von großer Bedeutung. Eine Stärkung des öffentlichen Fern- und Nahverkehrs sowie der vorhandenen Angebote im Busverkehr stellt ein weiteres Potenzial für die Zukunft dar. Die Erreichbarkeit des im Ortsteil Effeldorf gelegenen Bahnhofs ist dabei von zentraler Relevanz.



Abbildung 42: Dettelbach Bahnhof

### Verkehrsweg Main

Der Main ist aktuell vorwiegend für die Verbindung zwischen der Kernstadt und Mainsondheim als Verkehrsweg von Bedeutung. Der Hafen im Industriegebiet Ost wird seit längerem nicht mehr genutzt, bietet aber Chancen für einen Ausbau und eine Reaktivierung v.a. für den Transport von Waren und Gütern.



Abbildung 43: Fähre Mainsondheim

### Rad- und Wanderweg

Die Rad-, Themen-, und Wanderwege bilden ein attraktives Wegenetz, das eine hohe Qualität für die Naherholung bietet. Insbesondere der Mainradweg ist als einer von zwei Fünfsterne-Radwegen von großer Bedeutung. Von touristischer Bedeutung sind neben dem Mainradweg vor allem die beiden Fernwanderwege, der Fränkische Marienweg (von Bedeutung für die Wallfahrtsziele in Dettelbach und Effeldorf) sowie der Mainwanderweg.

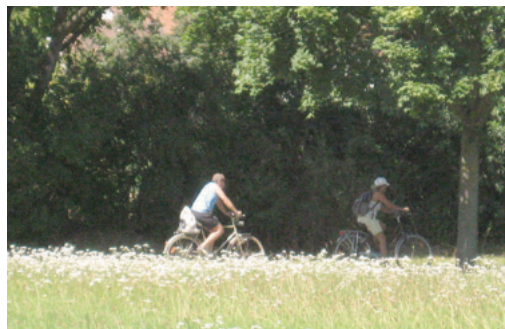


Abbildung 44: Mainradweg

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.4 Wohnen und Wohnungswirtschaft



Abbildung 45: Wohngebiet in Effeldorf

#### Wohnlagen im Grünen

Wohnlagen im Grünen mit einem attraktiven landschaftlichen Umfeld kennzeichnen viele Wohnstandorte. Die Wohngebiete sind eingebettet in Weinberge, Agrarflächen oder Wiesen und bieten daher eine hohe Wohnqualität. Die Ortsteile weisen dabei eine landwirtschaftliche Prägung auf, während die Kernstadt eher durch reine Wohnstandorte mit gewerblichen Anteilen aus dem Einzelhandels- und Gastgewerbe in der Altstadt gekennzeichnet ist.



Abbildung 46: Bauplätze in Schernau

#### Wohnbauflächenpotenziale

Wohnbauflächenpotenziale in Form voll erschlossener Baugrundstücke bestehen in allen Ortsteilen. Sie bieten ein kurzfristig verfügbares Potenzial für neues Wohnen. Häufig stehen die Grundstücke allerdings auf dem Markt nicht zur Verfügung, daher liegt die zukünftige Aufgabe vor allem in der Aktivierung dieser Potenziale. Darüber hinaus existieren Flächenpotenziale, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben.



Abbildung 47: Neubaugebiet Dettelbach Ost VI

#### Günstige Baulandpreise

Die Grundstückspreise in Dettelbach liegen, abhängig von der Größe und der Lage des Baugrundstücks, bei weniger als der Hälfte der Grundstückspreise des nahe gelegenen Oberzentrums Würzburg. Gepaart mit der guten verkehrlichen Anbindung an das Oberzentrum ziehen die moderaten Baulandpreise Bauwillige nicht nur aus der Stadt selbst sowie dem Landkreis Kitzingen an, sondern v.a. auch aus dem Landkreis Würzburg.

#### Wohnen und Arbeiten

Umfangreiche Mischgebiete in den Zentren der Orte bieten eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, die eine Qualität für beide Bereiche darstellt. Wohnortnahe Arbeitsplätze bzw. arbeitsplatznahe Wohnorte bilden die Basis für eine „Stadt der kurzen Wege“ und tragen damit u.a. zur Verkehrsvermeidung bei.

#### Stabile Bevölkerung

Die stabile Bevölkerungszahl verspricht auch zukünftig eine sichere Lage auf dem Wohnungsmarkt. Weder zu hohe Mieten/Immobilienpreise noch ein Preisverfall sind zu erwarten, sodass eine sinnvolle Wohnungspolitik und ein nachhaltiges Flächenmanagement möglich sind. Zudem gilt es, die Potenziale der wachsenden Gruppe der Senioren zu erkennen.

## 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.5 Wirtschaft und Arbeit

### Arbeitsplatzangebote

Wohnortnahe Arbeitsplatzangebote in unterschiedlichen Branchen sind ein wichtiger Standortfaktor. Von Bedeutung sind das Industriegebiet Dettelbach Ost, der Mainfrankenpark, die kleineren Gewerbe- sowie die Mischgebiete und auch die Altstadt als Zentrum für Handel und Dienstleistung.



Abbildung 48: Baustoffhersteller im Industriegebiet Ost

### Lokale Wertschöpfung

Landwirtschaft, Weinbau, Gastronomie und Hotellerie (Tourismus) stellen ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot sicher und dienen der lokalen Wertschöpfung. Insbesondere die lokal erzeugten Agrarprodukte sind von überörtlicher Bedeutung für die Versorgung. Der Tourismus stellt auch hier sowohl eine Qualität als auch ein weiteres Potenzial dar.



Abbildung 49: Kelter in der Kirchenzinne in Dettelbach

### Gewerbeflächenpotenziale

Potenzialflächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe stehen sowohl im Industriegebiet Dettelbach Ost als auch im Mainfrankenpark zur Verfügung. Umfangreiche Flächen sind kurzfristig verfügbar, so dass eine Stärkung des Arbeitsplatzangebotes, verbunden mit den daraus resultierenden ökonomischen Vorteilen, zum Teil ausschließlich durch Nachverdichtung der Standorte möglich ist.



Abbildung 50: Potenzialflächen im Mainfrankenpark

### Lage im Siedlungsraum

Die Lage im Siedlungsraum, d.h. die Nähe zur Kreisstadt Kitzingen sowie zum Oberzentrum Würzburg und die Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg, garantiert weitere Arbeitsplätze im Umfeld der Stadt.

### Lage im Verkehrsraum

Die Anbindung an die beiden wichtigen Autobahnen, die BAB 3 und BAB 7, stärkt insbesondere den Standort Mainfrankenpark.

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.6 Einzelhandel und Versorgung



Abbildung 51: Geschäftslage in der Altstadt

#### Kleinteilige Fachgeschäfte

Kleinteilige Fachgeschäfte sowie Dienstleister bieten ein vielfältiges Angebot in der Altstadt Dettelbachs, auch wenn der wirtschaftliche Strukturwandel deutlich ablesbar ist. Die Altstadt wird nicht nur räumlich, sondern auch funktional ihrer Rolle als Zentrum noch immer gerecht. Kleine Ladengeschäfte bieten ein Potenzial für die Erdgeschossnutzung in der baulich ebenfalls kleinteilig strukturierten Altstadt.



Abbildung 52: Lebensmittelvollversorger in der Kernstadt

#### Lebensmittelversorgung

Ein Lebensmittelvollversorger unweit östlich der Altstadt sowie mehrere Discounter sichern die Grundversorgung in der Kernstadt. Im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kommt der Stadt Dettelbach eine wichtige Funktion auch für die Versorgung der Ortsteile zu. Die Ortsteile stärken damit wiederum die Kernstadt.



Abbildung 53: Hofladen in Effeldorf

#### Teilgrundversorgung

In einigen Ortsteilen übernehmen Hofläden die Funktion einer Teilgrundversorgung mit lokal erzeugten Produkten. Da die Ortsteile keine weiteren Angebote besitzen, sind diese von großer Bedeutung für die Bewohner. Neben dem Angebot der Hofläden bietet der Wochenmarkt in der Kernstadt eine Plattform für die Vermarktung der lokal erzeugten Produkte. Außer den Agrarprodukten, Obst, Fleisch und Wein werden hier Gemüse und Pflanzen der Gartenbaubetriebe aus Mainsondheim angeboten.



Abbildung 54: Ärztehaus in Dettelbach

#### Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung durch Apotheken und Ärzte sowie ein Ärztehaus ist eine Qualität der Stadt, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels weiter an Bedeutung gewinnt. Auch hier übernimmt die Kernstadt die Versorgungsfunktion für die Ortsteile und auch hier wirken sich die Nähe zur Kreisstadt (nächstgelegenes Krankenhaus) sowie die Nähe zum Oberzentrum Würzburg (diverse (Fach-)Kliniken, Universitätskliniken) positiv aus.

## 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.7 Bildung und Soziales

### Schulen

Die Realschule und die Grund-/Hauptschule in der Kernstadt sichern das schulische Angebot. Insbesondere für junge Familien ist das schulische Angebot am Wohnort ein wichtiger Standortfaktor. Bis auf Mainsondheim orientieren sich die Ortsteile zu den Schulen in der Kernstadt.



Abbildung 55: Staatliche Realschule in Dettelbach

### Kindergärten

Vier der größeren Ortsteile besitzen eigene Kindergärten, i.d.R. mit zusätzlichen Krippenplätzen. Die Kindergärten in der Kernstadt bieten zudem Hortplätze für die nachschulische Betreuung der Grundschüler. Genauso wie die schulischen Angebote stellen die Angebote der Kleinkinderbetreuung eine qualitative soziale Infrastruktur sicher.



Abbildung 56: Kindergarten in Bibergau

### Angebote für Senioren

Angebote für Senioren existieren in der Kernstadt in Form der „Seniorenresidenz“ sowie in Form des „Hornschen Spitals“ in der Altstadt. Die Seniorenresidenz im ehemaligen Krankenhaus östlich der Altstadt bietet ein umfangreiches Angebot an Pflegeplätzen. Den Bereich der häuslichen Pflege deckt eine Sozialstation, die ebenfalls in der Kernstadt ansässig ist, ab.



Abbildung 57: Seniorenresidenz in Dettelbach

### Jugendtreff, Volkshochschulangebote

Der Jugendtreff in der Kernstadt bietet ein ergänzendes Angebot der Kinder- und Jugendbetreuung mit einer freizeitorientierten Ausrichtung. Die Angebote der Volkshochschulaußenstelle finden in unterschiedlichen Einrichtungen statt und bedienen insbesondere den Bereich Erwachsenenbildung.

### Bildungsangebote im Umfeld

Gymnasien im Umfeld sowie die Fachhochschule und die Universität im nahe gelegenen Oberzentrum Würzburg ergänzen das örtliche Bildungsangebot.

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.8 Freizeit, Kultur und Tourismus



Abbildung 58: Sport- und Spielplatz in Neusetz

#### Sport- und Spielplätze

Ein Grundangebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist in allen Ortsteilen durch Spiel- und Sportplätze gegeben. Diese bilden vor allem für Kinder und Jugendliche wichtige Wohnumfeldqualitäten. In einigen Ortsteilen bestehen darüber hinaus Sportheime und es existiert ein reges Vereinsleben, das einen hohen Identifikationswert für die Bewohner besitzt.



Abbildung 59: Golfplatz in Mainsondheim

#### Vielfältige, besondere Freizeitangebote

Vielfältige und besondere Angebote finden sich v.a. in der Kernstadt und in Mainsondheim (u.a. Schwimmbad, Reithallen und Golfplatz). In Verbindung mit den Naherholungsbereichen des Maintals bilden die beiden Orte den Schwerpunkt für Freizeit, Sport und Erholung. Freizeitangebote mit überörtlicher Bedeutung finden sich zudem im Mainfrankenpark (2 Kinos, Diskothek, Bowlingcenter). Sie ziehen Besucher aus dem Landkreis Kitzingen sowie aus dem benachbarten Landkreis Würzburg an.



Abbildung 60: Baggersee bei Mainsondheim

#### Naherholung / Wassersport

Der Main und die Baggerseen laden schon jetzt zum Angeln, Kanu fahren und Baden ein. Das Baden ist aktuell allerdings sowohl im Mainsondheimer See als auch im Dettelbacher Baggersee offiziell nicht gestattet. Dennoch liegt hier ein großes Potenzial für weitere Angebote, welche die besonderen Vorteile der Lage am Wasser noch stärker nutzen.

#### Frequenzbringer Mainradweg

Der Mainradweg ist ein wichtiger Frequenzbringer für den Tourismus, da der Fahrradtourismus von großer Bedeutung für die Stadt ist. Potenziale liegen in einer Ausweitung der Angebote im direkten Umfeld des Radwegs sowie in einer stärkeren Lenkung der Radfahrer in die Altstadt, da diese vom Weg aus nicht direkt einsehbar ist. Generell fördert der Radtourismus, als nachhaltiger Tourismus, das Profil der Stadt als umweltschonende Kommune.



### Wallfahrt

Die Wallfahrt hat eine lange Tradition und spricht eine eigene Besuchergruppe an. Die Wallfahrtskirche in Dettelbach und die Kapelle in Effeldorf sowie das traditionelle Wallfahrtsgebäck, die sogenannten „Muskatzinen“ besitzen einen hohen Alleinstellungs-wert. Die Verbindung von Glauben, Tradition und Mo-derne kennzeichnet mit dem Neubau des KuKs in der Altstadt schon jetzt die Stadt und könnte ein weiteres Potenzial für die zukünftige Entwicklung darstellen.



Abbildung 61: Wallfahrt in Dettelbach

### Tourismusfaktor baukulturelles Erbe, Gastronomie / Hotellerie / Winzer

Das baukulturelle Erbe der Altstadt ist ein Magnet für den Tourismus. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Altstadt kommt daher auch künftig eine wichtige Funktion zu. Die Gastronomie / Hotellerie bietet eine Vielzahl von Angeboten. Potenziale liegen u.a. in einer fahrradfreundlicheren Ausrichtung. Darüber hinaus kommt den Winzern eine große Bedeutung zu. Sie vermarkten den lokal erzeugten Frankenwein und sorgen neben den Tagestouristen für Stammgäste auch in der Winterzeit.



Abbildung 62: Altstadt Dettelbach

### Kulturelles Angebot, Veranstaltungen

Zu den kulturellen Angeboten zählen die Museen, das Kultur- und Kommunikationszentrum (KuK) mit Touristinformation sowie auch die vielen Kirchen, Schlösser und Denkmäler. Die Angebote bereichern vor allem die Altstadt Dettelbachs. Neben den dauerhaften Einrichtungen bieten Sport-, Musik- und Kulturveranstaltungen in der Maintalhalle in Dettelbach sowie Wein- und Ortsfeste ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm.



Abbildung 63: KuK in Dettelbach

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.9 Energie und Klimaschutz



Abbildung 64: Wasserkraftwerk mit Staustufe in Dettelbach

#### Wasserkraftwerk

Das Wasserkraftwerk am Main deckt rechnerisch ca. 64 % des gesamten Stromverbrauchs der Stadt. Zusammen mit dem Anteil des Stroms aus weiteren regenerativen Energiequellen, erfolgt die Stromversorgung der Stadt rechnerisch schon jetzt zu annähernd 100 % regenerativ. Da der Strom aus dem Wasserkraftwerk aber nicht vor Ort genutzt wird, gilt es dennoch weitere Potenziale zu erschließen.



Abbildung 65: Photovoltaikanlage bei Neusetz

#### Photovoltaik - Dachflächen

Photovoltaikanlagen auf den Dächern der bestehenden Gebäude sind bereits ein fester Bestandteil der Ortsbilder. Die Einspeiserate liegt bereits um ca. 10 % über dem bundesweiten Durchschnitt. Ein weiteres Potenzial liegt insbesondere in den landwirtschaftlichen Gebäuden, welche die Errichtung großer, zusammenhängender Modulflächen erlauben und die Ortsbilder v.a. im Fall der Lage im Außenbereich nur wenig stören.



Abbildung 66: Photovoltaikfreiflächenanlage bei Mainsondheim

#### Photovoltaik - Freiflächenanlagen

Im Stadtgebiet Dettelbachs bestehen bereits zwei Photovoltaikfreiflächenanlagen, die Strom aus Sonnenenergie erzeugen. Ein Standort befindet sich in der Gemarkung Mainsondheim, ein weiterer in der Gemarkung Effeldorf. Beide Standorte befinden sich in der Nähe der Autobahn. Die Trassen der Autobahn und der Bahnlinie bieten ein weiteres Potenzial.



Abbildung 67: Windkraftanlagen südlich von Dettelbach

#### Windkraftpotenziale

Die Windgeschwindigkeit in weiten Teilen des Stadtgebietes ergibt eine prinzipielle Eignung für die Nutzung der Windenergie. Seit dem Jahr 2015 besteht eine Windkraftanlage im Ortsteil Neuses am Berg. Weitere Bestrebungen zur Errichtung von Windkraftanlagen westlich der Kernstadt sind allerdings in der jüngeren Vergangenheit seitens der Bürger im Rahmen eines Bürgerbegehrens abgelehnt worden.

### Klimaschutzfaktor Grünflächen

Der hohe Grünflächenanteil sowie vor allem die Vegetation und die feuchten Standorte im Bereich der Bäche und Gräben sorgen für eine hohe Verdunstung mit entsprechenden Kühleffekten. Selbst innerhalb der Siedlungsgebiete begünstigen Grünflächen, Gärten und Einzelbäume das lokale Klima.



Abbildung 68: Vegetation und feuchte Standorte im Maintal in Dettelbach

### Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands bietet ein bedeutendes Potenzial für die Energieeinsparung. Insbesondere bei den wertvollen Altbauten mit ortsbildprägenden Muschelkalk- oder Fachwerkfassaden ist auf einen Erhalt der für das Stadtbild und den Charme der Gebäude bedeutenden Fassadendetails zu achten, daher gilt es hier auch innovative Wege und Konzepte zu finden.



Abbildung 69: Sanierungsbeispiel in Dettelbach

### Potenziale im gewerblichen Bereich

Neben den Haushalten bietet auch der gewerbliche Bereich ein bedeutendes Potenzial für die Energieeinsparung. Dabei steht nicht die Dämmung der Gebäude, sondern vielmehr die Optimierung von Produktionsprozessen und Maschinen im Fokus. Evtl. Potenziale zur Nutzung der Abwärme gilt es im Rahmen weiterer, detaillierter Untersuchungen zu ermitteln.

### Biogaspotenzial

Biogas stellt das wohl größte Potenzial für die regenerative Energieerzeugung der Flächenkommune Dettelbach dar. Im Vergleich zu anderen erneuerbaren Energien hat es den Vorteil, dass es ein stabiles, speicherbares System ist, das als Grundlastversorgung dienen kann. Das Potenzial beruht auf dem umfangreichen Tierbestand (Gülle) und landwirtschaftlichen Nebenprodukten sowie auf dem hohen Anteil der Abfallfraktion des Grünguts.

### Nachhaltige Mobilität

Die Bahnverbindung und die Bedeutung des Radverkehrs bilden Qualitäten im Hinblick auf eine nachhaltige Mobilität. Diese gilt es weiter zu stärken. Potenziale liegen in einer Verbesserung der Anbindung insbesondere der Ortsteile an den Bahnhof sowie an die Kernstadt. Darüber hinaus stellt die Elektromobilität vor allem im Hinblick auf den bereits etablierten Radverkehr ein bedeutendes Potenzial dar.

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.10 Wasser und Abwasser



Abbildung 70: Main in Dettelbach

#### Main, Gewässer I. Ordnung, Wasserschiffahrtsstraße

Der Main ist als Gewässer I. Ordnung das prägende Oberflächengewässer in der Stadt. Vor allem die Kernstadt und der Ortsteil Mainsondheim erfahren ihre Prägung durch den Flusslauf und die ihn umgebenden Auenbereiche. Zudem bildet er den Vorfluter für das gesamte Stadtgebiet. Der Main ist als Wasserschiffahrtsstraße zwischen Rhein und Donau von europäischer Bedeutung. Für die Stadt bietet er das Potenzial zur Nutzung als Transport- und Verkehrsweg.



Abbildung 71: Dettel

#### Gräben und Bäche

Ein Netz von Gräben und Bächen durchzieht das Stadtgebiet und belebt die Kernstadt wie auch die Ortsteile. Die Bäche bieten ökologische Potenziale durch Renaturierungsmaßnahmen (v.a. außerhalb der Ortslagen). Hierdurch könnten die Gewässerqualität verbessert und wertvolle Landschaftsräume erschlossen werden.



Abbildung 72: Quelle und Wasserschutzgebiet in Neuses am Berg aus der Luft

#### Quellen

Auch wenn die Trinkwasserversorgung vorwiegend durch die Fernwasserversorgung erfolgt, stellen die Quellen im Stadtgebiet eine Stärke dar. Der Ortsteil Neuses am Berg wird durch eigenes Trinkwasser versorgt, was einem lokalen, kurzgeschlossenen Kreislauf entspricht. Die Quellen in Bibergau wurden aufgrund des zu hohen Nitratgehalts still gelegt. Hier besteht ein deutliches Potenzial, die Wasserqualität im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Landwirtschaft zu verbessern.



Abbildung 73: Kläranlage in Dettelbach aus der Luft

#### Vollbiologische Kläranlage

Die Kläranlage mit einer beinahe 100%-igen Anschlussrate besitzt eine gute Qualität, der aufgrund der hohen Einwohnerdichte entlang des Mains eine große Bedeutung zukommt. Die Wasserqualität des Mains ist in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen. Dennoch gelangen bei Starkregenereignissen aufgrund der Mischkanalisation weitgehend ungereinigte Abwässer in den Fluss. Hier besteht ein weiteres Optimierungspotenzial, z.B. durch Regenwasserrückhaltung / -speicherung und -nutzung.

### Regenwassernutzung

Die Regenwassernutzung mit entsprechender Speicherung des Wassers stellt ein bedeutendes Potenzial dar. Vor dem Hintergrund, dass schon jetzt zur Bewässerung in der Landwirtschaft (v.a. Obst, Gemüseanbau) u.a. Quellwasser in nicht unerheblichem Umfang verwendet wird und der Wasserbedarf aufgrund des Klimawandels weiter steigen wird, kommt der Regenwassernutzung eine hohe Priorität zu. Die Regenwassernutzung dient zudem dem Schutz des Grundwassers in der regenarmen Region.



Abbildung 74: Bewässerung von Obstplantagen in Effeldorf

### Wassersparen, Wasser aufbereiten

Die Einsparung von Trinkwasser und ggf. Aufbereitung von Abwasser zu Brauchwasser, u.a. zur Bewässerung, stellt ein weiteres Potenzial sowohl im Bereich der Haushalte als auch im gewerblichen Bereich dar.

## 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.11 Stoffkreisläufe und Abfallwirtschaft

### Abfalltrennung

Die bestehende Abfalltrennung bildet die Basis für geschlossene Stoffkreisläufe. Der vergleichsweise geringe Anteil an Restmüll wird im Heizkraftwerk Würzburg zur Energiegewinnung genutzt. Ein Potenzial besteht in einer noch besseren Trennung, v.a. in einer Reduktion der organischen Anteile im Restmüll, sowie einer weiteren Reduktion des Abfalls, v.a. im Bereich größerer Wohnkomplexe, z.B. durch Sensibilisierung und Schulung der Bewohner.



Abbildung 75: Wertstoffcontainer in Dettelbach

### Recyclinganteil

Die hohe Recyclingrate der kommunalen Abfälle von 82 % bedeutet eine weitgehende Führung der Stoffe im Kreislauf. Dies ist bayernweit ein Spitzenwert und könnte durch die Einführung einer Wertstofftonne noch leicht verbessert werden. Potenziale bestehen im Bereich Sperrmüll und Bauabfälle, die aufgrund von Verbundbaustoffen noch immer in größerem Umfang deponiert werden.

---

Abbildungen 70 - 71 und 74 - 75 :  
Eigene Bilder, Juli - August 2013

Abbildungen 72 - 73: Bayerische  
Vermessungsverwaltung (Hrsg.)  
2013: Luftbild; [[http://www.  
geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)]; Stand:  
07.08.2013

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.5 Qualitäten und Potenziale | 2.5.11 Stoffkreisläufe und Abfallwirtschaft



Abbildung 76: Bauschuttdeponie Effeldorf

#### Abfallfraktion Grüngut

Der Anteil an Grüngut ist aufgrund der großen Fläche der Stadt hoch. Aktuell wird das Grüngut kompostiert, was einem geschlossenen Kreislauf entspricht. Darüber hinaus bietet das Grüngut aber auch ein Potenzial für die Energieerzeugung. Im Zusammenhang mit dem Potenzial der Vergärung von Gülle könnte es den notwendigen Feststoffanteil zur Biogasherstellung bereit stellen.

#### Bauschuttdeponie Effeldorf

Die Bauschuttdeponie ist zwar aufgrund der mit der Nutzung einhergehenden Bodenkontamination als wesentlicher Nachteil zu beurteilen, bietet aber das Potenzial einer Flächenrückgewinnung durch einen (Teil-) Rückbau der Deponie im Rahmen strengerer Auflagen (v.a. für Gemische aus nicht verwertbarem und verwertbarem mineralischen Bauschutt) und besserer Recyclingwege. Eine evtl. Aufgabe der Deponie könnte auf interkommunaler Ebene überprüft werden.

#### Ökologisches Bauen

Der Vermeidung von Schadstoffen und Verbundstoffen kommt im Rahmen der Kreislaufführung eine bedeutende Rolle zu. Im Zusammenhang mit den Potenzialen der energetischen Sanierung des Gebäudebestands bieten ökologische Bauweisen hier eine Chance zur Herstellung von energetisch saniertem und gleichzeitig gesundem Wohnraum.

#### Zusammenfassung

Die wesentlichen Begabungen der Stadt liegen im Bereich Landschaft sowie im Bereich Kultur und Tourismus. Dies impliziert auch das kulturelle Erbe der Altstadt und der Altorte.

Insbesondere der Weinbau, die Lage am Wasser und die günstige Einbindung in das Verkehrsnetz befördern dabei jeweils mehrere Themenbereiche, sodass die Qualitäten wie auch die Potenziale der einzelnen Themenfelder nicht immer klar voneinander zu trennen sind.

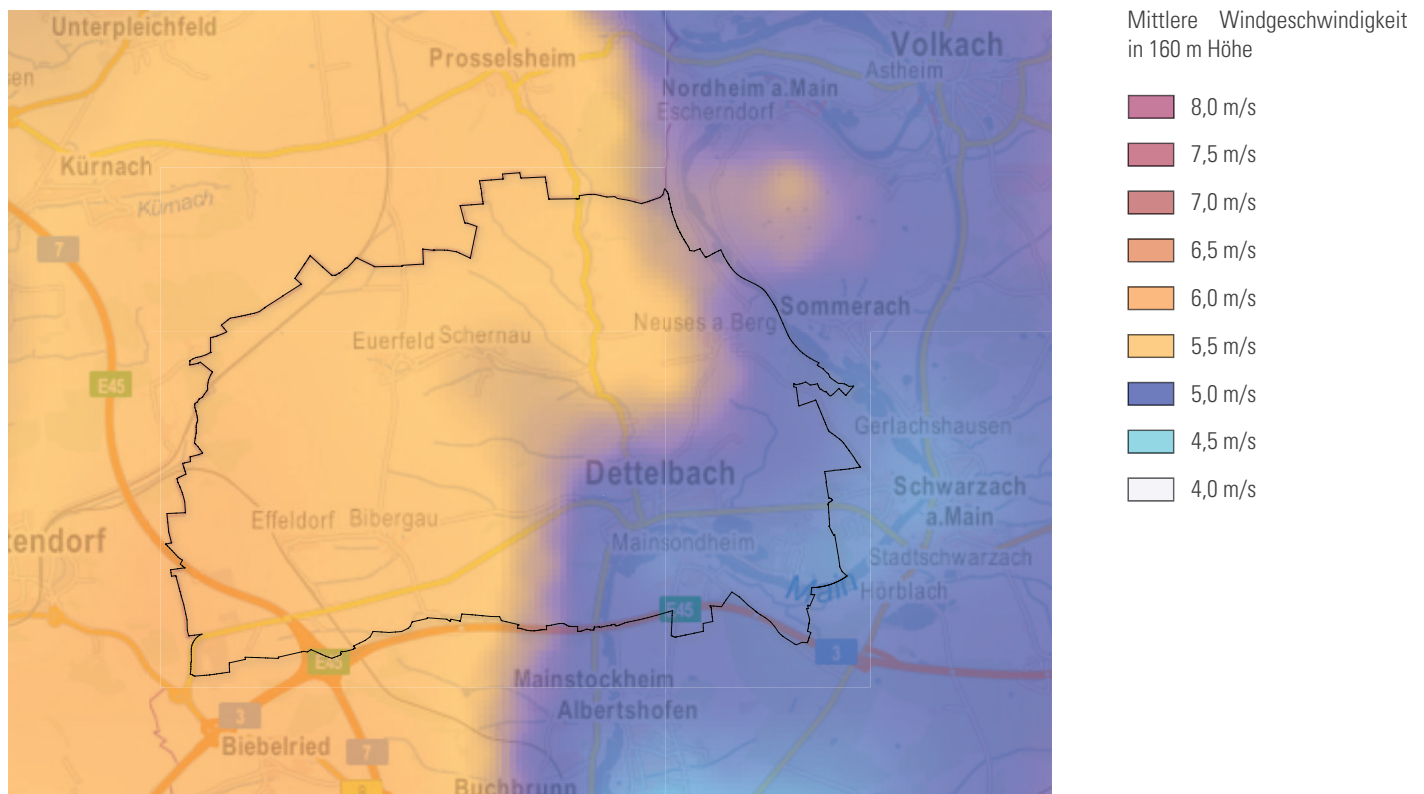
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt Dettelbach umfangreiche Begabungen aufweist und ein hohes Potenzial zur Profilbildung als umweltgerechte Kommune besitzt.

Von Vorteil ist dabei die Flächengröße der Stadt, die mit einem hohen Freiflächenanteil und einer umfangreichen landwirtschaftlichen Nutzung einhergeht. Daraus ergeben sich bedeutende Potenziale v.a. für die Energiegewinnung aus regenerativen Ressourcen.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren aber auch Aufgaben für die Zukunft, v.a. was deren Nährstoff- / Schadstoffeinträge in die Böden angeht. Weitere bedeutende Chancen für eine nachhaltige Entwicklung liegen im Bereich der Mobilität sowie in der energetischen Gebäudesanierung.

Der Themenbereich Energie und Klimaschutz ist im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte ein zentraler Baustein der integrierten Stadtentwicklungsplanung. Daher sollen nachfolgend auf der Ebene der gesamtstädtischen Analyse von Qualitäten und Potenzialen insbesondere die Potenziale für die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen verifiziert werden.

## 2.6 Potenzialanalyse Regenerative Energie | 2.6.1 Windkraft



### Standortanalyse

Bei der Auswahl geeigneter Standorte für Windkraftanlagen im Stadtgebiet sind eine Reihe von Kriterien zu berücksichtigen.

Dazu empfiehlt sich ein schrittweises Vorgehen. Gemäß des Energieatlas Bayern werden folgende Schritte empfohlen:

1. Der Energie-3-Sprung
  1. Sprung: Energie sparsam einsetzen und unnötigen Verbrauch vermeiden
  2. Sprung: Energieeffiziente Techniken einsetzen
  3. Sprung: Fossile Energieträger durch erneuerbare Energien ersetzen
2. Standortwahl: Erste Abschätzung
 

Eine erste Abschätzung der Potenziale für die Windenergienutzung kann anhand der mittleren jährlichen Windgeschwindigkeit erfolgen. Demnach ist das gesamte Stadtgebiet Dettelbachs prinzipiell geeignet, wobei vor allem die Talräume entlang des Mains etwas geringere Windgeschwindigkeiten aufweisen und die Hochflächen der Gäuplatten mit 5,5 - 5,9 m/s besser geeignet sind.
3. Vorklärung
 

Nach einer positiven Einschätzung der Windverhältnisse am geplanten Standort sollte abgeklärt werden, inwieweit die grundlegenden Vorausset-

zungen in den Bereichen „Technik“, „Recht“ und „Finanzen“ gegeben sind.

4. Standortanalyse
 

Bei der Standortanalyse werden die lokalen Rahmenbedingungen am gewählten Standort geprüft. Dies umfasst die Infrastruktur (Erreichbarkeit über Straßen und Wege), Abstände zu benachbarten Gebieten, Netzanbindung, Fundamentierung der Windkraftanlagen (Bodengutachten), erste Abschätzung der installierten Leistung (über Netz-, Flächen- und Zugangsverfügbarkeit) sowie ggf. ein standortspezifisches Windgutachten.
5. Planung (Genehmigungsplanung)
6. Realisierung
7. Betrieb<sup>13</sup>

Für die Kommune sind dabei die Schritte 1-4 von Bedeutung. Insbesondere die Standortanalyse bildet dabei die Basis für die Aufstellung des Flächennutzungsplans.

Die Windgeschwindigkeit ist westlich und nördlich der Kernstadt mit durchschnittlich 6,0 m/s in 160 m Höhe am größten.

Abbildung 77: Mittlere Windgeschwindigkeit in 160 m Höhe



<sup>13</sup> Vgl.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.) 2017: Energie-Atlas Bayern 2.0, [https://www.energieatlas.bayern.de/thema\_wind/so\_gehts.html], Stand 28.02.2017

Abbildung 77: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.) 2017: Energie-Atlas Bayern 2.0, [http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten], Stand 28.02.2017







## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.6 Potenzialanalyse Regenerative Energie | 2.6.1 Windkraft

Vorrang und Vorbehaltsgebiete für Windenergie gemäß Regionalplanung

-  Vorranggebiet für Windkraftanlagen
-  Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen

Gebietskulisse Windkraft gemäß Bayerischen Energieatlas

-  für WEA vermutlich geeignete Fläche (ab 5 m/s in 130 m Höhe)
-  für WEA vermutlich geeignete Fläche (4,5 - 4,9 m/s in 130 m Höhe)
-  für WEA im Einzelfall evtl. geeignete Fläche (sensibel zu behandeln)
-  Vogelschutzgebiet nach europ. Schutzbestimmungen (SPA-regelmäßig Ausschlussgebiet für WEA)
-  für WEA voraussichtlich nicht geeignete Fläche (Ausschlussgebiete)
-  nicht untersuchte Flächen (<4,5 m/s in 130 m Höhe)

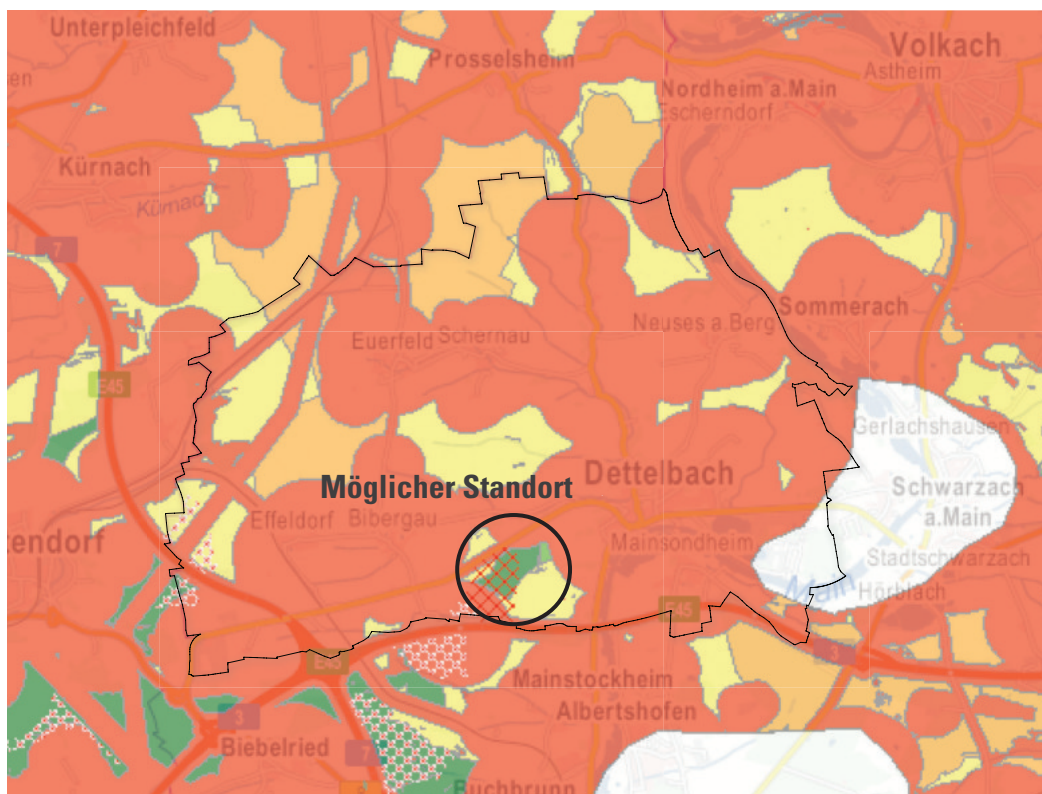


Abbildung 78: Gebietskulisse Windkraft

Abbildung 78: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.) 2017: Energie-Atlas Bayern 2.0, [http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten], Stand 28.02.2017

<sup>14</sup> Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.) 2014: Bayerischer Windatlas, Januar 2014

<sup>15</sup> Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.) 2017: Energie-Atlas Bayern 2.0, [http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten], Stand 28.02.2017

Anhand der oben abgebildeten Analyse lässt sich ein geeigneter Standort exzerpieren. Dieser befindet sich südwestlich der Kernstadt, südlich der ehemaligen B 22. Aufgrund der geänderten Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) umfasst der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dettelbach diese Fläche nicht.

Im Jahr 2015/2016 gab es allerdings Planungen zur Ausweisung eines Sondergebietes und zur Errichtung von Windkraftanlagen als Bürgerenergieanlagen in diesem Bereich. Aufgrund eines Bürgerbegehrens mussten die Planungen allerdings eingestellt werden. Kurzfristig ist somit keine Nutzung der Windenergie in der Stadt Dettelbach möglich.

Aufgrund des schützenswerten Landschaftsbildes, der hohen touristischen Bedeutung des Maintals sowie der Kernstadt Dettelbach werden auch zukünftig Nutzungskonflikte mit der Nutzung der Windenergie bestehen. Dennoch werden die künftigen politischen und klimatischen Veränderungen ggf. zu einem Umdenken führen. Die Basis für eine zukünftige Abwägung der unterschiedlichen Belange bietet insbesondere die Kenntnis über den möglichen Ertrag.

#### Rechnerisches Potenzial

Die jährliche Produktion einer Windkraftanlage kann in Volllaststunden, als Energieertrag oder als mitt-

lere Auslastung angegeben werden. Die Anzahl der Volllaststunden beträgt am Standort in 160 m Höhe gemäß des Bayerischen Windatlasses ca. 1.800. <sup>14</sup>

Anlagenkennwerte	
Installierte Leistung (MW)	2,0
Nabenhöhe (m)	160
Volllaststunden am Standort	1.800

.....

Erträge pro Jahr (MWh/a)	3.600
Mittlere Auslastung	20,5 %
Monetäre Erträge (€/a)	178.200

(bei 0,0495 €/kWh Grundvergütung gemäß EEG 2014 - ab 2017 erfolgt die Vergütung auf Basis einer wettbewerblichen Ausschreibung)

#### Bei 3 WKA:

Erträge pro Jahr (MWh/a)	10.800
Monetäre Erträge (€/a)	534.600

Gesamtstromverbrauch der Stadt pro Jahr = 29.154 (MWh/a) <sup>15</sup>

Mit 3 WKA können ca. 37 % des Gesamtstromverbrauchs der Stadt gedeckt werden.



## 2.6 Potenzialanalyse Regenerative Energie | 2.6.2 Sonnenenergie



Neben den bestehenden Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern sowie den zwei Freiflächenanlagen besteht ein weiteres Potenzial zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie.

Gemäß des Energieatlas Bayern besteht ein Potenzial zur Steigerung des Anteils am Stromverbrauch von ca. 130 % (Stand 28.02.2017).

Der Anteil von Photovoltaik am Gesamtstromverbrauch der Stadt Dettelbach lag 2014 bei 35 %. Mit einer Steigerung um 65 % könnte der gesamte Stromverbrauchs rein durch Strom aus Photovoltaikanlagen erzeugt werden.

Zum Einen liegen Potenziale in weiteren privaten Anlagen auf den Dachflächen. Potenziale bieten hier vor allem die großen Hallen-/Scheunendächer der landwirtschaftlichen Anwesen.

Aufgrund der durch das Stadtgebiet verlaufenden Trassen der Bahnlinie sowie der Autobahnen BAB 3 und BAB 7 besteht zum Anderen ein bedeutsames Potenzial für Photovoltaikfreiflächenanlagen. Hier bietet sich insbesondere der Bereich zwischen der BAB 7 und der Bahnlinie an.

Durch eine Erweiterung der dort bereits bestehenden Anlage um zwei weitere Grundstücke (Standort 1, ca. 110.000 m<sup>2</sup>) könnten unter den gegebenen günstigen Lagebedingungen nochmals ca. 3.000 MWh/a Strom

erzeugt werden.

Ein weiterer Standort unweit südlich der bestehenden Freiflächenanlage bietet ähnlich günstige Voraussetzungen (Standort 2, lediglich ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 70.000 m<sup>2</sup>, leichter Südwesthang, direkt angrenzend an die Autobahn, direkte Einspeisemöglichkeit voraussichtlich gegeben). Hier könnten weitere ca. 2.000 MWh/a Strom erzeugt werden.

Allein mit den beiden Anlagen könnte eine Steigerung des Anteils am Gesamtstromverbrauch um ca. 17 % erfolgen.

Zusätzliche Standorte für Freiflächenanlagen sind prinzipiell möglich, bedürfen aber einer genaueren Überprüfung. Eine Erweiterung des bestehenden Standortes in Mainsondheim ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen kaum denkbar.

Ein weiteres Potenzial liegt in der Nutzung der Solarthermie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. Damit können ca. 25 % des Bedarfs an thermischer Energie eines Wohngebäudes substituiert werden.

Abbildung 79: Mögliche Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen

Abbildung 79: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.): Bayern Atlas [<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>], Stand 28.02.2017

## 2 Analyse Gesamtstadt

### 2.6 Potenzialanalyse Regenerative Energie I 2.6.3 Biomasse

#### Allgemeines

Biomasse kann in drei Gruppen von Bioenergieträgern eingeteilt werden:

- Bioenergieträger Holz
- Agrarische Bioenergieträger
- Reststoffe und Abfälle biogenen Ursprungs

Aufgrund des sehr geringen Waldanteils im Stadtgebiet der Stadt Dettelbach stellt der Bioenergieträger Holz kein Potenzial dar. Agrarische Bioenergieträger stehen u.a. in Konkurrenz zu der Nahrungsmittelproduktion und sollen daher an dieser Stelle nicht in die Potenzialermittlung einbezogen werden.

Reststoffe und Abfälle biogenen Ursprungs bieten dagegen ein großes energetisches Potenzial. Aufgrund des hohen Anteils an landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Stadt Dettelbach, dem vorhandenen Tierbestand sowie dem hohen Anteil der Abfallfraktion des Grünguts stellt die energetische Biomassennutzung ein großes Potenzial dar.

Insbesondere die energetische Verwertung von Wirtschaftsdüngern, wie z. B. Gülle, birgt ein hohes Klimaschutzpotenzial und hilft durch den kontrollierten Gärprozess in Biogasanlagen mit, nennenswerte Mengen an Methan-Emissionen zu vermeiden (Methan wirkt als Treibhausgas 25 Mal intensiver als Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>)).<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Vgl.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.) 2017: Energie-Atlas Bayern 2.0, [http://www.energieatlas.bayern.de/thema\_biomasse/umweltaspekte.html], Stand 28.02.2017

<sup>17</sup> Datengrundlage: Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. (FNR) (Hrsg.) 2013: Basisdaten Bioenergie Deutschland, August 2013 (FNR nach KTBL, Leitfaden Biogas, Fraunhofer-IWES, DBFZ)

<sup>18</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) August 2016: Statistik kommunal 2015, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Stadt Dettelbach 09 675 117

<sup>19</sup> Datengrundlage: Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. (FNR) (Hrsg.) 2013: Basisdaten Bioenergie Deutschland, August 2013 (FNR nach KTBL, Leitfaden Biogas, Fraunhofer-IWES, DBFZ)

#### Viehbestand Stadt Dettelbach 2010:

.....	
Rinder	1.350
dar. Milchkühe	512
Schweine	19.629
Schafe	658
Pferde	39
Hühner	351 <sup>18</sup>

Schweine und Rinder stellen damit das größte Potenzial dar.

Als Richtwerte für allgemeine Kalkulationen landwirtschaftlicher Biogasanlagen können nach der Fachagentur für nachwachsende Rohstoffe folgende Zahlen herangezogen werden:

#### Biogasertrag aus:

.....	
<b>Rind</b>	
26 m <sup>3</sup> Gülle/a	650 Nm <sup>3</sup> Biogas
<b>Milchkuh</b>	
20 m <sup>3</sup> Gülle/a	500 Nm <sup>3</sup> Biogas
<b>Schwein</b>	
4 m <sup>3</sup> Gülle/a	105 Nm <sup>3</sup> Biogas
(Nm <sup>3</sup> = Normalkubikmeter; FM = Festmasse; gemittelte Werte) <sup>19</sup>	

Daraus ergibt sich für die Stadt Dettelbach folgendes Potenzial:

#### Biogaspotenzial aus Grüngut:

.....	
Abfallmenge = 166 kg/EW*a	
166 kg * 6.946 EW = 1.153.036 kg	
ca. 1.150 t/a	

#### Biogasertrag aus:

.....	
<b>Grüngut</b>	
1 tFM	160 Nm <sup>3</sup> Biogas <sup>17</sup>
1.150 t/a * 160 Nm <sup>3</sup> Biogas =	184.000
<b>Gesamt = 184.000 Nm<sup>3</sup> Biogas</b>	

#### Energieertrag aus Biogas:

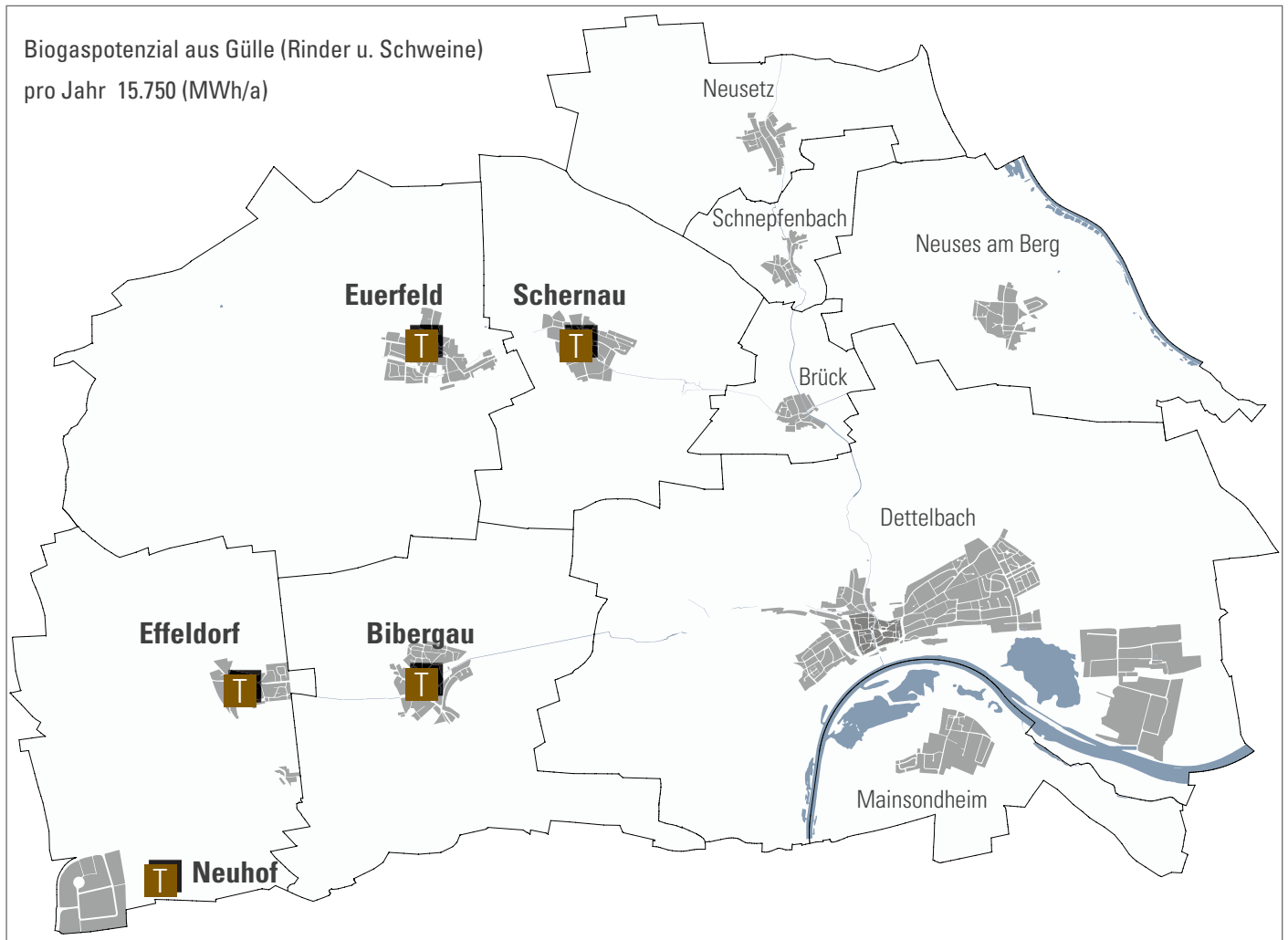
.....	
1 m <sup>3</sup> Biogas	5,0 – 7,5 kWh gesamt <sup>17</sup>
184.000 Nm <sup>3</sup> * 5,5 =	1.012.000 kWh
.....	
<b>Erträge pro Jahr (MWh/a)</b>	<b>1.000</b>

#### Biogaspotenzial aus Gülle:

.....	
<b>Rind</b>	
838 Tiere * 650 Nm <sup>3</sup> Biogas =	544.700
<b>Milchkuh</b>	
512 Tiere * 500 Nm <sup>3</sup> Biogas =	256.000
<b>Schwein</b>	
19.629 Tiere * 105 Nm <sup>3</sup> Biogas =	2.061.045
<b>Gesamt = 2.861.745 Nm<sup>3</sup> Biogas</b>	

#### Energieertrag aus Biogas:

.....	
1 m <sup>3</sup> Biogas	5,0 – 7,5 kWh gesamt
2.861.745 Nm <sup>3</sup> * 5,5 =	15.739.598 kWh
.....	
<b>Erträge pro Jahr (MWh/a)</b>	<b>15.750</b>



Die Tierhalter mit bedeutenden Viehbeständen befinden sich in den Ortsteilen Euerfeld, Schernau, Effeldorf, Bibergau und Neuhof. Das Biogaspotenzial aus Gülle ist wesentlich größer als das Potenzial aus Grüngut. Da das Grüngut bereits kompostiert wird, sollte das Augenmerk auf die Nutzung der Gülle gelegt werden. Der erforderliche Feststoffanteil von ca. 6 - 10 % kann durch Grüngut sichergestellt werden. Weil der Bedarf der Stadt Dettelbach an elektrischer Energie durch eine weitere Nutzung der Solarenergie sowie ggf. der Windkraft bereits weitgehend regenerativ gedeckt werden kann bzw. bei Berücksichtigung der Wasserkraft sogar mehr Strom aus regenerativen Quellen produziert wird als die Stadt benötigt, kommt dem Biogas eine bedeutende Rolle als potenzieller Wärmelieferant zu. Die bestehenden Verbrauchsanteile an fossilen Energieträgern mit hohen CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren (u.a. Erdöl) für die Gebäudeheizung, aufgrund des nur partiell vorhandenen Erdgasnetzes sowie der große Anteil an Altbauten mit einem entsprechend hohen Energiebedarf manifestieren die Bedeutung. Eine rechnerische Abschätzung des Potenzials kann auf der Basis von groben Faustwerten erfolgen. Der

Endenergieverbrauch der Stadt Dettelbach liegt bei ca. 216.659.632 kWh/a. Die Endenergie wird gemäß des statistischen Bundesamtes ((DESTATIS): Preise – Daten zur Energiepreisentwicklung Wiesbaden 2012) zu 38 % in mechanische Energie umgewandelt, zu 26 % in Raumwärme und zu 23 % in sonstige Prozesswärme umgesetzt. Für Warmwasser werden 5 %, für Beleuchtung 4 % und für Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) 3 % eingesetzt (Bilanzjahr 2011). Bei einem Anteil von 26 % für die Raumwärme ergibt sich für die Stadt Dettelbach hierfür ein Endenergiebedarf von:  
 $216.659.632 \text{ kWh} * 0,26 = 56.331.504 \text{ kWh}$   
**ca. 56.500 MWh/a**  
 Bei einem Wirkungsgrad von 90 % kann von einem Endenergiepotenzial aus Biogas von ca. 15.000 MWh/a ausgegangen werden.

**Damit könnten knapp 27 % des Energiebedarfs für die Raumwärme durch Biogas bereit gestellt werden. Bei einer gleichzeitigen Nutzung von Solarthermie könnten nahezu 50 % der Energie für die Gebäudeheizung regenerativ erzeugt werden.**

Die Potenziale für die Energieerzeugung aus regenerativen Quellen sind aber nur ein Baustein im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung. Das bedeutendste Potenzial liegt noch immer in der Energieeinsparung, u.a. durch energetische Modernisierung.

Abbildung 80:  
 Tierhalter mit bedeutenden Viehbeständen

Abbildung 80: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



Leitbild Gesamtstadt