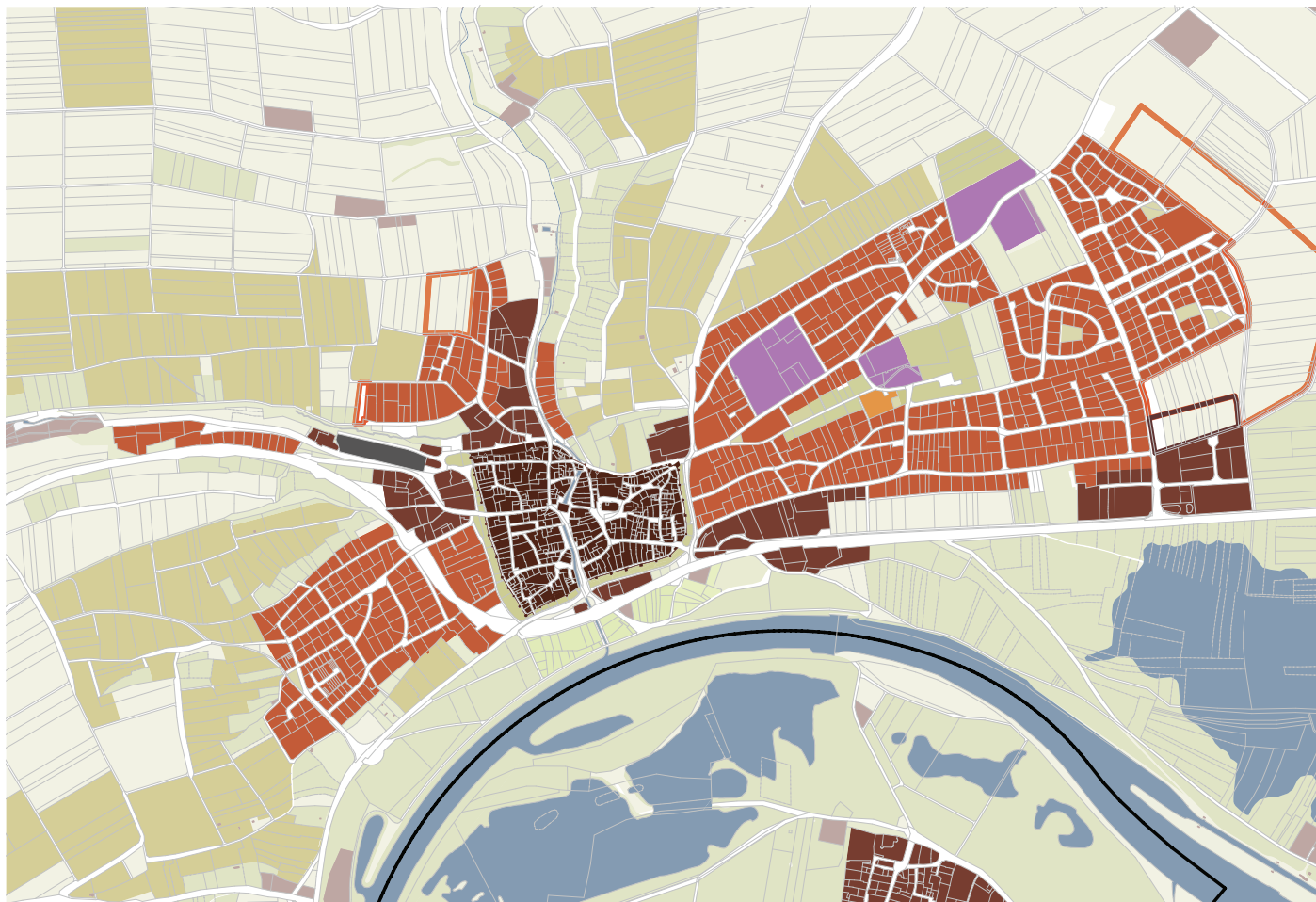


## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.1 Stadtraum und Stadtgestalt | Nutzungsstruktur



- Altstadt (Mischgebiet)
- Mischgebiet
- Potenzielles Mischgebiet (FNP)
- Wohngebiet
- Potenzielles Wohngebiet (FNP)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gewerbefläche
- Sondergebiet

Die Nutzungsstruktur stellt die tatsächliche Flächennutzung dar und weicht daher in Teilen von dem bestehenden Flächennutzungsplan ab.

Die gesamte Altstadt ist entsprechend des Flächennutzungsplans als Mischgebiet dargestellt, was ihrer realen Nutzung entspricht. Die Mischgebiete östlich der Altstadt sind gewerblich geprägt, während in den Mischgebieten im Nordwesten das Wohnen dominiert.

Um die Maintalhalle und auch angrenzend an den Friedhof bestehen nach wie vor landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher wirkt dieser Bereich deutlich zersiedelt, was v.a. aufgrund des Flächenverbrauchs durch die östlich angrenzenden, ausgreifenden Neubaugebiete kritisch ist. Weitere landwirtschaftliche Flächen, die durch die bauliche Entwicklung in eine innerstädtische Insellage gerückt sind, befinden sich im Südosten der Stadt entlang der Bundesstraße.

Öffentliche Nutzungen und Versorgungseinrichtungen befinden sich vorwiegend im östlichen Teil der Stadt.

Die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte sind im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ über Fußwege bzw. Gehwege entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen überwiegend gut miteinander vernetzt.

Abbildung 85:  
Nutzungsstruktur

Abbildung 85: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4.1 Stadtraum und Stadtgestalt | Eigentumsstruktur



Die Stadt Dettelbach ist im Besitz der Straßen und Wege, die durch das Stadtgebiet verlaufen. Ausnahmen bilden die Staats- und Kreisstraßen. Aufgrund des umfassenden Straßen- und Wegenetzes der Flächenkommune kommt der Stadt hiermit eine bedeutende Aufgabe im Hinblick auf den Unterhalt zu.

Darüber hinaus befinden sich weitere Grundstücke im städtischen Eigentum. Diese liegen über das Gebiet der Stadt verstreut und bilden nur selten zusammenhängende Bereiche. Auch der ehemalige Stadtgraben ist nur zum Teil im städtischen Besitz und dementsprechend nur abschnittsweise öffentlich zugänglich.

Bei zukünftigen Vorhaben kommt der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer damit eine zentrale Bedeutung zu.

Öffentlich genutzte Gebäude, die sich im Eigentum der Stadt befinden, sind das historische Rathaus und das „neue“ Rathaus im ehemaligen Amtsgericht, der ehemalige Bahnhof (keine öffentliche Nutzung), das

KuK, die Volksschule, das Hornsche Spital, der Kindergarten St. Sebastian, der Friedhof, die Maintalhalle und das neu gebaute Ärztehaus.

- Eigentum Stadt Dettelbach
- Privates / Sonstiges Eigentum

Abbildung 86: Eigentumsstruktur

Abbildung 86: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.2 Freiraum und Boden | Freiflächen und Topographie



- Grünflächen
- Städtische Grünflächen
- Wein
- Landwirtschaft
- Kleingärten
- Maintal
- Nebentäler

Die landschaftliche Umgebung der Stadt ist maßgeblich geprägt durch das südlich des Siedlungsgebiets verlaufende Maintal und die steil aufsteigenden Hänge nördlich des Tals.

Die gesamte Stadt liegt in einer teils stärker, teils weniger stark in Richtung Osten geneigten Südhanglage. Die Hänge westlich und nördlich der Stadt dienen dem Weinbau und betten das Siedlungsgefüge in die Weinberge ein. Im Osten erstreckt sich der Siedlungsbereich auf die flach ansteigenden Bereiche der Mainterrassen, die den Anstiegen auf die weiter nördlich gelegene Hochfläche vorgelagert sind.

Zudem durchziehen die Nebentäler der Dettel und des Bibergauer Mühlbachs das Gebiet der Kernstadt. Die Dettel verläuft, aus Richtung Norden kommend, mittig durch die Altstadt und mündet im Süden in den Main. Der Bibergauer Mühlbach mündet, aus Richtung Westen kommend, oberhalb der Altstadt in die Dettel.

Insbesondere der nördlich der Altstadt gelegene Talabschnitt der Dettel, der bis an die Stadtmauer heran

reicht, weist umfangreiche Baum- und Heckenbiotope auf, die zur Kleinteiligkeit und zum Strukturreichtum der Landschaft beitragen.

Die Freiflächen im Umfeld des Siedlungsgebietes sind durch Feld-, Rad- und Wanderwege erschlossen und frei zugänglich.

Innerhalb des Siedlungsgefüges stellt der ehemalige Stadtgraben eine wichtige, teilweise öffentliche, Grünfläche dar. Weitere öffentliche Grünflächen bestehen in Form von Spiel- und Sportplätzen.

Abbildung 87: Freiflächen und Topographie

Abbildung 87: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

### 4.3 Verkehr und Mobilität



**MIV:**  
Die ehemalige Bundesstraße B 22 (heutige St 2450) durchzieht das Stadtgebiet in Westostrichtung und verläuft direkt südlich der Altstadt. Sie gewährleistet zwar eine Verkehrskonzentration, stellt aber gleichzeitig aufgrund der trotz der Herabstufung nach wie vor hohen Verkehrsbelastung eine räumliche Barriere für das Siedlungsgefüge dar und trennt die Stadt vom Main. Lediglich das Wohngebiet „In der Paint“ befindet sich westlich der ehemaligen Bundesstraße und ist durch eine Unterführung an die Stadt angebunden. Die Verkehrsbelastung beeinträchtigt darüber hinaus die Wohnqualität der angrenzenden Quartiere.

Als weitere übergeordnete Straßen verlaufen die Staatsstraße St 2770 (nach Schweinfurt bzw. Kitzingen) und die Kreisstraße KT 25 durch das Stadtgebiet. Sie Staatsstraße verläuft dabei direkt durch die Altstadt, was aufgrund ihrer Verkehrsstärke und der räumlichen Enge in diesem Bereich ebenfalls zu Konflikten führt.

Problematisch sind zudem die Knotenpunkte der eh. B 22 mit der Staatsstraße bzw. der Kreisstraße.

Die weiteren Straßen weisen als innerörtliche Erschließungsstraßen nur eine vergleichsweise geringe Verkehrsstärke auf. Die Gassen in der Altstadt sind, bedingt durch ihren geringen Querschnitt, als Mischverkehrsflächen ausgebildet und teilweise nur in eine Richtung befahrbar.

Parallel zu der Erstellung des INSEKs erfolgte eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Dr. Brenner aus Aalen. Im Rahmen der Untersuchung wurde initial eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Ergebnisse der Zählung sind dem o.a. Plan zu entnehmen. Eine parallel durchgeführte Befragung ergab, dass im Bereich der übergeordneten Straße ca. 53 % Quell- und Zielverkehrs sind und ca. 47 % Durchgangsverkehr.

Auf der Basis dieser Ergebnisse wurde eine mögliche Westumfahrung der St 2770 bzw. zudem der KT 25 untersucht. Im Ergebnis ist zwar eine Verkehrsverlagerung von teilweise ca. 50 % möglich, allerdings entstehen aufgrund der bewegten Topographie sehr hohe Kosten für Brückenbauwerke und Böschungen. Zudem würde eine umfangreiche Neuversiegelung

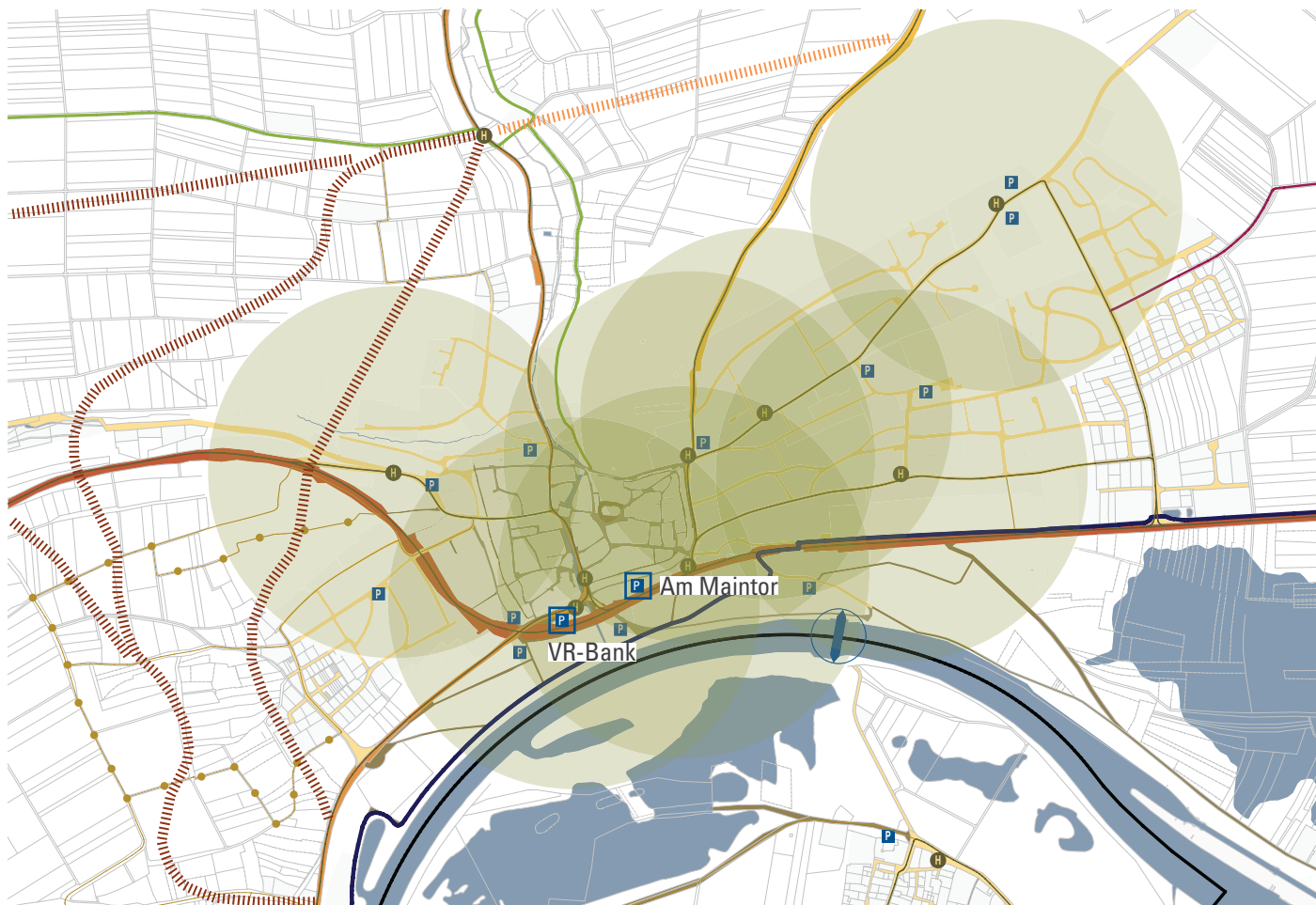
- eh. B 22 (St 2450)
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Ortsstraße
- Buslinie / Haltestelle
- P Öffentliche Parkplätze
- Gasse
- Mainradweg
- Radweg
- Fußweg
- Marienweg
- Themenweg
- F Fähre

Abbildung 88: Verkehr und Mobilität

Abbildung 88: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.3 Verkehr und Mobilität



- Mögliche Umgehungs-trassen
- Mögliche Anbindung der KT 25 an die Umgehung
- Radius 400 m

erforderlich und zum Teil würde eine Belastung der Wohnstandorte im westlichen Siedlungsgebiet entstehen. Aus diesem Grund werden die vorgeschlagenen Umgehungsvarianten nicht weiterverfolgt.

#### Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend entlang der Ränder der Altstadt organisiert. Zudem bestehen am Main, an der Wallfahrtskirche, am Friedhof, an der Maintalhalle und an der Realschule (Hallenbad) öffentliche Parkplätze. Weitere Kurzzeitstellplätze befinden sich in der Altstadt. Hier besteht eine Parkraumbewirtschaftung.

Die Angebote für den ruhenden Verkehr wurden ebenfalls im Rahmen der Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Parkraumbewirtschaftung, die Auffindbarkeit und die Auslastung detailliert analysiert:

- Uneinheitliche Parkdauer und Bewirtschaftung -> geringe Begreifbarkeit und fehlende Akzeptanz
- Der Parkplatz Am Maintor ist am stärksten ausgelastet
- Der Parkplatz an der Mainstockheimer Straße

(VR-Bank) wird ebenfalls sehr gut angenommen

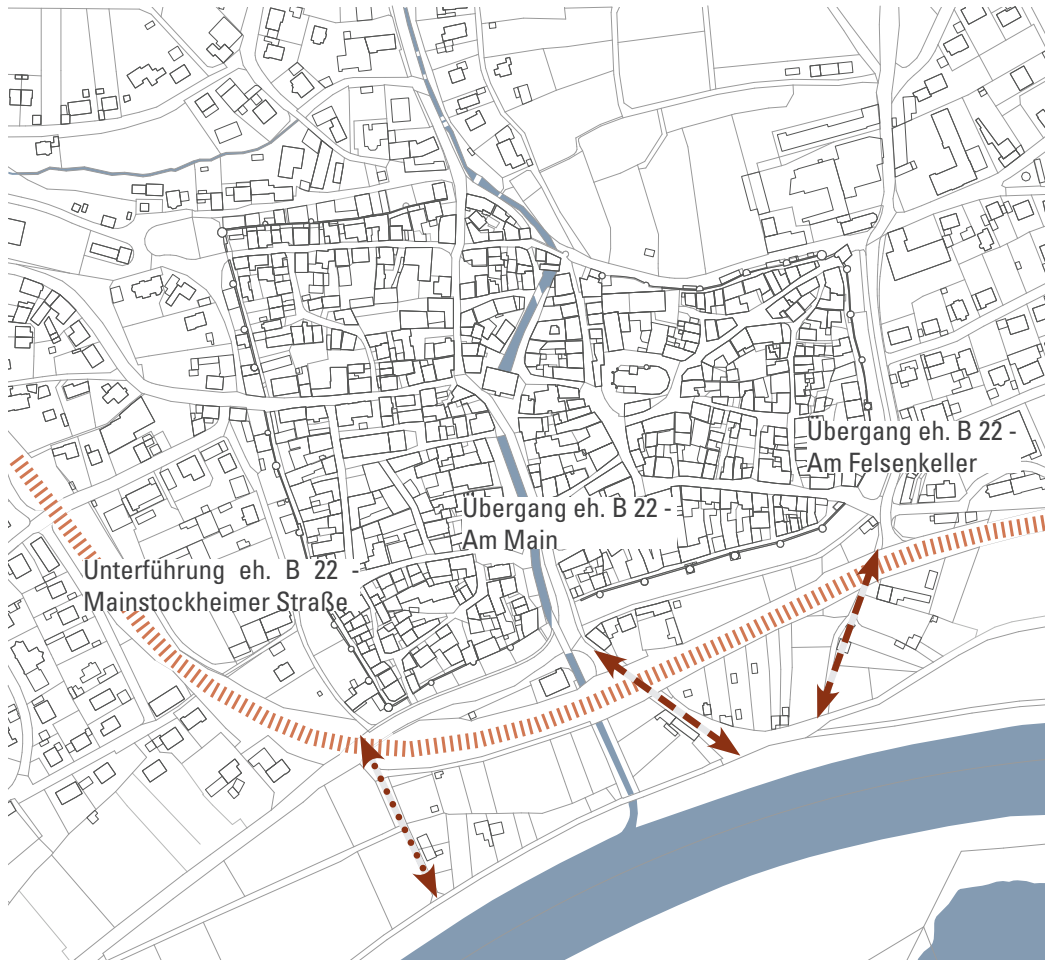
- Die Parkplätze Main und Verwaltung werden am wenigsten genutzt
- In der Kernstadt gibt es im Tagesverlauf immer freie Kapazitäten
- Kurzzeitig kommt es zu punktuellen Überlastungen
- Keine Erweiterung des Stellplatzangebots notwendig (bei unveränderter Nutzung)

#### Handlungsansätze:

- Schaffung einer einheitlichen Parkregelung und Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Bewohnerparkens
- Stärkung des bestehenden Parkierungsangebots
- Verbesserung / Ausweitung der Parkwegweisung für den Kfz-Verkehr
- Ausweisung von Haltestellen für Reisebusse

Abbildung 89: Verkehr mit Umgehungsvarianten

Abbildung 89: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



### ÖPNV:

Das ÖPNV-Netz gewährleistet zwar eine relativ flächendeckende räumliche Versorgung, die geringe Taktfrequenz, vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden, beeinträchtigt die Attraktivität des ÖPNV allerdings stark.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist in den Randbereichen der Wohnstandorte im Westen sowie im Osten der Stadt nur eingeschränkt gegeben.

Von zentraler Bedeutung ist die Anbindung an den Bahnhof in Effeldorf, die im Hinblick auf die Taktfrequenz ebenfalls nicht ausreichend ist. Die Harmonisierung mit den Fahrplänen der Bahn ist ein weiterer zentraler Gesichtspunkt.

### Wege:

Der Mainradweg verläuft im westlichen Bereich südlich der ehemaligen Bundesstraße entlang des Mains und quert diese unweit östlich der Altstadt. Die Stadt ist u.a. durch zwei Unterführungen sowie über die eh. B 22 an den Main angebunden. Eine direkte Anbindung an die Altstadt fehlt bzw. sind die

vorhandenen Verbindungen nicht ausreichend attraktiv und sicher.

Die Wegeverbindung zum Main für Fußgänger und Radfahrer wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung weiter analysiert:

- Fußgänger queren aufgrund geringer Verkehrsstärken vorrangig im Bereich der Mainstockheimer Straße
- Radfahrer queren die ehemalige Bundesstraße vorrangig auf Höhe Am Felsenkeller (Querung an der Mainlände wurde nicht untersucht)
- Aufgrund hoher Verkehrsstärken und Geschwindigkeiten wird die Querung im Bereich Am Bach und Am Felsenkeller von Fußgängern nur wenig genutzt

Handlungsansätze:

- Stärkung der Wegeverbindung Am Bach - Main
- Schaffung einer Mittelinsel für ein sicheres Queren

- • • Vorhandene Unterführung eh. B 22
- — Übergang eh. B 22 (ohne Lichtsignalanlage)
- ||||| ehemalige B 22 (St 2450)

Abbildung 90: Wegeverbindungen zum Main

Abbildung 90: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.4 Wohnen und Wohnungswirtschaft

#### Wohnbauflächenbedarf

Stand 2016

3.523 Einw. / 2,00 (Pers./WE) = 1.762 WE

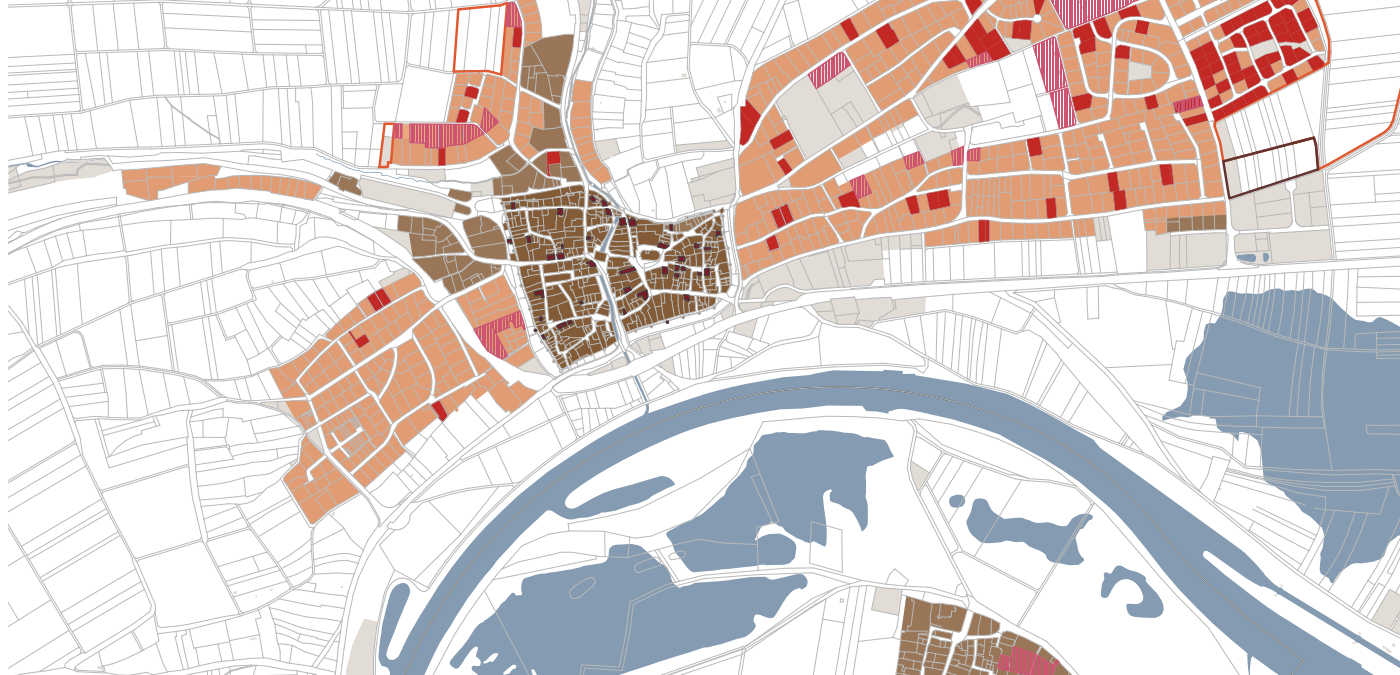
Stand 2035

3.523 Einw. \* 1,04 = 3.664 Einw.

3.664 Einw. / 1,90 (Pers./WE) = 1.928 WE

Bedarf 1.928 - 1.762 = 166 WE

Vorh. Potenzial 86 Baulücken und 39 Leerstände



- verdichtetes Altstadt-  
wohnen
- Wohnen im Misch-  
gebiet
- Wohngebiet
- Baulücken (86 Bau-  
plätze - 5,70 ha)
- Gebäudeleerstand  
(ca. 39 Leerstände  
in der Altstadt)
- Innenentwicklungs-  
potenzial  
(ca. 5,02 ha)
- keine Wohnnutzung

Wohnen findet in Dettelbach zum Einen in der Altstadt und den Mischgebieten nördlich und westlich der Altstadt sowie zum Anderen in den vergleichsweise großflächigen Wohngebieten statt.

Auffällig ist die große Anzahl unbebauter Grundstücke, vor allem in den Quartieren östlich der Altstadt. Gepaart mit den teils umfangreichen Flächenpotenzialen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt oder untergenutzt sind, besteht hier ein deutliches Potenzial zur Nachverdichtung bzw. auch zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität durch die Anlage nutzbarer Freiflächen.

Das jüngste Wohngebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand und weist den größten Anteil an unbebauten Grundstücken auf. Hier ist allerdings davon auszugehen ist, dass sich viele der noch unbebauten Grundstücke aktuell in der Entwicklung / Planung befinden.

Insgesamt existieren (Stand Oktober 2016) 86 freie Bauplätze (5,70 ha) in der Kernstadt. Nahezu sämtliche Bauplätze befinden sich allerdings in privatem Eigentum und stehen am Markt nur teilweise zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen Reserven in Form von Leerständen. Die Leerstände häufen sich deutlich in der Altstadt. In der Revitalisierung der Leerstände und de Aktivierung der freien Baugrundstücke liegt damit eine zentrale Aufgabe für die Zukunft.

Weitere Wohnbauflächenpotenziale gemäß Flächen-nutzungsplan bestehen ganz im Osten (12,7 ha) und im Nordwesten (1,3 ha) des Siedlungsgebietes.

Vor allem auf Grund der prognostizierten Abnahme der Haushaltsgrößen wird es zukünftig einen weiteren Wohnflächenbedarf geben. Die vorhandenen Reserven decken diesen Bedarf bis zum Jahr 2035 nicht komplett ab, sofern die freien Bauplätze lediglich mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Der Fokus sollte zukünftig daher auf einer Aktivierung der bestehenden Potenziale in Verbindung mit einer weiteren Flächengewinnung durch Innenentwicklung - im Sinne der flächensparenden Stadt - sowie auf einem differenziertem Angebot mit einem stärkeren Anteil an Mehrfamilienhäusern liegen.

Abbildung 91: Wohnen

Abbildung 91: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4.5 Wirtschaft und Arbeit



Unmittelbar in der Kernstadt existiert lediglich eine gewerbliche Baufläche im Nordwesten der Stadt, in der Nähe des ehemaligen Bahnhofs. Hier ist die BayWa AG ansässig, die Agrar-Produkte, Agrar-Technik, eine Werkstatt sowie ein Getreidelager betreibt. Teile der Gebäude und Freiflächen sind untergenutzt, daher ist

In den Mischgebieten entlang der B 22 befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte bzw. Discounter sowie Dienstleister (Wäscherei, Ärztehaus, Apotheke etc.). Zwei Tankstellen befinden sich in der Nähe der Altstadt, zum Einen an der B 22 und zum Anderen an der Staatsstraße Richtung Mainstockheim.

In den Mischgebieten entlang der Altstadt sind unterschiedliche Dienstleistungsunternehmen ansässig, u.a. eine Bank, ein Getränkemarkt, ein Winzerbetrieb sowie Gaststätten.

Die Altstadt selbst bildet den Schwerpunkt für Gastronomie und Beherbergung. Hier besteht ein umfangreiches Angebot an Gaststätten, Hotels und Gästezimmern. Zudem sind mehrere Winzer (Obstbrenner), Einzelhandelsgeschäfte, Laden-

handwerker (Metzger, Bäcker bzw. Backshop) und diverse Dienstleister (Friseur, Krankengymnastik, Apotheke, Bank etc.) in der Altstadt ansässig.

Im Bereich des westlich der B 22 gelegenen Wohngebietes „In der Paint“ existiert ganz im Westen ein große Gartenbauschule sowie ein Teppichhaus im östlichen Bereich des Gebietes.

In den Siedlungsbereichen östlich der Altstadt befinden sich neben den öffentlichen Einrichtungen u.a. ein Möbelhaus, ein Hotel mit Gaststätte / Café im Umfeld der Wallfahrtskirche und ein Gästehaus. An die Maintalhalle im Nordosten des Gebietes ist ein Restaurant angegliedert.

Damit gewährleistet die Kernstadt die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und ist im Übrigen stark auf den Tourismus ausgerichtet.

- Gewerbefläche
- Mischgebiet
- Altstadt Mischgebiet
- Mischg. Potenzial FNP
- Sondergebiet (Hotel)
- Gewerbliche Baulücke
- Gärtnerei
- Winzer
- ▲ Gaststätte
- ▲ Beherbergung
- ◆ Handel
- ◆ Lebensmittelversorger
- ◆ Handwerk
- ◆ Dienstleistung
- ◆ Tankstelle
- ◆ Lager

Abbildung 92: Wegeverbindungen zum Main

Abbildung 92: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.6 Einzelhandel und Versorgung



-  Lebensmittelvollversorgung
-  Lebensmitteldiscounter
-  Radius 400 m
-  Ladenhandwerk Metzger
-  Ladenhandwerk Bäcker (Backshop)
-  Ladenhandwerk Café
-  Sonstige (Tankstellen-shop)
-  Getränkemarkt
-  Temporäre Angebote (Markt)

Abbildung 93: Einzelhandel und Versorgung

Abbildung 93: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

Im Hinblick auf die Lebensmittelversorgung ist in Dettelbach eine deutliches Ungleichgewicht zwischen dem westlichen und dem östlichen Stadtgebiet zu konstatieren.

Die Lebensmittelmärkte befinden sich ausschließlich im östlichen Bereich des Stadtgebietes, entlang der ehemaligen B 22. Der Lebensmittelvollsortimenter der Handelskette Edeka liegt unweit östlich der Altstadt und gewährleistet damit eine fußläufige Versorgung der östlichen Hälfte der Altstadt. Defizite bestehen in der fußläufigen Nahversorgung im gesamten westlichen Stadtgebiet sowie in den nördlichen Quartieren.

Die verkehrsgünstige Lage der Lebensmittelgeschäfte ist zwar in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Kernstadt für die Ortsteile von Vorteil, vor dem Hintergrund der fehlenden Angebote in der Altstadt und des fortschreitenden demographischen Wandels, ist das westliche Stadtgebiet hierdurch allerdings deutlich benachteiligt.

Auch die kleinen Ladenhandwerksgeschäfte (Bäcker, Café und Metzger) befinden sich vorwiegend in der östlichen Stadthälfte.

Insgesamt verfügt die Stadt über eine einem Unterzentrum angemessene Versorgungsstruktur.

## 4.7 Bildung und Soziales



Die Bildungseinrichtungen konzentrieren sich auf das östliche Stadtgebiet. Mit der „Rudolf-von-Scherenberg-Volksschule“ und der Staatlichen Realschule sowie der Sing- und Musikschule und der Außenstelle der Volkshochschule (die beide keine eigenen Räumlichkeiten besitzen) besteht ein ausreichendes Bildungsangebot.

Die beiden Kindergärten „St. Maria“ und „St. Sebastian“ sind innerhalb des Stadtgefüges gut positioniert und versorgen zum Einen den westlichen Stadtteil und zum Anderen den östlichen Stadtteil. Der Kindergarten „St. Maria“ befindet sich direkt gegenüber der Volksschule. Beide Kindergärten bieten eine Betreuung für Grundschüler (Hortplätze) sowie eine Kleinkinderbetreuung (Krippenplätze).

In der Altstadt existiert ein offener Jugendtreff, eine Bibliothek (innerhalb des Kunst- und Kulturzentrums) sowie das städtische Pflegeheim „Hornsche Spitalstiftung“, das 30 Heimplätze bietet.

Die „Seniorenresidenz Dettelbach“ befindet sich direkt östlich der Volksschule und bietet innerhalb des ehemaligen Krankenhausgebäudes und in zwei Neu-

bauflügeln insgesamt 154 Plätze.

Das neue Ärztehaus liegt ebenfalls östlich der Altstadt in dem Mischgebiet an der ehemaligen B 22.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Altstadt aufgrund der kleinteiligen, dichten Bebauungsstruktur ausschließlich Nutzungen ansässig sind, die einen entsprechend geringen Flächenbedarf nach sich ziehen. Das Gebiet westlich der Altstadt beherbergt vorwiegend Wohngebäude und weist kaum Nutzungsmischungen auf. In dem Gebiet östlich der Altstadt haben sich schon früh öffentliche Nutzungen angesiedelt. Aufgrund der Flächenpotenziale innerhalb des Gebietes konnten sich hier auch in jüngerer Zeit weitere Einrichtungen niederlassen.

- Realschule
- Grund- u. Hauptschule
- Volkshochschule
- Sing- u. Musikschule
- Kindergarten/Krippe
- Jugendtreff
- Bibliothek
- S Seniorenheim
- Ärztehaus

Abbildung 94: Bildung und Soziales

Abbildung 94: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.8 Freizeit, Kultur und Tourismus



-  Schwimmbad
-  See
-  Sporthalle
-  Sportplatz mit Sportheim
-  Schützenhaus
-  Sportplatz
-  Tennisplatz
-  Golfclub
-  Golfplatz
-  Reithalle/Reitplatz
-  Spielplatz
-  Kanuverleih
-  Sonstige

Die Schwerpunkte der Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen im östlichen Stadtgebiet sowie im Maintal.

Im östlichen Stadtgebiet sind den Schulen Sporthallen, Sportplätze, Tennisplätze und ein Hallenbad, das auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, angegliedert. Die Maintalhalle bietet als Sport- und Veranstaltungshalle ein weiteres Angebot, das insbesondere den Vereinen dient. Ein Fußballplatz mit Sportheim befindet sich an der ehemaligen B 22. Dieser soll ggf. weiter in Richtung Osten verlagert oder im Bereich des Baggersees angesiedelt werden.

Die Spielplätze sind gut über das Stadtgebiet verteilt. Für die Altstadt ist der Spielplatz im südlichen Bereich des Stadtgrabens von großer Bedeutung.

Die beiden Reithallen der Stadt (Reitverein Dettelbach und ein privater Reitstall) liegen westlich der Stadt, etwas außerhalb des Siedlungsgefüges.

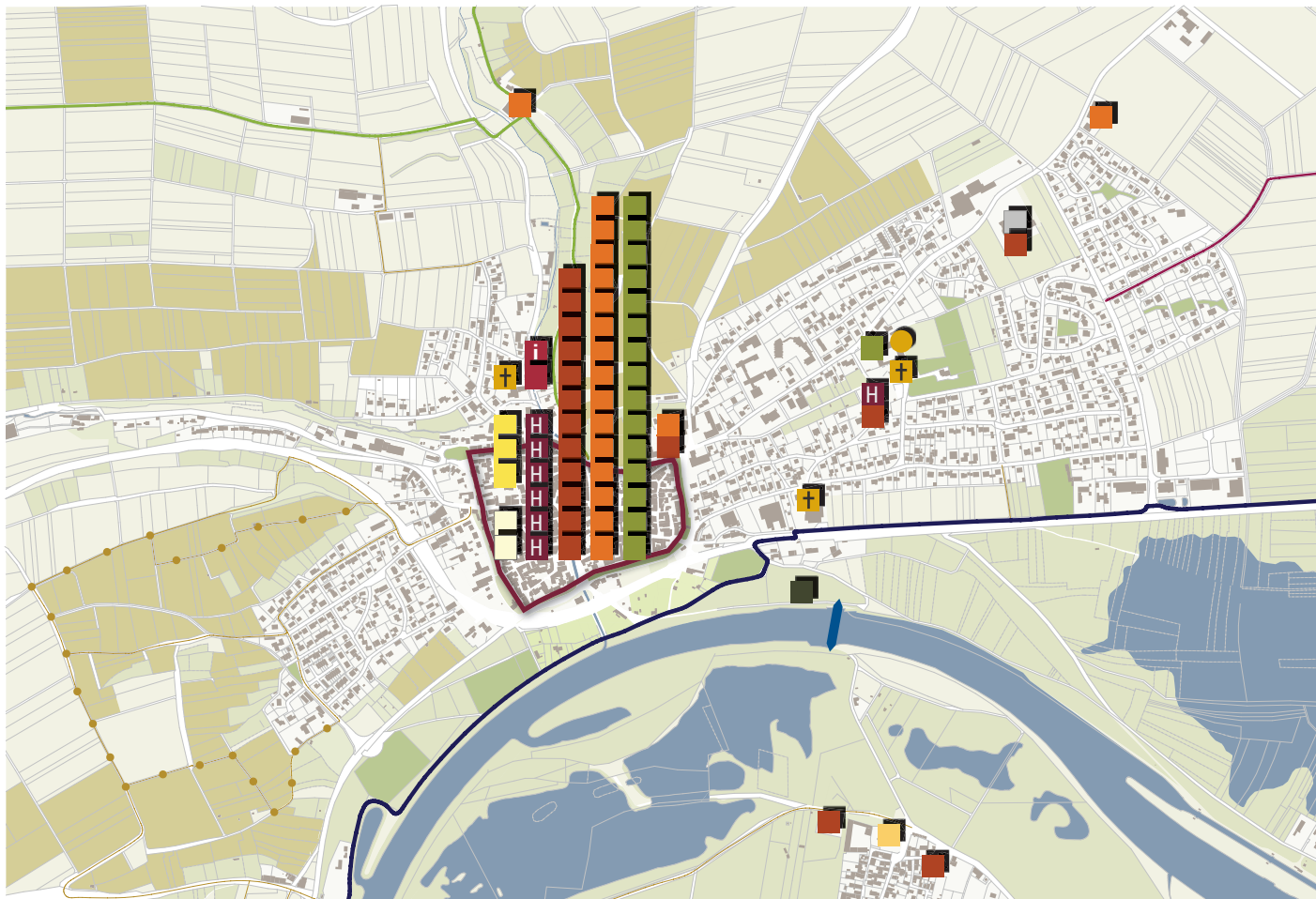
Die Mainauen beinhalten neben dem Mainradweg weitere Sport-, Bolz- und Spielplätze sowie den

überörtlich bedeutsamen Golfplatz Mainsondheim.

Direkt am Mainradweg befindet sich auch der „Skulpturen- und Freizeitpark“ des Kulturhistorischen Kreises Dettelbach, der - durchwirkt mit moderner Kunst - eine öffentliche Begegnungsstätte mit diversen kleineren Freizeiteinrichtungen (u.a. Boccia-Bahn, Schachspiel) darstellt und im Jahr 2016 um ein Kneipp-Becken und einen Wasserspielbereich für Kleinkinder ergänzt wurde.

Abbildung 95: Sport und Freizeit

Abbildung 95: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte



Die Dominanz der Altstadt in Bezug auf die Bedeutung für Kultur und Tourismus ist deutlich ablesbar. Mit Ausnahme einer Gruppierung von Einrichtungen im Bereich der Wallfahrtskirche und weniger Einzelstandorte befinden sich nahezu sämtliche kulturellen Einrichtungen, Gaststätten, Hotels und Winzer in der Dettelbacher Altstadt.

Zudem existieren in der fast vollständig erhaltenen Altstadt mit der Stadtbefestigung, den Türmen und Toren, der Pfarrkirche St. Augustinus, dem spätgotischen Rathaus und den stolzen Bürgerhäusern aus dem 16.-19. Jhd. eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten.

Die gesamte Altstadt steht entsprechend ihres Denkmalwertes unter Ensembleschutz. Sie stellt das wichtigste Kulturgut der Stadt dar und ist für den Tourismus von großer Bedeutung.

Der Sicherung und dem Erhalt der Altstadt kommt damit eine große Bedeutung zu.

-  Altstadtensemble
-  Kirche/Kapelle
-  Schloss
-  Museum
-  Kulturzentrum
-  Touristinformation
-  Kunst
-  Veranstaltungshalle
-  Wallfahrtsziel
-  Hotel/Motel
-  Gaststätte
-  Winzer
-  Ferienwohnung
-  Wohnmobilstellplatz

Abbildung 96: Kultur und Tourismus

Abbildung 96: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.) 2016: Digitale Flurkarte

## 4 Bestandsanalyse Kernstadt

### 4.9 Energie und Klimaschutz

Abbildung 97: Städtebauliche Merkmale und spezifische Wärmebedarfswerte (Heizwärme und Brauchwarmwasser, Nutzenergie) von Siedlungstypen

Siedlungstyp	Beschreibung	Gebäudegrundfläche	Geschosse	Anzahl Gebäude pro ha	Wärmebedarf (MWh/ha*a)
ST 0	freistehende Einzelgebäude	bis 250 m <sup>2</sup>	1 ½ bis 2 ½	0,05	k.A.
ST 1	lockere offenen Bebauung (Streusiedlung)	bis 255 m <sup>2</sup>	2	7,7	255
ST 2	Einfamilienhaus- und Doppelhaussiedlung	bis 230 m <sup>2</sup>	1 ½ bis 2 ½	12,6	456
ST 3a	städtischer Dorfkern	bis 480 m <sup>2</sup>	bis zu 8	15,6	525
ST 3b	ländlicher Dorfkern	bis 480 m <sup>2</sup>	1 ½ bis 2	15,6	506
ST 4	Reihenhäuser	bis 110 m <sup>2</sup>	1 ½ bis 2 ½	19,14	425
ST 5a	Siedlung kleiner Mehrfamilienhäuser	bis 350 m <sup>2</sup>	2 bis 3	15,24	645
ST 5b	Zeilenbebauung mit kleinen und großen MFH	bis 210 m <sup>2</sup>	3 bis 5	11,7	785
ST 6	Zeilenbebauung mit großen MFH und Hochhäusern	bis 1.108 m <sup>2</sup>	bis ca. 16	7,2	1.013
ST 7a	Blockbebauung niedriger Dichte	bis 1.100 m <sup>2</sup>	3 bis 5	15,41	1.043
ST 7b	dichte Blockbebauung	bis 2.000 m <sup>2</sup>	3 bis 5	14,84	1.065
ST 8	Citybebauung	bis 8.585 m <sup>2</sup>	bis ca. 6	9,01	1.178
ST 9	historische Altstadt	bis 2.340 m <sup>2</sup>	bis 3 ½	22,93	1.012
ST 10a	öffentliche Sonderbauten, groß	bis 8.430 m <sup>2</sup>	bis Hochhaush.	2,26	1-017
ST 10b	öffentliche Sonderbauten, klein	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.*
ST 11a	Industriebauten mit Produktion	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.*
ST 11b	gewerbliche Sonderbauten, Dienstleistungsbauten	bis 18.000 m <sup>2</sup>	k.A.	3,4	1.253
ST 12	sonstige Versorgungsgebiete	bis 750 m <sup>2</sup>	k.A.	0,32	k.A.*

\* gebäudebezogene Betrachtung erforderlich

Als Grundlage für die weitere Entwicklung von Energiekonzepten soll der räumlich bezogene Energiebedarf in den Quartieren der Kernstadt ermittelt werden. Hierzu sind der aktuelle (sowie ggf. der zukünftige) Wärmebedarf und seine räumliche Verteilung auf dem Stadtgebiet (Wärmebedarfsdichte) zu ermitteln.

Die Ermittlung der Wärmebedarfsdichte erfolgt auf Basis der siedlungsbezogenen Methode nach dem „Leitfaden Energienutzungsplan“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. Eine Berücksichtigung des Gebäudealters erfolgt bei der siedlungsbezogenen Methode nicht, daher sind bei gleichen Siedlungsstrukturen aufgrund unterschiedlicher energetischer Gebäudestandards dennoch Abweichungen möglich.

Für Gebäude mit Nichtwohnnutzungen (z.B. öffentliche Liegenschaften, Industrie-Betriebe bzw. für die Siedlungstypen ST 10-12) empfiehlt es sich,

auf reale Verbrauchswerte zurückzugreifen. Da allerdings keine vollständige Ermittlung der erforderlichen Bestandsdaten möglich ist, werden neben der Ermittlung der Wärmebedarfsdichte für die Wohn- und Mischgebiete und einer groben Abschätzung der Wärmebedarfsdichte für gewerbliche Sonderbauten / Dienstleistungsbauten insbesondere die „Wärmesenken“ gekennzeichnet, d.h. die Gebäude bzw. Nutzungen, die einen sehr hohen Wärmebedarf aufweisen (z.B. Schwimmbäder, Wäschereien, Schulen).

Ziel ist es, die Quartiere mit einer hohen Wärmebedarfsdichte zu identifizieren, um hieraus Energiekonzepte zu entwickeln, die bestmöglich auf die örtliche Situation abgestimmt sind. Voraussetzung für die Ermittlung der Wärmebedarfsdichte ist die Abgrenzung klar voneinander trennbarer Siedlungstypen. Gemäß des Leitfadens Energienutzungsplan sind dabei die in der Abbildung 97 aufgeführten Siedlungstypen zu differenzieren.

Abbildung 97: Eigene Darstellung, Vgl.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2011: Leitfaden, Energienutzungsplan: Technische Universität München, Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik Univ.-Prof. Dr.-Ing. Gerhard Hausladen, Lehrstuhl für Energiewirtschaft und Anwendungstechnik Univ.-Prof. Dr. rer. nat. Thomas Hamacher, 21. Februar 2011