

### 3 Leitbild Gesamtstadt

#### 3.1 Ziele für die zukünftige Entwicklung

##### Legende

-  Ortsränder begrünen
-  Histor. Altstadt/Altorte erhalten und pflegen
-  Leerstände revitalisieren
-  Baulücken aktivieren
-  Gebäudebestand energetisch sanieren
-  Wohnbaupotenziale erschließen
-  Schwerpunkt Wohnbauentwicklung
-  Kulturangebote sichern
-  Tourismus stärken
-  Versorgungsschwerpunkt qualifizieren
-  Schwerpunkt Bildung und Soziales stärken
-  Übergeordneter Freizeitstandort ausbauen
-  Partnerschaft entwickeln
-  Teilgrundversorgung sichern und stärken
-  Bildungs-/Soziale Angebote sichern u. stärken
-  Maintal als Naherholungsraum qualifizieren
-  Bezug zum Main stärken
-  Talraum Altmain naturnah erhalten
-  Biotopverbundachsen Nebentäler ausbauen
-  Bachläufe renaturieren
-  Agrarflächen bereichern, nachhaltig bewirtschaft.
-  Weinberge sichern
-  Grünen (Weinbergs-) Ring entwickeln
-  Obstplantagen sichern
-  Grünflächen bereichern, Biodiversität erhöhen
-  Wald sichern
-  Waldverbund herstellen
-  Anbindung nutzen
-  Bahnanbindung nutzen
-  Bahnhof stärken
-  Verbindungsstraßen als grüne Bänder gestalten
-  Verkehr integrieren
-  Mainradweg an die Stadt anbinden
-  Rad-/Wander-/Themenwege qualifizieren
-  Schallschutz errichten
-  Arbeitsplätze ausbauen
-  Gewerbepotenziale entwickeln
-  Wasserkraft sichern, Energie vor Ort nutzen
-  Potenzial Sonnenenergie nutzen
-  Potenzial Windenergie nutzen
-  Biogaspotenzial nutzen
-  Grundwasser schützen, Regenwasser nutzen

Das Leitbild benennt die Ziele für die Entwicklung der Gesamtstadt. Es baut auf den Erkenntnissen der Bestands- und Potenzialanalyse auf und bildet den ordnenden Gesamtrahmen, aus dem wiederum Teilziele sowie schließlich Projekte und Maßnahmen abgeleitet werden können.

##### Oberziele:

1. Stadtraum und Stadtgestalt
  - Kernstadt als funktionalen und räumlichen Schwerpunkt sichern
  - Altorte pflegen, Ortsmittelpunkte gestalten
  - Leerstände revitalisieren, Baulücken aktivieren
2. Freiraum und Boden
  - Agrarflächen bereichern, nachhaltig bewirtschaften
  - Bachläufe renaturieren und Biotopverbund ausbauen
3. Verkehr und Mobilität
  - Rad- und Wanderwege qualifizieren und an die Stadt anbinden
  - ÖPNV-Angebot und Elektromobilität ausbauen
4. Wohnen und Wohnungswirtschaft
  - Innenentwicklung befördern
5. Wirtschaft und Arbeit
  - Lokale Wertschöpfung steigern (Tourismus, Weinbau, Landwirtschaft, erneuerbare Energien)
6. Einzelhandel und Versorgung
  - Teilgrundversorgung (lokale Produkte) sichern und stärken
7. Freizeit, Kultur und Tourismus
  - Ortsteile, insbes. übergeordnete Freizeitstandorte stärken (Mainfrankenpark, Mainsondheim)
8. Energie und Klimaschutz
  - Regenerative Energieerzeugung ausbauen

Als räumliche Schwerpunkte zeichnen sich die Kernstadt und insbesondere die Altstadt sowie das Maintal als zentraler Naherholungsraum ab. Thematisch liegen die Schwerpunkte im Bereich Stadtraum (Gebäudebestand und Innenentwicklungspotenziale) sowie im Bereich Landschaft, Wasser und Energie.

Im folgenden sollen die Ziele detailliert und konkretisiert werden.



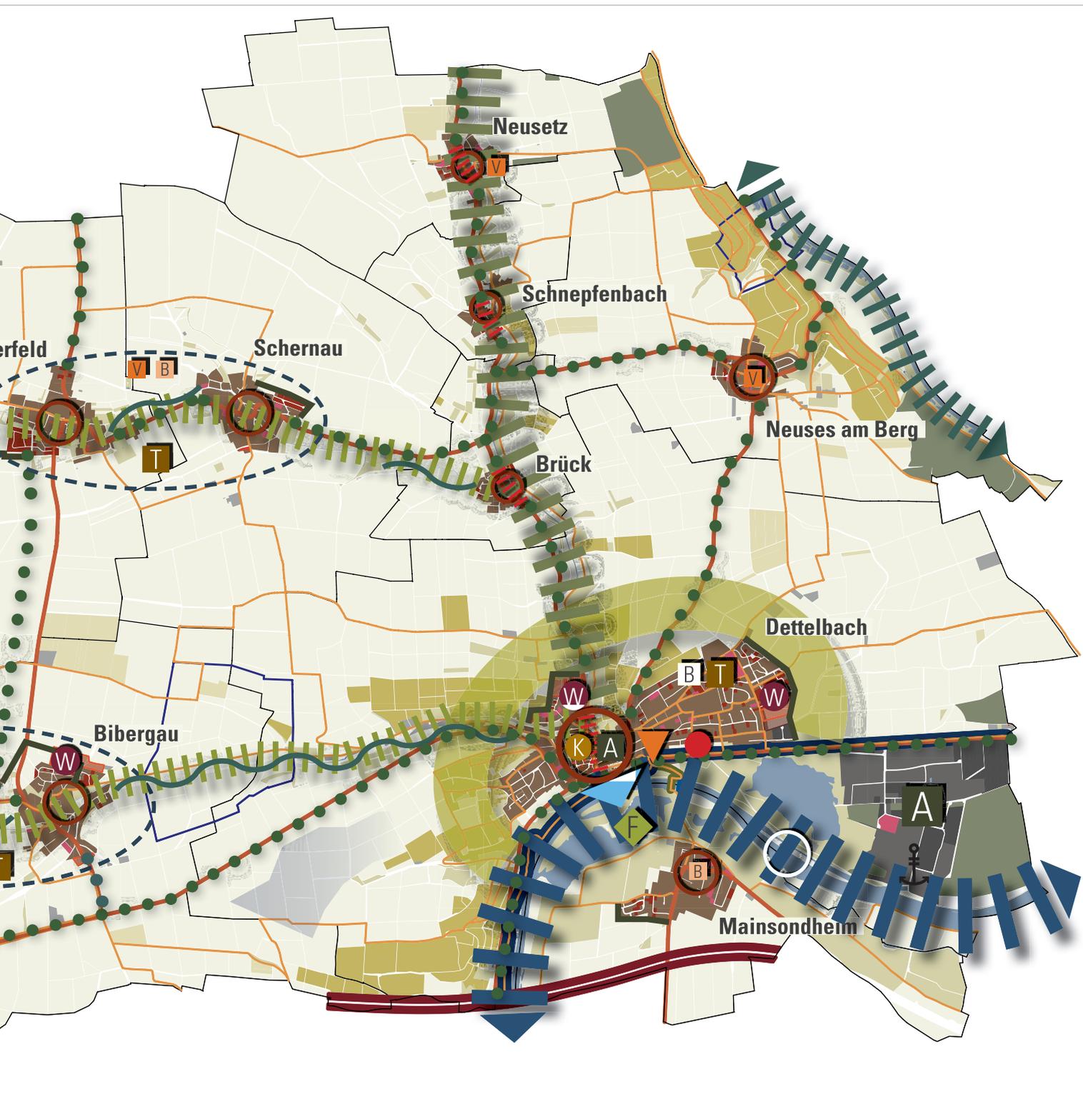


Abbildung 81:  
Leitbild Gesamtstadt

Abbildung 81: Eigene Darstellung,  
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung  
(Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 3 Leitbild Gesamtstadt

### 3.1 Ziele für die zukünftige Entwicklung

#### 3.1.1 Stadtraum und Stadtgestalt

##### Historische Altstadt / Altorte erhalten und pflegen

Die historische Altstadt ist die identitätsstiftende Mitte der Stadt Dettelbach. Nicht nur für die Bewohner sondern auch für Besucher ist die Altstadt das Zentrum des öffentlichen Lebens. In gleicher Weise bilden die Altorte die Herzen der Ortsteile. Das Äußere der Altstadt und der Altorte bildet die Bühne für das Leben in den Orten. Dem Erhalt und der Pflege des Ortsbildes, des öffentlichen Raums und des baulichen Erbes kommt damit eine hohe Bedeutung zu.

Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Funktion der Altstadt sowie der Altorte als räumliche und soziale Mitten.

##### Leerstände revitalisieren

Leerstände stellen vor allem in der Altstadt und den Altorten ein Problem dar. Zum Einen sind die Altbauten oft in einem schlechten Zustand und eine Sanierung ist mit hohen, oft schwer kalkulierbaren Kosten verbunden. Zum Anderen erfüllen die Gebäude und Grundstücke häufig nicht die heutigen Anforderungen an Wohn- und Lebensbedürfnisse. In der Altstadt und den Altorten fehlen aufgrund der dichten Bebauung häufig Freisitze und Gärten. Insbesondere in den Ortsteilen stellen die großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfe aufgrund der umfangreichen, heute nicht mehr benötigten Nebengebäude eine maßgebliche Restriktion im Hinblick auf die Revitalisierung dar.

Da fehlende Nutzungen zudem oft mit einem schlechten Gebäudezustand einhergehen, wirken sie sich mehrfach negativ aus. In der Ortsmitte von Effeldorf tritt dies besonders augenscheinlich zu Tage.

Ziel ist es daher, Leerstände sukzessive mit neuen Nutzungen zu belegen. Damit können u.a. Flächen durch Innenentwicklung gewonnen und einem weiteren Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

##### Baulücken aktivieren

Auch die Baulückenaktivierung kommt den Zielen der Innenentwicklung nach. Brachliegende erschlossene Bauplätze stellen aber nicht nur im Hinblick auf den Flächenverbrauch, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht einen Nachteil dar. Die Stadt geht für die technische und verkehrliche Erschließung in Vorleistung. Kanäle und Kläranlage sind entsprechend auszulegen und ziehen Material- und Kosteneinsatz nach sich. Die natürlichen Funktionen der brachliegenden Bauplätze sind aufgrund des fehlenden Verbundes mit naturnahen Grünflächen und der meist erfolgten

Rodung dennoch verloren gegangen. Daher sollte auch hier die Devise „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gelten.

Ziel ist es, die Baulücken, die sich fast ausschließlich in privatem Eigentum befinden, auf den Markt zu bringen und neuen Wohnraum zu schaffen bzw. neue Nutzungen anzusiedeln.

##### Gebäudebestand (energetisch) sanieren

Der Sanierung des Gebäudebestands kommt eine maßgebliche Funktion, nicht nur im Hinblick auf die Stadtbildpflege, sondern auch im Hinblick auf die Einsparung von Energie zu.

„Auf den Gebäudebereich entfallen rund 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>Emissionen. Gleichzeitig sind die Potentiale zur Energie und CO<sub>2</sub>Einsparung gewaltig. Drei Viertel des Altbaubestandes wurden noch vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet. Diese Gebäude sind oft gar nicht oder kaum energetisch saniert. Die überwiegende Mehrheit der Heizungs-systeme entspricht nicht dem Stand der Technik. Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist der zentrale Schlüssel zur Modernisierung der Energieversorgung und zum Erreichen der Klimaschutzziele.“<sup>20</sup>

Vordringliches Ziel ist daher die Steigerung der Energieeffizienz bei der Sanierung des Gebäudebestands. Dabei sollen aber auch die baukulturellen Belange sowie die Stadtbild- und Denkmalpflege berücksichtigt werden. Insbesondere sollen private Investitionen angereizt und örtliche Potenziale genutzt werden.

Ziele für die energetische Sanierung:

- Jährliche energetische Sanierungsrate von mindestens 2 % (entspricht knapp 50 Gebäudesanierungen in der Gesamtstadt inkl. Evaluierung)
- Energetische Sanierung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 an Neubauten
- Deckung des Energiebedarfs der Gebäude für Heizen und Warmwasser zu 50 % durch erneuerbare Energien in den nächsten zehn Jahren (bis 2024) unter Ausnutzung der lokalen Potenziale
- Berücksichtigung baukultureller Belange sowie der Belange der Stadtbild- und Denkmalpflege
- Anreizförderung und Beratung (über die Programme der Bundesregierung hinaus)
- Vorbildfunktion bei kommunalen Bauvorhaben

<sup>20</sup> Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Das Energiekonzept der Bundesregierung 2010 und die Energiewende 2011, Stand Oktober 2011

### **Ortsränder definieren und begrünen**

Undefinierte Ortsränder existieren vorwiegend im Bereich der Neubaugebiete. Im Zusammenhang mit der langfristig avisierten Wohnbauflächenentwicklung sollen die Ortsränder definiert und gestaltet werden.

Ziel ist es, attraktive Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen, die eine gute Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglichen sowie auch die Verbindung aus der Siedlung in die Landschaft berücksichtigen. Pufferräume zwischen Siedlung und Landschaft sollen dabei die Landschaft bereichern und ökologische Nischen ausbilden.

### **Bezug der Stadt zum Main stärken**

Die Stärkung des Bezugs der Kernstadt zum Main ist ein grundlegendes Ziel, das viele Aspekte, die für die zukünftige Entwicklung der Stadt von Bedeutung sind, in gleichem Maße befördert. Aufgrund der Nähe der Altstadt zum Fluss besteht das Potenzial, den Main mit dem Bindeglied der Dettel stärker in das Stadtbild hinein zu tragen. In erster Linie sollen die fußläufigen Wegeverbindungen optimiert und die Barriere der Bundesstraße überwunden werden. Damit kann die Altstadt besser an die Mainauen und den Mainradweg als Frequenzbringer für den Tourismus angebunden werden. Gut erreichbare Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe zur Altstadt bieten eine hohe Wohnumfeldqualität, der aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels und der gestiegenen Funktion der Altstadt als Wohnstandort eine große Bedeutung zukommt.

Ziel ist die „Hinwendung der Stadt zum Wasser“, d.h. die Kernstadt und insbesondere die Altstadt sollen stärker mit dem Main und den Mainauen verknüpft werden.

## **3.1.2 Freiraum und Boden**

### **Agrarflächen bereichern, nachhaltig bewirtschaften**

Die teilweise ausgeräumten Ackerflächen der Gäuplatten sollen durch Feldgehölze und Hecken bereichert werden.

Ziel ist es, grüne Trittsteine zu schaffen, die das Landschaftsbild bereichern, durch Staubbindung und CO<sub>2</sub>-Speicherung zum Klimaschutz beitragen, den Boden vor Erosion schützen und Lebensräume für Tiere der Feldflur bilden.

### **„Ernährung sichern, Zukunft ernten“**

Aufgrund des umfangreichen Anteils der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtgebiet kommt der nachhaltigen Bewirtschaftung der Agrarflächen eine große Bedeutung zu. Insbesondere sollen die Böden, das Grundwasser und die Fließgewässer vor schädlichen Einträgen geschützt werden.

### **Talraum Altmains naturnah erhalten**

Der Talraum des Altmains soll als naturnaher Feuchtlebensraum mit umfangreicher Auenvegetation erhalten und gesichert werden.

Ziel ist es, die natürlichen Funktionen des Feuchtstandortes nachhaltig zu sichern und die Auenvegetation in ausgewählten Teilbereichen zu erweitern.

### **Nebentäler als Biotopverbundachsen ausbauen**

Die Nebentäler des Mains (insbesondere das Tal der Dettel) stellen schon jetzt landschaftlich reich strukturierte Bereiche dar, die eine Vielzahl von Biotopen beinhalten.

Ziel ist es, das Tal der Dettel als Biotopverbundachse zu sichern und zu stärken sowie die Täler des Schernauer Bachs und des Bibergauer Mühlbachs im Zusammenhang mit einer Renaturierung der Gewässer auszubauen.

Damit kann ein zusammenhängendes Netz ökologisch wertvoller Landschaftsbereiche geschaffen werden, welche dem Gewässer-, dem Arten- und dem Klimaschutz dienen und das Landschaftsbild maßgeblich bereichern.

## 3 Leitbild Gesamtstadt

### 3.1 Ziele für die zukünftige Entwicklung

#### 3.1.2 Freiraum und Boden

##### Weinberge sichern

Die bestehenden Weinberge sollen langfristig gesichert und erhalten werden. Sie prägen die Kulturlandschaft der Stadt in besonderer Weise und dienen der lokalen Wertschöpfung sowie dem Tourismus.

Ziel ist es, die Kulturlandschaft der Weinberge zu sichern und erlebbar zu machen. Im Sinne einer nachhaltigen Landwirtschaft und vor dem Hintergrund eines veränderten Bewusstseins der Bevölkerung für die Lebensmittelqualität soll zudem insbesondere der Bioweinbau gefördert werden.

##### Weinbergsring entwickeln

Die Kernstadt Dettelbach ist aktuell vorwiegend im Westen und Norden eingebettet in Weinberge. Die Weinberge tragen zum Reiz und zur Lagegunst der Stadt bei. Eine Erweiterung der Weinberge im Sinne eines Ringschlusses um die Kernstadt könnte die Attraktivität der Stadt weiter erhöhen und zum Alleinstellungsmerkmal beitragen.

Ziel ist es daher, im Zusammenhang mit der avisierten Wohnbauflächenentwicklung, einen Weinbergsring um die Stadt zu entwickeln, der analog zu dem historischen Vorbild die Lage der Stadt im Weinberg dokumentiert, die Weinberge für Touristen wie Bewohner erlebbar macht und zur lokalen Wertschöpfung beiträgt.

##### Obstplantagen sichern

Neben den Weinbergen bereichern aktuell vor allem die Obstplantagen die Agrarlandschaft der Stadt. Sie tragen zur Vielfalt der Landwirtschaft und zum Schutz der Böden vor Erosion bei. Sie fangen den Blick hinweg über die Weiten der Getreidefelder und erweitern das Angebot der lokal erzeugten Produkte in Form von frischem Obst, Säften und Obstbränden.

Ziel ist es, die Obstbestände zu sichern, bei Bedarf zu erweitern und die teilweise bereits etablierte ökologische Anbauform fortzusetzen. Eine große Bedeutung kommt dabei dem nachhaltigen Umgang mit Wasser zu Bewässerungszwecken zu. Hier sollten Konzepte zur Steigerung der Effizienz sowie zur Regenwassernutzung entwickelt werden.

##### Grünflächen bereichern, Biodiversität erhöhen

Extensiv genutzte Grünflächen befinden sich vor allem im Bereich der Mainauen. Hier können stand-

ortgerechte Bäume und Sträucher den ökologischen Wert der Flächen und die Biodiversität steigern.

Ziel ist eine weitere Aufwertung der vorhandenen Grünflächen unter Berücksichtigung von Sichtachsen zwischen Stadt und Landschaft.

##### Wald sichern

Der Sicherung der vorhandenen Wälder kommt aufgrund des äußerst geringen Flächenanteils an der Gesamtfläche des Stadtgebietes eine hohe Bedeutung zu.

Ziel ist es, die bestehenden Waldflächen langfristig zu sichern und nach dem Leitbild einer naturnahen Forstwirtschaft nachhaltig umzubauen.

##### Waldverbund herstellen

Über den Erhalt der bestehenden Waldflächen hinaus sollen die kleinflächigen Waldflächen v.a. im Nordwesten des Stadtgebietes zukünftig stärker miteinander vernetzt werden. Hierzu sollen Teilbereiche, die aktuell landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen wieder aufgeforstet werden.

Ziel ist es, die bestehenden Einzelwälder zu verbinden und den Lebensraum Wald zu erweitern.

### 3.1.3 Verkehr und Mobilität

#### Bahnanbindung nutzen

Der Endenergieverbrauch in Bayern für den Verkehrssektor liegt bei 31 % des gesamten Endenergieverbrauchs. Dabei kommt dem Straßenverkehr ein Anteil von 84 % zu (Schienenverkehr 2 %, Luftverkehr 14 %). Eine stärkere Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel, insbesondere der Bahn, kann maßgeblich zur Reduktion des Energieverbrauchs sowie zur Minimierung des Ausstoßes schädlicher Klimagase beitragen. Dabei ist nicht nur der Individualverkehr zu betrachten, sondern auch der Güterverkehr.

Ziel ist es, den Anteil der Bahnnutzer deutlich zu erhöhen und den Individualverkehr bis 2024 um ca. 5 % zu reduzieren. Der Güterverkehr soll bis 2024 in gleichem Maße reduziert bzw. auf die Schiene verlagert werden.

#### Bahnhof stärken

Ein zentraler Baustein zur Stärkung des ÖPNV ist die Verbesserung der Anbindung an den Bahnhof. Insbesondere die Ortsteile sind nicht ausreichend durch öffentliche Verkehrsmittel an den Bahnhof angebunden.

Ziel ist es daher, die Anbindung an den Bahnhof durch neue Angebote wie z.B. einen Bürgerbus sowie die Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen zu verbessern.

#### Elektromobilität ausbauen

Neben der Reduktion des Verkehrsanteils kann insbesondere ein Ausbau der Elektromobilität zur Schonung der Umwelt beitragen. Für die Erzeugung elektrischer Energie aus regenerativen Energiequellen besteht in der Stadt Dettelbach ein Potenzial weit über den bestehenden Bedarf der Stadt hinaus. Zudem bieten sich Potenziale aus dem Bereich des Radtourismus, da der Anteil der E-Bikes in den vergangenen Jahren stetig gestiegen ist und voraussichtlich weiter zunehmen wird. Hier könnten neue Angebote sowohl den Tourismus als auch eine nachhaltige Mobilität befördern.

Ziel ist es, die Elektromobilität zu befördern und insbesondere neue Angebote für Elektrofahräder zu schaffen.

#### Autobahnanbindung erhalten

Die Autobahnanbindung ist ein wichtiger Standortfaktor, vor allem für das Gewerbegebiet Mainfrankenpark. Aber auch für Bewohner und Besucher ist

eine gute Verkehrsinfrastruktur von Bedeutung. Zwar sollen sowohl der Individualverkehr als auch der Güterverkehr stärker auf die Schiene verlagert werden, dennoch können schnelle, kurze Verbindungen die Verkehre gezielt bündeln und damit auch die Belastung reduzieren.

#### Verkehr integrieren

Der Integration der Verkehrs im Bereich der Ortsdurchfahrten, v.a. der stark befahrenen Staatsstraße 2770 (zwischen Neusetz und Dettelbach), kommt eine wichtige Bedeutung zu.

Ziel ist es, den Verkehr zu reduzieren, die Verkehrssicherheit durch eine Geschwindigkeitsreduktion zu erhöhen, Emissionen zu minimieren und die Wohnumfeldqualität in den Ortslagen zu verbessern.

#### Verbindungsstraßen als Grünbänder gestalten

Die Verbindungsstraßen zwischen den einzelnen Ortsteilen sollen durch Baumpflanzungen als grüne Bänder ausgebildet werden. Damit kann ihre Barrierewirkung gemindert und eine Bereicherung der Landschaft erreicht werden.

Ziel ist es, die Seitenräume der Ortsverbindungsstraßen durch Baumpflanzungen zu bereichern und grüne Bänder zu schaffen, die sich zu einem Netz mit Verbundwirkung verknüpfen.

#### Mainradweg an die Stadt anbinden

Von einer verbesserten Anbindung des Mainradwegs an die Stadt durch neue Wege / verbesserte Übergänge / Sichtachsen / Beschilderung kann die Stadt maßgeblich profitieren. Zum Einen können Touristen besser in die Altstadt geleitet werden und zum Anderen profitieren auch die Bewohner selbst durch eine verbesserte Anbindung an das Naherholungsgebiet.

Ziel ist es, die Verbindung zwischen der Kernstadt, insbesondere der Altstadt und dem Mainradweg zu optimieren sowie bestehende Verbindungen zu qualifizieren.

#### Rad-/Wander-/Themenwege qualifizieren

Eine Qualifizierung der bestehenden Rad-/Wander- und Themenwege ist für die Bewohner im Hinblick auf die Erschließung der Landschaft und für die Besucher von Bedeutung. Dabei sollten insbesondere die Wegverbindungen zum Bahnhof sowie zur Kernstadt gestärkt werden.

## 3 Leitbild Gesamtstadt

### 3.1 Ziele für die zukünftige Entwicklung

#### 3.1.4 Wohnen und Wohnungswirtschaft

##### **Leerstände revitalisieren / Baulücken aktivieren / Gebäudebestand (energetisch) sanieren**

Der Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie der (energetischen) Optimierung des Gebäudebestands kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Ziele hierfür sind im Bereich „Stadtraum und Stadtgestalt“ bereits beschrieben. Für den Bereich Wohnen ergibt sich eine hohe Priorität, da der Wohnfunktion aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels sowie des Strukturwandels in der Landwirtschaft u.a. in der Altstadt sowie in den Altorten eine gestiegene Bedeutung zukommt.

Ziel ist daher sowohl die energetische Optimierung des Gebäudebestands, als auch die Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Dabei sollen unterschiedliche Angebote das derzeit eher einseitige Wohnungsangebot ergänzen. Insbesondere die Belange einer älter werdenden Gesellschaft sollen Berücksichtigung finden.

##### **Wohnbauflächenpotenziale erschließen**

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist es im Hinblick auf die Sicherung einer langfristigen Entwicklung erforderlich, auch neue Wohnbauflächenpotenziale zu erschließen. Dabei sollen ein restriktiver Umgang mit Flächen durch z.B. innovative Wohnformen sowie Quartierskonzepte nach den Grundsätzen der ökologischen Stadtentwicklung den Eingriff in die Böden minimieren. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bleibt unberührt.

Ziel ist eine bedarfsgerechte Wohnflächenentwicklung, die gekennzeichnet ist durch einen sparsamen Umgang mit Flächen und durch ökologische Quartierskonzepte.

##### **Schwerpunkt Wohnflächenentwicklung**

Vor dem Hintergrund einer weiteren Verkehrsvermeidung sollen neue Wohnbauflächen vorrangig in den verkehrsgünstig gelegenen Ortsteilen sowie aufgrund ihrer Versorgungsfunktion in der Kernstadt ausgewiesen werden.

#### 3.1.5 Wirtschaft und Arbeit

##### **Arbeitsplatzangebote stärken**

Aufgrund des negativen Pendlersaldos ist eine Stärkung des Arbeitsplatzangebotes in der Stadt geboten. Auch wenn aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Würzburg weitere wohnortnahe Arbeitsplatzangebote bestehen, können neue Arbeitsplätze in der Stadt Dettelbach die wirtschaftliche Situation u.a. der Stadt selbst stärken und zudem zu einer weiteren Verkehrsvermeidung (Pendlerverkehr) beitragen.

Ziel ist es, neue Arbeitsplätze am Wohnort zu schaffen (durch z.B. eine intensive Vermarktung der städtischen Flächen innerhalb des Gewerbegebietes Ost) und damit die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsplatzstandort zu sichern.

##### **Gewerbeflächenpotenziale entwickeln**

Mit dem Ziel der Ansiedlung neuer Firmen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist eine Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächenpotenziale verbunden. Vorrangig sollen dabei die bereits voll erschlossenen Gewerbeflächen entwickelt werden. Dies kommt einer Nachverdichtung gleich und zieht daher keinen neuen Flächenverbrauch nach sich.

Ziel ist es, die bestehenden Gewerbeflächenpotenziale zur Ansiedlung neuer Firmen und Arbeitsplätze zu nutzen und zur Adressbildung der Gewerbegebiete beizutragen. Dabei soll eine differenzierte Branchenstruktur beibehalten werden und auch kleine Firmen in ausreichendem Umfang Berücksichtigung finden.

##### **Lokale Wertschöpfung**

Neben den Gewerbegebieten dienen der Tourismus und die Landwirtschaft der lokalen Wertschöpfung. Die lokale Energieerzeugung aus regenerativen Quellen kann einen weiteren Beitrag hierzu leisten.

Ziel ist es, die lokale Wertschöpfung durch eine Stärkung des Tourismus, des Weinbaus, der Landwirtschaft sowie erneuerbare Energien nachhaltig zu fördern.

### 3.1.6 Einzelhandel und Versorgung

#### Versorgungsschwerpunkt qualifizieren

Der wirtschaftliche Strukturwandel ist auch in der Stadt Dettelbach ablesbar. In der Altstadt selbst existieren keine kleinteiligen Lebensmittelversorger mehr, dafür haben sich große Märkte vor den Toren der Altstadt angesiedelt. Positiv ist hier die noch immer bestehende Nähe zur Stadtmitte. In der Altstadt zeichnet sich dagegen ein zunehmender Leerstand in den ehemals gewerblich genutzten Erdgeschoss ab. Aufgrund der hohen touristischen Bedeutung ist es ein wichtiges Anliegen, die Versorgungsfunktion der Kernstadt sowie insbesondere der Altstadt zu erhalten.

Ziel ist eine weitere Qualifizierung der Versorgungsstruktur der Kernstadt durch ergänzende Angebote. Eine Bündelung in zentralen Versorgungsbereichen kann dazu beitragen, die Besatzdichte in den wichtigen Lagen zu erhöhen und außerhalb dieser Bereiche durch Umnutzung ehemaliger Ladengeschäfte die Wohnfunktion zu stärken.

#### Teilgrundversorgung sichern und stärken

Die Teilgrundversorgung durch Hofläden in den Ortsteilen gilt es zu sichern und zu stärken, da hier lokal erzeugte Produkte direkt vor Ort angeboten werden und damit Energie für den Transport der Waren eingespart wird, die Attraktivität des Wohnstandortes der Ortsteile erhöht, Verkehr vermieden und die lokale Wertschöpfung befördert wird.

Ziel ist es, die bestehenden Hofläden zu sichern und zu unterstützen sowie u.a. die regionale Vermarktung weiter zu befördern.

#### Partnerschaften entwickeln

Partnerschaften zwischen den benachbarten Ortsteilen können helfen, gegenseitige Konkurrenzen zu vermeiden und stattdessen Synergien zu nutzen. Insbesondere im Hinblick auf Versorgung, Bildung, soziale Infrastruktur (z.B. Kindergärten) können damit Angebote gesichert werden, die sich in einem einzigen Ortsteil nicht tragen. Aber auch im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien können z.B. Biogasanlagen auch von Betrieben aus den Partnerorten beliefert sowie Nahwärmenetze aufgebaut werden.

### 3.1.7 Bildung und Soziales

#### Schwerpunkt Bildung und Soziales stärken

Die Stärkung der Kernstadt in ihrer Funktion als Standort für Bildung und Soziales sichert ein Angebotsprofil, von dem auch die Ortsteile profitieren. Auf der anderen Seite profitiert die Kernstadt hierbei ebenfalls von den Ortsteilen, so dass ein Mehrwert für alle entsteht.

Ziel ist es, die Kernstadt Dettelbach als Schwerpunkt für Bildung und Soziales zu stärken und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels weitere, ergänzende Angebote zu etablieren. Kindergärten und Schulen sollen v.a. im Hinblick auf die Betreuungszeiten optimiert werden.

#### Bildungs- und Soziale Angebote sichern und stärken

In den Ortsteilen soll eine Art „Grundversorgung“, u.a. durch Kindergärten, gewährleistet werden. Dabei können sich wiederum die Partnerorte gegenseitig stärken.

Angebote für Senioren sollten zunehmend Berücksichtigung finden. Durch einen optimierten ÖPNV bzw. einen Bürgerbus könnten zudem die Einrichtungen in der Kernstadt besser an die Ortsteile angebunden werden.

Ziel ist es, in den Ortsteilen eine „Grundversorgung“ zu erhalten und weitere Angebote, u.a. in Form mobiler Dienstleistungen, zu sichern.

## 4 Leitbild Gesamtstadt

### 4.1 Ziele für die zukünftige Entwicklung

#### 3.1.8 Freizeit, Kultur und Tourismus

##### Kulturelle Angebote sichern

Kulturelle Angebote bereichern vor allem die Kernstadt und bilden neben dem Weinbau und dem historischen Erbe der Altstadt einen Anziehungspunkt für Touristen.

Ziel ist es, die kulturellen Angebote zu sichern und durch geeignete Marketingmaßnahmen weiter zu stärken.

##### Tourismus stärken

Der Tourismus ist ein wichtiges wirtschaftliches Standbein der Stadt und bietet aufgrund der gestiegenen Bedeutung Deutschlands als Reiseort sowie der gewachsenen Bedeutung des Fahrradtourismus weitere Potenziale.

Ziel ist es, den Tourismus durch neue, ergänzende Angebote zu befördern sowie durch Werbung und Beschilderung stärker auf die Stadt aufmerksam zu machen.

Im Sinne einer nachhaltigen Gestaltung des Tourismus soll der Fahrradtourismus und die Anbindung an den ÖPNV, u.a. durch einen Ausbau der Elektromobilität (insbesondere E-Bikes), weiter gestärkt werden.

##### Übergeordneter Freizeitstandort ausbauen

Die Kernstadt, Mainsondheim sowie auch der Mainfrankenpark bieten Freizeitangebote von übergeordneter bzw. sogar überörtlicher Bedeutung. Diese steigern die Attraktivität des Wohnstandortes Dettelbach und ziehen zudem Besucher an.

Ziel ist es, die Freizeitschwerpunkte weiter zu stärken und insbesondere die Kernstadt und die Mainauen zwischen der Kernstadt und Mainsondheim als Freizeit- und Naherholungsbereich für Bewohner wie Besucher weiter auszubauen.

##### Mainal als Naherholungsraum qualifizieren

Der Main und die Baggerseen bieten ein bedeutendes Potenzial für die Ansiedlung weiterer Angebote, welche die besonderen Vorteile der Lage am Wasser noch stärker nutzen. Hierdurch können sowohl der Wohnstandort Dettelbach als auch der Tourismus, v.a. aufgrund des Mainradwegs als Frequenzbringer für den Tourismus, profitieren. In der Vergangenheit wurde die Qualität der Lage am Wasser kaum erkannt.

Ziel ist es, das Mainal zwischen der Kernstadt und Mainsondheim als Naherholungsraum zu qualifizieren und insbesondere die bestehenden Wassersportangebote zu erweitern.

##### Bezug zum Main stärken

Die Hinwendung der Stadt zum Wasser ist ein grundlegendes Ziel. Bereits im Themenbereich „Stadt- und Stadtgestalt“ sind auch die touristischen Aspekte einer besseren Anbindung der Stadt an die Mainauen und den Mainradweg sowie die Bedeutung gut erreichbarer Naherholungsgebiete für die Wohnumfeldqualität benannt. Eine maßgebliche Chance bietet vor allem die unmittelbare Lage der Altstadt am Main.

Ziel ist es, den Freizeitwert der Stadt und den Tourismus durch eine stärkere Verbindung zwischen Stadt und Main zu steigern bzw. zu stärken.

#### 3.1.9 Energie und Klimaschutz

##### Potenzial Sonnenenergie nutzen

Im Bereich zwischen der Bahnlinie sowie der Autobahnen BAB 3 und BAB 7 - im Umfeld der bestehenden Freiflächenanlage - besteht ein Potenzial für weitere Photovoltaikfreiflächenanlagen, da diese gemäß des Erneuerbare Energien Gesetzes vorrangig auf versiegelten Flächen, auf Konversionsflächen sowie entlang von Autobahnen oder Schienenwegen (in einer Entfernung bis zu 110 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) angeordnet werden sollen. Durch die Bündelung der Anlagen kann weiteren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Siedlungsentwicklung vorgebeugt werden.

Ziel ist es, Flächen für die Energiegewinnung (Photovoltaikfreiflächenanlagen) auszuweisen und mittel- langfristig 100 % Strom aus erneuerbaren Energiequellen vor Ort zu nutzen.

##### Biogaspotenzial Tierhaltung nutzen

Die Nutzung von Gülle zur Strom- und Wärmeerzeugung stellt ein vorrangig zu entwickelndes Potenzial dar. Die höchste Effizienz bei der Nutzung von Biogasanlagen aus Gülle und Reststoffen wird bei wärmegeführten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen erreicht. Das Biogaspotenzial soll vorrangig zur Deckung des Heizwärmebedarfs dienen, da der Strombedarf der Stadt durch andere regenerative Energiequellen gedeckt werden kann.

<sup>21</sup> Vgl.: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.) 2017: Energie-Atlas Bayern 2.0, [<http://www.energieatlas.bayern.de/energieatlas.html>], Stand 01.03.2017

Abbildung 82: Eigene Darstellung, Datenquelle: Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), [<http://www.wsv.de/wsa-n/schifffahrt/energiebilanz/index.html>], Stand 06.10.2013

Ziel ist es, die aus der Tierhaltung anfallende Gülle sowie anteilig organische Reststoffe (Grüngut) zur Energieerzeugung zu nutzen.

- Bis 2024 soll der Energiebedarf für die Raumwärme zu 30 % durch Biogas gedeckt werden.

Insbesondere in der Altstadt sowie ggf. in den Altorten sollen Nahwärmenetze im Zusammenhang mit Satellitenanlagen aufgebaut werden.

### Wasserkraftwerk sichern, vor Ort nutzen

Das bestehende Wasserkraftwerk deckt bereits jetzt rechnerisch ca. 64 % des gesamten Stromverbrauchs der Stadt. Jedoch wird der erzeugte Strom nicht vor Ort genutzt, sondern direkt über die Mittelspannungsebene abgeleitet.

Ziel ist es, diese regenerative Energiequelle langfristig und effizient sowie vor Ort zu nutzen.

### Gebäudebestand (energetisch) sanieren

Die Ziele zur Einsparung von Energie, u.a. durch die energetische Optimierung des Gebäudebestands, sind im Bereich „Stadttraum und Stadtgestalt“ bereits beschrieben.

Der „Energie-3-Sprung“ bildet die Basis für die Zielsetzungen im Handlungsfeld Energie:

1. Energie sparsam einsetzen und unnötigen Verbrauch vermeiden
2. Energieeffiziente Techniken einsetzen
3. Fossile Energieträger durch erneuerbare Energien ersetzen <sup>21</sup>

## 3.1.10 Wasser und Abwasser

### Main als Verkehrsweg nutzen

Die Nutzung des Mains als Verkehrsweg stellt ein Potenzial insbesondere für den Transport von Gütern dar. Das Industriegebiet Dettelbach Ost besitzt hier durch die direkte Lage am Fluss ein bedeutendes Potenzial zur Etablierung des Standortes.

Ziel ist es, den Main v.a. für den Transport von Gütern als Verkehrsweg (Wasserschiffahrtsstraße) zu nutzen und das Industriegebiet Dettelbach Ost in diesem Zusammenhang zu qualifizieren.

Vor dem Hintergrund der positiven Energiebilanz im Güterverkehr kann damit auch den Umweltzielen Rechnung getragen werden:

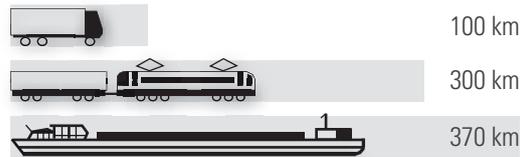


Abbildung 82: Energiebilanz im Güterverkehr

### Hafen reaktivieren

Ein Reaktivierung des Hafens bildet die Voraussetzung, um den Main als Verkehrsweg zu nutzen und nicht nur die Altstadt, sondern auch das Industriegebiet stärker an den Main anzubinden.

### Bachläufe renaturieren

Die Folgen der Begradigung der Bachläufe (Verlust der Selbstreinigungsfähigkeit des Gewässers, Verlust der Artenvielfalt und der Vielfalt der Landschaft und Anstieg der Hochwasserwahrscheinlichkeit am Unterlauf) sollen durch Renaturierungsmaßnahmen behoben werden.

Ziel ist es, den Bibergauer Mühlbach und den Schernauer Bach zu renaturieren und naturnahe Bachläufe zu gestalten, die Raum bieten für Leben und die Landschaft aufwerten.

### Grundwasser schützen, Regenwasser nutzen

Ziel ist insbesondere die Verringerung der Nitratbelastung des Grundwassers durch eine nachhaltige Umgestaltung der Landwirtschaft. Damit können die Bibergauer Quellen langfristig wieder der Trinkwasserversorgung dienen.

Eine stärkere Regenwassernutzung mindert die Entnahme von hochwertigem Trinkwasser und kann zudem zum Hochwasserschutz beitragen.

Ziel ist es, insbesondere für die Bewässerung der Kulturpflanzen vorrangig Regenwasser zu nutzen.

- Bis 2024 sollen 50 % des Wassers zu Bewässerungszwecken durch Regenwasser bereit gestellt werden.

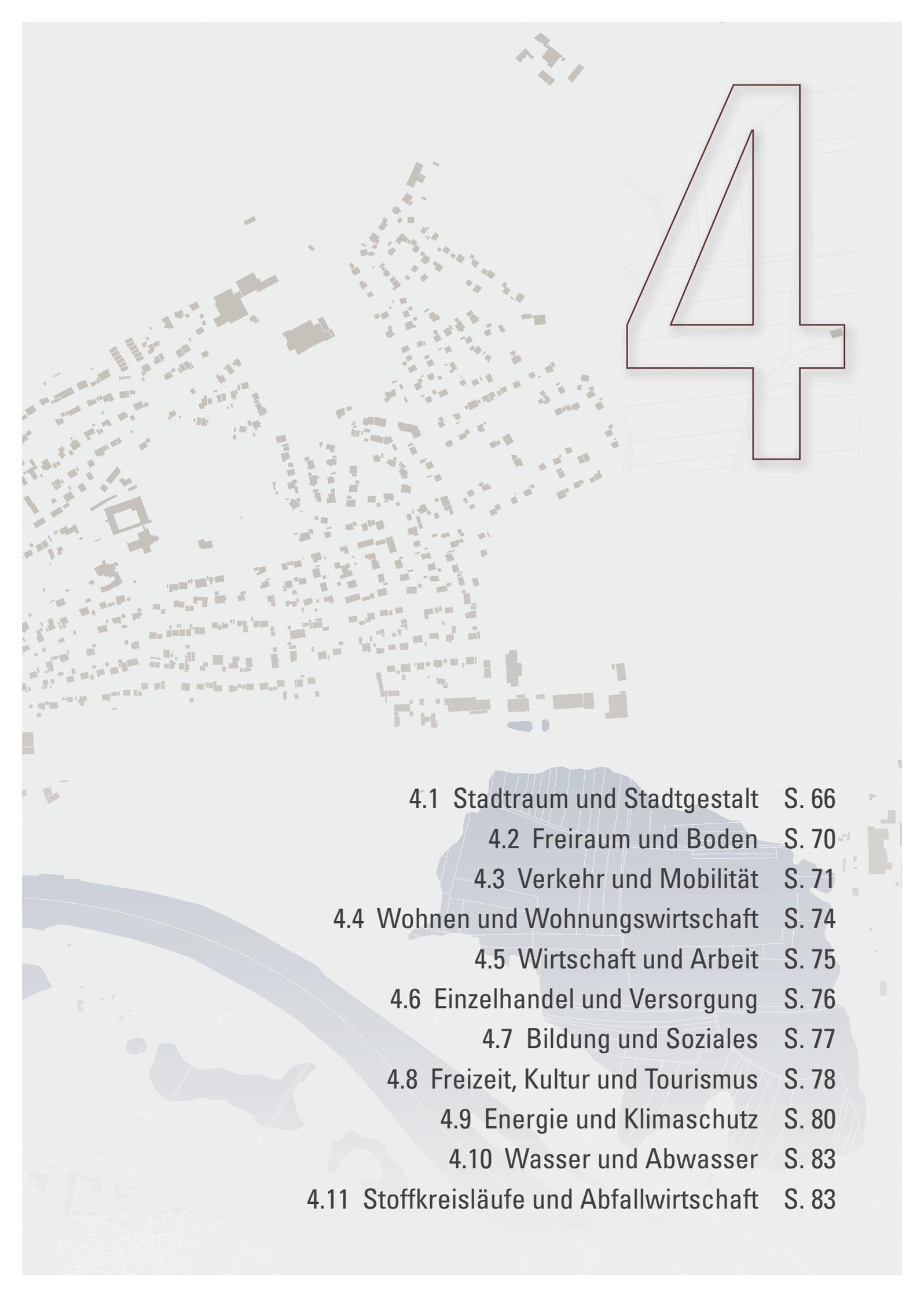
### Hochwasserschutz

Aufgrund des Klimawandels nehmen Extremwetterereignisse voraussichtlich weiter zu, so dass v.a. die Kernstadt mit der Altstadt und Mainsondheim durch Hochwasserschutzmaßnahmen in ihrer Existenz gesichert werden sollen.

Ziel ist es, durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen sowie unterstützende Maßnahmen (u.a. Reduktion der Regenwasserableitung, natürlichen Rückhalt) min. einen Hochwasserschutz für das 25-jährliche Hochwasser zu erreichen.



# Bestandsanalyse Kernstadt



# 4

- 4.1 Stadtraum und Stadtgestalt S. 66
  - 4.2 Freiraum und Boden S. 70
  - 4.3 Verkehr und Mobilität S. 71
- 4.4 Wohnen und Wohnungswirtschaft S. 74
  - 4.5 Wirtschaft und Arbeit S. 75
  - 4.6 Einzelhandel und Versorgung S. 76
  - 4.7 Bildung und Soziales S. 77
- 4.8 Freizeit, Kultur und Tourismus S. 78
  - 4.9 Energie und Klimaschutz S. 80
  - 4.10 Wasser und Abwasser S. 83
- 4.11 Stoffkreisläufe und Abfallwirtschaft S. 83

## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.1 Stadtraum und Stadtgestalt | Räumliche Struktur



- Altstadt
- Gebäude
- Weinberge
- Stadtgraben
- Grünflächen
- Agrarflächen
- Gewässer

Die historische Altstadt ist aufgrund ihres kompakten Siedlungsgefüges noch heute in der Struktur der Stadt ablesbar. Gerahmt wird sie durch die nahezu vollständig erhaltene Stadtmauer sowie den vorgelegerten, ehemaligen Stadtgraben. Der Stadtgraben ist als Grünfläche im Westen, Süden und Osten erhalten. Im Norden hat sich schon Ende des 19. Jhd. eine Bebauung entlang der Stadtmauer entwickelt, die heute ebenfalls als historisch anzusehen ist.

Vorwiegend in Richtung Westen und in Richtung Osten schließen sich Misch- und Wohngebiete an. Die Topografie, Straßen und Gewässer stellten schon früh maßgebliche Restriktionen für die Stadterweiterung dar.

Die ehemalige Bundesstraße (heutige St 2450) und das Maintal begrenzen die Entwicklung in südliche Richtung. Das Tal der Dettel sowie die Weinberge begrenzen das Wachstum in Richtung Norden und Westen.

In den 60er Jahren dieses Jahrhunderts wurde das Baugebiet westlich der Bundesstraße ausgewiesen.

Die großen Baugebiete aus den jüngeren Zeiten befinden sich ganz im Osten. Hier ist eine ausgreifende Entwicklung in die Landschaft erkennbar, die auch den Mittelpunkt der Stadt weiter nach Osten verlagert.

Landschaftlich charakteristisch sind die Täler des Maintals, das Tal der Dettel und die Weinberge der Maintalhänge.

Abbildung 83: Räumliche Struktur

Abbildung 83: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4.1 Stadtraum und Stadtgestalt | Alter der Quartiere



Anhand des Alters der Quartiere ist sowohl die Entwicklung der Stadt als auch das durchschnittliche Alter der Gebäude ablesbar. Dieses gibt wiederum einen ersten Aufschluss über den energetischen Zustand der Gebäude und damit auch über den Wärmebedarf.

Die Altstadt mit den nördlich angrenzenden Quartieren bildet den ältesten Teil der Stadt. Der überwiegende Gebäudebestand stammt im Übrigen aus den Jahren vor 1977, also aus der Zeit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung. Insbesondere in den großen Quartieren direkt östlich der Altstadt ist eine deutliche Altersmischung zu verzeichnen, so dass die Alterskategorie hier nur als grober Durchschnittswert zu verstehen ist.

Quartiere aus der Zeit nach 1995 verlaufen entlang des östlichen Randes des Siedlungsgefüges.



Abbildung 84: Alter der Quartiere

Abbildung 84: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte