

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**  
**Gemeinde Karlstein am Main**



**Entwurf**

# **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept** **Gemeinde Karlstein am Main**

Fassung vom 05.04.2016 (Entwurf)

Auftraggeber: Gemeinde Karlstein am Main  
Am Oberborn 1  
63791 Karlstein am Main

Bearbeitung: HWP - Büro für Städtebau und Architektur  
Holl Wieden Partnerschaft  
Stadtplaner und Architekten  
Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg  
Tel.: 0931 / 41998-3, Fax: 0931 / 41998-45  
Mail: buero.dr.holl@arcor.de

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

Bayerisches Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr



# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Einführung</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>Nahversorgung und Einzelhandel</b>	<b>38</b>
1	Anlass der Untersuchung	6	7.1	Aktuelle Versorgungssituation	38
2	Aufgabe und Zielsetzung	7	7.2	Stärken und Schwächen	39
3	Vorgehensweise und Beteiligungsprozess	8	7.3	Handlungsbedarf	39
<b>II</b>	<b>Städtebauliche Bestandsanalyse</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>Tourismus, Kultur und Naherholung</b>	<b>40</b>
1	Lage und Funktion im Raum	10	8.1	Beherbergung und Gastronomie	40
1.1	Geografische Lage	10	8.2	Touristische Attraktionen	41
1.2	Verkehrsanbindung	10	8.3	Stärken und Schwächen	43
1.3	Stärken und Schwächen	11	8.4	Handlungsbedarf	44
1.4	Handlungsbedarf	11	<b>9</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>46</b>
2	Bevölkerung	12	9.1	Kindertagesstätten	46
2.1	Bevölkerungsentwicklung	12	9.2	Schulen	46
2.2	Bevölkerungsstruktur	13	9.3	Einrichtungen für Jugendliche	47
2.3	Bevölkerungsprognose	15	9.4	Einrichtungen für Senioren	48
2.4	Stärken und Schwächen	15	9.5	Medizinische Versorgung	49
2.5	Handlungsbedarf	15	9.6	Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen	49
3	Wirtschaft	18	9.7	Vereinsleben	49
3.1	Wirtschaftsstruktur	18	9.8	Integration	49
3.2	Beschäftigungsentwicklung	21	9.9	Stärken und Schwächen	50
3.3	Stärken und Schwächen	22	9.10	Handlungsbedarf	50
3.4	Handlungsbedarf	22	<b>10</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>52</b>
4	Siedlungswesen	24	10.1	Verkehrliche Infrastruktur	52
4.1	Historische Siedlungsentwicklung	24	10.2	Infrastruktur für Ver- und Entsorgung	52
4.2	Aktuelle Siedlungsstruktur	25	10.3	Stärken und Schwächen	54
4.3	Stärken und Schwächen	27	10.4	Handlungsbedarf	54
4.4	Handlungsbedarf	27	<b>11</b>	<b>Kooperation</b>	<b>56</b>
5	Wohnen	28	11.1	Lokale Kooperation	56
5.1	Entwicklung der Wohnbautätigkeit	28	11.2	Interkommunale Kooperation	56
5.2	Wohnraumpotenzial	29	11.3	Stärken und Schwächen	56
5.3	Stärken und Schwächen	31	11.4	Handlungsbedarf	57
5.4	Handlungsbedarf	32	<b>III</b>	<b>Entwicklungsleitbild</b>	<b>58</b>
6	Natur und Landschaft	34	<b>IV</b>	<b>Städtebauliches Entwicklungskonzept</b>	<b>60</b>
6.1	Naturräumliche Voraussetzungen	34		<b>Impulsprojekte und Rahmenplanung</b>	<b>62</b>
6.2	Stärken und Schwächen	35	1	<b>Stärkung des Karlsteiner Ortszentrums</b>	<b>62</b>
6.3	Handlungsbedarf	36	1.1	Aufwertung und Erweiterung des Ortszentrums	63
			1.2	Verlagerung Edeka-Markt / Anlage Marktplatz	63
			1.3	Mehrgenerationentreff in der Nähe des Rathauses	63

<b>2</b>	<b>Entwicklung der historischen Ortskerne</b>	<b>64</b>	<b>2</b>	<b>Interkommunale Kooperation</b>	<b>99</b>
2.1	Ehemalige Feuerwehr in Großwelzheim	65	<b>VII Erfolgskontrolle 100</b>		
2.2	Karlsplatz / Platz am Museum in Dettingen	65	<hr/>		
2.3	Nutzungsoptimierung Festplatz Dettingen	65	<b>1</b>	<b>Instrumente einer mittelfristigen Erfolgskontrolle</b>	<b>100</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung der Wohngemeinde</b>	<b>66</b>	1.1	Monitoringsysteme	100
3.1	Analyse von Innenentwicklungspotenzialen in Dettingen und Großwelzheim	67	1.2	Evaluierungssysteme	100
3.2	Ortsentwicklung nach innen	67	<b>2</b>	<b>Indikatoren aus städtebaul. Sicht</b>	<b>101</b>
3.3	Erweiterung Wohngebiet nahe dem Ortszentrum	69	2.1	Ortskernentwicklung	101
3.4	Sicherung der wohnungsnahen Infrastruktur	71	2.2	Leerstände und Brachflächen	101
<b>4</b>	<b>Mobilität, Verkehr und Umwelt</b>	<b>72</b>	2.3	Wohnungswirtschaft	101
4.1	Neugestaltung der Ortsdurchfahrt: Hanauer Landstraße	73	2.4	Infrastruktur	101
4.2	Aufwertung des Bahnhofsgeländes	75	<b>3</b>	<b>Indikatoren aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht</b>	<b>101</b>
4.3	Lärmkonzept	77	3.1	Bevölkerung	102
4.4	Energiekonzept	77	3.2	Wirtschaft	102
<b>5</b>	<b>Karlstein als Freizeit- u. Erholungsort</b>	<b>78</b>	3.3	Einzelhandel	102
5.1	Erlebnis Wald- und Seenlandschaft	79	3.4	Soziales	102
5.2	Aufwertung des Mainufers in Siedlungsnähe	81	<b>4</b>	<b>Indikatoren aus touristischer Sicht</b>	<b>102</b>
5.3	Aufwertung des Mainufers gegenüber von Seligenstadt	81		<b>Bildnachweis</b>	<b>104</b>
5.4	Fußgängerbrücke nach Seligenstadt	81	<b>Anhang: Bürgerbeteiligung 106</b>		
5.5	Entwicklung des Schleusengehöfts	83	<hr/>		
<b>6</b>	<b>Gewerbliche Entwicklung</b>	<b>84</b>			
6.1	Förderung der gewerblichen Entwicklung	85			
<b>7</b>	<b>Interkommunale Kooperation und Vermarktung</b>	<b>86</b>			
7.1	Kooperation mit den Nachbargemeinden	87			
7.2	Vermarktungsstrategien	89			
<b>8</b>	<b>Städtebaulicher Rahmenplan</b>	<b>90</b>			
<b>V</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>92</b>			
<b>VI</b>	<b>Kooperation und Akteursvernetzung</b>	<b>98</b>			
<b>1</b>	<b>Organisation auf lokaler Ebene</b>	<b>98</b>			

# I Einführung

## 1 Anlass der Untersuchung

### Ausgangssituation

Die aktuellen Veränderungen in Demographie und Wirtschaft stellen neue Herausforderungen an die Planung, die Wege und Strategien zur Auseinandersetzung mit den Folgen dieser Veränderungen aufzeigen muss. Demographische Veränderungen ergeben sich sowohl in quantitativer Hinsicht (Bevölkerungsabnahme) als auch in struktureller Hinsicht (Älterwerden der Gesellschaft, Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund). Die wirtschaftlichen Veränderungen resultieren vor allem aus der Globalisierung nahezu aller Wirtschaftsbereiche, dem technologisch bedingten Strukturwandel und den veränderten Verteilungsstrukturen für Waren und Dienstleistungen.

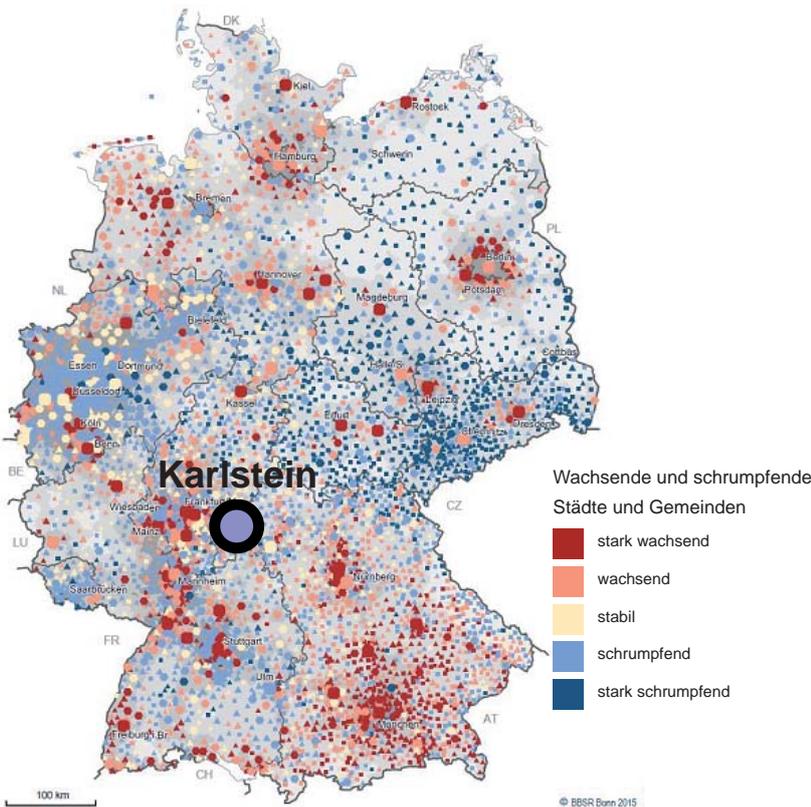
Die Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sind sehr vielschichtig: Aus sozialer Sicht ist eine räumliche Entmischung der Bevölkerung zu erwarten, indem Arme und Reiche, Mobile und Immobiler, Einheimische und Zuwanderer räumlich weiter auseinanderstreben. Aus ökonomischer Sicht ist auf den Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen und Konsumgütern zu verweisen, der zu Leerständen vor allem bei Wohnungen und im Handel, aber auch bei Gewerbe und Dienstleistungen führt. Außerdem bewirkt der Nachfragerückgang einen zunehmenden Verfall der Marktpreise von Grundstücken und Immobilien. In infrastruktureller Hinsicht ist die potenzielle Unterauslastung der bestehenden öffentlichen und privaten Einrichtungen und Infrastrukturnetze zu nennen, aus der erhebliche Kostensteigerungen resultieren.

Außerdem ist auf die Notwendigkeit der Umwandlung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur in Reaktion auf die strukturellen, v.a. altersbedingten Bevölkerungsverschiebungen zu verweisen.

Die genannten Phänomene und ihre Folgen sind seit einigen Jahren zumindest teilweise auch in der Gemeinde Karlstein zu beobachten. Obwohl sich die Gemeinde in einer an sich wachstumsstarken Region am Rande des Verdichtungsraumes Aschaffenburg und der Metropolregion Rhein-Main befindet, ist hier eine tendenziell rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen - bei einer fast stagnierenden Beschäftigungsentwicklung. Zwar stellt die Gemeinde neben ihrer Funktion als Wohnstandort - nach wie vor einen bedeutenden Gewerbestandort in der Region dar, doch zeichnen sich hier inzwischen Funktionsverluste insbesondere im Einzelhandel und bei den Dienstleistungen ab. Auch im Bildungsbereich droht mittel- bis langfristig ein Funktionsverlust durch Schließung der örtlichen Mittelschule. Zudem ergeben sich besondere Herausforderungen für die Gemeinde durch den lagebedingt sehr hohen Grundlärmpiegel im Gemeindegebiet (Lärmimmissionen durch Ortsdurchfahrt, nahegelegene Autobahn, Bahnlinie und Flugverkehr).

Der sich in den letzten Jahren abzeichnende schleichende Funktionsverlust in Karlstein ist in den historischen Ortskernen der ehemals selbständigen Ortsteile Dettingen und Großwelzheim besonders augenfällig. Diese bieten heute fast keine ortskern-typischen Nutzungen mehr und erfüllen kaum noch eine Funktion als Versorgungsstandorte und soziale Treffpunkte. Stattdessen hat sich seit einigen Jahren eine neue gemeinsame Ortsmitte im Schnittpunkt der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim herauskristallisiert, in der neben dem Rathaus weitere soziale und Versorgungseinrichtungen konzentriert sind. Diese gemeinsame Ortsmitte bietet zukünftig Potenzial für eine

### Wachstums- und Schrumpfräume in Deutschland



Bündelung von Funktionen. Zugleich bestehen Chancen zur Steigerung des Wohn- und Freizeitwerts der Gemeinde durch die gezielte Aufwertung und verbesserte Erschließung der siedlungsnahen Mainuferzonen. Hierdurch und durch die bessere Kommunizierung weiterer örtlicher Potenziale (Seenlandschaft im nördlichen Gemeindegebiet, Heimatmuseum mit Darstellung der örtlichen Siedlungs-, Kultur- und Industriegeschichte) kann sich Karlstein auch als Zielort für Touristen und Tagesbesucher im touristisch bereits gut erschlossenen Maintal stärker als bisher in Szene setzen.

#### *Konsequenzen und Handlungsbedarf*

Vor dem Hintergrund der aktuell bestehenden Probleme (demografischer Wandel mit rückläufiger Einwohnerentwicklung und zunehmender Alterung der Bevölkerung, Leerstände und Funktionsverluste, verkehrliche Lärmbelastungen) muss die Gemeinde Karlstein als Unterzentrum (zukünftig Grundzentrum) um die Stärkung ihrer zentralen Funktionen und die Sicherung einer zukunftsfähigen Entwicklung bemüht sein. Noch stärker als bisher wird die Entwicklung der Gemeinde davon abhängen, wie gut es den Verantwortlichen Karlsteins gelingt, die richtigen Antworten auf die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu finden und eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung anzustoßen, von der Einheimische wie Auswärtige gleichermaßen profitieren können.

Ziel der Gemeinde Karlstein muss es sein, sich als Wohn- und Gewerbestandort, aber auch als Versorgungsstandort sowie als Zielort für Touristen, Freizeitaktivisten und Erholungssuchende weiter zu profilieren und die vorhandenen Infrastrukturen für verschiedenste Nutzer und Akteure weiter zu optimieren. Dabei muss in Karlstein ein Weg gefunden werden, innovative Maßnahmen zur Anpassung der gemeindlichen Entwicklung an den sozioökonomischen Wandel und zur Sicherung bestehender Infrastruktureinrichtungen einzuleiten. Ins-

besondere sind die Optimierung des lokalen Versorgungsangebots, der Fortbestand der Mittelschule, ein gezieltes Leerstandsmanagement, geeignete Lärmschutzmaßnahmen und die Erhöhung der Funktionsvielfalt in der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein anzustreben. Andererseits müssen Interessen der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Sicherung der Wohn- und Naherholungsqualität miteinander in Einklang gebracht werden. Besondere Zielsetzung dabei ist, die herausragenden Freiraumqualitäten der im Maintal gelegenen Gemeinde gezielt in Szene zu setzen.

Um eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung in Karlstein dauerhaft zu gewährleisten, ist ein kooperatives Vorgehen der Verantwortungsträger im Rahmen einer gemeinsamen, von Bürgern und lokalen Akteuren getragenen Entwicklungsstrategie unabdingbar. Erste Kooperationsansätze auf lokaler Ebene bestehen in Karlstein bislang vor allem in Form besonderer gemeindlicher Gremien (Senioren- und Umweltbeirat) sowie weiterer örtlicher Vereine und Initiativen. Diese Kooperationsansätze gilt es weiter fortzuführen und durch neue Formen einer aktiven Bürgerbeteiligung zu ergänzen. Nur so kann ein breiter gesellschaftlicher Konsens im Hinblick auf zukünftige entwicklungsfördernde Maßnahmen erzielt werden.

Neben der Kooperation und Bürgerbeteiligung auf lokaler Ebene ist zukünftig auch eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit im Raum Karlstein vonnöten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der touristischen Zusammenarbeit der Gemeinde Karlstein mit ihren Nachbarkommunen und der Vermarktung der in Karlstein vorhandenen, für Touristen und Tagesbesucher interessanten Attraktionen in überörtlichen Medien. Aber auch in anderen Bereichen wie insbesondere beim Lärmschutz sind zukünftig interkommunal abgestimmte Lösungen gefragt.

#### *Beauftragung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts*

Mit der Aufnahme Karlsteins in die Städtebauförderung können der Gemeinde umfangreiche finanzielle Mittel zur Durchführung entwicklungsfördernder Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in ausgewählten Schwerpunktbereichen mit besonderem Handlungsbedarf zur Verfügung gestellt werden. Immerhin 60% der förderfähigen Kosten für bewilligte Umbaumaßnahmen werden im Regelfall durch Bundes- und Landesmittel gedeckt, der Rest muss von der Gemeinde selbst getragen werden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung ist die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), welches die Richtung der zukünftigen Entwicklung vorgibt und die zentralen Handlungsfelder für zukünftige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen benennt. Beauftragt mit der Erstellung des ISEK wurde Anfang des Jahres 2015 das Büro Holl Wieden Partnerschaft aus Würzburg.

## **2 Aufgabe und Zielsetzung**

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll dazu dienen, die zukünftige Entwicklung Karlsteins an die Erfordernisse des wirtschaftlichen und demografischen Wandels anzupassen und unter Ausschöpfung vorhandener Potenziale positiv zu gestalten. Dabei sollen die Möglichkeiten, neue Qualitäten entstehen zu lassen, gezielt genutzt werden, indem Optionen und Gestaltungsspielräume für die künftige Gemeindeentwicklung aufgezeigt werden. Die Bezüge zum umgebenden Raum und zu den Nachbargemeinden werden dabei besonders berücksichtigt.

Das ISEK stellt diejenigen Bereiche heraus, die Zukunftsaussichten eröffnen und auf die sich die Gemeinde Erfolg versprechend hin entwickeln kann. Die besonderen Stärken und

Entwicklungspotenziale der Gemeinde Karlstein, die es zukünftig gezielt zu nutzen gilt, sowie vorhandene Mängel aus städtebaulicher und funktionaler Sicht werden benannt und es werden Vorschläge zur Einleitung der erforderlichen Anpassungsmaßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern unterbreitet.

Für die zentralen Handlungsfelder werden im ISEK konkrete Maßnahmen und Prioritäten festgelegt, die realistisch und umsetzbar sind. Hierzu wurden im Rahmen des Planungsprozesses bereits vorhandene Planungen und Projektideen erfasst und bewertet sowie neue Maßnahmen- und Projektvorschläge entwickelt. Darauf aufbauend wurden eine integrierende Strategie und ein Handlungsprogramm mit ausgewählten Impulsprojekten zur künftigen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Zugleich wurden die Möglichkeiten zur Finanzierung der Projekte unter Ausschöpfung der bestehenden Fördermöglichkeiten aufgezeigt.

Schließlich wurde der Aufbau einer geeigneten Umsetzungsstruktur konzipiert, um zu einer schnellen Realisierung von Sofortmaßnahmen sowie ausgewählter Impulsprojekte zu gelangen. In alle Phasen der Erarbeitung des fachübergreifenden Entwicklungskonzepts wurden die betroffenen Bürger und Akteure der Gemeinde Karlstein intensiv mit einbezogen.

Mit Fertigstellung des ISEK liegt nunmehr ein umsetzungsorientiertes und fortschreibungsfähiges Handlungskonzept vor, welches die Ziele für die zukünftige gemeindliche Entwicklung klar definiert und konkrete Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele benennt. Das Konzept ist so angelegt, dass ein flexibles Reagieren auf zukünftige neue Herausforderungen möglich ist. Entsprechend enthält es Hinweise auf ein effizientes Beobachtungs- und Kontrollsystem (Monitoring / Evaluation) als Grundlage für notwendige Anpassungen des Konzepts an veränderte Rahmenbedingungen.

### 3 Vorgehensweise und Beteiligungsprozess

Die Erarbeitung des ISEK erfolgte im Rahmen einer Dialogplanung gemeinsam mit den Bürgern und Akteuren der Gemeinde Karlstein in mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten.

• **Bestandsanalyse:**  
Darstellung der strukturellen Rahmenbedingungen in allen für die Gemeindeentwicklung wichtigen Themenfeldern einschließlich der Darstellung von Stärken und Schwächen sowie zukünftiger Handlungsbedarfe.

• **Entwicklungsleitbild:**  
Erarbeitung zentraler Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Karlstein auf Grundlage der Bestandsanalyse

• **Entwicklungskonzept:** Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzepts für zentrale Handlungsfelder einschließlich Rahmenplan für die Gemeinde Karlstein und vorrangig zu verfolgenden Impulsprojekten.

• **Organisationsmodell:**  
Erarbeitung eines Organisationsmodells zur weiteren Konkretisierung und Umsetzung von Projekten

#### *Dialogplanung*

Angesichts der anstehenden Zukunftsaufgaben ist eine Kooperation der für die Entwicklung Karlsteins wichtigen Akteure und Institutionen dringend anzuraten. Die Erarbeitung des ISEK erfolgte daher in Gestalt eines interaktiven Prozesses unter intensiver Einbindung und Vernetzung aller Beteiligten (auftraggebende Kommune, Gemeinderat, Bürger, lokale Akteure, Regierung von Unterfranken, Kreisbaumeisterin, Fachgutachter). Dabei ist der sog. moderierte Planungsprozess von wesentlicher Bedeutung.

Durch Schaffung eines kreativen Milieus mittels bottom-up-Prinzip (Aufgreifen von Anregungen aus der Be-

völkerung) und aktiv gestalteter Dialogplanung in moderierten Veranstaltungen (informelle Gespräche, Workshops) konnten einvernehmliche und abgestimmte Problemlösungen durch die betroffenen Akteure erzielt werden. Deren in den informellen Gesprächen und Workshops geäußerte Ideen und Anregungen wurden vom beauftragten Planer aufgegriffen, gleichzeitig wurden die aus planerischer Sicht für zweckmäßig gehaltenen Maßnahmen eingehend mit den Betroffenen diskutiert. Als wesentliche Schritte der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Planungsprozesses zur Erstellung des ISEK sind zu nennen:

• **Auftaktveranstaltung** für Bürger in der Lindighalle in Dettingen (26.03.2015)

• **Erster Bürgerworkshop** in der Bayernhalle in Großweilzheim (07.05.2015)

• **Zweiter Bürgerworkshop** in der Lindighalle in Dettingen (18.06.2015)

• **Abschlussveranstaltung** für Bürger in der Bayernhalle in Großweilzheim (28.04.2016)

Ergänzend zu dem beschriebenen Beteiligungsverfahren wurden im Vorfeld und während der Bestandsanalyse sowie im Rahmen des nachfolgenden Planungsprozesses weitere Beteiligungsschritte durchgeführt. Zu nennen sind u.a. folgende Termine:

• **Abstimmungstermine** in Würzburg (14.01.2015, 23.02.2015, 20.05.2015)

• **Besprechung und Ortsbesichtigung** in Karlstein (23.03.2015)

• **Informelles Gespräch** zum Themenkreis „Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Umwelt“ im Rathaus Karlstein (16.04.2015)

• **Informelles Gespräch** zum Themenkreis „Wohnen, Soziales, Familien, Jugend, Senioren, Kirchen, Vereine“ im Rathaus Karlstein (21.04.2015)

- **Besprechung und Museumsbesichtigung** in Karlstein (13.10.2015)

*Lenkungsgruppe*

Insgesamt wurde der Planungsprozess begleitet durch mehrere Treffen einer Lenkungsgruppe, welcher der 1. Bürgermeister der Gemeinde Karlstein, Herr Bruder, Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, Vertreter der Gemeindeverwaltung, Frau Kircher als Vertreterin der Regierung von Unterfranken, die Kreisbaumeisterin des Landkreises Aschaffenburg, Frau Freytag, sowie Vertreter des beauftragten Planungsbüros angehörten. Aufgabe der Lenkungsgruppe war die Steuerung und Koordinierung der einzelnen Schritte im Rahmen des Planungsprozesses zur Erstellung des ISEK. Sitzungstermine der Lenkungsgruppe waren:

- **1. Lenkungsgruppensitzung** im Rathaus Karlstein (10.03.2015)
- **2. Lenkungsgruppensitzung** im Rathaus Karlstein (21.05.2015)
- **3. Lenkungsgruppensitzung** im Rathaus Karlstein (17.09.2015)

*Gemeinderat*

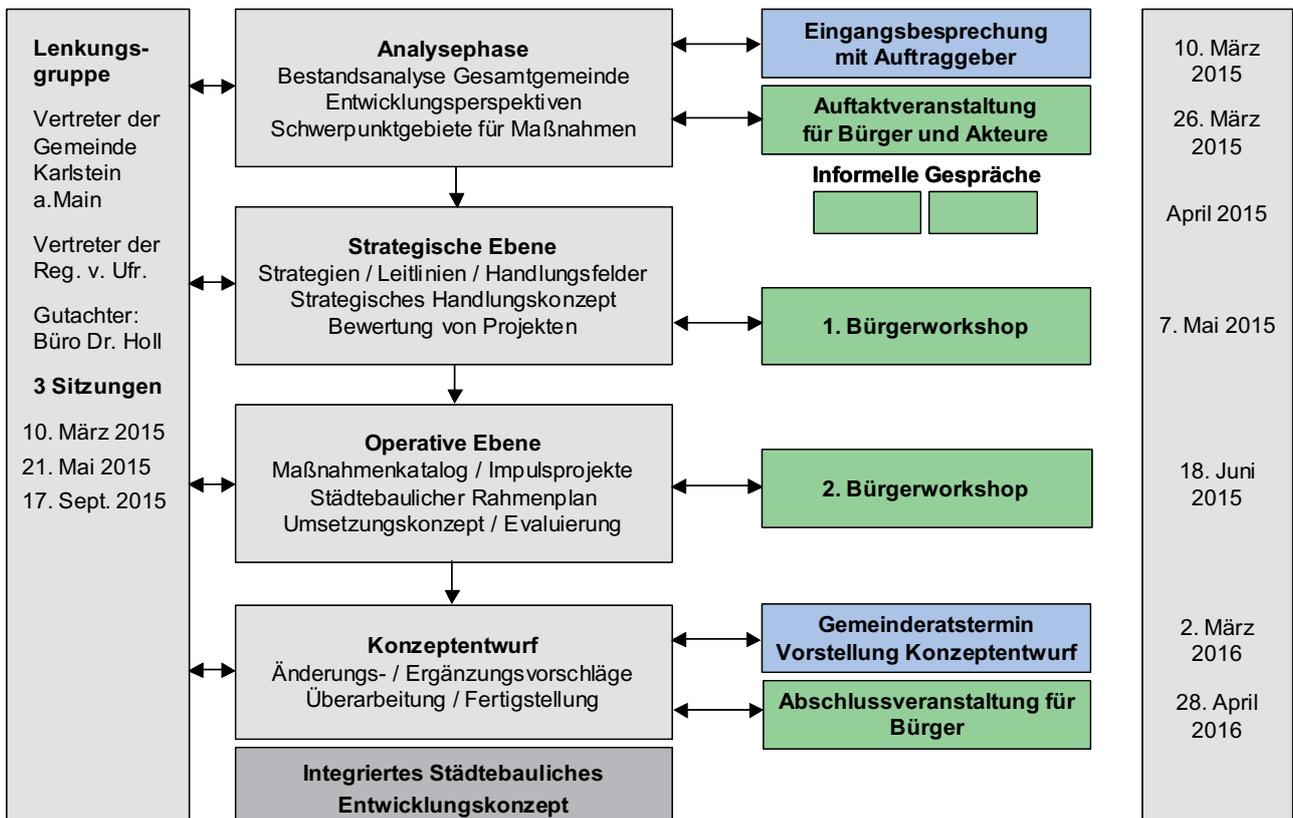
Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist der Gemeinderat Karlstein. Die im Zuge des Planungsprozesses erarbeiteten Ergebnisse müssen hier politisch beschlossen werden. Mitglieder des Gemeinderats waren in allen wichtigen Phasen des Planungsprozesses (Aufaktveranstaltung, informelle Gespräche, Bürgerworkshops) beteiligt, so dass eine möglichst frühzeitige und enge Abstimmung zwischen Politik, Verwal-

tung und Bürgerschaft sichergestellt wurde. Der Entscheidungsspielraum und die Möglichkeit des Gemeinderats, weitere oder modifizierende Vorschläge einzubringen, bleibt grundsätzlich erhalten.

Besonderer Termin zur Information des Gemeinderats war:

- Vorstellung des ISEK-Entwurfs vor den Gemeinderäten in Karlstein (02.03.2016)

**ISEK - Planungsprozess**



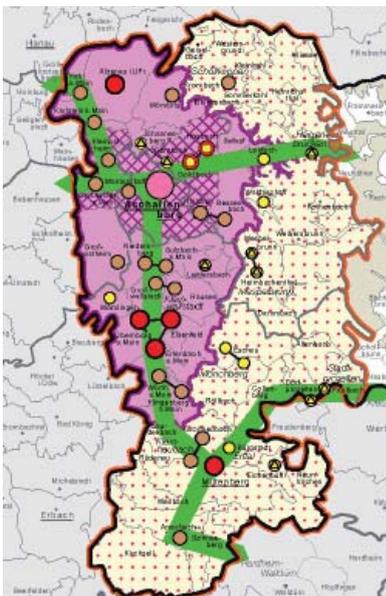
## II Städtebauliche Bestandsanalyse

### 1 Lage und Funktion im Raum

#### 1.1 Geographische Lage

Die Gemeinde Karlstein a.M. befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage am Bayerischen Untermain und in Nähe des Naturparks Spessart mit hohem Wohn-, Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig ist Karlstein Teil einer sehr dicht besiedelten Region am Rand des Verdichtungsraums Aschaffenburg und der Metropolregion Rhein-Main. Administrativ zählt Karlstein zum Landkreis Aschaffenburg im Nordwesten Bayerns und grenzt unmittelbar an die hessische Landesgrenze an. Der Landkreis Aschaffenburg wiederum liegt innerhalb des Regierungsbezirks Unterfranken und innerhalb der Planungsregion 1 „Bayerischer Untermain“.

Entstanden ist die Gemeinde Karlstein am 1. Juli 1975 durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Dettingen und Großwelzheim, die heute die einzigen Ortsteile Karlsteins darstellen. Die Gesamtfläche der Gemeinde Karlstein beträgt 12,67 km<sup>2</sup>; die Einwohnerzahl liegt aktuell bei 7.900 Einwohnern.



Raumstruktur in der Region Bayer. Untermain

Bedingt durch ihre attraktive Lage am Main sowie am Rand des Verdichtungsraums Aschaffenburg und der Metropolregion Rhein-Main ist die Gemeinde Karlstein vor allem als Wohngemeinde zu charakterisieren, die vom hohen Arbeitsplatz- und Versorgungsangebot in der Region profitiert, aber auch selbst eine größere Zahl gewerblicher Arbeitsplätze bietet. Nächstgelegene Zentren sind das Oberzentrum Aschaffenburg rund 15 km südöstlich von Karlstein und die maximal 10 km von Karlstein entfernten Mittelzentren Alzenau (in Bayern) und Seligenstadt (in Hessen). Karlstein selbst ist derzeit als Unterzentrum (zukünftig Grundzentrum) eingestuft, das neben seiner Wohnfunktion auch Funktionen zur Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs erfüllt. Der Nahbereich ist dabei auf das Gemeindegebiet beschränkt, da in den Nachbargemeinden Alzenau und Kahl a.Main ein umfangreiches Versorgungsangebot besteht, das auch Kaufkraft aus Karlstein abzieht.

Als Unterzentrum (zukünftig Grundzentrum) verfügt Karlstein über eine Reihe von sozialen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen (u.a. Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätten, Seniorentagesstätte, zwei Veranstaltungshallen, Hallenbad, Bibliothek, Ärzte und Apotheken). Wichtig für die lokale Ökonomie ist vor allem das relativ gut entwickelte produzierende Gewerbe, das zu einer vergleichsweise hohen Beschäftigtenquote (42 Beschäftigte je 100 Einwohner) und zu einer leicht positiven Pendlerbilanz führt, aber teilweise auch Probleme durch Zersiedlung und Immissionsbelastungen mit sich bringt. Kaum von Bedeutung für die lokale Ökonomie ist dagegen bislang das Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe (aktuell nur rund 8.450 Gästeankünfte pro Jahr).

#### 1.2 Verkehrsanbindung

Wichtigste Straßenverkehrsachsen im Gemeindegebiet Karlstein sind die innerorts verlaufende Staatsstraße St 3308 (ehemalige Bundesstraße B 8) und die östlich am Siedlungsbereich vorbei führende Bundesautobahn A 45 Gießen - Aschaffenburg mit der Abfahrt Karlstein. Die Bundesautobahn A 3 Frankfurt - Nürnberg ist nur wenige km entfernt über die A 45 und die Anschlussstelle Seligenstädter Dreieck zu erreichen. Damit besteht eine insgesamt sehr gute Anbindung Karlsteins an das bundesdeutsche Fernverkehrsnetz, was einerseits die Standortgunst Karlsteins für gewerbliche Ansiedlungen erhöht, andererseits aber auch Belastungen durch Verkehrslärm mit sich bringt.

Die verkehrliche Lagegunst Karlsteins wird durch die Anbindung der Gemeinde an das Schienenverkehrsnetz (Bahnhof Dettingen an der Regionalzugstrecke Aschaffenburg - Frankfurt) weiter erhöht. So sind per Bahn die Oberzentren Aschaffenburg und Frankfurt a.Main mit ihren ICE-Bahnhöfen von Karlstein aus gut erreichbar. Auch der internationale Flughafen in Frankfurt a.Main ist von Karlstein aus schnell erreichbar.

Des Weiteren besteht auch eine gute ÖPNV-Anbindung Karlsteins an die benachbarten Zentren (insb. Oberzentrum Aschaffenburg) und Nachbarorte (u.a. Alzenau, Kahl a.Main, Kleinostheim). Gewährleistet wird diese Anbindung über mehrere Buslinien der Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain (VAB) und der KVG Schöllkrippen. Verbesserungsfähig erscheint zukünftig noch die Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau. Wünschenswert wäre auch ein S-Bahn-Anschluss an den Rhein-Main-Verdichtungsraum. Zudem ist die Erreichbarkeit der hessischen Nachbarstadt Seligenstadt für ÖPNV-Benutzer, aber auch für Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger noch optimierbar (derzeit besteht lediglich eine Fährverbindung über den Main).

Aufgrund der besonderen verkehrlichen Rahmenbedingungen in Karlstein (u.a. langgezogene Ortsdurchfahrt der St 3308, Bahnlinie und Autobahn in Siedlungsnähe, Flugverkehr am nahegelegenen Flughafen Frankfurt, Liefer- und Pendlerverkehr der gewerblichen Ansiedlungen) ist der Grundlärmpegel in der Gemeinde Karlstein relativ hoch. Insbesondere der Durchgangsverkehr auf der Ortsdurchfahrt der St 3308 verursacht erhebliche Lärmimmissionen. Daher ist eine Umgehungsstraße geplant, die in den nächsten Jahren (bis ca. 2017) fertiggestellt werden soll. Als weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastungen sind die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Bahnlinie und der Autobahntrasse oder die Verwendung von Flüsterasphalt auf der Autobahn denkbar. Seitens der Deutschen Bahn wurden bereits Überlegungen zum Lärmschutz im Kreisausschuss vorgetragen. Zu empfehlen ist, dass sich Vertreter der DB im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung zum Thema Lärmschutz äußern.

### 1.3 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die räumliche Lage und funktionale Einordnung der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### Stärken:

- Landschaftlich reizvolle Lage am Bayerischen Untermain mit hohem Wohn-, Freizeit- und Erholungswert
- Nähe zum Naturpark Spessart als bedeutendem Naherholungsraum
- Lage am Rand des Verdichtungsraums Aschaffenburg und der Metropolregion Rhein-Main mit hohem Arbeitsplatz- und Versorgungsangebot
- Unterzentrum (zukünftig Grundzentrum) mit guter Ausstattung an sozialen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen
- Höhere Anzahl gewerblicher Arbeitsplätze durch gut entwickeltes produzierendes Gewerbe
- Gute Anbindung an das bundesdeutsche Fernverkehrsnetz (Lage an der A 45 und Nähe zur A 3), schnelle Erreichbarkeit der Oberzentren Aschaffenburg und Frankfurt a.Main
- Anbindung an das Schienenverkehrsnetz, schnelle Erreichbarkeit der ICE-Bahnhöfe Aschaffenburg und Frankfurt a.Main
- Schnelle Erreichbarkeit des internationalen Flughafens Frankfurt a.Main
- Gute ÖPNV-Anbindung an benachbarte Zentren und Gemeinden
- Geplanter Bau einer Umgehungsstraße (verkehrliche Entlastung der Ortsdurchfahrt)

#### Schwächen:

- Gemeinde mit zwei ehemals selbständigen Ortsteilen, kein gemeinsamer historisch gewachsener Ortskern
- Relativ geringe Gemeindegebietsfläche
- Fehlender Einzugsbereich für lokale Versorgungseinrichtungen, Kaufkraftabfluss in benachbarte Gemeinden
- Zersiedlungstendenzen und Immissionsbelastungen aufgrund gewerblicher Ansiedlungen
- Schwach entwickeltes Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe
- Fehlender S-Bahn-Anschluss an den Rhein-Main-Verdichtungsraum
- Ungenügende verkehrliche Anbindung an die Nachbarstadt Seligenstadt in Hessen
- Hoher Grundlärmpegel, Lärmbelastungen durch Bahnlinie, Autobahn, Flugverkehr und gewerblich bedingten Verkehr
- Starke verkehrliche Belastungen entlang der Ortsdurchfahrt

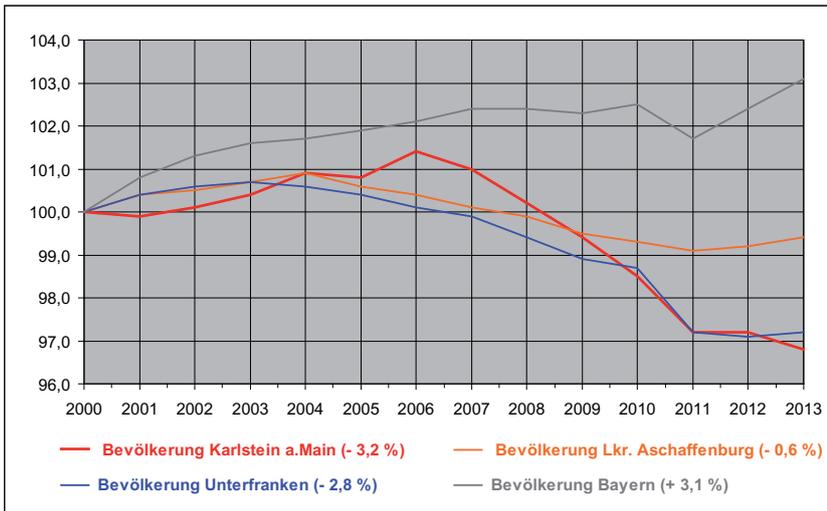
### 1.4 Handlungsbedarf

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Ausgangsvoraussetzungen im Gemeindegebiet Karlstein lässt sich folgender Handlungsbedarf ableiten:

- Gezielte Außendarstellung und Profilierung als attraktiver Wohn-, Freizeit- und Erholungsort am Main
- Ausschöpfung der besonderen landschaftlichen Potenziale (Erlebbarkeit der Mainlandschaft, Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes)
- Funktionale Stärkung der Gemeinde als Standort für Wohnen, Versorgung, Bildung und Gewerbe, insbesondere Ausbau der Funktionen Freizeit, Erholung und Tourismus
- Entwicklung einer gemeinsamen Ortsmitte für Dettingen und Großwelzheim durch Bündelung von Funktionen
- Verkehrsberuhigung entlang der Ortsdurchfahrt / Realisierung der Umgehungsstraße
- Erhalt und Verbesserung der bestehenden Mobilitätsangebote (Schiene, Bus, Park+Ride), Optimierung der Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau
- Realisierung eines S-Bahn-Anschlusses an den Rhein-Main-Verdichtungsraum
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Nachbarstadt Seligenstadt in Hessen
- Verbesserungen beim Lärmschutz / Lärmkonzept

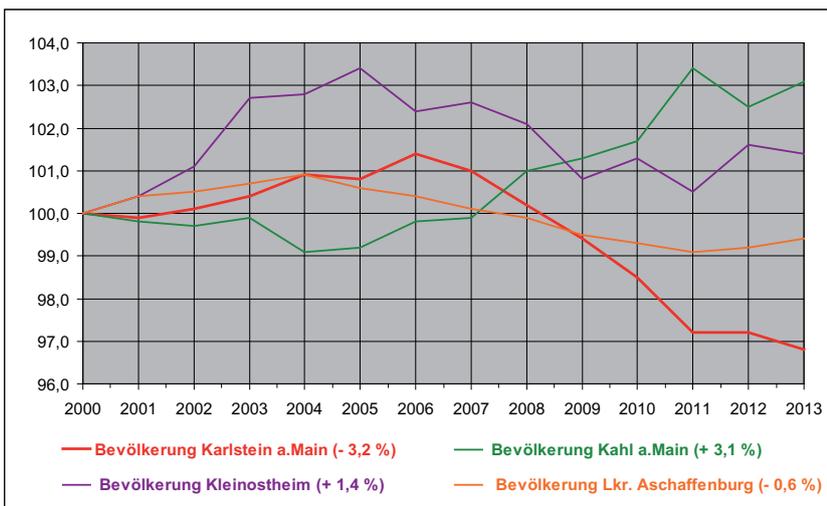
# Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2013:  
Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2013:  
Vergleich mit Gemeinde Kahl a.Main und Gemeinde Kleinostheim



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

## 2. Bevölkerung

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Karlstein leben aktuell rund 7.900 Einwohner, die sich zu etwa gleichen Teilen auf die Ortsteile Dettingen und Großwelzheim verteilen. In den letzten Jahren hatte die Gemeinde Karlstein eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. So ging die Bevölkerung in Karlstein im Zeitraum von 2000 bis 2013 um rund 3,2% zurück, während im gleichen Zeitraum die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Aschaffenburg relativ stabil war (geringfügige Abnahme um durchschnittlich rund 0,6%) und in Bayern die Bevölkerung durchschnittlich um rund 2,1% zunahm (Unterfranken: Abnahme der Bevölkerung um durchschnittlich rund 2,9 %) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Beim Vergleich Karlsteins mit den Städten und Gemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft zeigt sich bezüglich der Bevölkerungsentwicklung folgendes Bild: Deutlich günstiger als in Karlstein verlief zwischen 2000 und 2013 die Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Nachbargemeinden Kahl a.Main (Zunahme um rund 3,1%) und Kleinostheim (Zunahme um rund 1,4%). In der in Hessen gelegenen Nachbarstadt Seligenstadt war die Bevölkerungsentwicklung sogar noch günstiger (Zunahme um rund 6,4%) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Hessisches Statistisches Landesamt).

Ursächlich für den in den letzten Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang in Karlstein waren Wanderungsverluste, die in den Jahren 2008 bis 2011 besonders stark zu Buche schlugen. Negativ beeinflusst worden ist der Wanderungssaldo in Karlstein vor allem durch die selektive Abwanderung

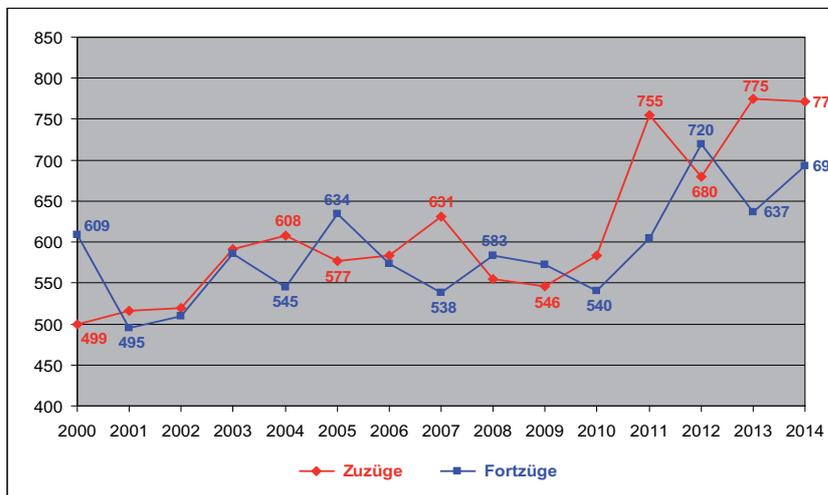
junger erwerbsfähiger Menschen. Zugleich fand ein Zuzug junger Familien nach Karlstein nur in begrenztem Maße statt, da die Nachfrage nach Wohnbauland in Karlstein aktuell nicht hinreichend befriedigt werden kann (Mangel an attraktiven Bauplätzen). Deutlich bessere Rahmenbedingungen bestehen diesbezüglich in den Nachbargemeinden, die daher in der jüngeren Vergangenheit eine meist positive Wanderungsbilanz verzeichnen konnten.

Beeinflusst wird die Bevölkerungsentwicklung in Karlstein auch durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Diese war in den letzten Jahren relativ ausgeglichen (annähernd gleiche Zahl von Lebendgeburten und Sterbefällen), lässt aber seit etwa 2009 eine tendenzielle Abnahme der Geburtenzahl erkennen. Sollte die Geburtenzahl auch in den nächsten Jahren auf dem derzeit niedrigen Niveau verharren, ist zukünftig in Karlstein mit einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Einer solchen Entwicklung kann nur durch den Zuzug junger Familien wirksam begegnet werden, welcher den Anteil junger Menschen an der Karlsteiner Bevölkerung erhöhen und langfristig zu einer Stabilisierung der Geburtenrate beitragen würde.

**2.2 Bevölkerungsstruktur**

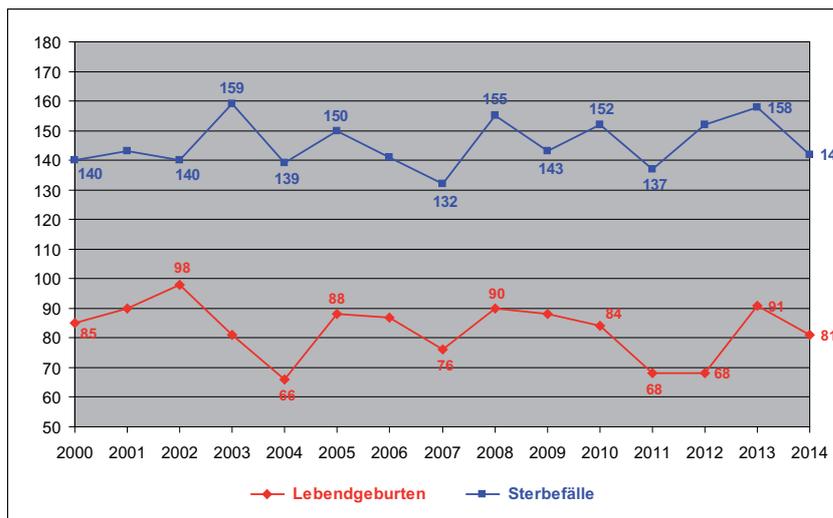
Angesichts der zuletzt ungünstigen Trends bei der Bevölkerungsentwicklung (selektive Abwanderung junger erwerbsfähiger Menschen, zu geringer Zuzug junger Familien, tendenziell sinkende Geburtenrate) zeichnet sich in Karlstein eine Tendenz zunehmender Alterung der Bevölkerung ab. So ist in Karlstein der Anteil der Senioren, die 65 Jahre und älter sind, von rund 14,0% im Jahr 2000 auf rund 19,6% im Jahr 2013 angestiegen und wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Noch etwas stärker ist die Tendenz zur Alterung der Bevölkerung im Landkreis Aschaffenburg (Seniorenanteil von 19,9% im

Wanderungssaldo in Karlstein (2000 - 2014)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Karlstein (2000 - 2014)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Jahr 2013), in Unterfranken (20,3% Seniorenanteil 2013) und in Bayern (19,8% Seniorenanteil 2013) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Anders als der Seniorenanteil hat sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung Karlsteins in den letzten Jahren kontinuierlich verringert. Machten Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren im Jahr 2000 noch rund 21,0% der Bevölkerung Karlsteins aus, so lag ihr Anteil im Jahr 2013 nur noch bei rund 15,3%. Dieser Wert liegt deutlich unter den Werten von 2013 für den Landkreis Aschaffenburg (durchschnittlich rund 16,5% Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren), für Unterfranken (16,0%) und für Bayern (16,5%) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Vergleichsweise gering ist in Karlstein und Umgebung der Anteil einkommensschwacher Personengruppen wie Empfänger von Transferleistungen (Sozialhilfe) oder Arbeitslose. Der Anteil der Empfänger von Transferleistungen nach dem SGB XII (12. Buch Sozialgesetzbuch, 5. bis 9. Kapitel) liegt aktuell im Landkreis Aschaffenburg bei rund 0,5% und damit deutlich unter dem bayerischen Landesdurchschnitt (ca. 1,3%). Die Arbeitslosenquote im Landkreis Aschaffenburg betrug im Durchschnitt des Jahres 2014 rund 3,7% (bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen) und lag damit ebenfalls unter dem bayerischen Landesdurchschnitt (ca. 4,3%) (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

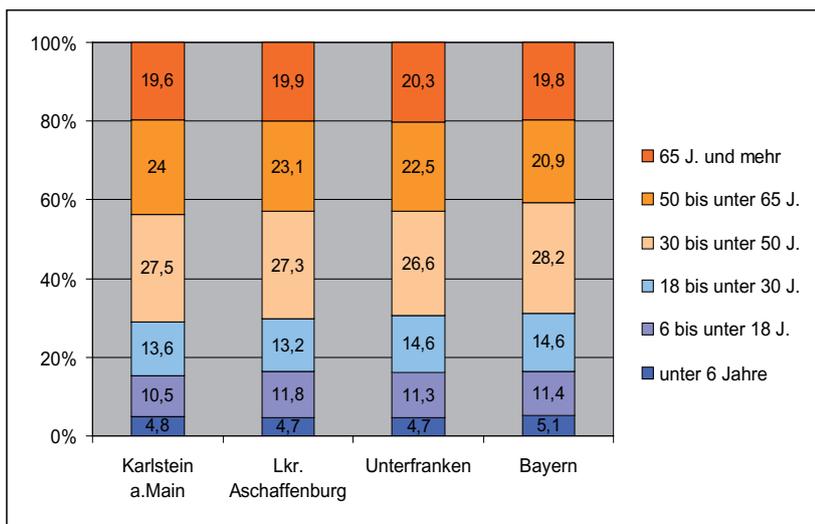
Relativ hoch ist in Karlstein der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund (darunter vor allem ausländische Mitbürger neben den statistisch

nicht gesondert erfassten Aussiedlern). So liegt aktuell der Anteil ausländischer Mitbürger im Gemeindegebiet Karlstein bei fast 9%, während dieser Anteil im Landkreis Aschaffenburg nur rund 7% und in Unterfranken nur rund 6% beträgt (Bayern: 9,6%) (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Zukünftig ist vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingsproblematik damit zu rechnen, dass der Anteil ausländischer Mitbürger (speziell Asylbewerber) in Karlstein weiter steigen wird. Nötig sind daher neben der Bereitstellung von Notunterkünften für Asylbewerber eine Ausweitung des Wohnraumangebots für dauerhaft in Karlstein verbleibende Flüchtlinge sowie eine Verstärkung der Maßnahmen zur Integration der Flüchtlinge (darunter auch unbegleitete Minderjährige). Aber auch für die bereits heute in Karlstein lebenden ausländischen Mitbürger sowie sozial benachteiligten Personengruppen sind unterstützende soziale Angebote weiterhin vorzuhalten bzw. auszuweiten. Dies gilt insbesondere für Kinder und Jugendliche aus sozial benachteiligten Familien, für die z.B. Bildungsgutscheine ausgegeben werden könnten.

Angesichts des steigenden Seniorenanteils in der Karlsteiner Bevölkerung kommt schließlich auch der Sicherung von Angeboten zur Pflege und Betreuung von Senioren, aber auch zur Freizeitgestaltung von Senioren eine wachsende Bedeutung zu. Diesbezüglich besteht bereits eine gute Grundausstattung in Karlstein, die sukzessive weiter ergänzt werden kann. Mit Blick auf den geringer werdenden Kinder- und Jugendanteil an der Karlsteiner Bevölkerung ergibt sich die Zielsetzung, offensiv junge Familien anzusiedeln. Voraussetzung hierfür ist die Vorhaltung eines attraktiven Wohnraumangebots für Familien (insb. preisgünstiges Wohnbaugebiet) sowie eines guten Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitangebots.

Altersstruktur der Bevölkerung 2013:  
Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### 2.3 Bevölkerungsprognose

Zukünftig ist in der Gemeinde Karlstein mit einer weiter rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Hierauf verweist u.a. die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für Bayern, die von einer anhaltenden Bevölkerungsabnahme in Karlstein wie auch im gesamten Landkreis Aschaffenburg bis 2029 ausgeht. Nach dem Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ist in Karlstein für den Zeitraum von 2013 bis 2030 u.a. mit folgenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zu rechnen:

- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt von 44,5 auf 49,0 Jahre (+4,5)
- Der Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) sinkt von 27,6 auf 27,1 (-0,5)
- Der Altenquotient (ab 65-jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) steigt von 31,0 auf 55,1 (+24,1).
- Der Anteil der unter 18-jährigen an der Bevölkerung sinkt von 15,4% auf 13,5% (-1,9%)
- Der Anteil der ab 65-jährigen an der Bevölkerung steigt von 19,6% auf 30,2% (+10,6%)
- Die Gesamtbevölkerung Karlsteins schrumpft um ca. 9,1%

Eine genaue Prognose hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Karlstein ist schwierig, da diese neben der leichter zu prognostizierenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also der Erwartung von Geburten und Sterbefällen in den kommenden Jahren, auch wesentlich von den nur schwer vorhersehbaren Wanderungsbewegungen in naher Zukunft abhängt. Die Entwicklung zukünftiger Zu- und

Abwanderungen wird sehr stark durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die besondere wirtschaftliche Situation vor Ort sowie von persönlichen Beweggründen der Bewohner beeinflusst. Gerade diese Faktoren können kurzfristig starken Schwankungen unterworfen sein (z.B. Schließung oder Neuansiedlung eines größeren Unternehmens als lokales Trendbruchereignis), was eine genaue Bevölkerungsprognose erschwert.

Ein wichtiger Einflussfaktor für das Wanderungsverhalten der Bevölkerung ist auch die Baulandpolitik der einzelnen Kommunen. So kann die Ausweisung von attraktivem und preisgünstigem Wohnbauland in ausreichender Größenordnung den Zuzug von Bauwilligen begünstigen, während eine allzu restriktive Baulandpolitik den Zuzug begrenzt. In Karlstein erscheint vor dem Hintergrund der zuletzt eher zurückhaltenden Baulandentwicklung und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in einem moderaten Umfang zweckmäßig. Nur so erscheint es realistisch, dass sich der Zuzug junger Familien nach Karlstein spürbar erhöht.

### 2.4 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die demografischen Faktoren für die Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### *Stärken:*

- Relativ starke Bindung der Bevölkerung an ihre Gemeinde (eher untypisch für städtisch geprägte Pendlergemeinden)
- Relativ stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung bis ca. 2009 (ausgeglichenen Saldo aus Lebendgeburten und Sterbefällen)
- Bislang moderate Alterung der Bevölkerung (geringerer Anteil

der Bevölkerungsgruppe 65+ im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt)

- Relativ geringer Anteil von Menschen mit erhöhtem Integrationsbedarf (Empfänger von Transferleistungen, Arbeitslose)

#### *Schwächen:*

- Rückläufige Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000
- Tendenziell negativer Wanderungssaldo (überwiegend Wanderungsverluste, selektive Abwanderung der jungen erwerbsfähigen Bevölkerung, zu geringer Zuzug junger Familien)
- Relativ geringer Anteil von Kindern und Jugendlichen an der örtlichen Bevölkerung (geringer Anteil der Bevölkerungsgruppe U 18)
- Tendenz zunehmender Alterung der Bevölkerung (zuletzt sinkende Geburtenrate, steigender Anteil der Bevölkerungsgruppe 65+)
- Tendenziell steigender Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und erhöhtem Integrationsbedarf (insbesondere Asylbewerber)

### 2.5 Handlungsbedarf

Zukünftig wird die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Karlstein vor allem durch folgende Trends gekennzeichnet sein:

- Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen (darunter Kleinkinder, Kindergartenkinder und Schulkinder)
- Abnahme der Zahl junger erwerbsfähiger Menschen (selektive Abwanderung)
- Zunahme der Zahl von Senioren (darunter mobile und unterstützungsbedürftige Senioren)
- Zunahme der Zahl von Menschen mit Migrationshintergrund (insb. Asylbewerber)
- Zunahme kleinerer Haushalte (Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, Seniorenhaushalte)



Kindergarten Villa Kunterbunt



Grundschule Karlstein

Gegenwärtig ist nur schwer abzuschätzen, in welcher Intensität die Gemeinde Karlstein von der beschriebenen Entwicklung betroffen sein wird. Um eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen und den Zuzug von Familien nach Karlstein zu fördern, ist die Vorhaltung eines attraktiven und preisgünstigen Wohnraumangebots unabdingbar. Zu empfehlen ist eine offensivere Baulandpolitik als zuletzt, ohne dabei die Innenentwicklung zu vernachlässigen.

Parallel müssen Überlegungen darüber angestellt werden, mit welchen Maßnahmen in den Schulen und Kindergärten auf die Entwicklungen (einerseits sinkende Kinderzahl aus einheimischen Familien, andererseits höherer Anteil von Kindern mit besonderem Integrationsbedarf, darunter Flüchtlingskinder) zu reagieren ist (z.B. Zusammenlegung von Kindergartengruppen, multifunktionale Nutzung freierwerdender Raumkapazitäten in Schulen und Kindergärten, neuartige Betreuungskonzepte, Sprachunterricht für Flüchtlingskinder).

Grundsätzliches Ziel muss es darüber hinaus sein, der selektiven Abwanderung meist jüngerer Menschen durch Maßnahmen zur Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebots vor Ort entgegenzuwirken. Familien mit Kindern sollen durch ein gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot mit wohnungsnaher Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten) gehalten bzw. neu gewonnen werden. Ein wichtiger Schritt hierfür besteht in der Stärkung der eigenen Identität.

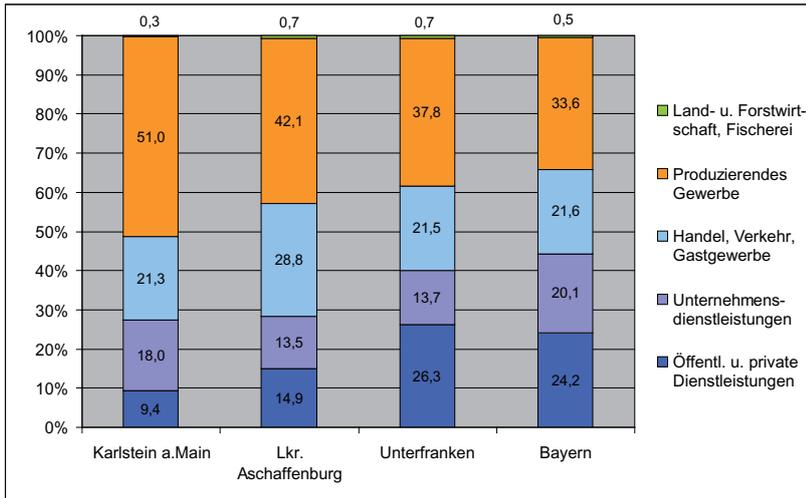
Ein zusätzlicher Anpassungsbedarf ergibt sich zukünftig aufgrund des steigenden Seniorenanteils bei gleichzeitiger Zunahme kleiner Haushalte (Seniorenhaushalte). Es müssen Wohn- und Betreuungsangebote gesichert und ggf. weiter ausgebaut sowie eine seniorengerechte Freizeitinfrastruktur vorgehalten werden. Dabei muss bedacht werden, dass die Gruppe der Senioren keineswegs homogen ist, sondern sich vielmehr in einem Prozess zunehmender sozia-

ler, aber auch mentaler Ausdifferenzierung befindet. Diese Ausdifferenzierung kann schlagwortartig mit Begriffen wie „junge und mobile Alte“ oder „pflege- und unterstützungsbedürftige Alte“ belegt werden und führt dazu, dass die Nachfrage nach stärker spezialisierten Angeboten absehbar zunimmt.

Eine besondere Herausforderung stellt schließlich der gesteigerte Zuzug von Flüchtlingen dar. Für anerkannte und dauerhaft verbleibende Flüchtlinge müssen adäquate Wohnraumangebote (möglichst nicht in isolierter Lage) geschaffen und Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Zugleich müssen die bereits begonnenen Maßnahmen zur sozialen Integration der Flüchtlinge fortgeführt und bedarfsweise ausgeweitet werden. Parallel dazu müssen auch die unterstützenden Angebote für bereits heute in Karlstein lebende sozial benachteiligte Personengruppen weiter vorgehalten und ggf. ausgeweitet werden (z.B. Bildungsgutscheine).

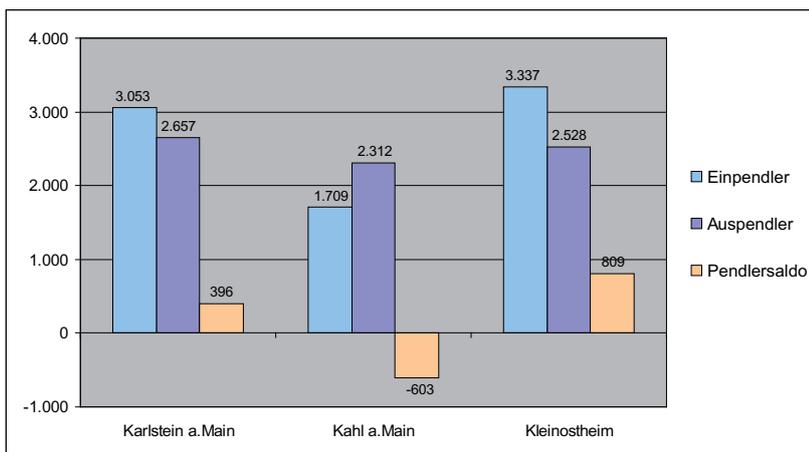
## Wirtschaft

Beschäftigungsstruktur 2014:  
Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Einpendler und Auspendler 2014:  
Vergleich mit Gemeinde Kahl a.Main und Gemeinde Kleinostheim



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### 3 Wirtschaft

#### 3.1 Wirtschaftsstruktur

In der Gemeinde Karlstein hat die Energiegewinnung in Verbindung mit energieaffiner gewerblicher Produktion traditionell eine hohe Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung. Prägend für das örtliche Wirtschaftsleben im Raum Karlstein war zunächst der Braunkohleabbau (Zeche Gustav ab 1902) mit daran anknüpfender Energieerzeugung (Öl- und Kohlekraftwerk) und Brikettfabrikation. Seit den 1960er Jahren wurde Karlstein (damals noch unterteilt in die selbständigen Gemeinden Dettingen und Großwelzheim) auch bekannt als Standort für das erste deutsche Atomkraftwerk (bezeichnet als Versuchatomkraftwerk Kahl VAK), dem ein weiteres Versuchskraftwerk (Heißdampfreaktor Großwelzheim HDR) folgte. Die genannten Versuchs- und Forschungsreaktoren wurden in den 1980er Jahren stillgelegt und sind inzwischen rückgebaut.

Auch wenn heute in Karlstein die früher bestehenden Kraftwerke zur Energiegewinnung nicht mehr existieren, ist der Energiesektor nach wie vor prägend für die Wirtschaftsstruktur in Karlstein. So sind heute mit der Firma Areva GmbH (sie unterhält ein privatwirtschaftliches Kernforschungszentrum und stellt unter dem Firmenzweig ANF Brennelemente her) und der Fa. Siemens AG (sie fertigt unter dem Firmenzweig PG Produkte für die Stromerzeugung wie Öl- und Gasturbinen) zwei internationale Großkonzerne der Energiesparte in Karlstein vertreten. Die Niederlassungen dieser Großkonzerne liegen konzentriert im Innovationspark Karlstein im äußersten Westen des Gemeindegebiets und bieten Arbeitsplätze für zusammen rund 450 Beschäftigte.

Neben dem Energiesektor ist heute auch der Bereich Elektronik / Elektrotechnik (Fa. BMZ GmbH als Systemanbieter für Akku-Lösungen mit rund

500 Beschäftigten) wichtig für das örtliche Wirtschaftsleben in Karlstein. Hinzu kommt das Speditionsgewerbe (Fa. Kühne + Nagel mit rund 200 Beschäftigten), das von der guten Anbindung Karlsteins an das überörtliche Fernverkehrsnetz profitiert. Zu verweisen ist darüber hinaus auf einige weitere kleine und mittlere Betriebe, die zu einer gewissen Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur in Karlstein beitragen. Zukünftig wird seitens der Gemeinde Karlstein eine noch stärkere Mischung aus kleinen und mittleren Betrieben angestrebt, um die aktuell sehr starke Abhängigkeit der Gemeinde von den lokalen Großarbeitgebern zu verringern.

Mit Blick auf die Standortverteilung der Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet Karlstein fällt auf, dass sich die meisten der Betriebe in den Randzonen des Gemeindegebiets (Richtung Seligenstadt im Westen, Richtung Alzenau und Kleinostheim im Osten)

befinden. Zentrale Gewerbestandorte im westlichen Gemeindegebiet sind dabei der oben bereits erwähnte Innovationspark Karlstein (Gewerbegebiet Nördlich der Seligenstädter Straße) und das am Gustavsee gelegene Industriegebiet Zeche Gustav, die keine unmittelbare Anbindung an die Wohnsiedlungsbereiche von Karlstein aufweisen. Dagegen finden sich im östlichen Gemeindegebiet mehrere, teils kleinere Gewerbegebiete, die häufig sehr nah an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche heranreichen und erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz mit sich bringen. Zu verweisen ist im Einzelnen auf folgende Gewerbegebiete:

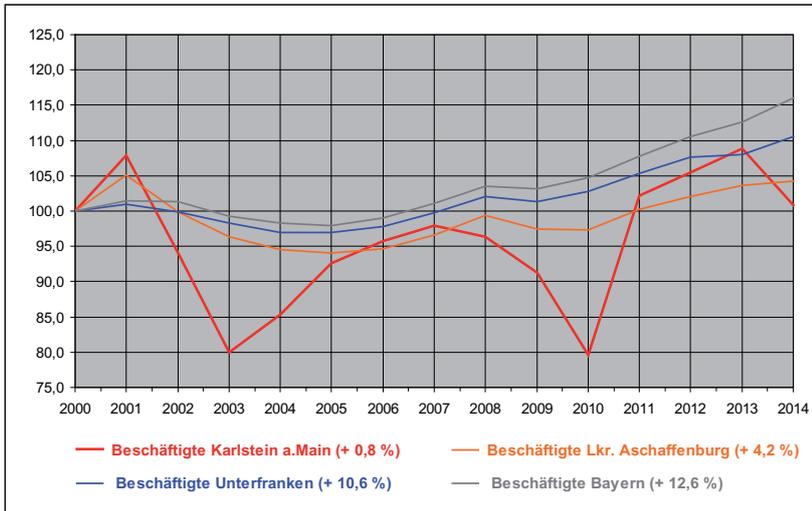
- Am Kieswerk - Herzberg
- Am Stadtweg rechts (An den Hirtenäckern)
- An der Pflingstweide
- Nördlich der Frankenstraße
- Östlich der Auwanne
- Östlich der B 8 (Am Sportplatz)

Neben den von den Karlsteiner Gewerbegebieten ausgehenden Immissionen (u.a. Anlieferverkehr) entstehen zusätzliche Immissionsbelastungen für den Siedlungsbereich Karlstein durch die im Stadtgebiet Alzenau gelegenen, bis unmittelbar an die Karlsteiner Gemeindegrenze heranreichenden Gewerbeflächen. Diese Gewerbeflächen erstrecken sich relativ weiträumig zwischen der Bundesautobahn A 45 im Osten und dem Siedlungsbereich Karlstein im Südwesten, während im relativ kleinen Gemeindegebiet Karlstein kaum Spielraum für Gewerbegebietsausweisungen besteht. Eingeschränkt wird dieser Spielraum neben immissionsschutzrechtlichen Vorgaben auch durch naturschutzrechtliche Restriktionen (Landschaftsschutzgebiet im Osten des Gemeindegebiets Karlstein).



Gewerbegebiet im westlichen Gemeindegebiet

Beschäftigungsentwicklung 2000 - 2014:  
Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Angesichts der starken Restriktionen für gewerbliche Flächenausweisungen bestehen aktuell im Gemeindegebiet Karlstein nur noch wenige Potenzialflächen für zukünftige gewerbliche Entwicklungen. Hierzu zählen insbesondere noch nicht baureif erschlossene Flächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans südlich des Industriegebiets Zeche Gustav. Hinzu kommen folgende kleinere Flächenreserven:

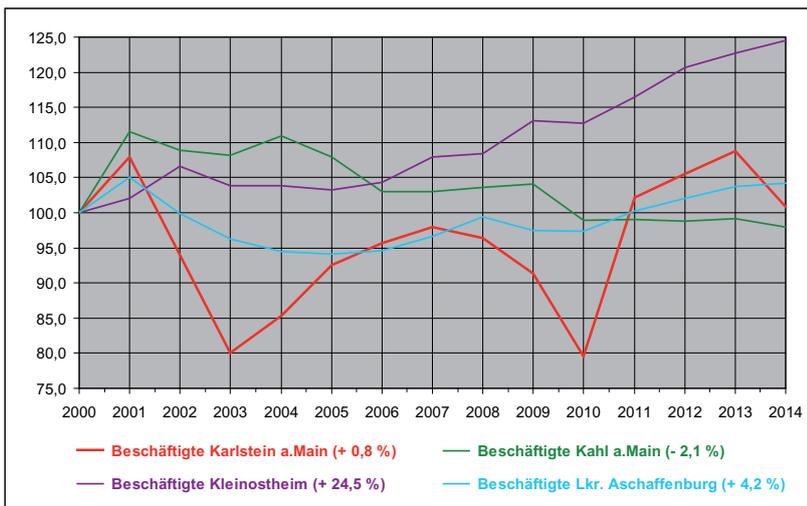
Sofort verfügbare Flächen:

- 2 Privatgrundstücke An den Hirtenäckern (ca. 0,48 ha)

Baureif erschlossene Flächen:

- 2 Privatgrundstücke An den Hirtenäckern (ca. 0,24 ha)
- 1 Privatgrundstück Frankenstraße (ca. 0,23 ha)

Beschäftigungsentwicklung 2000 - 2014:  
Vergleich mit Gemeinde Kahl a.Main und Gemeinde Kleinostheim



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Frankenstraße“ ist zukünftig geplant, weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung in einem Umfang von rund 5,1 ha im Osten des Gemeindegebiets südlich der Frankenstraße zur Verfügung zu stellen. Im Zuge dieser Planung soll auch eine moderate Abrundung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht werden (organische Siedlungsentwicklung). Zwischen den zukünftigen Gewerbeflächen und der benachbarten Wohnbebauung muss der Immissionsschutz durch eine ausreichende Abstandsfläche gewährleistet werden.

Zu prüfen ist, ob entlang der zukünftigen Umgehungsstraße weitere Potenzialflächen für die gewerbliche Entwicklung herangezogen werden können. Zu prüfen ist zudem die Möglichkeit der Abstufung von Gewerbegebieten im Sinne der Verträglichkeit mit benachbarten Wohngebieten.

### 3.2 Beschäftigungsentwicklung

Die Zahl der am Arbeitsort Karlstein sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell bei rund 3.300 Beschäftigten (Stand 30.06.2014). Hieraus resultiert eine Beschäftigtenquote von rund 42 Beschäftigten je 100 Einwohner für Karlstein, die deutlich höher liegt als in der Nachbargemeinde Kahl a.Main (28 Besch. je 100 Einw.) und in etwa so hoch wie in der einwohnerstärkeren Nachbarstadt Alzenau (43 Besch. je 100 Einw.). Lediglich in der Nachbargemeinde Kleinostheim liegt die Beschäftigtenquote mit rund 49 Beschäftigten je 100 Einwohner höher als in Karlstein. Die relativ hohe Beschäftigtenquote in Karlstein unterstreicht, dass die Gemeinde über eine insgesamt gute Arbeitsplatzausstattung verfügt. Dies belegen auch die Zahlen der gemeindlichen Pendlerstatistik, die für 2014 einen positiven Pendlersaldo von +396 Personen als Differenz der registrierten Einpendler (3.053 Personen) und der registrierten Auspendler (2.657 Personen) erkennen lassen (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Seit dem Jahr 2000 war die Beschäftigungsentwicklung in Karlstein tendenziell stagnierend bis wechselhaft, so dass bis zum Jahr 2014 kein nennenswerter Beschäftigtenzuwachs, aber auch kein gravierender Beschäftigungseinbruch zu verzeichnen war. Nach zwischenzeitlichen Beschäftigungsrückgängen insbesondere in den Jahren 2003 und 2010 gab es zwischen 2004 und 2007 sowie seit dem Jahr 2011 eine leichte Aufwärtsentwicklung bei den Beschäftigten, gefolgt von einem leichten Rückgang im Jahr 2014. Insgesamt ist die Zahl der am Arbeitsort Karlstein sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum von 2000 bis 2014 um knapp 1% angestiegen (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Trotz der insgesamt zufriedenstellenden Beschäftigungssituation in Karlstein ist zu beklagen, dass die letztjährige Entwicklung mehr oder weniger deutlich hinter derjenigen in anderen Kommunen der näheren Umgebung und des Landkreises Aschaffenburg zurückgeblieben ist. So nahm zwischen 2000 und 2014 die Zahl der Beschäftigten in der Nachbargemeinde Kleinostheim mit rund 24,5% wesentlich stärker zu als in Karlstein. Zudem konnten im gleichen Zeitraum die Kommunen im Landkreis Aschaffenburg durchschnittlich einen Beschäftigtenzuwachs von immerhin rund 3,7% erzielen, was die regionale Arbeitslosenquote auf den sehr geringen Wert von 3,7% drückte (Bayern: +16,0% Beschäftigtenzuwachs zwischen 2000 und 2014, Arbeitslosenquote von 4,3%) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Ähnlich wie bei der Beschäftigungsentwicklung bestehen auch bei der Beschäftigungsstruktur Unterschiede zwischen der Gemeinde Karlstein und den meisten Kommunen des Landkreises Aschaffenburg. So dominiert in Karlstein das produzierende Gewerbe mit rund 51% Beschäftigtenanteil als Beschäftigungsgrundlage vor dem tertiären Sektor (hierzu zählen insbesondere die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen), während im Landkreis Aschaffenburg der tertiäre Sektor mit einem Beschäftigtenanteil von über 57% wesentlich bedeutsamer ist. Noch bedeutsamer ist der tertiäre Sektor in Bayern (ca. 66%) und in Unterfranken (ca. 62%) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).



### 3.3 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### Stärken:

- Gute Anbindung an das bundesdeutsche Fernverkehrsnetz (Lage an der A 45 und Nähe zur A 3) als günstiger Standortfaktor für gewerbliche Entwicklung (insb. für Speditionsgewerbe)
- Bedeutende Arbeitgeber aus den Bereichen Energie und Elektronik / Elektrotechnik im Gemeindegebiet (Innovationspark Karlstein, Industriegebiet Zeche Gustav)
- Potenzialflächen für gewerbliche Entwicklung südlich des Industriegebiets Zeche Gustav (westliches Gemeindegebiet) und südlich der Frankenstraße (östliches Gemeindegebiet)
- Relativ hohe Beschäftigtenquote, leicht positiver Pendlersaldo
- Gutes lokales Arbeitsplatzangebot, geringe Arbeitslosenquote
- Starke Stellung des produzierenden Gewerbes

#### Schwächen:

- Relativ starke Streuung von Gewerbestandorten im Gemeindegebiet, Konzentration von Gewerbebetrieben in den Randzonen des Gemeindegebiets (teils ungünstige Erschließung, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Westen)
- Erhöhte Anforderungen an Immissionsschutz durch Nähe von Gewerbegebieten zu Wohnsiedlungsbereichen im östlichen Gemeindegebiet, zusätzliche Immissionsbelastungen durch großflächige Gewerbegebiete im anschließenden Stadtgebiet Alzenau
- Insgesamt begrenztes Flächenangebot für weitere gewerbliche Entwicklung (Restriktionen u.a.

durch kleines Gemeindegebiet, Immissionsschutz und Landschaftsschutzgebiet im Osten des Gemeindegebiets)

- Tendenziell stagnierende Beschäftigungsentwicklung seit dem Jahr 2000, insgesamt schwächere Entwicklung als in den meisten Kommunen des Landkreises Aschaffenburg
- Nachholbedarf bei der Entwicklung des tertiären Sektors

### 3.4 Handlungsbedarf

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung im Gemeindegebiet Karlstein ergibt sich für die Gemeinde vor allem folgender Handlungsbedarf:

- Sicherung lokaler Arbeitsplätze (größere und kleinere Arbeitgeber)
  - Realisierung einer Mischung aus kleinen und mittleren Betrieben, Verringerung der Abhängigkeit von wenigen großen Arbeitgebern, Stärkung des tertiären Sektors
  - Realisierung gewerblicher Ansiedlungen im Bereich vorhandener Potenzialflächen (südlich des Industriegebiets Zeche Gustav, südlich der Frankenstraße)
  - Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Umfeld der Gewerbegebiete im östlichen Gemeindegebiet (inkl. neue Gewerbeflächen südlich der Frankenstraße), Entschärfung bestehender Lärmkonflikte
  - Prüfung der Entwicklungsfähigkeit zusätzlicher Potenzialflächen entlang der zukünftigen Umgehungsstraße
  - Prüfung der Abstufungsmöglichkeit von Gewerbegebieten im Sinne der Verträglichkeit mit benachbarten Wohngebieten
  - Abstimmung der gewerblichen Entwicklung mit Entwicklungsvorstellungen in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Erholung
- Gezielte Darstellung der örtlichen Industrietradition (Braunkohleabbau, Energieerzeugung, Versuchsatomkraftwerke) als Beitrag zur touristischen Entwicklung



## Siedlungswesen



Urkataster Dettingen

### 4 Siedlungswesen

#### 4.1 Historische Siedlungsentwicklung

Die historische Siedlungsentwicklung der Gemeinde Karlstein mit ihren Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim reicht weit zurück, wie zahlreiche Funde aus vorchristlicher Zeit belegen. Der Ortsname Dettingen verweist auf einen alemannischen Ursprung der Siedlung, während der Ortsname Großwelzheim auf einen fränkischen Siedlungsursprung schließen lässt.

Der Zusammenschluss der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim zur Gemeinde Karlstein erfolgte im Zuge der bayerischen Gemeindegebietsreform am 1. Juli 1975. In einer Abstimmung entschieden sich die Gemeindebürger für den Namen Karlstein, der bereits um das Jahr 1000 in einer Beschreibung des Aschaffener Forstbezirks auftaucht und ein Grenzmal an der ehemaligen Gemarkungsgrenze zwischen Dettingen und Großwelzheim bezeichnet.

#### Dettingen

Die Siedlung Dettingen wurde erstmals im 10. Jahrhundert in einer Schenkungsurkunde des Kaisers Otto II. schriftlich erwähnt. Herausragendes Ereignis in der Geschichte des Ortes war die Schlacht von Dettingen im Jahr 1743 vor dem Hintergrund des österreichischen Erbfolgekriegs. In dieser für die europäische Geschichte bedeutenden Schlacht wurde die französische Armee von einer Allianz aus englischen, österreichischen, hannoverschen und hessischen Truppen (sog. pragmatische Armee) geschlagen. Anlässlich des Sieges der pragmatischen Armee komponierte Georg Friedrich Händel im Auftrag des englischen Königs Georg II. das „Dettinger Te Deum“ und das „Dettinger Anthem“.

Historischer Kern der heutigen Siedlung Dettingen ist der Bereich an der Hag- und Kirchgasse mit Karlsplatz und St. Hippolytkirche. Dieser Bereich erstreckt sich nordöstlich der Hanauer Landstraße (St 3308) in Richtung Bahnlinie im Osten und liegt relativ nahe zum südwestlich an Dettingen vorbeifließenden Main.

Bedeutendste Veränderungen in der Dettinger Siedlungsgeschichte des 20. Jahrhunderts waren zum einen die Entstehung neuer, architektonisch wertvoller Kirchenbauten (Dettinger Pfarrkirche St. Peter und Paul des Kirchenbaumeisters Dominikus Böhm, evang. Erlöserkirche) sowie zum anderen die Entstehung der Hag- und Lindigsiedlung im Zeitraum von 1948 bis 1952 (Aufnahme von Kriegsvertriebenen aus dem Sudetenland). Im Jahr 1952 sind zudem weitere Wohngebäude im Bereich der heutigen Wingertstraße errichtet worden. Auch eine zentrale Wasserversorgung wurde selbigen Jahres in Dettingen eingerichtet.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein in der jüngeren Dettinger Siedlungsgeschichte war die Ausweisung von rund 170 neuen Baugrundstücken im Zuge der Umlegungsverfahren „Straßengewanne“ und „Schutzhecke“ im Jahr 1967/68. Im Jahr 1969 erfolgte der Anschluss Dettingens an das Wasserwerk Dettingen. 1970 wurde das elektrische Ortsnetz an das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk (RWE) verkauft und in der Folge verbessert und erweitert (Quelle: 1000 Jahre Dettingen a.M.).

#### Großwelzheim

Die Siedlung Großwelzheim wurde erstmals im 8. Jahrhundert in einer Schenkungsurkunde an das Kloster Lorch schriftlich erwähnt. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts hinein war Großwelzheim ein reines Straßendorf mit nur zwei schmalen Gassen. Wohngebäude befanden sich vor allem beidseits der von Ost nach West verlaufenden „gemeinen Gasse“, der heutigen Hauptstraße.

Erst im Zeitraum von 1850 bis 1875 kam es zu einer größeren Ausweitung des Dorfes Großwelzheim durch Verlängerung der Hauptstraße nach Osten und Westen (heutige Seligstädter Straße). In der Folge wurde das Dorf bis etwa 1914 weiter erweitert durch die heutige Spessartstraße,



Urkataster Großwelzheim

die Bergwerkstraße, den Mühlweg und die obere Maingasse.

Nach der Entdeckung von Braunkohlevorkommen im Raum Großwelzheim am Ende des 19. Jahrhunderts wurde 1902 die Zeche Gustav gegründet. Hier wurde bis 1932 Kohle gefördert, die dann in einer Brikettfabrik weiter verarbeitet wurde (heutiger Gustavsee als Relikt der Kohleförderung). Mit der industriellen Entwicklung in Großwelzheim stieg auch der Bedarf an neuen Wohnungen, die vor allem zwischen 1920 und 1939 in der Spessartstraße, in der Friedhofsstraße, am Schafrain und in der Bergwerkstraße entstanden. Das Siedlungsgebiet wurde hierdurch deutlich ausgeweitet und reichte bis zur heutigen St 3308. Hinzu kamen erste Wohnhäuser in der Siedlung Kimmelsteich. Zudem wurde die Großwelzheimer Pfarrkirche nach Plänen des Kirchenbaumeisters Dominikus Böhm erweitert.

Zu erneuten Siedlungserweiterungen kam es nach dem Zweiten Weltkrieg, als sich Großwelzheim vor allem nach Norden weiter ausdehnte (Vorrücken der Häuserviertel vom Schafrain bis zur Gleisanlage des RWE). Auch die Siedlung Kimmelsteich dehnte sich weiter aus (Quelle: 1200 Jahre Großwelzheim).

## 4.2 Aktuelle Siedlungsstruktur

Im Raum Karlstein stellt das Maintal mit seinen hier verlaufenden Verkehrswegen die zentrale Siedlungsachse dar. Neben Karlstein mit

seinen Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim sind auch die meisten Nachbarsiedlungen (darunter die Stadt Seligenstadt in Hessen sowie die Gemeinden Kahl und Kleinostheim in Bayern) sämtlich im Maintal gelegen. Lediglich die Nachbarstadt Alzenau ist mit ihrem Siedlungsschwerpunkt im Kahlgrund, einem Seitenarm des Mains, gelegen.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Karlstein wird durch die Lage am Main als südlicher Gemeindegebietsgrenze sowie das nahe Heranrücken der Nachbarkommunen Alzenau, Kahl und Seligenstadt an das insgesamt sehr kleine Gemeindegebiet (nur ca. 12,67 qkm Gebietsfläche, davon rund 29% Siedlungs- und Verkehrsfläche) maßgeblich beeinflusst. Kennzeichnend für die Siedlungsstruktur in Karlstein ist ein sehr kompakter und langgezogener Siedlungskörper nördlich des Mains, der aus dem Zusammenschluss der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim entstanden ist und teils lange Distanzen von den Wohnsiedlungsbereichen zu den sozialen und Versorgungseinrichtungen aufweist. Weitere Ortsteile bestehen im Gemeindegebiet Karlstein nicht - sieht man einmal von den relativ verstreut im Westen des Gemeindegebiets gelegenen Gewerbegebieten (Industriegebiet Zeche Gustav, Gewerbegebiet nördlich der Seligenstädter Straße) sowie den im Südosten gelegenen Siedlungsbereichen (Gewerbegebiet An der Pflingstweide, Bereich Lindighalle) ab.

Der für die Gemeinde Karlstein charakteristische kompakte Siedlungs-

körper wird durchzogen von einer sehr langen, von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Ortsdurchfahrt (Hanauer Landstraße bzw. St 3308) und weist - abgesehen von den historischen Siedlungskernen der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim - kein gemeinsames gewachsenes Ortszentrum auf. Entlang der Ortsdurchfahrt fehlen zudem auffällige Zäsuren, welche den Siedlungskörper gliedern und dessen Monotonie durchbrechen. Lediglich der Bahnhofsbereich an der Bahnlinie im Nordosten von Dettingen, das Grundschulgelände in Dettingen sowie das Sport- und Mittelschulgelände (nebst Bayernhalle) im Norden von Großwelzheim stechen aus dem Siedlungskörper der Gemeinde Karlstein stärker hervor. Gleiches gilt für die relativ nah an den Wohnsiedlungsbereichen gelegenen Gewerbegebiete im Osten von Dettingen, für die erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz bestehen.

Wichtigster Kristallisationspunkt für städtebauliche und funktionale Aufwertungsmaßnahmen im Karlsteiner Siedlungskörper ist der Rathausbereich am Schnittpunkt der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim. Hier wurde durch die Konzentration diverser öffentlicher und Versorgungseinrichtungen (neben dem Rathaus sind hier die Gemeindebibliothek und das Haus der Begegnung als sozialer Treffpunkt angesiedelt, in der Nähe befinden sich zudem zwei Nahversorger) eine gemeinsame Mitte für Dettingen und Großwelzheim mit guter Zugänglichkeit zum Main als Freizeit- und Erholungsraum neu



geschaffen. Diese gemeinsame Mitte muss weiter gestärkt werden, wozu u.a. die jüngst erfolgte Etablierung eines neuen Feuerwehrstandorts und die Einführung eines Wochenmarkts auf dem Rathausplatz beitragen. Zu empfehlen sind zukünftig die weitere Bündelung von Angeboten in der Ortsmitte (u.a. Banken, private Dienstleister, Versorgungsstätten) sowie die Konzentration neuer Wohnraumangebote in Nähe der Ortsmitte anstelle randgemeindlicher Siedlungserweiterungen.

Besonderer Handlungsbedarf besteht zukünftig in Karlstein auch bezüglich der Neugestaltung der bislang sehr ungliederten und verkehrlich stark belasteten Ortsdurchfahrt (St 3308). Hier sollte im Zuge des Baus der Umgehungsstraße, die zu einer spürbaren Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens führen wird, eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen angestrebt werden.

Weiterer Schwerpunktbereich für gestalterische und zugleich auch funktionale Aufwertungsmaßnahmen ist das Bahnhofsgelände in Dettingen mit seiner teils leerstehenden bzw. mindergenutzten Bausubstanz.

Zielstellungen sind hier die Nutzungsoptimierung des Bahnhofsgeländes, die Klärung eines möglichen Abrisses der z.Zt. funktionslosen Güterhalle, die Verbesserung der Parkplatzsituation und die Standortoptimierung der Bushaltestelle. Darüber hinaus ist zu klären, ob ggf. Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld des Bahnhofs angesiedelt werden können.

Schließlich sind als weitere Schwerpunktbereiche für gestalterische und funktionale Aufwertungsmaßnahmen die historischen Ortskerne in Dettingen (insbesondere Aufwertung des Karlsplatzes und der Haggasse, Neunutzung der ehem. Feuerwehr) und in Großwelzheim (inkl. Aufwertung des Bereichs um die Alte Schule, Neunutzung der ehem. Feuerwehr) zu nennen. Auch das Umfeld der Kindertagesstätte Regenbogenland in Dettingen sollte neu gestaltet werden. Zudem sollte der Bereich des sog. Schleusengehöfts westlich der Ortslage Großwelzheim einer neuen attraktiven Nutzung zugeführt werden. Zu denken wäre dabei aufgrund der Nähe des Anwesens zum Main vor allem an Erholungs- und Freizeitnutzungen für Einheimische und Besucher (z.B. Radwanderer).

Neben den genannten zentralen Handlungserfordernissen sollten in Karlstein mit Blick auf die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität die besonderen Qualitäten der Siedlungen Dettingen und Großwelzheim stärker in den Vordergrund gerückt werden. Zu diesen Qualitäten zählt vor allem die Lage der Siedlungen in unmittelbarer Nähe zum Main mit seinen attraktiven Mainuferzonen. Um diese Zonen als Erholungs- und Freizeitraum noch besser erlebbar zu machen, sollte die wegemäßige Anbindung der Siedlungen an den Main weiter verbessert werden. Gleichzeitig sind auch die Mainuferzonen selbst als Erholungs- und Freizeitraum weiter aufzuwerten (z.B. durch attraktive Treffpunktsituationen, attraktive mainparallele Rad- und Fußwege, Erhöhung der Sauberkeit).

Positive Effekte für die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Siedlungen Dettingen und Großwelzheim können sich auch durch die Anwendung von Instrumenten der Baugestaltung ergeben, welche die Bereitschaft privater Hauseigentümer zu Investitionen im eigenen Baubestand (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) fördern. Zu diesen Instrumenten, die unter dem Begriff „Werkzeugkasten Baugestaltung“ zusammengefasst sind, zählen im Einzelnen:

- Kommunales Förderprogramm
- Bauberatung für Hauseigentümer
- Gestaltungssatzung
- Leitfaden Baugestaltung als Orientierungshilfe für Hauseigentümer

Mit Blick auf die Neunutzung leerstehender und mindergenutzter Gebäude in den Innerortsbereichen empfiehlt sich die Einrichtung eines Leerstandsmanagements. Zu prüfen ist auch die Zweckmäßigkeit des Einsatzes von Instrumenten, die in Sanierungsgebieten verwendet werden können (z.B. Vorkaufsrecht). Voraussetzung ist die Benennung von Bereichen, in denen bestimmte Nutzungen (z.B. Gastronomie, Wege) beabsichtigt sind.

### 4.3 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die siedlungsstrukturellen Voraussetzungen in der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### Stärken:

- Architektonisch wertvolle Kirchenbauwerke in Dettingen und Großwelzheim (Kirchen des Kirchenbaumeisters Dominikus Böhm, evang. Erlöserkirche)
- Wertvolle Relikte der Industriegeschichte (Gustavsee als Relikt der früheren Kohleförderung)
- Nähe zum Main als besondere Qualität der Siedlungen Dettingen und Großwelzheim (hohe Wohn- und Lebensqualität)
- Ansätze einer gemeinsamen Ortsmitte im Bereich des Rathauses (Konzentration diverser öffentlicher und Versorgungseinrichtungen), Potenzial für weitere städtebauliche und funktionale Aufwertung der Ortsmitte
- Absehbare verkehrliche Entlastung der Ortsdurchfahrt durch Realisierung der geplanten Umgehungsstraße
- Aufwertungspotenzial in den historischen Ortskernen von Dettingen und Großwelzheim
- Aufwertungspotenzial in verschiedenen weiteren Bereichen (insb. Bahnhofsbereich, Schleusengehöft, Mainuferzonen)

#### Schwächen:

- Kleines Gemeindegebiet mit begrenztem Potenzial für weitere Siedlungserweiterungen
- Sehr langgezogener Siedlungskörper mit teils langen Distanzen von den Wohnsiedlungsbereichen zu den sozialen und Versorgungseinrichtungen
- Relativ verstreute Lage einzelner Siedlungsbereiche (Gewerbegebiete im Westen, Gewerbegebiet und Lindighalle im Südosten), Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Westen

- Relativ nahe Lage einzelner Gewerbegebiete zu den Wohnsiedlungsbereichen im Osten von Dettingen (Immissionskonflikte)
  - Lange monotone Ortsdurchfahrt (St 3308) mit Barrierewirkung, hoher verkehrlicher Belastung und geringer Aufenthaltsqualität
  - Fehlen eines gemeinsamen gewachsenen Ortszentrums
  - Fehlen urbaner Situationen / lebendiger Treffpunkte innerhalb des Siedlungskörpers
  - Funktionale und gestalterische Mängel im Bereich des Bahnhofs
  - Gestalterische Mängel in weiteren Siedlungsbereichen (u.a. Umfeld der Kindertagesstätte Regenbogenland)
  - Teils unzureichende Erschließung der Mainuferzonen von den Siedlungsbereichen her
- Ortskerne von Dettingen (insb. Karlsplatz, ehem. Feuerwehr) und Großwelzheim (inkl. Alte Schule und ehem. Feuerwehr)
- Neunutzung des Schleusengehöfts (Erholungs- und Freizeitnutzungen)
  - Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Mainuferzonen, Aufwertung der Mainuferzonen als attraktiver Erholungs- und Freizeitraum
  - Optimierung der Erschließung von verstreut liegenden Siedlungsbereichen (Gewerbegebiete im Westen, Gewerbegebiet und Lindighalle im Südosten)
  - Sicherung landschaftlicher Qualitäten im Westen des Gemeindegebiets (Beschränkung der gewerblichen Entwicklung)
  - Inszenierung wertvoller baulicher und industriegeschichtlicher Zeugnisse in Dettingen und Großwelzheim (Kirchenbauwerke, Gustavsee als Relikt der früheren Kohleförderung)
  - Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben durch Anwendung von Instrumenten der Baugestaltung (komm. Förderprogramm, Bauberatung, ggf. Gestaltungssatzung und Leitfaden Baugestaltung)
  - Leerstandsmanagement zur Förderung der Innenentwicklung (Neunutzung marktfähiger Leerstände, Nachverdichtung)
  - Prüfung des Einsatzes von Instrumenten, die in Sanierungsgebieten verwendet werden können (z.B. Vorkaufsrecht)

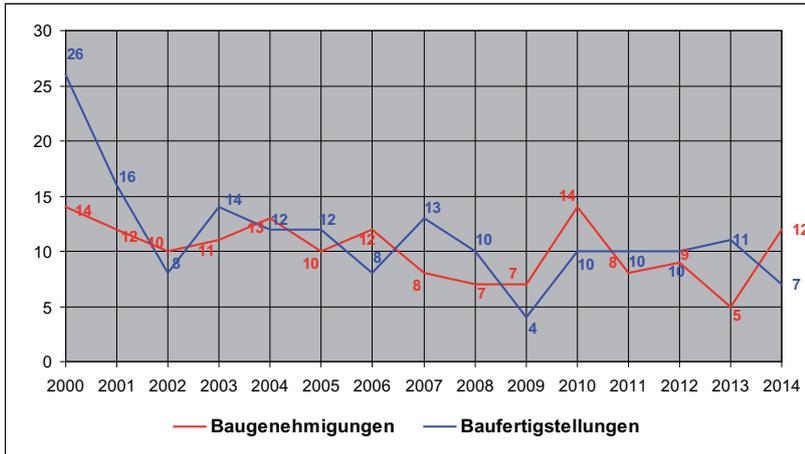
### 4.4 Handlungsbedarf

Mit Blick auf die weitere Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung im Gemeindegebiet Karlstein ergibt sich zukünftig vor allem folgender Handlungsbedarf:

- Städtebauliche und funktionale Aufwertung der gemeinsamen Ortsmitte im Bereich des Rathauses, Bündelung von Angeboten aus den Bereichen Versorgung, Kultur und Soziales
- Konzentration neuer Wohnraumangebote in Nähe der Ortsmitte anstelle randgemeindlicher Siedlungserweiterungen
- Verkehrsberuhigung und gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt im Zuge des Baus der Umgehungsstraße, Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Bahnhofsgeländes (Nutzungsoptimierung Bahnhofsgebäude, ggf. Abriss Güterhalle, Verbesserung Parkplatzangebot, Standortoptimierung Bushaltestelle)
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der historischen

## Wohnen

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Karlstein (2000 - 2014)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Veränderung der Anzahl der Wohnungen von 2000 bis 2014:  
Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern

%

Jahr	Wohngebäude Karlstein a.Main (+ 5,6 %)	Wohngebäude Lkr. Aschaffenburg (+ 10,0 %)	Wohngebäude Unterfranken (+ 6,9 %)	Wohngebäude Bayern (+ 10,5 %)
2000	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,0	101,0	101,0	101,0
2002	101,5	102,0	102,0	102,0
2003	102,0	103,0	103,0	103,0
2004	102,5	104,0	104,0	104,0
2005	103,0	105,0	105,0	105,0
2006	103,5	106,0	106,0	106,0
2007	104,0	107,0	107,0	107,0
2008	104,5	108,0	108,0	108,0
2009	104,5	109,0	109,0	109,0
2010	105,0	110,0	110,0	110,0
2011	104,5	110,0	105,5	109,5
2012	104,5	110,5	106,0	110,0
2013	105,0	111,0	106,5	110,5
2014	105,6	112,0	107,0	111,0

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

## 5 Wohnen

### 5.1 Entwicklung der Wohnbautätigkeit

Die Wohnattraktivität der Gemeinde Karlstein wird vor allem durch ihre Lage im landschaftlich reizvollen Maintal und in Nähe des Naturparks Spessart mit seinem hohen Freizeit- und Erholungswert positiv beeinflusst. Gesteigert wird der Wohnwert Karlsteins zudem durch die Lage der Gemeinde am Rand des Verdichtungsraums Aschaffenburg und der Metropolregion Rhein-Main. Weitere Faktoren, die den Wohnwert Karlsteins erhöhen, sind die gute verkehrliche Erreichbarkeit der benachbarten Zentren sowie das rege Vereinsleben und der soziale Zusammenhalt, die für einen relativ hohen Identifikationsgrad der Bevölkerung mit ihrem Wohnort sorgen.

Gemindert wird allerdings die Wohnattraktivität Karlsteins durch den insgesamt hohen Grundlärmpegel in der Gemeinde (Lärmimmissionen entlang der Ortsdurchfahrt der St 3308 sowie durch die Bahnlinie, die Autobahn A 45, den Flugverkehr und den Liefer- und Pendlerverkehr der gewerblichen Ansiedlungen). Auch die vergleichsweise schwache Ausstattung der Gemeinde mit Nahversorgungseinrichtungen beeinträchtigt die Wohnattraktivität, doch kann dieser Nachteil bislang durch die schnelle Erreichbarkeit der Einkaufsmärkte in den Nachbarkommunen weitgehend kompensiert werden. Dennoch sollte mittel- bis langfristig eine bessere Ausstattung der Gemeinde mit Nahversorgungseinrichtungen angestrebt werden, insbesondere vor dem Hintergrund eines steigenden Anteils älterer und wenig mobiler Bevölkerungsgruppen.

Am stärksten wird aktuell die Wohnattraktivität Karlsteins durch das nur knappe gemeindliche Baulandangebot beeinträchtigt. So herrscht zwar derzeit in Karlstein eine durchaus hohe Nachfrage nach Wohnbauland,

doch kann diese Nachfrage mangels einer ausreichenden Zahl attraktiver Bauplätze nicht adäquat befriedigt werden. Dieser Sachverhalt ist mitentscheidend dafür, dass die Bevölkerungsentwicklung wie auch die Wohnbautätigkeit in Karlstein in den letzten Jahren tendenziell rückläufig waren. Wurden im Jahr 2000 immerhin noch 14 Baugenehmigungen und 26 Baufertigstellungen in Karlstein registriert, so waren es im Jahr 2014 nur noch 12 Baugenehmigungen und 7 Baufertigstellungen. Insgesamt wurden in Karlstein im Zeitraum von 2000 bis 2014 durchschnittlich nur rund 10 Baugenehmigungen und rund 11 Baufertigstellungen pro Jahr gezählt. Damit war die Wohnbautätigkeit in Karlstein in diesem Zeitraum deutlich schwächer als in den Nachbarkommunen Kahl a.Main (durchschnittlich rund 19 Baugenehmigungen und rund 19 Baufertigstellungen pro Jahr) und Kleinostheim (durchschnittlich rund 15 Baugenehmigungen und rund 15 Baufertigstellungen pro Jahr) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Die schwache Wohnbautätigkeit in Karlstein lässt sich auch an der Entwicklung des Wohngebäudebestands im Zeitraum von 2000 bis 2014 ablesen. Nahm der Wohngebäudebestand der Nachbarkommunen Kahl und Kleinostheim in diesem Zeitraum um immerhin rund 9,4% bzw. 14,0% zu, so lag die Zuwachsrate in Karlstein im gleichen Zeitraum bei nur rund 5,6% (zum Vergleich: Landkreis Aschaffenburg: +10,0%, Bayern: +10,5%) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung). Diese aus Karlsteiner Sicht unbefriedigende Entwicklung konnte auch nicht dadurch positiv beeinflusst werden, dass der Quadratmeter-Preis für Baugrundstücke in Karlstein um rund 20% unter demjenigen in der Nachbargemeinde Kahl liegt.



Ortszentrum beim Rathaus

## 5.2 Wohnraumpotenzial

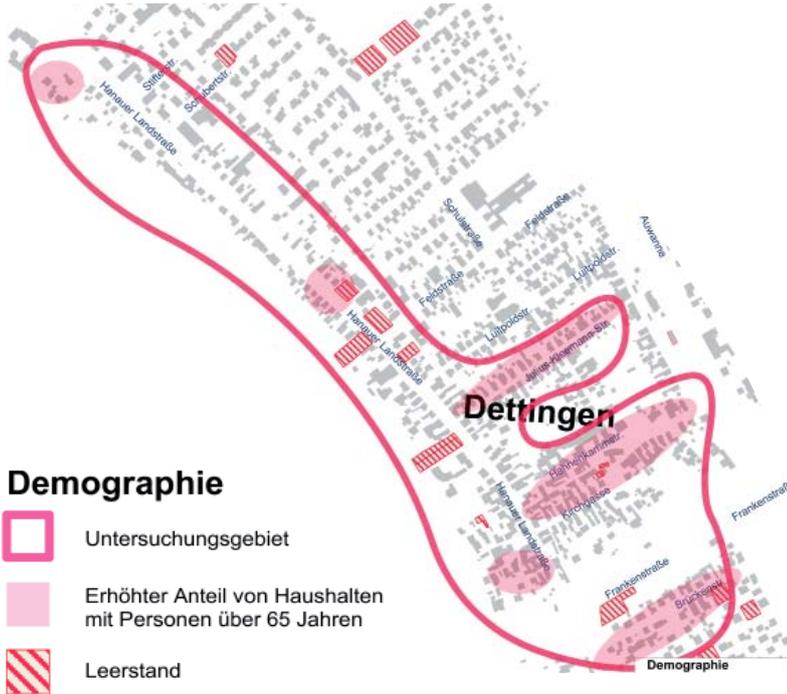
Für die Gemeinde Karlstein stellt sich zukünftig die Frage, ob die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum neben der Ausweisung von Wohnbauland auch im vorhandenen Bestand (z.B. leerstehender Wohnraum) oder im Bereich von Innenentwicklungsflächen (z.B. Baulücken und Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich) gedeckt werden kann. Das Thema Innenentwicklung / Flächensparen wurde in jüngster Vergangenheit seitens der Landespolitik stärker propagiert; jedoch sind nicht alle Gemeinden gleichermaßen prädestiniert für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (unterschiedliche räumliche und strukturelle Voraussetzungen). Im Allgemeinen ist die Nutzung von Leerständen / Baulücken nur ein sehr kleines Segment auf dem Wohnungsmarkt. Nötig erscheint insofern ein differenziertes Wohnraumangebot, das neben Innenentwicklungspotenzialen weiterhin auch Wohnbauland im Außenbereich für den Ein- und Zweifamilienhausbau umfasst. Aktuell stehen in Karlstein nur noch wenige Baulandreserven zur Verfügung. Hierzu zählen im Einzelnen:

- 1 Gemeindegrundstück in der Sudetenstraße (ca. 230 qm)
- 1 Gemeindegrundstück in der Hörsteiner Straße 1a (ca. 490 qm)
- 7 Gemeindegrundstücke in Großwelzheim (zusammen ca. 2.560 qm)

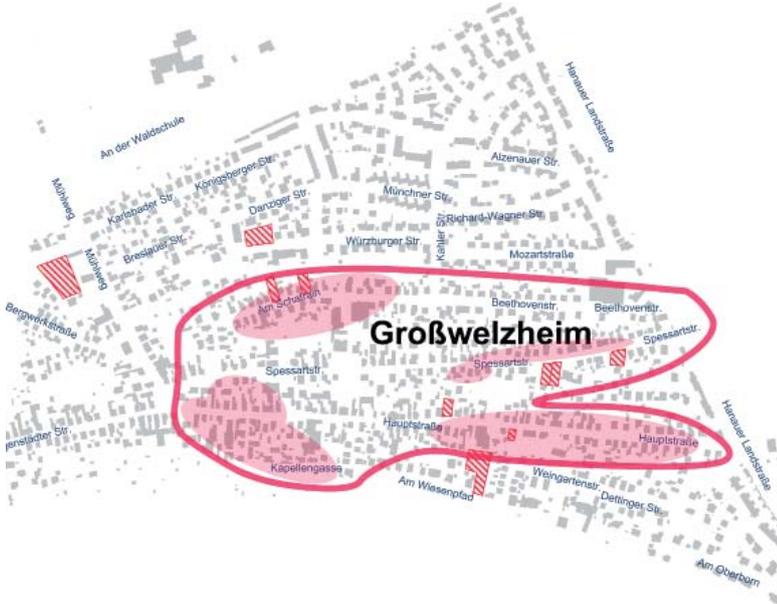
Hinzu kommen baureif erschlossene Flächen in der Gemarkung Großwelzheim (ca. 7,1 ha), die sich jedoch in Privateigentum befinden und nicht sofort verfügbar sind. Geplant ist zudem die Ausweisung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 2,7 ha im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südlich der Frankenstraße“ (moderate Abrundung der bestehenden Wohnbebauung südlich der Frankenstraße im Zuge der beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbegebiets unter Beachtung immissionschutzrechtlicher Bestimmungen).

Angesichts der derzeit nur knappen Baulandreserven bei gleichzeitig nur begrenzt nutzbaren Innenentwicklungspotenzialen (derzeit gibt es nur wenige Leerstände in Karlstein) erscheint zukünftig in Karlstein die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zweckmäßig, die abschnittsweise entwickelt werden können.

**Dettingen**



**Großwelzheim**



Hierfür spricht auch, dass in Karlstein eine Vermeidung neuer Baugebietsausweisungen aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht zwingend geboten ist, denn anders als in vielen Landgemeinden müssen in Karlstein keine wertvollen Landschaftsteile für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden.

Am sinnvollsten erscheint die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in Nähe der in den letzten Jahren entwickelten gemeinsamen Mitte für die Ortsteile Dettingen und Großwelzheim, um eine schnelle Erreichbarkeit der hier konzentrierten öffentlichen und Versorgungseinrichtungen (u.a. Rathaus, Gemeindebibliothek, Nahversorgungseinrichtungen) zu gewährleisten. Dabei muss darauf geachtet werden, dass die angebotenen Bauplätze nicht zu klein sind. Erfahrungen aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass allzu kleine Bauplätze kaum nachgefragt werden.

Parallel zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen muss auch die Innenentwicklung in Karlstein weiter vorangetrieben werden. Zwar waren bisherige Versuche in Karlstein zur Stärkung der Innenentwicklung (Nachverdichtung durch Neuparzellierung in hinterer Reihe von Wohngrundstücken) wenig erfolgreich. Dennoch sollten die Bemühungen um eine Innenentwicklung auch zukünftig fortgesetzt werden. Zentrale Bestandteile der Karlsteiner Innenentwicklungsstrategie könnten dabei sein:

- Abbruch und Neubau von Wohngebäuden (z.B. Reihen- und Mehrfamilienhäuser anstelle von Einzelhäusern)
- Modernisierung von Wohnraum (Wärmedämmung, Heizung, Fenster, Türen)
- Nachverdichtung (Grenzanbau, Bebauung auf Hinterliegergrundstücken)
- Bebauung von Brachflächen
- Nutzungsmischung (Kleinfirmen mit Heimarbeitsplätzen in Wohnsiedlungsbereichen)

Eine besondere Herausforderung dürfte zukünftig für die Gemeinde Karlstein die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge darstellen - neben der Bereitstellung von Wohnraum für Familien und Senioren sowie für Singles und Alleinerziehende (immerhin rund 78% der in Karlstein registrierten Haushalte stellen heute 1- bis 2-Personen-Haushalte dar). Darüber hinaus muss sich die Gemeinde auf eine Verschärfung der bislang nur schwach ausgeprägten Leerstandsproblematik einstellen. Von dieser Leerstandsproblematik dürften insbesondere die Altorte von Dettingen und Großwelzheim stärker als bisher betroffen sein. Aber auch andere Wohnsiedlungsbereiche mit einer überalterten Bewohnerstruktur (erhöhter Anteil von Bewohnern über 65 Jahre) dürften zukünftig eine höhere Leerstandsquote aufweisen.

Angesichts der genannten Herausforderungen müssen zukünftig in Karlstein auf Grundlage einer umfassenden Leerstandsanalyse (Erfassung aktueller und zukünftiger Leerstände) Maßnahmen zur Anpassung des Wohnraumangebots an die strukturell veränderte Nachfrage (insb. Nachfrage nach flexibel nutzbarem Wohnraum) ergriffen werden. Dabei muss eine gemischte Strategie verfolgt werden, die neben vereinzelt Maßnahmen zur Reduzierung nicht vermarktungsfähiger Wohnungsbestände vor allem Maßnahmen zur Modernisierung und zum zielgruppenspezifischen Umbau im erhaltungs- und umbaufähigen Wohnungsbestand umfasst (siehe o.g. Bestandteile einer Innenentwicklungsstrategie).

Um die Bautätigkeit insbesondere von Familien mit Kindern anzuregen, ist zukünftig die Gewährung eines „Baukindergelds“ denkbar - vorzugsweise bei der Renovierung und Neunutzung von Altbauten, um die Innenentwicklung zu fördern. Hilfreich ist dabei auch ein kommunales Förderprogramm. Des Weiteren kann die Bautätigkeit auch durch die Libe-



Betreutes Wohnen

ralisierung von Bauvorschriften in bestehenden Baugebieten angeregt werden. Allzu restriktive Bebauungspläne können ein nicht geringes Hindernis im Hinblick auf die Umsetzung von Bauvorhaben darstellen. Derartige Bebauungspläne sollten daher in Bezug auf eine Ausweitung der Nachverdichtungsmöglichkeiten überprüft und überarbeitet werden.

Beim Seniorenwohnen ist vor allem das Wohnen vor dem Eintritt ins Altenheim das entscheidende Thema. Entsprechend sind seniorengerechte Wohnungen (barrierefreie Wohnungen) anzubieten, wobei gleichzeitig auch entsprechende Serviceleistungen für Senioren vorzuhalten sind. Insbesondere müssen Möglichkeiten der ambulanten Pflege gewährleistet sein. Als Anbieter für ambulante Dienste kommen heute neben caritativen Einrichtungen zunehmend auch private Anbieter in Frage. Eine besondere Wohnform im Zusammenhang mit dem Thema Seniorenwohnen, die zukünftig auch in Karlstein realisiert werden könnte, stellen Mehrgenerationenhäuser oder Senioren-WGs dar.

### 5.3 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die Wohnsituation in der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### Stärken:

- Hohe Wohnattraktivität der Gemeinde durch Lage im landschaftlich reizvollen Maintal und in Nähe des Naturparks Spessart mit hohem Freizeit- und Erholungswert
- Steigerung des Wohnwerts der Gemeinde durch Lage am Rand des Verdichtungsraums Aschaffenburg und der Metropolregion Rhein-Main
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit der benachbarten Zentren als begünstigender Faktor für das Wohnen
- Hoher Identifikationsgrad der Bevölkerung mit ihrem Wohnort aufgrund verschiedener Faktoren (reges Vereinsleben, sozialer Zusammenhalt)
- Möglichkeit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in Nähe der gemeinsamen Ortsmitte (keine Restriktionen aus Gründen des Landschaftsschutzes)
- Relativ günstiger Quadratmeterpreis für Baugrundstücke im Vergleich zu Nachbarkommunen

- Bislang geringe Leerstandsquote im gemeindlichen Wohnbaubestand
- Möglichkeiten zur Förderung der Innenentwicklung bei Umsetzung einer gezielten Innenentwicklungsstrategie
- Möglichkeiten der Liberalisierung von Bauvorschriften zur Anregung der Bautätigkeit

*Schwächen:*

- Minderung der Wohnattraktivität durch hohen Grundlärmspegel in der Gemeinde (Lärmbelastungen durch Ortsdurchfahrt der St 3308, Bahnlinie, A 45, Flugverkehr und gewerblich bedingten Verkehr)
- Minderung des Wohnwerts durch relativ schwache Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen (Nachteile für ältere und weniger mobile Bevölkerungsgruppen)
- Geringes gemeindliches Baulandangebot (Nachfrage nach Wohnbauland kann nicht hinreichend befriedigt werden)
- Tendenziell rückläufige und im Vergleich zu den Nachbargemeinden schwächere Wohnbautätigkeit in Karlstein (rückläufige Zahl von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen)
- Nachholbedarf im Bereich der Innenentwicklung (bisher wenig erfolgreiche Versuche der Nachverdichtung)
- Gefahr zunehmender Wohnungsleerstände in Altortbereichen und Wohnsiedlungsbereichen mit überalterter Bewohnerstruktur
- Ergänzungs- und Anpassungsbedarf beim Wohnraumangebot für bestimmte Personengruppen (u.a. anerkannte Flüchtlinge, Senioren, Singles, Alleinerziehende)

#### 5.4 Handlungsbedarf

Mit Blick auf die zukünftige wohnbauliche Entwicklung ergibt sich für die Gemeinde Karlstein vor allem folgender Handlungsbedarf:

- Erhöhung der gemeindlichen Wohnattraktivität durch bessere Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen (Prüfung der Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe, insb. Lebensmittel-Einzelhandel)
- Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in einem moderaten Umfang (abschnittsweise Entwicklung von Wohnbauland in Nähe der gemeinsamen Ortsmitte)
- Abrundung der bestehenden Wohnbebauung südlich der Frankenstraße (Realisierung B-Plan „Südlich der Frankenstraße“)
- Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts mit verschiedenen Komponenten (u.a. Abbruch und Neubau, Nachverdichtung)
- Leerstandsanalyse (Erfassung aktueller und zukünftiger Leerstände), Leerstandsmanagement zur Nutzung marktfähiger Leerstände
- Anpassung des Wohnraumangebots an die strukturell veränderte Nachfrage (insb. Modernisierung und zielgruppenspezifischer Umbau im erhaltungs- und umbaufähigen Wohnungsbestand)
- Finanzielle Anreize für bauwillige junge Familien (z.B. Baukindergeld), vorzugsweise bei der Renovierung und Neunutzung von Altbauten
- Liberalisierung von Bauvorschriften in bestehenden Baugebieten, Anpassung von Bebauungsplänen
- Sicherung bzw. Schaffung angemessener Wohnraum- und Serviceangebote für Senioren (z.B. Mehrgenerationenhäuser, Senioren-WGs, ambulante Pflegedienste)

- Sicherung bzw. Schaffung angemessener Wohnraumangebote für anerkannte Flüchtlinge
- Zielgerichtete Vermarktung des gemeindlichen Wohnraumangebots (z.B. Immobilienbörse)



## Natur und Landschaft

### 6 Natur und Landschaft

#### 6.1 Naturräumliche Voraussetzungen

Das Gemeindegebiet Karlstein liegt aus naturräumlicher Sicht in der „Untermainebene“, die wiederum der naturräumlichen Haupteinheit „Ober-rheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“ zugeordnet ist. Kennzeichnend für diesen Naturraum ist ein relativ mildes Klima mit vergleichsweise hoher Jahresdurchschnittstemperatur (ca. 10°C) und eher geringer jährlicher Niederschlagsmenge (ca. 650 mm).

Prägend für das Landschaftsbild im Raum Karlstein ist vor allem das Maintal, das innerhalb der sog. „Hanau-Seligenstädter Senke“ verläuft. Bei dieser Senke handelt es sich um einen Grabenbruch, der von Verwerfungen begrenzt ist: vom Rande des Vorspessarts im Nordosten bis hin zu einer Bodenschwelle, die dem südwestlich gelegenen Odenwald vorgelagert ist. Innerhalb der Senke finden sich größere Braunkohleablagerungen, die Anfang des 20. Jahrhunderts großflächig abgebaut wurden (u.a. in der Zeche Gustav in der Gemarkung Großwelzheim). Als Relikt des damaligen Braunkohleabbaus finden sich heute diverse Seen in der Region, darunter der Gustavsee im Gemeindegebiet Karlstein.

Die in der „Hanau-Seligenstädter Senke“ vorhandenen Braunkohleablagerungen sind überdeckt von Kies, Sand und Ton als Verwitterungsschutt der benachbarten Mittelgebirge. Der vorhandene Kies wurde früher und wird teilweise heute noch abgebaut, was sich in der Entstehung weiterer Seen in der Landschaft widerspiegelt (u.a. Weißsee im Gemeindegebiet Karlstein, Hörsteiner See im Stadtgebiet Alzenau). In der Landschaft finden sich z.T. auch Flugsanddünen; hinzu kommen flacheingetiefte Rinnen, weitere Seen und Moore als Ergebnis früherer Flussverläufe des Mains und seiner Seitenarme.

Im Landschaftsbild des Gemeindegebiets Karlstein stechen heute vor allem die Flussauen entlang des Mains sowie die Seen und Waldflächen nördlich der Ortslage Großwelzheim hervor (immerhin rund 30% der Gemeindegebietsfläche von Karlstein sind bewaldet). Die weiteren bislang un bebauten Flächen im Gemeindegebiet werden meist landwirtschaftlich genutzt (ca. 31% der Gemeindegebietsfläche von Karlstein sind Landwirtschaftsflächen, darunter Ackerland und Grünland).

Zusammengefasst lässt sich die in und um Karlstein anzutreffende Naturlandschaft als attraktiver Landschaftsraum in reizvoller Lage am Main charakterisieren, der durch kulturlandschaftliche Attribute zusätzlich bereichert wird. Zu verweisen ist hier neben den Relikten des Braunkohle- und Kiesabbaus (Seenlandschaft) insbesondere auch auf die nahegelegene Abtei Seligenstadt, welche die Entwicklung der Region über Jahrhunderte mitgeprägt hat. Noch heute stellt das Kloster Seligenstadt mit der Einhardbasilika ein herausragendes Kulturdenkmal von nationalem Rang in der Landschaft am Untermain dar.

Besonders eindrücklich ist die Ansicht des unmittelbar am Main gelegenen Klosters Seligenstadt, wenn man von Nordosten vom Karlsteiner Mainufer aus nach Südwesten auf das Seligenstädter Mainufer blickt. Hier befindet sich gewissermaßen das „Sahnestück“ der Mainlandschaft im Raum Karlstein, das man auch als „Karlsteiner bzw. Seligenstädter Mainschleife“ bezeichnen könnte, die zukünftig gezielt vermarktet werden sollte. Getrübt wird allerdings das Landschaftsbild im Bereich der Mainschleife durch die relativ nah am Main gelegenen Gewerbegebiete im Westen des Gemeindegebiets Karlstein (Industriegebiet Zeche Gustav, Gewerbegebiet Nördlich der Seligenstädter Straße). Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds im Bereich der Mainschleife durch gewerbliche Entwicklungen sollten in Zukunft möglichst vermieden werden.

Um den insgesamt hohen, durch die schnelle Erreichbarkeit des Naturparks Spessart zusätzlich gesteigerten Erholungs- und Freizeitwert im Raum Karlstein weiter zu steigern, sollten insbesondere die Mainlandschaft im Bereich der Karlsteiner Mainschleife, aber auch die Mainuferzonen unmittelbar südlich der Siedlungen Dettingen und Großwelzheim weiter aufgewertet und besser erlebbar gemacht werden (u.a. durch Optimierung des Rad- und Wanderwegenetzes und durch Verbesserung der Wegebeziehungen vom Main zu den Siedlungen). Bislang gibt es kaum Ideen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Mainuferzonen, die vor allem von Jugendlichen temporär genutzt werden. Behindert werden solche Ideen u.a. dadurch, dass das Wasserwirtschaftsamt die Errichtung von Freizeitanlagen in den Mainuferzonen untersagt (Überschwemmungsgebiet mit Hochwassergefahr). Hier müssen daher mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Lösungen gefunden werden (z.B. Klärung der Integration eines Spielplatzes und Neugestaltung eines Festplatzes in den Mainuferzonen).

In der Vergangenheit gab es mit Blick auf die Ausweitung der Erholungs- und Freizeitnutzungen am Mainufer Bedenken wegen möglicher Vermüllung und Lärmbelastung. Auch auf die Belange des Naturschutzes wurde hingewiesen, die nicht vernachlässigt werden dürfen. Aktuell gibt es einen Gewässerpflegeplan, der bestimmt, welche Vegetationsarten in den Mainuferzonen angepflanzt werden dürfen. Möglicher Kompromiss für die zukünftige Entwicklung der Mainuferzonen könnte die Belassung natürlicher Schutzzonen bei Schaffung punktueller Freizeit-, Ruhe- und Erholungszonen an geeigneter Stelle sein. In jedem Fall bedarf es hierzu der Abstimmung mit dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) und lokalen Naturschutzverbänden.

Zentraler Baustein der Gestaltung der Mainlandschaft könnte zukünftig die Errichtung einer Fußgängerbrücke

über den Main bei Seligenstadt sein (in Kooperation mit der Stadt Seligenstadt). Die bisherige Fährverbindung über den Main für Kfz und Radfahrer bei Seligenstadt sollte wie bisher beibehalten werden. Allerdings sollte die Wegeverbindung von der Fähre und ggf. der zukünftigen Fußgängerbrücke in Richtung Karlstein verbessert und durch interessante Stationen entlang der Wegstrecke weiter attraktiviert werden (z.B. durch zusätzliche Gastronomie- und Freizeitangebote im Bereich des Schleusengehöfts).

Verbessert werden sollten auch die Wegebeziehungen zur Seen- und Waldlandschaft im Norden des Gemeindegebiets Karlstein. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit die Seeuferzonen (insb. des Gustavsees) aus naturschutzrechtlicher Sicht zumindest partiell zugänglich gemacht werden können. Zu prüfen ist zudem, ob auch der Hörsteiner See auf Alzenauer Gemarkung nach Einstellung des dortigen Kiesabbaus mittel- bis langfristig in ein Wegekonzept eingebunden werden kann (Abstimmung mit Stadt Alzenau nötig). Zu prüfen wäre schließlich auch, ob der zur Zeit verbuschte Wanderweg von Großwelzheim nach Hörstein, der überwiegend durch das Stadtgebiet Alzenau verläuft, wieder als Rad- und Fußweg ertüchtigt werden kann. Zu klären wäre dabei ein möglicher Durchlass an der A 45 (hier besteht z.Zt. nur ein Wilddurchlass).

## 6.2 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:



Badesee Großwelzheim



Mainlandschaft Karlstein

### Stärken:

- Landschaftlich reizvolle Lage im Maintal in Nähe des Naturparks Spessarts als bedeutendem Naherholungsraum
- Mildes Klima im Maintal
- Interessante Seenlandschaft als Relikt des Braunkohle- und Kiesabbaus
- Geschlossene Waldflächen im Norden des Gemeindegebiets
- Interessante kulturlandschaftliche Attribute in der Naturlandschaft (insb. Kloster Seligenstadt im Bereich der Mainschleife westlich von Karlstein)
- Aufwertungspotenzial im Bereich der Mainschleife und der Mainuferzonen, ggf. auch der Seeuferzonen

- Chance zur Verbesserung der wegemäßigen Erschließung des Landschaftsraums (z.B. Fußgängerbrücke über den Main bei Seligenstadt, Erschließung der Mainuferzonen und der Seenlandschaft)

### Schwächen:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Gewerbegebiete im westlichen Gemeindegebiet (Bereich Mainschleife)
- Restriktionen bezüglich Gestaltung der Mainuferzonen durch Hochwasserschutz und Naturschutz
- Bislang fehlendes Konzept zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Mainuferzonen

- Optimierungsbedarf bezüglich Zugänglichkeit des Mains von den Siedlungen her
- Optimierungsbedarf bezüglich wegemäßiger Anbindung Karlsteins an Seligenstadt
- Optimierungsbedarf bezüglich wegemäßiger Erschließung der Seen- und Waldlandschaft im nördlichen Gemeindegebiet
- Prüfung eines gemeinsamen Wegekonzepts mit der Nachbarstadt Alzenau (ggf. Einbindung Hörsteiner See, Reaktivierung Wanderweg von Großwelzheim nach Hörstein)

### 6.3 Handlungsbedarf

Mit Blick auf die Steigerung des Erholungs- und Freizeitwerts der Landschaft in und um Karlstein ergibt sich für die Gemeinde Karlstein vor allem folgender Handlungsbedarf:

- Vermarktung der Mainschleife im westlichen Gemeindegebiet als besonders wertvollen Landschaftsraum (Kooperation mit Stadt Seligenstadt)
- Darstellung der besonderen landschaftlichen Potenziale (Mainuferzonen, Seenlandschaft, Kloster Seligenstadt im Bereich der Mainschleife)
- Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds im Bereich der Mainschleife (Beschränkung der gewerblichen Entwicklung)
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Mainuferzonen in Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt und Naturschutz
- Verbesserung der Zugänglichkeit der Mainuferzonen von den Siedlungen her
- Verbesserung der Anbindung Karlsteins an die Stadt Seligenstadt (Fußgängerbrücke über den Main)
- Optimierung des Rad- und Wanderwegenetzes (bessere Erschließung der Mainschleife, der Mainuferzonen sowie der Seen- und Waldlandschaft)
- Prüfung möglicher Zugänge zu Seeuferzonen (insb. Gustavsee)



## Nahversorgung und Einzelhandel

### 7 Nahversorgung und Einzelhandel

#### 7.1 Aktuelle Versorgungssituation

Die Gemeinde Karlstein weist aktuell eine gemessen an ihrer Einwohnerzahl geringe Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben auf. Der Einzugsbereich der in Karlstein ansässigen Einzelhändler reicht dabei kaum über das eigene Gemeindegebiet hinaus. Bedingt ist dies durch die räumliche Nähe größerer Einkaufsmärkte in den Nachbargemeinden Alzenau und Kahl a.Main, die zumindest teilweise die Versorgung der Einwohner Karlsteins übernehmen und entsprechend Kaufkraft aus der Gemeinde Karlstein abziehen (Kaufkraftabfluss von rund 36,5 Mio. EUR im Jahr 2012). Dem insgesamt beträchtlichen Kaufkraftabfluss aus Karlstein steht ein vergleichsweise geringer jährlicher Umsatz des Karlsteiner Einzelhandels von rund 13,8 Mio. EUR (inkl. Kaufkraftzufluss von nur rund 1,4 Mio. EUR, Stand 2012) gegenüber (zum Vergleich: Alzenau: Umsatz von rund 116 Mio. EUR pro Jahr). Dies zeigt, dass das Marktpotenzial in Karlstein von fast 49 Mio. EUR pro Jahr bislang kaum ausgeschöpft ist (Datenquelle: CIMA GmbH 2012).

Aufgrund der aktuellen Versorgungssituation im Raum Karlstein mit dominierenden Anbietern in Alzenau und Kahl a.Main ist das lokale Einzelhandelsangebot in Karlstein fast ausschließlich auf Grundversorgungsangebote beschränkt; höherwertige Bedarfsgüter werden dagegen in Karlstein kaum angeboten. So gibt es etwa im Bereich des Kfz-Einzelhandels als besonderer Sparte für den Verkauf hochwertiger Produkte nur zwei Autohändler in Karlstein (neben mehreren Kfz-Werkstätten). Dagegen findet sich in den Nachbargemeinden eine deutlich höhere Zahl von Autohändlern, darunter auch größere Autohäuser.

Die für den Einzelhandel schwierigen Rahmenbedingungen in Karlstein aufgrund starker Konkurrenz in den Nachbarorten hat dazu geführt, dass einige früher in Karlstein ansässige Einzelhändler ihren Betrieb in den letzten Jahren aufgegeben haben (u.a. Schließung eines Drogeriemarktes). Dies hat zu einer weiteren Ausdünnung des lokalen Versorgungsangebots in Karlstein geführt und die Verkaufsfläche des lokalen Einzelhandels auf den sehr niedrigen Wert von nur 0,40 qm/Einw. (Stand 2012) gedrückt (zum Vergleich: in 17 anderen bayerischen Gemeinden vergleichbarer Größe lag 2012 die Ver-

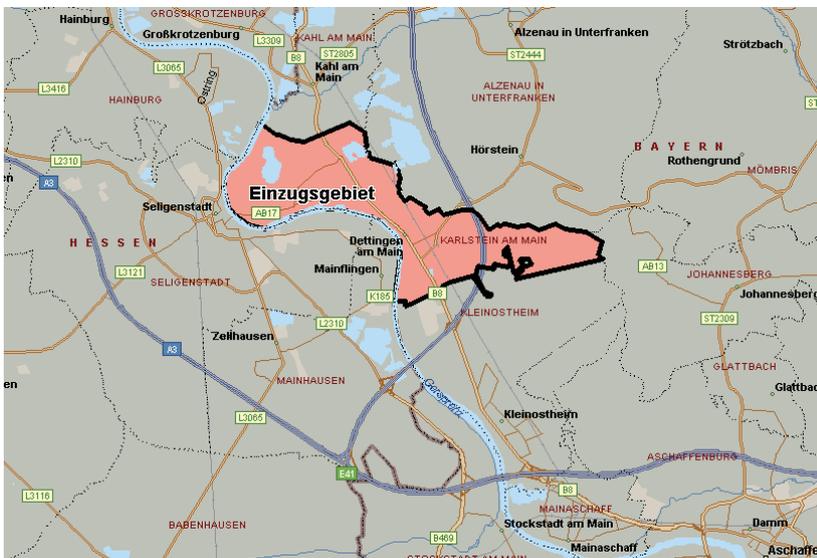
kaufsfläche des Einzelhandels durchschnittlich bei rund 1,46 qm/Einw.) (Datenquelle: CIMA GmbH 2012). Als wichtigste Nahversorger (Anbieter für Lebensmittel und sonstige kurzfristige Bedarfsgüter) sind derzeit in Karlstein noch verblieben:

- 1 Edeka-Markt (nah & gut)
- 1 Norma-Filiale
- 1 Naturkostladen
- 1 weiterer kleiner Laden
- 2 Getränkemärkte
- 3 Bäckereien
- 2 Metzgereien

Hinzu kommen für die Ortsteile Dettingen und Großwelzheim jeweils folgende Dienstleistungsanbieter:

- Sparkasse (Filialbetrieb)
- VR-Bank (Filialbetrieb)
- Postagentur
- Apotheke

Neben der insgesamt geringen Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben wird die Versorgungsqualität in Karlstein auch dadurch beeinträchtigt, dass sich die meisten der ansässigen Betriebe auf mehrere Standorte in den Ortsteilen Dettingen (vor allem entlang der sehr langgezogenen Hanauer Landstraße als Ortsdurchfahrtsstraße) und in Großwelzheim (vor allem entlang der Hauptstraße) verteilen. Entsprechend müssen die Kunden des Karlsteiner Einzelhandels oft lange Wegedistanzen zurücklegen, um von einem Anbieter zum nächsten zu gelangen. Lediglich die beiden Nahversorger Edeka und Norma weisen eine zentrale Lage in Nähe der gemeinsamen Ortsmitte beim Rathaus Karlstein an der Ortsdurchfahrt (St 3308) auf. Beide Märkte sind somit für Kfz-Kunden gut erreichbar, bieten ein ausreichendes Parkplatzangebot und ermöglichen Kopplungsaktivitäten in den nahen öffentlichen und sozialen Einrichtungen (Rathaus, Gemeindebibliothek, Wochenmarkt). Allerdings ist die Verkaufsflächenausstattung beider Märkte relativ klein, so dass geprüft werden muss, ob die derzeitige Verkaufsfläche dauerhaft genügt



Einzugsgebiet des Karlsteiner Einzelhandels

und ob ggf. Standorterweiterungen bzw. -verlagerungen nötig sind.

Eine solche Prüfung ist auch vor dem Hintergrund zweckmäßig, dass heute größere Lebensmittelanbieter i.d.R. standortangepasste Strategien verfolgen und Kooperationen mit anderen Anbietern (z.B. Drogeriemarkt, Discounter) bevorzugen. Insofern sollte zukünftig in Karlstein auf eine weitere Bündelung von Versorgungsfunktionen im Umfeld der gemeinsamen Ortsmitte hingewirkt werden. Dabei ist vor allem an eine Ausweitung des Lebensmittelangebots zu denken, wofür in Karlstein angesichts einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 106,7 (Bundesdurchschnitt: 100) und eines möglichen Umsatzpotenzials des Karlsteiner Einzelhandels von rund 26,0 Mio. EUR pro Jahr (Quelle: CIMA GmbH 2012) durchaus Potenzial vorhanden ist. Bisherigen Überlegungen zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarkts in Karlstein stand allerdings die Mehrheit der Bevölkerung ablehnend gegenüber (Bedenken wegen hohen Flächenverbrauchs).

Neben der Ausweitung des Lebensmittelangebots empfiehlt sich im Umfeld der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein auch die Etablierung zusätzlicher sozialer und Dienstleistungsangebote. Vor allem für die in den Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim ansässigen Bankfilialen erscheint zukünftig eine Standortkonzentration im Bereich der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein attraktiv. Hier profitieren die Banken von der zentralen Lage und einem lebendigen Umfeld mit Bündelung der Funktionen Verwaltung, Versorgung, Kultur und Soziales.

Parallel zur Standortkonzentration im Bereich der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein sollten auch in den Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim weiterhin Versorgungsangebote vorgehalten werden, um eine möglichst wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung (darunter auch weniger mobile ältere Menschen) zu gewährleisten. Dabei sollten ungünstige

Streulagen möglichst vermieden und eine stärkere Bündelung von Angeboten angestrebt werden (z.B. im Bereich der ehem. Feuerwehren oder in Nähe des Bahnhofs).

## 7.2 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die Versorgungssituation der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

### Stärken:

- Gesicherte Grundversorgung in der Gemeinde Karlstein (durch lokale Anbieter und schnell erreichbare Einkaufsmärkte in den Nachbargemeinden)
- Überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Karlstein (106,7), noch unausgeschöpftes Kaufkraftpotenzial im Bereich der Lebensmittelversorgung
- Zentrale Lage der Nahversorger Edeka (nah & gut) und Norma in Nähe der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein
- Chance zur Stärkung der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein durch Ausweitung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots (zusätzliche Angebote im Lebensmittelbereich, Standortkonzentration der örtl. Banken)

### Schwächen:

- Geringe Ausstattung der Gemeinde Karlstein mit Einzelhandelsbetrieben gemessen an der Einwohnerzahl
- Geringer Einzugsbereich für Karlsteiner Einzelhändler, hoher Kaufkraftabfluss in benachbarte Gemeinden mit ihren dominierenden Einkaufsmärkten
- Angebotsdefizite bei höherwertigen Bedarfsgütern
- Zusätzliche Ausdünnung des Versorgungsangebots durch Betriebsaufgaben in den letzten Jahren (u.a. Schließung Drogeriemarkt), relativ wenig Verkaufsfläche je Einwohner

- Ungünstige Streulage der meisten Einzelhandelsbetriebe, dadurch oft lange Wegedistanzen für Karlsteiner Einzelhandelskunden
- Geringe Verkaufsflächenausstattung der Nahversorger Edeka (nah & gut) und Norma, ggf. erforderliche Maßnahmen der Standortoptimierung
- Problem des zusätzlichen Flächenverbrauchs bei Ausweitung des Versorgungsangebots

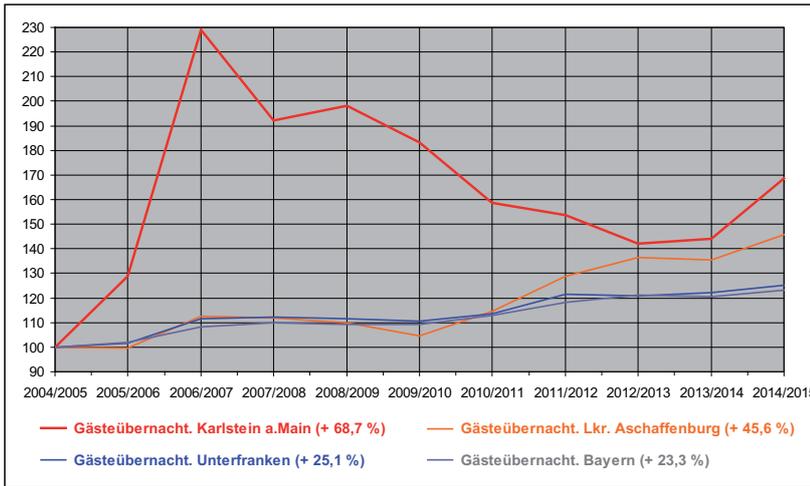
## 7.3 Handlungsbedarf

Mit Blick auf die Versorgung der Karlsteiner Bevölkerung ergibt sich für die Gemeinde Karlstein vor allem folgender Handlungsbedarf:

- Sicherung und Optimierung vorhandener Versorgungsangebote (inkl. Wochenmarkt)
- Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Ausweitung des lokalen Versorgungsangebots (insb. im Lebensmittelbereich)
- Prüfung zukünftiger Entwicklungsoptionen für die Nahversorger Edeka (nah & gut) und Norma (Standortoptimierung, Erhöhung der Verkaufsfläche)
- Prüfung zukünftiger Entwicklungsoptionen für die ansässigen Bankfilialen (Standortkonzentration)
- Stärkung der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein durch Ausweitung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots (zusätzliche Angebote im Lebensmittelbereich, Standortkonzentration der örtlichen Banken)
- Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen, Bündelung von Angeboten (z.B. im Bereich der ehem. Feuerwehren oder in Nähe des Bahnhofs)

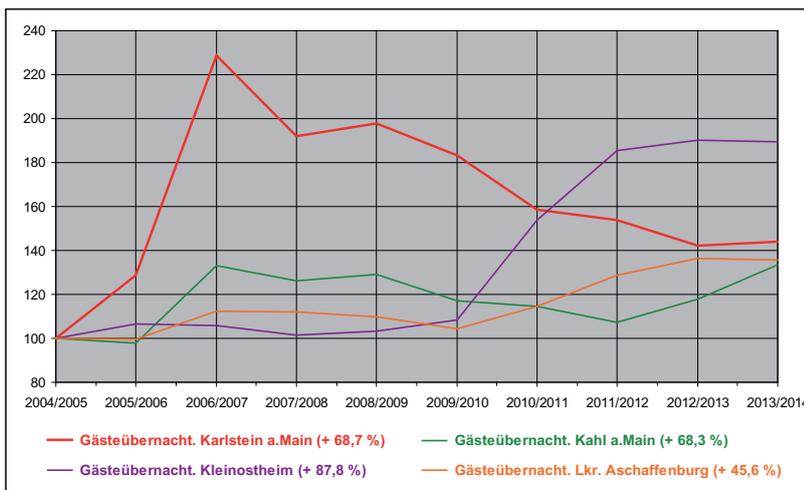
## Tourismus, Kultur und Naherholung

Gästeübernachtungen (2000 - 2014):  
Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Gästeübernachtungen (2000 - 2014):  
Vergleich mit Gemeinde Kahl a.Main und Gemeinde Kleinostheim



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### 8 Tourismus, Kultur und Naherholung

#### 8.1 Beherbergung und Gastronomie

Der Bereich Beherbergung und Gastronomie ist im Gemeindegebiet Karlstein bislang nur ansatzweise entwickelt. Aktuell besteht in Karlstein ein Beherbergungsangebot, das rund 120 Gästebetten umfasst. Diese verteilen sich auf drei Hotels sowie auf mehrere Ferienwohnungen und Pensionen mit Gästezimmern. Hinzu kommt das spezifische Übernachtungsangebot für Camper (Campingplatz am Weißsee).

Im Fremdenverkehrsjahr 2014/15 verzeichneten die Beherbergungsbetriebe in Karlstein ca. 8.450 Gästeankünfte, die Zahl der Gästeübernachtungen lag bei etwa 19.570 Übernachtungen. Hieraus resultierte eine durchschnittliche Gästeverweildauer von rund 2,3 Tagen bei einer Auslastungsquote von etwa 30% (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung). Diese Zahlen verweisen darauf, dass der Langzeittourismus in Karlstein bislang keine prägende Rolle spielt und eher Kurzzeitgäste das touristische Geschehen in Karlstein bestimmen.

Im Zeitraum von 2004 bis 2014 ist die Zahl der Gästeübernachtungen in Karlstein deutlich angestiegen (Zunahme um rund 69%; zum Vergleich: Lkr. Aschaffenburg: +45,6%, Bayern: +23,3%). Dennoch liegt das Ausstattungs-niveau des übernachtenden Fremdenverkehrs in Karlstein immer noch deutlich unter demjenigen in den größeren Nachbarorten wie Kahl a.Main, wo aktuell ein Angebot von rund 260 Gästebetten besteht und zuletzt rund 52.000 Gästeübernachtungen pro Jahr registriert wurden (rund 68% mehr als im Jahr 2004). Etwas geringer als in Karlstein ist die touristische Ausstattung in Kleinostheim mit einem Angebot von rund 90 Gästebetten und zuletzt rund 15.500 Gästeübernachtungen pro Jahr (rund 88% mehr als 2004). Allerdings ist

in Kleinostheim, ebenso wie auch in Kahl a.Main, die Auslastungsquote in den Beherbergungsbetrieben mit rund 50% deutlich höher als in Karlstein (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Die tendenziell gestiegenen Übernachtungszahlen der letzten Jahre in Karlstein zeigen, dass hier durchaus noch Potenzial zur Steigerung der Tourismusintensität besteht. Voraussetzung für eine solche Steigerung ist, dass neben den Beherbergungskapazitäten auch die sonstige touristische Infrastruktur vor Ort weiter optimiert wird. Hierzu zählen neben spezifischen touristischen Einrichtungen im Kultur- und Freizeitbereich (z.B. museale Einrichtungen) auch ausreichend große Raumangebote für Kultur- und Freizeitveranstaltungen sowie ein quantitativ ausreichendes und qualitativ hochwertiges Gastronomieangebot.

Derzeit stehen in Karlstein für kulturelle und anderweitige Veranstaltungen zwei größere Hallen zur Verfügung, die auch sportlichen Aktivitäten der örtlichen Vereine dienen: die Lindighalle im Ortsteil Dettingen und die Bayernhalle im Ortsteil Großwelzheim. Hinzu kommt das Haus des Gastes mit Räumen für kleinere Veranstaltungen in Nähe des Rathauses Karlstein. Zum bislang eher dünnen Gastronomieangebot in Karlstein zählen aktuell:

- 5 Gaststätten mit gutbürgerlicher Küche
- 4 italienische Restaurants
- Mediterran Hotel Juwel mit internationaler Küche
- 2 Eisdielen
- mehrere kleine Kneipen

Die in Karlstein vorhandenen Gaststätten und sonstigen gastronomischen Einrichtungen sind bislang kaum auf die Bedürfnisse von Touristen und Tagesbesuchern ausgerichtet und dienen überwiegend sozialen Zwecken innerhalb der einheimischen Bevölkerung. Allerdings ist die Bedeutung der Gaststätten als soziale

Treffpunkte in jüngerer Zeit spürbar zurückgegangen; es gibt kaum noch eine lebendige Gaststättenkultur. Nur wenige der in Karlstein vorhandenen Gaststätten werden neben einheimischen Gästen auch von auswärtigen Besuchern stärker frequentiert.

Abhängig ist der Besucherstrom von außen in die örtlichen Gaststätten vor allem von der Investitionsbereitschaft der Inhaber und Betreiber. Ziel der Gemeinde Karlstein muss es daher sein, die Inhaber mittels beispielgebender öffentlicher Maßnahmen zur Aufwertung und Erlebbarmachung des umgebenden Landschaftsraums (Mainschleife, Mainuferzonen, Seenlandschaft) sowie zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung zentraler Siedlungsbereiche (insb. Ortsdurchfahrt, gemeinsame Mitte beim Rathaus und historische Ortskerne von Dettingen und Großwelzheim) zu mehr investivem Einsatz im privaten Bereich anzuregen. Wünschenswert wären dabei vor allem Investitionen zur Ausweitung der Freiraumgastronomie, die bislang in Karlstein deutlich unterrepräsentiert ist (u.a. Mangel an attraktiven Biergärten).

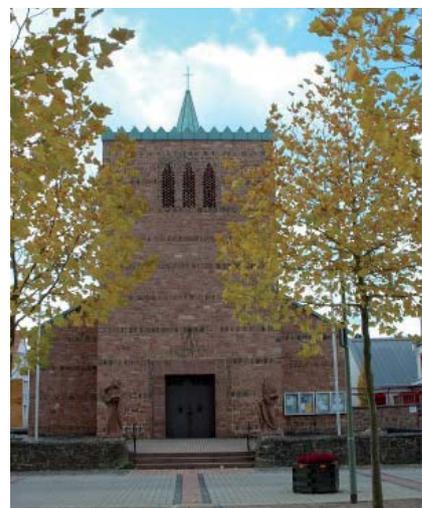
## 8.2 Touristische Attraktionen

Wichtigstes Potenzial für den Tourismus und Tagesbesuchsverkehr im Gemeindegebiet Karlstein ist die attraktive Mainlandschaft (insbesondere die Mainschleife im Westen des Gemeindegebiets). Auch die Seenlandschaft im nördlichen Gemeindegebiet mit dem Weißsee (Badesee mit angelagertem Campingplatz) und dem Gustavsee (der allerdings aus Gründen des Naturschutzes und mangelnder Erschließung nur schwer zugänglich ist) ist touristisch attraktiv. Hinzu kommt als weiterer dem Tourismus förderlicher Aspekt die Nähe zum Naturpark Spessart und zur Stadt Aschaffenburg mit ihren Sehenswürdigkeiten. Diese für Touristen und Besucher attraktiven Ziele können von Karlstein aus relativ schnell erreicht werden.

Ziel muss es sein, den Landschaftsraum in Karlstein mit seinen besonderen Potenzialen noch besser als bisher für Touristen und Erholungssuchende zu erschließen und erlebbar zu machen. Hierzu muss das Wegenetz für Radfahrer und Wanderer im Gemeindegebiet zielgerichtet ausgebaut, optimal beschildert und mit attraktiven Verweilorten am Main, an den Seen und in den Siedlungen Dettingen und Großwelzheim verknüpft werden. Zugleich müssen die Mainuferzonen im Bereich der Mainschleife und auch in Siedlungsnähe weiter als Erholungs- und Freizeitraum aufgewertet werden.



Kirche St. Hippolyt



Kirche St. Peter und Paul



Freizeitgebiet am Weißsee



Segel- und Sportboothafen

Zu prüfen ist, ob neben den attraktiven Zonen im Gemeindegebiet Karlstein auch interessante Bereiche in den Nachbargemeinden (z.B. Hörsteiner See, Rad- und Fußweg nach Hörstein im Stadtgebiet Alzenau) mittel- bis langfristig in das Karlsteiner Wegekonzept mit eingebunden werden können (Erforderlichkeit interkommunaler Kooperation). In jedem Fall muss gewährleistet sein, dass sich die Rad- und Wanderwege im Raum Karlstein stimmig in das überregionale Rad- und Wanderwegenetz (z.B. Maintalradweg als Premium-Radweg) einfügen.

Von zentraler Bedeutung für die touristische Entwicklung Karlsteins wird es zukünftig sein, die Anbindung an die Nachbarstadt Seligenstadt mit dem Kloster Seligenstadt als herausragendem Kulturdenkmal, das jährlich viele Besucher aus

Nah und Fern anlockt, deutlich zu verbessern. Zu empfehlen ist, neben der bestehenden Fährverbindung in Nähe des Klosters zusätzlich eine Fußgängerbrücke über den Main einzurichten. Am Karlsteiner Mainufer könnte dann eine attraktive Verweilstation in Nähe der Brücke bzw. der Fähranlegestelle eingerichtet werden, die einen schönen Blick auf das Kloster Seligenstadt ermöglicht und durch eine attraktive mainparallele Verbindungsachse (Rad- und Fußweg) mit dem Siedlungsbereich Karlstein verknüpft ist. An diese Verbindungsachse angebunden werden können weitere interessante Stationen in Mainnähe wie etwa der Segel- und Sportboothafen mit benachbartem Schleusengehöft, das als Erholungs- und Freizeitort besonders entwickelt werden kann.

Wichtig für die touristische Entwicklung Karlsteins wird zukünftig auch sein, die im Siedlungsverband bestehenden Sehenswürdigkeiten sowie die für Touristen und Tagesbesucher attraktiven Kultur- und Freizeitstätten besser darzustellen und zugänglich zu machen. Insbesondere gilt dies für die architektonisch interessanten Kirchenbauwerke in Dettingen und Großwelzheim (Böhm'sche Kirchen, evang. Erlöserkirche) und für das Heimatmuseum in Dettingen, das Einblicke in die Geschichte Karlsteins von der Frühzeit bis heute gibt (u.a. mit anschaulicher Darstellung der Schlacht von Dettingen 1743 als bedeutendem historischen Ereignis und Hinweis auf das „Dettinger Te Deum“ als besonderem kompositorischen Kulturbeitrag).

Durch ein stimmiges Kommunikationskonzept (inkl. Leitsystem für Besucher, Broschüren, Apps, QR-Codes) sowie durch Führungen des örtlichen Geschichtsvereins können die genannten Attraktionen den künftigen Besuchern auf eingängige Weise nahe gebracht werden. Zudem soll das Kommunikationskonzept dazu dienen, die Erreichbarkeit aller weiteren Kultur- und Freizeitstätten sowie zentraler Funktionsbereiche in Karlstein deutlich zu verbessern. Zu diesen Einrichtungen und Bereichen zählen vor allem:

- Fähranlegestelle und Fußgängerbrücke über den Main nach Seligenstadt (Mainschleife)
- Segel- und Sportboothafen am Main mit benachbartem Schleusengehöft
- Festplätze und Spielplätze am Main bzw. in Nähe des Mains
- Gemeinsame Ortsmitte mit Rathaus, Haus der Begegnung und Gemeindebibliothek
- Gemeindliches Hallenbad
- Campingplatz am Weißsee
- Bayernhalle in Großwelzheim mit benachbartem Sportgelände „Am Langen See“
- Lindighalle in Dettingen
- Bahnhof Dettingen

- Historische Ortskerne in Dettingen (Karlsplatz, ehem. Feuerwehr) und Großwelzheim (inkl. Bereich Alte Schule und ehem. Feuerwehr)

Unverzichtbar mit Blick auf die weitere touristische Entwicklung in Karlstein ist schließlich auch eine gezielte Darstellung der Gemeinde und ihrer touristischen Potenziale in den überörtlichen Medien (Internet, Presse, regionale Karten und Prospekte). Eine solche mediale Darstellung der Gemeinde findet bislang kaum statt und muss zukünftig in Kooperation mit weiteren touristischen Partnern (Tourismusverbände, Nachbargemeinden) auf den Weg gebracht werden. Dabei sollte neben den o.g. Kernthemen der touristischen Vermarktung wie Mainschleife, Seenlandschaft, Kirchenbauwerke und Heimatmuseum auch das bislang eher vernachlässigte, aber touristisch durchaus interessante Thema der Industriegeschichte (Braunkohleabbau, Versuchsatomkraftwerke) stärker in den Blick gerückt werden. Auch regional bedeutsame siedlungsgeschichtliche Themen (Entwicklung der Abtei Seligenstadt, Entstehung des „nassen Limes“ am Main in der Römerzeit) können stärker beleuchtet werden.

### 8.3 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die touristische Ausstattung der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### Stärken:

- Hohe touristische Attraktivität der Mainlandschaft im Raum Karlstein, Mainschleife im westlichen Gemeindegebiet als besonders wertvoller Landschaftsraum
- Seenlandschaft im nördlichen Gemeindegebiet als zusätzlicher Attraktivitätsfaktor (insb.



Heimatmuseum Karlstein

- Weißsee als Badesee mit Campingplatz)
- Nähe Karlsteins zum Naturpark Spessart und zur Stadt Aschaffenburg als interessante Ausflugsziele
- Nachbarschaft Karlsteins zum Kloster Seligenstadt als herausragendem Kulturdenkmal
- Architektonisch wertvolle Kirchenbauwerke in Dettingen und Großwelzheim (Böhm'sche Kirchen, evang. Erlöserkirche)
- Heimatmuseum in Dettingen mit anschaulicher Darstellung der Geschichte Karlsteins
- Diverse Angebote im Kultur- und Freizeitbereich (u.a. Segel- und Sportboothafen, Hallenbad, Veranstaltungen in Lindig- und Bayernhalle sowie im Haus der Begegnung)
- Positive Entwicklung im übernachtenden Fremdenverkehr seit 2004 (Zunahme der Gästeübernachtungen), Potenzial zur Steigerung der Tourismusintensität
- Potenzial zur Aufwertung der Mainuferzonen als Erholungs- und Freizeitraum, Chance der gemeindlichen Anbindung an Maintalradweg
- Potenzial zur Entwicklung des Schleusengehöfts als Erholungs- und Freizeitort

- Potenzial zur Darstellung der örtlichen Industriegeschichte (Braunkohleabbau, Versuchsatomkraftwerke)

#### Schwächen:

- Unterdurchschnittliches Ausstattungsniveau des übernachtenden Fremdenverkehrs in Karlstein (geringe Zahl von Gästebetten, geringe Auslastungsquote der Beherbergungsbetriebe)
- Relativ geringe Verweildauer der in Karlstein übernachtenden Besucher
- Mängel im bestehenden Gastronomieangebot (nur wenige Gaststätten, fehlende Ausrichtung auf Bedürfnisse von Touristen und Tagesbesuchern, kaum Freiraumgastronomie)
- Zunehmender Bedeutungsverlust der Gaststätten als soziale Treffpunkte, fehlende Investitionen örtlicher Gaststätteninhaber
- Unzureichende wegemäßige Anbindung Karlsteins an Stadt und Kloster Seligenstadt als touristisch interessantem Zielort
- Teils mangelhafte Erschließung des Landschaftsraums (insb. Seenlandschaft)

- Teils isolierte Lage örtlicher Kultur- und Freizeitstätten (z.B. Lindighalle, Bayernhalle), bislang fehlende Verknüpfung einzelner Einrichtungen im Rahmen eines Kommunikationskonzepts
- Unzureichende Darstellung der Gemeinde in überörtlichen Medien, schwache gemeindliche Profilierung
- Entwicklung des Schleusengehöfts als attraktiver Erholungs- und Freizeitort (z.B. Raststation für Radwanderer)
- Verknüpfung aller lokalen Kultur- und Freizeitstätten und wichtigen Funktionsbereiche innerhalb des touristischen Wegenetzes (insb. Kirchenbauwerke, Heimatmuseum, gemeinsame Ortsmitte, historische Ortskerne, Lindig- und Bayernhalle, Bahnhof)

#### 8.4 Handlungsbedarf

Mit Blick auf touristische Entwicklung im Gemeindegebiet Karlstein ergibt sich vor allem Folgender Handlungsbedarf:

- Entwicklung der Mainlandschaft als attraktiver Erholungs- und Freizeitraum (Mainschleife im westlichen Gemeindegebiet und Mainuferzonen in Siedlungsnähe)
- Entwicklung und Erlebbarmachung der Seenlandschaft (Gustavsee, Weißsee mit Campingplatz, ggf. Hörsteiner See in Kooperation mit der Stadt Alzenau)
- Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes zur Erschließung der Main- und Seenlandschaft (Kooperation mit Nachbargemeinden, Anbindung an überregionales Rad- und Wanderwegenetz)
- Verbesserung der Infrastruktur für Radwanderer (Service, Beschilderung, Raststationen)
- Ausweitung und Qualifizierung des gastronomischen Angebots (Ausrichtung auf Bedürfnisse von Touristen und Tagesbesuchern, mehr Freiraumgastronomie)
- Ausweitung und Qualifizierung des Beherbergungsangebots (Steigerung der Übernachtungszahlen)
- Verbesserung der Anbindung Karlsteins an Stadt und Kloster Seligenstadt (Fußgängerbrücke über den Main in Abstimmung mit der Stadt Seligenstadt), attraktiver Rad- und Fußweg von Seligenstadt nach Karlstein
- Einrichtung eines einheitlich gestalteten Kommunikationskonzepts (inkl. Leitsystem für Besucher, Broschüren, Apps, QR-Codes; ggf. zentrale Info-Stelle beim Rathaus)
- Verbesserung der touristischen Vermarktung, Darstellung Karlsteins in überörtlichen Medien (Internet, Presse, Karten und Prospekte), insb. Erwähnung Karlsteins in überörtlichen Rad- und Wanderkarten
- Profilierung Karlsteins mit seinen Potenzialen (Mainschleife, Seenlandschaft, Kirchen, Heimatmuseum, Siedlungs- und Industriegeschichte)
- Interkommunale Kooperation bei touristischer Vermarktung



## Soziale Infrastruktur

### 9 Soziale Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur zählen vor allem die Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sowie die Einrichtungen der medizinischen und der Altersversorgung. Hinzu kommen Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, die von der örtlichen Bevölkerung (darunter Familien, Jugendliche und Senioren) genutzt werden können. Eine qualitative und breitgefächerte soziale Infrastruktur ist für die Gemeinde Karlstein als Grundzentrum von hoher Bedeutung, da sie ein maßgeblicher Faktor im Hinblick auf die Bindung der einheimischen Bevölkerung an ihren Wohnort und den Zuzug von Neubürgern ist. Gemessen an der Einwohnerzahl besteht aktuell in Karlstein eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen. Bei weiter rückläufiger Einwohnerentwicklung ist allerdings der Bestand dieser Einrichtungen zumindest teilweise gefährdet.

#### 9.1 Kindertagesstätten

Für die Kinderbetreuung stehen aktuell in Karlstein drei Kindertagesstätten (Regenbogenland, Villa Kunterbunt,

Klabauterschiff) mit zusammen rund 420 Plätzen zur Verfügung (Betreuung von Kindern im Vorschulalter und von Kleinkindern). Ein zusätzlicher Kinderhort für Schulkinder befindet sich im Bau. In den letzten Jahren wurde das Angebot an Plätzen für die Kinderbetreuung in Karlstein ausgeweitet (Steigerung um rund 13% seit 2007; zum Vergleich: Landkreis Aschaffenburg: +6,5%, Unterfranken: +7,3%). Somit kann heute in Karlstein der Bedarf an Plätzen in Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorten vollständig gedeckt werden (die Zahl der betreuten Kinder lag 2014 bei 395 Kindern) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Nach Angaben der Gemeinde Karlstein besteht eine relativ hohe Zufriedenheit der Bevölkerung mit den Angeboten der Kinderbetreuung. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass es auch in den Sommer- und Ferienzeiten Betreuungsangebote für Kinder gibt; zu prüfen wäre, ob auch für die Abendstunden eine Ausweitung der Betreuungsangebote zweckmäßig ist. Ein gewisser Bedarf kann zukünftig bei der Betreuung von Kleinkindern durch Tagesmütter

gesehen werden. Eine besondere Aufgabe wird zukünftig auch sein, die Kinder aus Flüchtlingsfamilien zu integrieren.

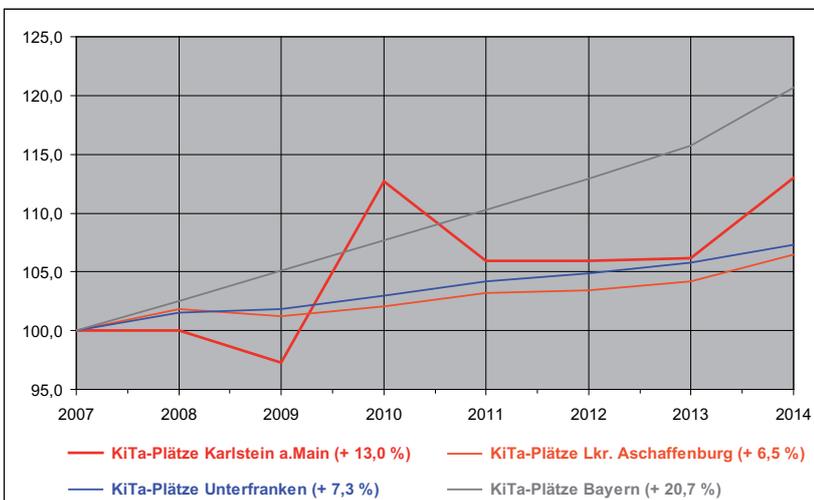
#### 9.2 Schulen

Für die schulische Bildung der in Karlstein lebenden Kinder gibt es aktuell in der Gemeinde eine Grundschule (nahe des Bahnhofs in Dettingen) und eine Mittelschule (nahe der Bayernhalle im Norden von Großwelzheim). Die nächsten weiterführenden Bildungseinrichtungen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in den Nachbarstädten Alzenau und Seligenstadt und im Oberzentrum Aschaffenburg. Für die Erwachsenenbildung werden in Karlstein zahlreiche Kurse der Volkshochschule Kahl-Alzenau-Karlstein angeboten.

An der Grund- und Mittelschule in Karlstein wurden im Schuljahr 2013/14 insgesamt rund 330 Schüler unterrichtet - rund 41% weniger als noch zehn Jahre zuvor im Schuljahr 2003/04. Damit war der Rückgang der Schülerzahl in den Karlsteiner Schulen seit 2004 deutlich stärker als in den Volksschulen der Nachbargemeinde Kahl a.Main (-10,1%) und auch stärker als durchschnittlich in den Volksschulen im Landkreis Aschaffenburg (-36,4%) (zum Vergleich: Unterfranken: -34,5%, Bayern: -24,2%) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Wie die Zahlen zeigen, sind die schulischen Bildungseinrichtungen in Karlstein immer weniger ausgelastet. Infolgedessen wurde inzwischen behördlicherseits die Schließung der Mittelschule verfügt. Auch der Erhalt der Grundschule ist auf lange Sicht schwierig - zumal eine relativ starke Konkurrenz durch schulische Einrichtungen in Hessen und durch private Schulen besteht. Als Fazit ergibt sich, dass eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung überaus wichtig für den

Belegte Plätze in Kindertagesstätten (2007 - 2014):  
Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Bedeutungserhalt des Schulstandorts Karlstein ist. Eine besondere Rolle kann dabei die Aufnahme und Unter- richtung von Kindern aus Flüchtlings- familien spielen.

### 9.3 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

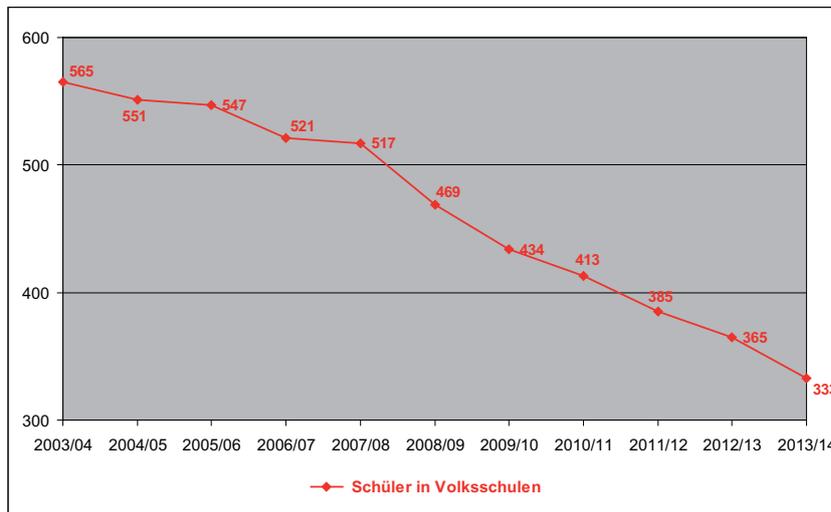
Zu den sozialen Einrichtungen zählen neben den Bildungs- und Erziehungs- stätten auch Einrichtungen und Ange- bote für Kinder und Jugendliche. Für sie gibt es aktuell in Karlstein ein umfangreiches Angebot an Freizeit- plätzen, darunter ein Dirt-Bike- Parcours, eine Skater-Anlage, eine Basketball-Anlage sowie mehrere Bolz- und Spielplätze (insgesamt 13 Spielplätze im Gemeindegebiet).

Wichtigste Einrichtung für Jugendli- che ist ein Jugendraum im Haus der Begegnung nahe dem Rathaus. Hier findet seitens der Gemeinde eine Jugendbetreuung durch eine Jugend- pflegerin und weitere Aktive der offe- nen Jugendarbeit statt. Weitere An- gebote für Jugendliche sind die kirch- lich organisierten Sommerfreizeiten, die von den Jugendlichen gut ange- nommen werden; darüber hinaus ist die Jugendarbeit der Kirche allerdings begrenzt.

Aktuell bestehen Überlegungen zur Nutzung von Mainuferzonen für Ju- gendaktivitäten. Die Erfahrung hat allerdings gezeigt, dass eine früher bereits eingerichtete Freizeitfläche auf den Mainwiesen von der Ju- gend kaum angenommen wurde. Zu bedenken ist auch, dass es teilweise Probleme aufgrund von Verwüstungen und Vermüllungen durch Jugendliche auf Spielplätzen und anderen Treffpunktorten gibt. Auch nächtliche Ruhestörungen im Bereich von Treffpunktorten können ein Problem darstellen.

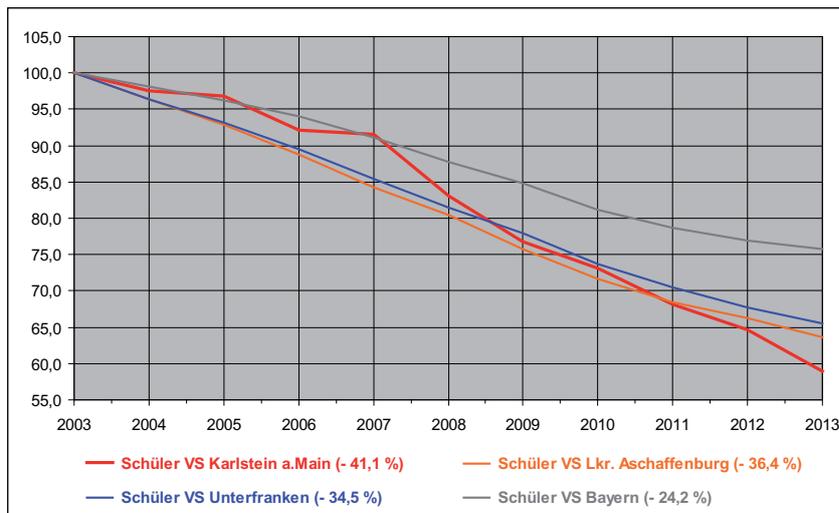
Zu empfehlen ist, zukünftige Maß- nahmen zur Einrichtung von Treff- punktorten und Freizeitangeboten für Jugendliche in Absprache mit den Jugendlichen selbst vorzunehmen.

Schülerzahlen in Karlstein (2003 - 2014): Volksschulen (Grund- und Mittelschule)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Entwicklung der Volksschülerzahlen (2003 - 2013): Vergleich mit Lkr. Aschaffenburg, Unterfranken und Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Kindertagesstätte Klaubauterschiff



Grundschule in Dettingen



Mittelschule in Großwelzheim

Darüber hinaus sollten Vertreter der Jugend grundsätzlich auch bei anderen Themen der Gemeindeentwicklung stärker als bislang mit einbezogen werden (Einladung zu Workshops und Arbeitskreisen).

#### 9.4 Einrichtungen für Senioren

Wie die Schulen, Kindertagesstätten und Jugendeinrichtungen erfüllen auch die Senioreneinrichtungen eine wichtige soziale Funktion und werden angesichts des steigenden Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung immer bedeutsamer. Als wichtigste Senioreneinrichtungen und seniorenspezifische Angebote sind aktuell in Karlstein vorhanden:

- Caritas-Senorentagesstätte (Tagespflegeeinrichtung) in Nähe des Rathauses
- Caritas-Sozialstation St. Laurentius mit betreutem Wohnen in Großwelzheim
- Ambulante Pflegedienste (APK, CuraVita, Völkel)
- Freizeitangebote für Senioren (z.B. Tanzen im Sitzen)
- Kirchliche Angebote für Senioren

Problematisch ist, dass die in Karlstein bestehende Senorentagesstätte nur mangelhaft ausgelastet ist; es kommen eher Auswärtige als Einheimische in die Tagespflege nach Karlstein. Als nachteilig für die Nutzung der Einrichtung erweist sich auch die Tendenz zu mehr heimischer Betreuung (billige Pflegekräfte aus Osteuropa). Zudem werden viele weitere in Karlstein vorhandene Angebote immer weniger genutzt, da die mobilen Senioren verstärkt Angebote in anderen Orten in Anspruch nehmen.

Wichtiges Ziel für die Zukunft ist die Sicherung und bessere Kommunizierung der in Karlstein vorhandenen Angebote für Senioren. Eine wichtige Funktion kommt dabei dem in Karlstein existierenden Seniorenbeirat zu, dessen zur Zeit 12 Mitglieder sich vierteljährlich treffen und Vorschläge zur Verbesserung der Lebenssituati-

on der Senioren erarbeiten (Umsetzung der Vorschläge durch die Gemeindeverwaltung).

### 9.5 Medizinische Versorgung

Eine ausreichende medizinische Versorgung ist unverzichtbarer Bestandteil des Versorgungsangebotes einer Gemeinde für ihre Bewohner. Gerade ältere Menschen, deren Anteil an der Bevölkerung steigt, sind darauf angewiesen, dass ihnen wohnortnah medizinische Einrichtungen zur Verfügung stehen. In der Gemeinde Karlstein wird die medizinische Versorgung derzeit vor allem durch folgende Einrichtungen sichergestellt:

- 4 Allgemeinärzte
- 4 Zahnärzte
- 1 Kinderarzt
- 2 Tierärzte

Je eine Apotheke in Dettingen und in Großwelzheim runden das medizinische Angebot ab. Hinzu kommen die gesundheitsspezifischen Angebote privater Dienstleister in Karlstein (z.B. Ergotherapie).

### 9.6 Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen

Für die Attraktivität einer Gemeinde als Wohnort spielt neben einer guten sozialen Infrastruktur auch die qualitativ gute Ausstattung mit Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen eine immer wichtigere Rolle. Generell ergibt sich für viele kleinere Gemeinden das Problem, dass ihr Freizeitangebot i.d.R. weniger umfangreich und attraktiv ist als dasjenige der größeren Zentren; insbesondere für Jugendliche bieten die zentralen Orte meist ein deutlich attraktiveres Angebot. Mit der genannten Problematik ist grundsätzlich auch die Gemeinde Karlstein konfrontiert. Dennoch verfügt die Gemeinde - gemessen an ihrer Einwohnerstärke - über ein gutes, wenngleich in Teilbereichen noch weiter ausbaufähiges Kultur-, Frei-

zeit- und Sportangebot. Als wichtigste Kultur-, Freizeit- und Sportstätten der Gemeinde seien hier genannt:

- Heimatmuseum in Dettingen
- Haus der Begegnung in der gemeinsamen Ortsmitte (mit Rudolf-Wöhrl-Pavillon)
- Gemeindebibliothek in der gemeinsamen Ortsmitte
- Anton-Wombacher-Haus (Veranstaltungsort) in Dettingen
- Alte Schule (Veranstaltungsort) in Großwelzheim
- Lindighalle in Dettingen (Sport- und Veranstaltungshalle)
- Bayernhalle in Großwelzheim (Sport- und Veranstaltungshalle)
- Turnhalle der Grundschule Dettingen
- Turnhalle der Mittelschule Großwelzheim
- Sportplatz Dettingen
- Sportplatz „Am Langen See“ in Großwelzheim
- Gemeindliches Hallenbad
- Badensee mit Campingplatz (Weißsee)
- Segel- und Sportboothafen
- Festplatz in Dettingen (am Mainufer und an der Lindighalle)
- Festplatz und Jahnplatz in Großwelzheim
- Tennisplätze
- Reitplatz

Die in Karlstein vorhandenen Einrichtungen aus dem Kultur-, Freizeit- und Sportbereich sind zukünftig zu erhalten, zu attraktivieren und ggf. durch neue Einrichtungen zu ergänzen. Konkret angedacht ist die Neunutzung des Schleusengehöfts als Erholungs- und Freizeitort. Zudem sollen das Rad- und Wanderwegenetz weiter optimiert, vorhandene Kultur- und Freizeitstätten besser miteinander verknüpft und die Mainuferzonen als attraktiver Erholungs- und Freizeitraum aufgewertet werden.

### 9.7 Vereinsleben

Aus sozialer Sicht von besonderer Bedeutung ist das Vereinsleben und das sozio-kulturelle Leben in der

Gemeinde Karlstein. Hier hat sich seit den 1970er Jahren eine ausgeprägte Vereinslandschaft entwickelt (Entstehung mehrerer Vereinsheime) mit vielfältigen Aktivitäten im sportlichen und kulturellen Bereich (Musik, Theater, Geschichte). Zu verweisen ist auch auf Vereinsaktivitäten in den Bereichen Politik, Kirche, Naturschutz und Soziales sowie auf die Tätigkeit der freiwilligen Feuerwehr. Besonders hervorzuheben sind die Karlsteiner Dachorganisationen ARGE Dettingen und AdO Großwelzheim, die das jährliche Veranstaltungsprogramm der örtlichen Vereine koordinieren und den Karlsteiner Kulturkalender herausgeben (u.a. mit Kabarett- und Musikveranstaltungen).

Ziele für die Zukunft sind die Bewahrung der intakten Vereinskultur in Karlstein und die Realisierung zusätzlicher „Highlights“ im Kulturkalender. Darüber hinaus muss dafür Sorge getragen werden, dass weiterhin adäquate Raumangebote für die vielfältigen Vereinsaktivitäten sowie für Kultur- und Freizeitveranstaltungen zur Verfügung stehen. Durch die große Anzahl an Vereinen in Karlstein kommt es vor allem im Winter gelegentlich zu Engpässen in den vorhandenen Sport- und Veranstaltungshallen, weshalb durchaus Bedarf an zusätzlichen Räumen besteht.

### 9.8 Integration

Wichtig für das Zusammenleben der verschiedenen in Karlstein lebenden Menschen ist neben der Sicherung der o.g. Infrastrukturen auch die Bereitstellung unterstützender Angebote für einkommensschwache und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen (Transferleistungsempfänger, Arbeitslose). Für diese Menschen gibt es teilweise besondere Angebote verschiedener Institutionen (z.B. Kleiderkammer Karlstein, reduzierte Mitgliedsbeiträge in Vereinen). Zu prüfen sind weitere mögliche Angebote (z.B. Bildungsgutscheine für Kinder aus sozial benachteiligten Familien).



Lindighalle

Eine besondere Herausforderung stellt zukünftig in Karlstein die Integration von Asylbewerbern dar. Die Gemeinde ist sich der steigenden Bedeutung von Integrationsaufgaben bewusst und strebt eine Willkommenskultur für Asylbewerber an. Aktuell existiert bereits ein runder Tisch zum Thema Integration mit rund 100 Beteiligten; rund 50 Bürger beteiligen sich ehrenamtlich. Durch organisierten Sprachunterricht und zusätzliche (meist kirchliche) Aktivitäten soll die Integration vereinfacht werden. Wünschenswert wäre eine bessere Steuerung des Zuzugs von Asylbewerbern, die dazu führt, dass vor allem dauerhaft verbleibende Asylbewerber nach Karlstein kommen.

### 9.9 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die soziale Infrastrukturausstattung der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### Stärken:

- Gute Ausstattung Karlsteins mit sozialen Infrastruktureinrichtungen gemessen an der Einwohnerzahl
- Gutes Angebot im Bereich der Kinderbetreuung, vollständige Deckung des Bedarfs an Plätzen in Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorten (Betreuungsangebote auch in Sommer- und Ferienzeiten)

- Lokale Angebote der schulischen Bildung für Kinder und Erwachsene (insb. Grundschule, Volkshochschule)
- Angebote für Kinder und Jugendliche (u.a. Jugendraum im Haus der Begegnung, gemeindliche Jugendbetreuung)
- Angebote für Senioren (u.a. Seniorentagesstätte, Sozialstation mit betreutem Wohnen, ambulante Pflegedienste), Tätigkeit des örtlichen Seniorenbeirats
- Medizinische Grundversorgung vor Ort (Ärzte, Apotheken)
- Gutes Angebot an Kultur-, Freizeit- und Sportstätten (u.a. Heimatmuseum, Haus der Begegnung, Gemeindebibliothek, mehrere Veranstaltungshallen und -räume, Hallenbad, Badesee, Segel- und Sportboothafen)
- Potenzial zur Ausweitung des lokalen Erholungs- und Freizeitangebots (Schleusengehöft, Rad- und Wanderwege, Mainuferzonen)
- Vielfältige Vereinslandschaft mit Dachorganisationen ARGE Dettingen und AdO Großwelzheim
- Ehrenamtliches Engagement zur Integration von Asylbewerbern
- Erhöhte Chancen der Sicherung von Infrastrukturen durch Asylbewerber als zusätzliche Nutzer (insb. Flüchtlingskinder in Schulen und Kindergärten)

#### Schwächen:

- Problem geringer werdender Auslastung von Einrichtungen in Folge schrumpfender Bevölkerung (Verteuerung des Unterhalts von Einrichtungen, Bestandsgefährdung)
- Tendenziell rückläufige Schülerzahl in der örtlichen Grund- und Mittelschule (Bescheid über Schließung der Mittelschule, erschwerte Bestandssicherung der Grundschule)
- Erschwernisse bei der Findung zusätzlicher Treffpunkte für Jugendliche, Probleme durch Vermüllung und nächtliche Ruhestörung
- Mangelhafte Auslastung der Seniorentagesstätte, schwindende Inanspruchnahme lokaler Angebote für Senioren (Tendenz zur Nutzung auswärtiger Angebote durch mobile Senioren)
- Defizite bei der Kommunizierung vorhandener Angebote im sozialen Bereich (insb. Angebote für Senioren)
- Engpässe im Winter beim Raumangebot für örtliche Vereine in den Sport- und Veranstaltungshallen
- Zunehmender Integrationsbedarf (v.a. Asylbewerber, daneben auch einkommensschwache und sozial benachteiligte Menschen)

### 9.10 Handlungsbedarf

Als Konsequenz aus den aktuellen Entwicklungstrends, insbesondere der Bevölkerungsentwicklung, ergibt sich, dass zukünftig besondere Anstrengungen zur Qualitätssicherung der vorhandenen Infrastruktur - darunter Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen wie Hallenbad oder Bibliothek - unternommen werden müssen. Neben dem Problem der quantitativ schrumpfenden Einwohnerzahl, das zu einer geringeren Auslastung von Infrastruktureinrichtungen, deren Verteuerung im Unterhalt und ggf.

zur Schließung führt, ergeben sich weitere Herausforderungen durch die qualitative Veränderung der in Karlstein lebenden Bevölkerung.

Zu verweisen ist insbesondere auf den steigenden Anteil älterer Mitbürger über 65 Jahre, für die besondere Versorgungs- und Betreuungsangebote, aber auch angepasste Wohnraumangebote vorzuhalten sind. Besonderes Augenmerk ist zudem den Familien, Kindern und Jugendlichen zu schenken, denen mit Blick auf die wünschenswerte Stabilisierung der Bevölkerung weiterhin attraktive Lebensbedingungen geboten werden müssen. Schließlich ist den Bedürfnissen einkommensschwacher und sozial benachteiligter Menschen sowie der größer werdenden Gruppe von Asylbewerbern Rechnung zu tragen. Für sie sind unterstützende soziale Angebote, aber auch adäquater Wohnraum und geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten vorzuhalten. Im Einzelnen sind erforderlich:

- Sicherung und Qualifizierung des Angebots bei der Kinderbetreuung (Prüfung der Zweckmäßigkeit zusätzlicher Betreuungsangebote in den Abendstunden, evtl. Ausweitung der Betreuung durch Tagesmütter)
- Sicherung des Schulstandorts Karlstein (insb. Bestandssicherung der Grundschule), Qualitätssicherung des Bildungsangebots
- Integration von Flüchtlingskindern in den Kindertagesstätten und Schulen
- Verbesserung der Angebote für Jugendliche (z.B. zusätzliche Freizeitzone am Mainufer), Beteiligung von Jugendlichen an gemeindlichen Entwicklungsprozessen (Einladung zu Workshops und Arbeitskreisen)
- Sicherung und Ausweitung der Betreuungsangebote für Senioren, Sicherung der Mobilität von Senioren, Einrichtung von Hol- und Bringdiensten
- Sicherung der medizinischen Versorgung, Prüfung möglicher Ergänzungen des Versorgungsangebots (z.B. zusätzlicher Kinderarzt)
- Verbesserung der Kommunizierung lokaler Angebote im sozialen Bereich (insb. Angebote für Senioren)
- Sicherung und Ausweitung der Angebote im Kultur-, Freizeit- und Sportbereich (insb. Entwicklung des Schleusengehöfts, Optimierung des Rad- und Wanderwegenetzes, Aufwertung der Mainuferzonen)
- Ausweitung des lokalen Veranstaltungsprogramms (Kulturkalendar)
- Förderung von Vereinen, Sicherung und bedarfsweise Optimierung des Raumangebots für Vereine
- Sicherung und Ausweitung des bürgerschaftlichen Engagements
- Sicherung unterstützender Angebote für sozial Benachteiligte (z.B. Bildungsgutscheine)
- Maßnahmen zur Integration von Asylbewerbern, Wohnraum- und Arbeitsplatzangebote für dauerhaft verbleibende Flüchtlinge

## Technische Infrastruktur

### 10 Technische Infrastruktur

#### 10.1 Verkehrliche Infrastruktur

Wie in Kap. II 1.2 bereits ausgeführt, weist die Gemeinde Karlstein eine gute Anbindung an das bundesdeutsche Fernverkehrsnetz (Lage an der Bundesautobahn A 45 und Nähe zur Bundesautobahn A 3) und an das Schienenverkehrsnetz (Bahnhof Dettingen an der Regionalzugstrecke Aschaffenburg - Frankfurt mit Anschluss an das ICE-Fernverkehrsnetz) auf. Wichtigste innerörtliche Verkehrsachse in Karlstein ist die Staatsstraße St 3308 (ehemalige Bundesstraße B 8), die den Siedlungsbereich Karlstein als langgezogene Ortsdurchfahrt von Südosten nach Nordwesten durchzieht.

Entlang der Staatsstraße ergeben sich aufgrund des Durchgangsverkehrs beträchtliche Lärmbelastungen, die zukünftig im Zuge des Baus einer Umgehungsstraße (Realisierung bis ca. 2017) deutlich reduziert werden können. Auch von der Autobahntrasse der A 45 und der Bahnlinie sowie vom Flugverkehr und vom gewerblich bedingten Verkehr gehen erhebliche Lärmbelastungen aus, denen durch gezielte Immissionsschutzmaßnahmen begegnet werden muss. Besondere Schwerpunktbereiche für Lärmschutzmaßnahmen sind dabei zu-

künftig neben der Autobahntrasse und der Bahnlinie vor allem die Trasse der neuen Umgehungsstraße sowie die von Lärmimmissionen stärker betroffenen Wohnsiedlungsbereiche im Osten von Dettingen (u.a. in Nähe der Hörsteiner Straße und der Frankenstraße).

Insgesamt empfiehlt es sich, ein gesamtgemeindliches, auch Lärmquellen aus den Nachbarkommunen (Gewerbegebiet Alzenau) berücksichtigendes Lärmkonzept auf Grundlage eines flächendeckenden Lärmkatasters zu erstellen, aus dem dann konkrete, aufeinander abgestimmte Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden können (z.B. Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie und der Autobahntrasse, Flüsterasphalt auf der Autobahn, interkommunal abgestimmtes Verkehrsleitsystem). In diesem Lärmkonzept sind auch die Ergebnisse aus bisherigen Untersuchungen (verkehrstechnische Untersuchungen und schalltechnische Berechnungen im Zuge der Planfeststellung der St 3308 / Neubau Ortsumgehung Karlstein aus dem Jahr 2014, Schallpegelmessungen des Ingenieurbüros Wölfel, Höchberg, aus dem Jahr 2014) zu beachten. Gleiches gilt für die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes aus dem Jahr 2015.

Neben der Erstellung eines gesamtgemeindlichen Lärmschutzkonzepts sind in Karlstein auch Verbesserungen bei der ÖPNV-Bedienung zu empfehlen, die derzeit durch mehrere Buslinien der Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain (VAB) und der KVG Schöllkrippen gewährleistet wird. Verbesserungen sind dabei vor allem in folgender Hinsicht denkbar:

- Optimierung der Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau (insb. Prüfung einer verbesserten Linienführung durch neue Haltestelle in Nähe des Bahnhofs Dettingen, z.B. bei alter Feuerwehr Dettingen)
- Realisierung eines S-Bahn-Anschlusses an den Rhein-Main-Verdichtungsraum
- Verbesserung der Erreichbarkeit der hessischen Nachbarstadt Seligenstadt für ÖPNV-Benutzer

Nicht nur für ÖPNV-Benutzer, auch für Radfahrer und Fußgänger sollte zukünftig die Erreichbarkeit der Stadt Seligenstadt weiter verbessert werden (z.B. durch eine neue Fußgängerbrücke über den Main als Ergänzung zur bestehenden Fährverbindung). Darüber hinaus bedarf das Rad- und Fußwegenetz im Gemeindegebiet Karlstein ganz allgemein einer Optimierung bezüglich Wegeführung, Ausbauqualität und Beschilderung.



Ortsdurchfahrt Karlstein

#### 10.2 Infrastruktur für Ver- und Entsorgung

In der Gemeinde Karlstein ist die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser und Energie (Strom, Gas) grundsätzlich gesichert. Auch die Abwasserentsorgung nach den geltenden Regeln der Technik ist in Karlstein gewährleistet (regelmäßige Kanalsanierungen bei Ver- und Entsorgungsleitungen). Allerdings erfolgen die Ver- und Entsorgung in Karlstein nicht einheitlich durch einen oder wenige für das gesamte Gemeindegebiet zuständige Betriebe; vielmehr bestehen getrennte Verant-

wortlichkeiten mehrerer Ver-/ Entsorgungsanbieter für unterschiedliche Gemeindegebietsteile.

So erfolgt die Trinkwasserversorgung für die Gemeinde Karlstein mit den Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim seit 1969 zwar größtenteils durch das Wasserwerk Dettingen. Ein Teilbereich der Siedlung Kimmelsteich in Großwelzheim wird aber durch die Gemeindewerke Kahl versorgt; zudem wird die Straße „Am Kieswerk“ vom Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe versorgt. Auch im Bereich der Abwasserentsorgung gibt es eine geteilte Zuständigkeit. So ist für den Ortsteil Dettingen der Abwasserverband Untermain und für den Ortsteil Großwelzheim der Abwasserverband Schleifbach zuständig.

Lediglich im Energiebereich (Versorgung der Gemeinde mit Strom und Gas) gibt es mit der SÜWAG Energie, Niederlassung Mitte in Karlstein, nicht mehrere, sondern nur einen zentralen Versorgungsträger für das gesamte Gemeindegebiet. Ebenso besteht im Bereich der Abfallentsorgung nur eine Verantwortlichkeit für das gesamte Gemeindegebiet durch den Landkreis Aschaffenburg.

Neben den diversen Trägern und Anbietern im Bereich der Ver- und Entsorgung, die ein umfangreiches Leitungsnetz und technische Anlagen wie z.B. Kläranlagen in Karlstein und Umgebung unterhalten, werden technische Infrastrukturen auch seitens der Gemeinde Karlstein selbst vorgehalten. Als wichtigste gemeindliche Einrichtungen im Bereich der technischen Infrastruktur sind in Karlstein vor allem zu nennen:

- Bauhof und Recyclinghof in Großwelzheim
- Grünabfallplätze in Dettingen und Großwelzheim
- Kleiderkammer Karlstein in Räumen der Mittelschule, Altkleidercontainer
- Müllcontainer für Glas und Blechdosen

Hinzuweisen ist des Weiteren auf die Tätigkeit des gemeindlichen Umweltbeirats, der sich neben ökologischen und Naturschutzbelangen auch um Fragen des technischen Umweltschutzes und der Energieeffizienz durch Nutzung erneuerbarer Energien kümmert. Bislang findet eine Nutzung erneuerbarer Energien in Karlstein vor allem in Form von Photovoltaikanlagen statt.

Grundsätzlich ist die Nutzung erneuerbarer Energien ein wichtiges Zukunftsthema nicht nur für die Gemeinde Karlstein, sondern auch für andere Kommunen in der Region. Langfristig sollen durch die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien in der kommunalen und regionalen Energiebilanz mehr Energieautarkie für die Region erreicht und gleichzeitig das Image als ökologische und umweltfreundliche Region gestärkt werden. Um die genannten Ziele zu erreichen, sind die bislang bestehenden Ansätze zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Steigerung der Energieeffizienz weiter auszudehnen. Hilfreich ist dabei ein Coaching der Kommunen und ihrer Akteure durch Energieagenturen und andere Berater in Unterfranken.

Als konkrete Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz kommt in Karlstein vor allem die energetische Sanierung gemeindlicher Gebäude wie Rathaus, Schulen, Bauhof und

Feuerwehr in Frage. Hier ist allerdings das Einsparpotenzial nach Durchführung diverser Maßnahmen in der jüngeren Vergangenheit (u.a. Neubau Feuerwehr) bereits weitgehend ausgeschöpft. Zu prüfen wäre zukünftig, inwieweit im Zuge der Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der größeren Verkehrsstraßen im Gemeindegebiet Karlstein (Lärmschutzwälle bzw. -wände an Autobahn, Bahnlinie, Umgehungsstraße) auch zusätzliche Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

Ein wichtiges Zukunftsthema neben dem Thema Energie ist für die Gemeinde Karlstein auch der Ausbau des Breitbandnetzes. Diesbezüglich bestanden zuletzt in Karlstein noch deutliche Defizite (relativ geringe Rate an Breitbandanschlüssen, relativ langsames Internet). Bis April 2016 wird aber mittels staatlicher Förderung der Ausbau des Breitbandnetzes so weit abgeschlossen sein, dass eine Downloadrate von über 30 Mbit/s in allen Karlsteiner Haushalten gewährleistet werden kann. Mittelfristig sollte eine weitere Erhöhung der Downloadrate angestrebt werden (Downloadrate von über 50Mbit/s, wie sie in einigen Nachbarkommunen größtenteils bereits realisiert ist) (siehe Breitbandatlas 2014, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur).



Wasserwerk in Dettingen

### 10.3 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die verkehrliche und technische Infrastrukturausstattung der Gemeinde Karlstein folgende Stärken und Schwächen benennen:

#### Stärken:

- Gute Anbindung an das bundesdeutsche Fernverkehrsnetz (Lage an der A 45 und Nähe zur A 3)
- Anbindung an das Schienenverkehrsnetz (Bahnhof Dettingen an der Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt mit Anschluss an das ICE-Fernverkehrsnetz)
- Vorhandene Untersuchungen zum Lärmschutz als Grundlage für die Erstellung eines gesamtgemeindlichen Lärmkonzepts
- Funktionierendes Grundgerüst der ÖPNV-Bedienung
- Gesicherte Grundversorgung der Bevölkerung mit Wasser und Energie (Strom, Gas), gesicherte Abwasserentsorgung
- Sicherung der Belange des Umweltschutzes (inkl. technischer Umweltschutz, Energieeffizienz) durch Tätigkeit des gemeindlichen Umweltbeirats
- Realisierte Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im gemeindlichen Gebäudebestand
- Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen
- Realisierte Maßnahmen zur Verbesserung der Breitbandversorgung

#### Schwächen:

- Hoher Grundlärmpegel, Lärmbelastungen durch Bahnlinie, Autobahn, Flugverkehr und gewerblich bedingten Verkehr
- Starke verkehrliche Belastungen entlang der Ortsdurchfahrt
- Unzureichende Anbindung der Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau an den Bahnhof Dettingen
- Fehlender S-Bahn-Anschluss an den Rhein-Main-Verdichtungsraum

- Ungenügende verkehrliche Anbindung an die Nachbarstadt Seligenstadt in Hessen für ÖPNV-Benutzer, Radfahrer und Fußgänger
- Optimierungsbedarf beim gemeindlichen Rad- und Fußwegenetz (Wegeführung, Ausbauqualität, Beschilderung)
- Vielzahl von Zuständigkeiten im Bereich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- Begrenzter Ausweitungsspielraum zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Weiterer Ausbaubedarf im Bereich der Breitbandversorgung
- Erhalt und Verbesserung der bestehenden Mobilitätsangebote (Schiene, Bus, Park+Ride)
- Optimierung der Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau (insb. Prüfung einer verbesserten Linienführung durch neue Haltestelle in Nähe des Bahnhofs Dettingen)
- Realisierung eines S-Bahn-Anschlusses an den Rhein-Main-Verdichtungsraum
- Verbesserung der Erreichbarkeit der hessischen Nachbarstadt Seligenstadt für ÖPNV-Benutzer, Radfahrer und Fußgänger (z.B. durch neue Fußgängerbrücke über den Main)
- Optimierung des gemeindlichen Rad- und Fußwegenetzes (Wegeführung, Ausbauqualität, Beschilderung)

### 10.4 Handlungsbedarf

Aufgrund der aktuellen verkehrlichen Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet Karlstein lässt sich mit Blick auf die verkehrliche Infrastruktur und den erforderlichen Lärmschutz vor allem folgender Handlungsbedarf ableiten:

- Verkehrsberuhigung entlang der Ortsdurchfahrt / Realisierung der Umgehungsstraße
- Erstellung eines gesamtgemeindlichen Lärmkonzepts auf Grundlage eines flächendeckenden Lärmkatasters (unter Berücksichtigung nachbargemeindlicher Lärmquellen und der Ergebnisse bereits vorliegender Lärmuntersuchungen)
- Durchführung konkreter, aus dem Lärmkonzept abgeleiteter Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie und der Autobahntrasse, Flüsterasphalt auf der Autobahn, interkommunal abgestimmtes Verkehrsleitsystem)
- Prüfung der Errichtung zusätzlicher Photovoltaikanlagen im Zuge der Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der größeren Verkehrsstrassen (Lärmschutzwälle bzw. -wände an Autobahn, Bahnlinie, Umgehungsstraße)

Im Bereich der Infrastruktur für Ver- und Entsorgung kommt es vor allem darauf an, die nötigen Qualitätsstandards weiterhin zu sichern, indem die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der Gemeinde bedarfsweise ergänzt und auf dem neuesten technischen Stand gehalten werden. Wichtig ist die Gewährleistung einer ausreichenden Auslastung der Ver- und Entsorgungsanlagen. Je stabiler die Bevölkerungsentwicklung verläuft, desto höher ist die Auslastung der vorhandenen Anlagen und desto niedriger sind die Pro-Kopf-Kosten für den Unterhalt der Anlagen. Nimmt dagegen die Bevölkerung und damit die Auslastung in stärkerem Maße ab, müssen nicht nur die Fixkosten auf weniger Köpfe verteilt werden, sondern muss u.U. auch echter Zusatzaufwand im Betrieb finanziert werden.

Besondere Aufwendungen zur Anpassung der Netze der technischen Infrastruktur könnten erforderlich werden, wenn im Zuge des Bevölkerungsrückgangs und des damit verbundenen Leerfallens von Wohnraum ein Rückbau von Wohnungen erfolgen sollte. Ein derartiger Rückbau von Wohnungen ist allerdings in der Gemeinde Karlstein allenfalls partiell

zu erwarten, so dass aus heutiger Sicht keine Aufwendungen in einem allzu großen Umfang zu befürchten sind.

Besondere Bedeutung wird auch zukünftig der Sicherung moderner Kommunikationsnetze (DSL, Glasfasernetz, digitales Fernsehen etc.) zukommen, die heute im Hinblick auf die Attraktivität der Kommunen als Wohn- und Gewerbestandort unverzichtbar sind. Hier muss seitens der Gemeinde Karlstein dafür Sorge getragen werden, dass die Netzqualität nicht hinter derjenigen in anderen Kommunen zurückbleibt.

Ein besonderer Aufgabenschwerpunkt ergibt sich zukünftig im Bereich der gemeindlichen Energieversorgung im Hinblick auf mögliche Energieeinsparungen und die Nutzung regenerativer Energien. Diesbezüglich sind in Karlstein bereits wesentliche Schritte durch diverse Maßnahmen unternommen worden.

Zukünftig empfiehlt sich vor dem Hintergrund des zur Zeit viel diskutierten Klimaschutzes und der steigenden Bedeutung des Energiethemas die Erstellung eines Energiekonzepts für das gesamte Gemeindegebiet. In einem solchen Energiekonzept sollen die Strukturen für mögliche Einsparpotenziale im Energiebereich aufgezeigt werden, auf deren Grundlage dann neue konkrete Einzelprojekte auf den Weg gebracht werden können.

Eine nur punktuelle Betrachtung hat auf die Gesamtenergiebilanz der Gemeinde Karlstein kaum spürbare Auswirkungen. Erst aus einer Gesamtuntersuchung können zielgerichtet Einzelprojekte abgeleitet werden, die eine möglichst große Wirkung entfalten. Mit der Realisierung zukunftsweisender Projekte im Rahmen eines Gesamtenergiekonzepts kann sich die Gemeinde Karlstein zukünftig als fortschrittliche und energiebewusste Kommune profilieren und einen Vorsprung vor anderen Städten

und Gemeinden erzielen. Im Einzelnen erfolgt die Erarbeitung eines Gesamtenergiekonzepts in folgenden Phasen:

- Erhebung der Energieverbrauchsdaten
- Erhebung der vorhandenen Energie-Infrastruktur
- Ermittlung der Energiepotenziale
- Erstellung des Energienutzungsplans (Maßnahmenpaket, Vorgabe von Zeithorizonten)
- Kostenlose Energieberatung für Wohnhäuser

Im Rahmen der Erhebungen sind zunächst die bei der Kommune bereits vorhandenen Daten zu sichten. Sofern kein nutzbares Datenmaterial vorhanden ist, müssen ggf. Daten neu erhoben werden. Auf Grundlage der ermittelten Daten wird sodann eine Wärmedichtekarte erstellt. Dabei wird sowohl die gegenwärtige als auch die zukünftige (Horizont 2030) Energieverbrauchsdichte in visueller Form dargestellt. Ebenso wird die Energie-Infrastruktur in visueller Form dargestellt. Weiter werden die Energiepotenziale ermittelt und visualisiert, um schließlich zum Energienutzungsplan zu gelangen, der in visueller Form die zukünftige Nutzung bezüglich Nahwärme, Abwärme, Grundwasserwärmenutzung, Erdwärmenutzung oder Gasnutzung darstellt.

Insgesamt sind im Zuge der Erstellung eines Gesamtenergiekonzepts nicht nur physikalisch-technische Aufgaben zu lösen; es geht auch darum, die Bürger und Wirtschaftsakteure mitzuziehen und das Verbraucherverhalten positiv zu beeinflussen. Entsprechend sind die Bürger und Akteure rechtzeitig und umfassend über die mit dem Energiekonzept verbundenen Zielsetzungen und über bestehende Fördermöglichkeiten zu informieren.

In den Altortbereichen der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim lassen sich zukünftig Projekte zur Nutzung

regenerativer Energien (z.B. photovoltaische und solarthermische Anlagen) aus Gründen der Ortsbild-erhaltung nur teilweise verwirklichen. Zu empfehlen ist daher die Einrichtung genossenschaftlicher Bürger-solaranlagen an geeigneten Standorten außerhalb der Altorte. In den Altorten selbst ist zu prüfen, inwieweit eine energetische Sanierung im Gebäudebestand möglich und zweckmäßig ist.

# Kooperation

## 11 Kooperation

### 11.1 Lokale Kooperation

In der Gemeinde Karlstein besteht seit dem Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Dettingen und Großwelzheim am 1. Juli 1975 eine gemeinsame Verwaltung beider Ortsteile (neues Rathaus in der gemeinsamen Ortsmitte Karlstein). Mit dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss ist auch ein Lernprozess für die in den Ortsteilen lebenden Menschen und Akteure verbunden, die Entwicklung der Ortsteile nicht isoliert voneinander zu betrachten, sondern für beide Ortsteile gemeinsam zu gestalten. Gleichzeitig sollen dabei die besonderen Traditionen und Identitäten beider Ortsteile weiter bewahrt werden.

Für die Traditionspflege und das identitätsfördernde soziale Miteinander in den beiden Ortsteilen erfüllen die zahlreichen Vereine in Karlstein eine herausragende Funktion. Dabei sind die Dettinger Vereine in der ARGE Dettingen und die Großwelzheimer Vereine in der AdO Großwelzheim als jeweiligen Dachorganisationen zusammengeschlossen.



Veranstaltungskalender

Zusammen geben die ARGE Dettingen und die AdO Großwelzheim den jährlichen Veranstaltungskalender der Karlsteiner Ortsvereine heraus und koordinieren die im Jahresverlauf stattfindenden Veranstaltungen.

Neben den Karlsteiner Ortsvereinen erfüllen auch spezielle gemeindliche Gremien wie der Seniorenbeirat und der Umweltbeirat, aber auch die rund 50 ehrenamtlich engagierten Bürger zur Integration von Asylbewerbern wichtige soziale Funktionen in der Gemeinde Karlstein. Zukünftig wäre wünschenswert, dass sich aus dem ISEK-Planungs- und Bürgerbeteiligungsprozess heraus neue Arbeitskreise oder Projektgruppen mit engagierten Bürgern konstituieren, die an der Umsetzung bestimmter, für die Gemeindeentwicklung wichtiger Maßnahmen und Projekte aktiv mitwirken.

### 11.2 Interkommunale Kooperation

Im Raum Karlstein bestehen aktuell nur wenige Kooperationen zwischen der Gemeinde Karlstein und ihren Nachbargemeinden. Zu verweisen ist vor allem auf Kooperationen im Bereich der Ver- und Entsorgung (Zweckverbände zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) und im Bildungsbereich (Volkshochschule Kahl-Alzenau-Karlstein, die gemeindeübergreifend Kurse für Erwachsene anbietet). Zudem ist im Umwelt- und Naturschutzbereich auf das seit 2007 laufende ABSP-Projekt Alte Mainschleife Karlstein-Kleinostheim hinzuweisen. Dieses Projekt soll dazu dienen, einen gemeindeübergreifenden Biotopverbund zum Zwecke des Schutzes seltener Tier- und Pflanzenarten („Rote Liste“-Arten) zu realisieren.

Als besonders mangelhaft muss derzeit die Kooperation der Gemeinde Karlstein mit anderen Kommunen und Akteuren im touristischen Bereich angesehen werden. So werden die in Karlstein vorhandenen Attraktionen

für Touristen und Tagesbesucher entweder nicht oder unzureichend in überörtlichen Medien kommuniziert (hierzu zählen etwa die Mainschleife, die Seenlandschaft, das Heimatmuseum und die örtlichen Kirchenbauwerke); oder aber besondere in Karlstein vorhandene Potenziale sind bislang noch nicht entwickelt und werden daher weder lokal noch überlokal in den Medien thematisiert (z.B. Industrietradition). Ziel muss es daher sein, die touristische Vermarktung Karlsteins im Zusammenspiel mit den Nachbarkommunen und den Tourismusverbänden deutlich zu verbessern (u.a. Darstellung Karlsteins mit seinen Attraktionen in überörtlichen Rad- und Wanderkarten der Tourismusregion Spessart-Mainland).

Besonders wichtig erscheint zukünftig im touristischen Bereich eine Zusammenarbeit Karlsteins mit der Nachbarstadt Seligenstadt in Hessen (Abstimmung bzgl. Bau einer neuen Brücke über den Main für Fußgänger und Radfahrer). Aber auch eine Zusammenarbeit mit der Stadt Alzenau in Bayern (Abstimmung bzgl. Entwicklung der Seenlandschaft sowie des Rad- und Wanderwegenetzes) und mit anderen Nachbargemeinden wie Kahl a.Main, Kleinostheim oder Großkrotzenburg ist nötig. Dabei ist neben der Kooperation im touristischen Bereich auch an eine Kooperation in anderen Feldern wie Lärmschutz (interkommunal abgestimmtes Lärmkonzept), Energieversorgung (gemeinsames Energiekonzept zur Steigerung der Energieeffizienz) und ÖPNV-Bedienung (Optimierung der Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau) zu denken.

### 11.3 Stärken und Schwächen

Zusammengefasst lassen sich mit Blick auf die lokale Kooperation in der Gemeinde Karlstein sowie auf die gemeindliche Kooperation mit den Nachbargemeinden folgende Stärken und Schwächen benennen:

*Stärken:*

- Funktionierende Zusammenarbeit in der Gemeinde Karlstein zwischen Akteuren der ehemals selbständigen Ortsteile Dettingen und Großwelzheim
- Traditionspflege und identitätsstiftende Tätigkeit der örtlichen Vereine und ihrer Dachverbände (ARGE Dettingen, AdO Großwelzheim)
- Soziales Engagement im Rahmen spezieller gemeindlicher Gremien (Seniorenbeirat, Umweltbeirat) und sonstiger ehrenamtlicher Betätigung (Integration von Asylbewerbern)
- Chance der Etablierung neuer Arbeitskreise und Projektgruppen mit aktiven Bürgern im Zuge des ISEK-Planungs- und Bürgerbeteiligungsprozesses
- Funktionierende interkommunale Kooperation im Bereich der Ver- und Entsorgung (Zweckverbände zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung)
- Gemeindeübergreifende Tätigkeit der Volkshochschule Kahl-Alzenau-Karlstein
- Gemeindeübergreifende Maßnahmen im Umwelt- und Naturschutzbereich (ABSP-Projekt Alte Mainschleife Karlstein-Kleinostheim)

*Schwächen:*

- Relativ wenige Kooperationen zwischen der Gemeinde Karlstein und ihren Nachbargemeinden
- Mangelhafte Kooperation der Gemeinde Karlstein mit anderen Kommunen und Akteuren im touristischen Bereich
- Unzureichende Darstellung der Gemeinde und ihrer Potenziale in überörtlichen Medien
- Optimierungsbedarf bei interkommunaler Kooperation in den Themenfeldern Lärmschutz, Energieversorgung und ÖPNV-Bedienung

**11.4 Handlungsbedarf**

Aufgrund der aktuellen Kooperationsstrukturen im Gemeindegebiet Karlstein lässt sich mit Blick auf die lokale und interkommunale Kooperation vor allem folgender Handlungsbedarf ableiten:

- Intensivierung des Zusammenwirkens von Akteuren aus den Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim bei der zukünftigen Gemeindeentwicklung
- Bewahrung der besonderen Traditionen und Identitäten der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim durch Sicherung und Förderung der Tätigkeit der lokalen Vereine und ihrer Dachverbände
- Fortführung des sozialen Engagements im Rahmen des Senioren- und Umweltbeirats sowie durch sonstige ehrenamtlich Tätige (Integration von Asylbewerbern)
- Etablierung neuer Arbeitskreise und Projektgruppen mit aktiven Bürgern im Zuge des ISEK-Planungs- und Bürgerbeteiligungsprozesses
- Fortführung bestehender Kooperationen in den Bereichen Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Erwachsenenbildung (Volkshochschule) sowie Umwelt- und Naturschutz
- Verbesserung der Kooperation im touristischen Bereich, Darstellung Karlsteins in überörtlichen Medien (Internet, Presse, Karten und Prospekte), insb. Erwähnung Karlsteins in überörtlichen Rad- und Wanderkarten
- Ausweitung der Kooperation Karlsteins mit der Stadt Seligenstadt im touristischen Bereich (Abstimmung bzgl. Bau einer neuen Brücke über den Main für Fußgänger und Radfahrer)
- Ausweitung der Kooperation Karlsteins mit der Stadt Alzenau im touristischen Bereich (Ab-

stimmung bzgl. Entwicklung der Seenlandschaft sowie des Rad- und Wanderwegenetzes)

- Generelle Ausweitung der Kooperation mit den Nachbargemeinden in den Bereichen Tourismus, Lärmschutz, Energieversorgung und ÖPNV-Bedienung

### III Entwicklungsleitbild

Dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) liegt ein integrierter Planungsansatz zu Grunde. Die kommunalpolitischen Handlungsfelder der Sozialpolitik wie Jugend- und Seniorenpolitik, neuerdings auch Migrationspolitik, sowie die kleinräumige Wirtschaftspolitik kommen ebenso ins Blickfeld wie die städtebaulichen Fragen der Wohnungspolitik, der Mobilität, der Umwelt und des Umgangs mit Energie u.ä. Fragestellungen. Der Schwerpunkt liegt allerdings auf den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen, die die Gemeinde mittel- und langfristig angehen sollte.

#### Zukunftsfähigkeit der Gemeinde

Will die Gemeinde Karlstein ihre Zukunftsfähigkeit erhalten, muss sie zwei bedeutende Aufgaben innerhalb der Region erfüllen. Zum einen muss sie ihre Funktion als attraktiver Wohnort in der Region weiter ausbauen. Dies bedeutet die Qualität und Quantität der Versorgungseinrichtungen zu stärken und der z.Zt. abnehmenden Einwohnerentwicklung durch eine forcierte Innenentwicklung, aber auch eine moderate Außenentwicklung entgegenzuwirken.

Die ganz andere Aufgabe ist der Ausbau der Naherholungsfunktion, die die Gemeinde auf Grund der Lage am Main und der bestehenden Seenlandschaft hat. Dies bedeutet die Attraktivität im Bereich Freizeit und Erholung für Einheimische und Besucher zukünftig sukzessive auszubauen und zu verbessern.

Durch die Nachbarschaft der gut ausgebauten Versorgungsstandorte Alzenau und Kahl a.Main und auch Seligenstadt sind die eigenen Versorgungsstrukturen nicht attraktiv genug, um die Bewohner im Ort zu halten. Besorgniserregend ist die tendenziell abnehmende Bevölkerung in Karlstein, während die Nachbargemeinden in den letzten

Jahren mehr oder weniger deutliche Einwohnerzugewinne hatten. Ursache ist z.T. eine deutlich zurückhaltende Baulandausweisung. Auch in den bestehenden Baugebieten ist nach einer stichprobenartigen Untersuchung von zwei Altbaugebieten eine Zunahme von Leerständen, aber vor allem auch von in Zukunft absehbaren Leerständen festzustellen.

#### Mehr Urbanität durch Baulandoffensive zur Außen- und Innenentwicklung

In einer Art Baulandoffensive sind verschiedene Alternativen zur Stärkung der Nachfrage auf ihre Realisierbarkeit zu untersuchen und gegenseitig abzuwägen.

Die Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur in Karlstein wird zukünftig entscheidend von einem moderaten Einwohnerzuwachs abhängen. Ziel ist es, vor allem den Zuzug junger Familien mit Kindern zu fördern. Mit der Neuausweisung von Baugebieten sollten auch Angebote für den Wohnraum von anerkannten Flüchtlingen geschaffen werden. Die Wohngebiete sollten ein differenziertes Angebot für Geschosswohnungsbau und verschiedene Formen des Einfamilienhausbaus vorsehen. Voraussetzung von Neuausweisungen ist allerdings ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde. Der Verkauf von gemeindlichen Grundstücken sollte dann mit der Auflage eines Baugebotes innerhalb von 2-3 Jahren erfolgen.

Neben der moderaten Außenentwicklung, die sich je nach Nachfrage in mehreren Bauabschnitten vollziehen sollte, geht es in Karlstein vor allem um ein Innenentwicklungskonzept. Das bedeutet, man muss den unterschiedlichen Nachfragebedürfnissen gerecht werden. Es ist daher erforderlich die bestehenden Bebauungspläne zu ändern und der Nachfrage anzupassen.

Grundsätzlich sollte eine Nachverdichtung in Teilbereichen ermöglicht werden (Grenzanbau, Hinterliegergrundstück). Auch eine Höherzonung entlang der Hanauer Landstraße mit der Zulassung von Nutzungsmischung ist sinnvoll. Die Bestandserhebung aller Leerstände sowie der in Zukunft absehbaren Leerstände im gesamten Gemeindegebiet ist Voraussetzung einer bewussten Steuerung der Innenentwicklung.

Wohnungsgebietserweiterungen sollten in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Zentrum und dessen Erweiterung geplant werden. Voraussetzung von Neuausweisungen ist allerdings ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde. Mehr Urbanität versteht sich als Strategie für die Ortserweiterung sowie für Umbau, für Nachverdichtung und für eine Qualifizierung bestehender räumlicher Strukturen.

#### Mehr Urbanität durch Weiterentwicklung des Zentrums und zentraler Plätze

Der weitere Ausbau eines gemeinsamen Zentrums ist ein wichtiges Anliegen der zukünftigen Entwicklung der 8.000 Einwohnergemeinde Karlstein. Die Modernisierung und Erweiterung der Grundversorgung (Lebensmittel, ggf. Discounter und Drogeriemarkt) würde die Zentralität und Eigenständigkeit des Ortes stärken und der weiteren Zerstreung der Angebote entgegenwirken. Denkbar ist die Verlagerung des Edeka-Marktes an der Hanauer Landstraße / Eichendorffstraße. Das dann leerstehende Edekegebäude könnte für kulturelle und soziale Angebote genutzt werden. Der Platz vor dem Edeka-Markt könnte dann als öffentlicher Marktplatz neu gestaltet werden.

Ein besonders dringliches Anliegen ist die Neugestaltung der Hanauer Landstraße (St 3308) im Ortsteil

Dettingen. Auch nach dem Bau der Umgehungsstraße ist wegen der geradlinigen Führung der Straße mit einem erheblichen Anteil von durchgehendem Verkehr zu rechnen. Dies erfordert punktuelle Maßnahmen an den Einfahrten der Ortsdurchfahrt zur Verringerung von reinem Durchgangsverkehr, aber auch Erschwernisse innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Umbau und die Neugestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt ist eine große Planungsaufgabe, die am besten im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs zu lösen ist. Dabei sollte auch die Höherzonung und Nachverdichtung der angrenzenden Nutzungen mit betrachtet werden. Auch die Frage der besseren Verbindung zur Mainlandschaft sollte Aufgabe des Wettbewerbs sein.

### **Mehr Urbanität durch Gestaltung unterschiedlicher Raumqualitäten**

Im Gegensatz zu den weitflächigen Siedlungsgebieten bieten die historischen Kerne von Dettingen und Großwelzheim ein noch dörfliches Ambiente. Mit der Erhaltung und Pflege dieser Strukturen kann ein wesentlicher Beitrag zur Identität der Gemeinde geleistet werden. Mit einem besonderen Sanierungsprogramm sind die kleinteiligen Gebäudestrukturen zu erhalten und zu modernisieren. Die Straßen- und Platzräume sind, soweit nicht bereits geschehen, dem dörflichen Ambiente anzupassen und neu zu gestalten.

Ein bedeutender Beitrag zur Identitätsbildung des Ortes sind die 4 Kirchenbauwerke in der Gemeinde. Von großer Bedeutung ist vor allem der Bereich an der Haggasse und an der Kirchgasse mit St. Hippolytkirche und Karlsplatz, der als Dorfplatz neu gestaltet werden sollte. Besondere baukulturelle Leistungen sind die Kirchenbauwerke des berühmten Kirchenbaumeisters Dominikus Böhm, die Dettinger Pfarrkirche

St. Peter und Paul (1939) und die erweiterte Bonifatiuskirche in Großwelzheim. Besonders wertvoll für die Entwicklung einer Ortsidentität ist das renovierte Museum im ehemaligen Schulhaus in Dettingen. Die Themen des Museums sollten noch stärker nach außen getragen werden.

### **Die Entwicklung urbaner Qualitäten als Strategie**

Insgesamt geht es in Karlstein darum ein Mehr an Urbanität zu entwickeln, d.h. zentrale Funktionen aufzubauen und besser zu bündeln und neue Anziehungspunkte der Identifikation zu schaffen. Damit dies gelingt, müssen nicht nur die öffentlichen Räume entwickelt werden, sondern auch neue Nutzer und Akteure aktiviert werden.

Urbane Qualitäten sind nicht nur in den Kernstädten ein wichtiges Ziel, sie müssen und können auch für Pendlergemeinden wie Karlstein am Rande des Verdichtungsraums Aschaffenburg und am Rande der Metropolregion Rhein-Main ein wichtiges Ziel darstellen. Sie tragen einem zunehmenden Bedürfnis der Bewohner nach einem urbanen Lebensstil Rechnung.

Neue urbane Qualitäten entstehen durch das Schaffen von Erlebnis- und Begegnungsräumen, die dem Wandel der sozialen Themen des Wohnens, der Bildung und der Kultur Rechnung tragen. Neue urbane Qualitäten entstehen aber vor allem, wenn eine intensive Mitwirkung von Akteuren und Nutzern ermöglicht wird. Die im folgenden genannten Impulsprojekte können bei ihrer sukzessiven Umsetzung entscheidende Anstöße geben. Genauso wichtig ist es aber, dass die Bürgerschaft selbst die gemeindliche Entwicklung durch Eigeninitiative und ehrenamtliche Tätigkeit in die Hand nimmt. Die Gemeindeentwicklung sollte als eigener Handlungsraum verstanden werden.

## IV Städtebauliches Entwicklungskonzept

Auf Grundlage des in der Bestandsanalyse ermittelten Handlungsbedarfs in den verschiedenen Themengebieten (siehe Kapitel II) sowie auf Grundlage der zentralen Leitlinien (siehe Kapitel III) lässt sich ein Entwicklungskonzept entwerfen, das gleichsam als Regiebuch für die weitere Entwicklung Karlsteins gelten kann. Das Entwicklungskonzept verweist auf die wesentlichen Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung in Karlstein und benennt wichtige, der Verwirklichung dieser Ziele dienliche Maßnahmen und Projekte.

Das Entwicklungskonzept enthält ein breites Spektrum an kleineren und größeren Maßnahmen zur Gewährleistung einer zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde Karlstein. Zu diesen Maßnahmen zählen neben baulichen und gestalterischen Maßnahmen (z.B. Aufwertung und Erweiterung des Ortszentrums, Neugestaltung der Ortsdurchfahrt, Aufwertung des Bahnhofsgeländes) auch planerische Maßnahmen (z.B. Lärmkonzept, Energiekonzept) und organisatorische Maßnahmen (z.B. Analyse von Innenentwicklungspotenzialen, Kooperation mit Nachbargemeinden, Vermarktungsstrategien).

Die wichtigsten Maßnahmen und Projekte des Entwicklungskonzepts lassen sich zu 22 Impulsprojekten in folgenden zentralen Handlungsfeldern zusammenfassen:

- 1 Stärkung des Karlsteiner Ortszentrums**
- 2 Entwicklung der historischen Ortskerne**
- 3 Entwicklung der Wohn-gemeinde**
- 4 Mobilität, Verkehr und Umwelt**
- 5 Karlstein als Freizeit- und Erholungsort**
- 6 Gewerbliche Entwicklung**
- 7 Interkommunale Kooperation und Vermarktung**

Die Impulsprojekte werden - jeweils differenziert nach den o.g. zentralen Handlungsfeldern - auf den folgenden Seiten näher beschrieben.

Die nächsten Jahre werden zeigen, welche Projekte kurzfristig und welche in einem längeren Zeitraum umsetzbar sind und ob weitere Projekte hinzu kommen müssen. Entscheidend sind daher die aufgezeigten Handlungsfelder, in denen die Gemeinde vorrangig tätig werden muss. Hier werden Leitlinien gesetzt, an denen sich die Gemeinde zukünftig orientieren sollte.

Handlungsfelder



# Impulsprojekte und Rahmenplanung

## 1 Stärkung des Karlsteiner Ortszentrums

### Verortung

Das heutige Karlsteiner Ortszentrum entstand in der jüngeren Vergangenheit mit Rathaus, Haus der Begegnung, Gemeindebibliothek, Lebensmittelmarkt und einigen kleineren Läden. Es war der erste Ansatz, den neu zusammengelegten, ehemals selbständigen Gemeinden Dettingen und Großwelzheim ein gemeinsames Zentrum zu geben.



Erweiterung des Ortszentrums

## 1.1 Aufwertung und Erweiterung des Ortszentrums

## 1.2 Verlagerung Edeka-Markt / Anlage Marktplatz

## 1.3 Mehrgenerationentreff in der Nähe des Rathauses

### Projektbeschreibung

Der weitere Ausbau eines gemeinsamen Ortszentrums ist ein wichtiges Anliegen der zukünftigen Entwicklung der 8000-Einwohner-Gemeinde Karlstein.

Die Modernisierung und Erweiterung der Grundversorgung (Lebensmittel, ggf. mit Discounter und Drogerie-markt) würde die Zentralität des Ortes stärken und der weiteren Zerstreuung der Angebote entgegenwirken. Wichtig ist zunächst eine Vorsorgeplanung, um die erdorderlichen Flächen zu sichern.

Ein geeigneter Standort für die Entwicklung des Zentrums ist der Bereich nordöstlich der Hanauer Landstraße unmittelbar neben dem im Bau befindlichen Feuerwehrhaus. Denkbar ist eine Verlagerung des Edeka-Marktes an der Hanauer Landstraße/ Eichendorffstraße. Der derzeitige Betreiber und Eigentümer will modernisieren und steht in Verhandlungen mit Edeka.

Der Platz im Bereich des Edeka-Marktes könnte zukünftig für den Wochenmarkt genutzt werden. Das dann leerstehende Edeka-Gebäude könnte für kulturelle und soziale Angebote genutzt werden. Im Rahmen des Bürgerworkshops wurde am Main auf Höhe des bestehenden Zentrums ein Mehrgenerationentreff gewünscht.

### Umsetzung

- Vorsorgender Grunderwerb durch Gemeinde oder Investor
- Prüfung der Rahmenbedingungen für ein neues Ortszentrum
- Aufnahme von Verhandlungen mit möglichen Investoren und Betreibern
- Durchführung eines Raumordnungsverfahrens
- Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)
- Arbeitsgruppe zur Erarbeitung einer Lösung für die Neunutzung des Gebäudes des Edeka-Marktes und des Mehrgenerationentreffs am Main.
- Neugestaltung einer Grünfläche am Main als Mehrgenerationentreff



Beispiel Mehrgenerationentreff



Moderner Lebensmittelmarkt

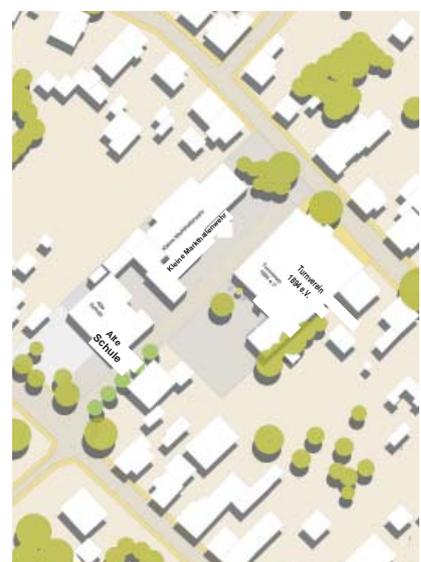
## 2 Entwicklung der historischen Ortskerne

### Verortung

Die Gebäudestrukturen der historischen Ortskerne in Dettingen und Großwelzheim sind noch gut erhalten. Der Ortskern von Dettingen liegt senkrecht zum Main in Südwest- und Nordost-Richtung. Die Hanauer Landstraße durchquert den Ortskern. Der Ortskern von Großwelzheim liegt parallel zum Main entlang der Hauptstraße.



Ortskern Großwelzheim



Alte Feuerwehr

## 2.1 Ehemalige Feuerwehr in Großwelzheim

## 2.2 Karlsplatz / Platz am Museum in Dettingen

## 2.3 Nutzungsoptimierung Festplatz Dettingen

### Projektbeschreibung

Die historischen Ortskerne zu erhalten ist eine langfristige Aufgabe der Ortsentwicklung Karlsteins. In der einheitlichen Siedlungsstruktur der Neubaugebiete bieten die historischen Ortskerne eine angenehme Abwechslung. Mit einem speziellen Sanierungsprogramm sind die kleinteiligen Gebäudestrukturen zu erhalten und zu modernisieren.

Die Platzräume um die Kirche St. Hippolyt sowie in nächster Nähe zum Heimatmuseum in Dettingen sollten als Aufenthaltsräume neu gestaltet werden. Das Museum im Ortskern Dettingen ist ein bedeutender Beitrag zur Identitätsbildung des Ortes. Der Festplatz in Dettingen ist mit neuen Nutzungen aufzuwerten. Im Rahmen des Bürgerworkshops wurden hier verschiedene Vorschläge gemacht (Grillplatz im Sommer, Eisbahn im Winter, Abenteuer- und Kletterpark an der Kiliansbrücke, Kneippanlage am Forchbach).

Auch in Großwelzheim sind erhebliche Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des historischen Ortskerns erforderlich. Insbesondere der Bereich um die Alte Schule sollte aufgewertet und die ehem. Feuerwehr einer neuen Nutzung zugeführt werden (z.B. Räume für Vereine, kleine Markthalle, Freiraumgestaltung).

Mit einem „Werkzeugkasten Baugestaltung“, bestehend aus einem Leitfaden Baugestaltung mit kommunalem Förderprogramm und kostenloser Bauberatung, sollte auf die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in Dettingen und Großwelzheim Einfluss genommen werden.

### Umsetzung

Dettingen und Großwelzheim

- Erarbeitung eines Leitfadens Baugestaltung
- Aufstellen eines kommunalen Förderprogrammes
- Kostenlose Bauberatung

Alle Maßnahmen können durch Städtebaufördermittel bezuschusst werden. Die Erneuerung von leerstehenden Gebäuden für Wohnnutzung kann bis zu 90% gefördert werden!



Ortskern Dettingen



Karlsplatz

### 3 Entwicklung der Wohngemeinde

#### Verortung

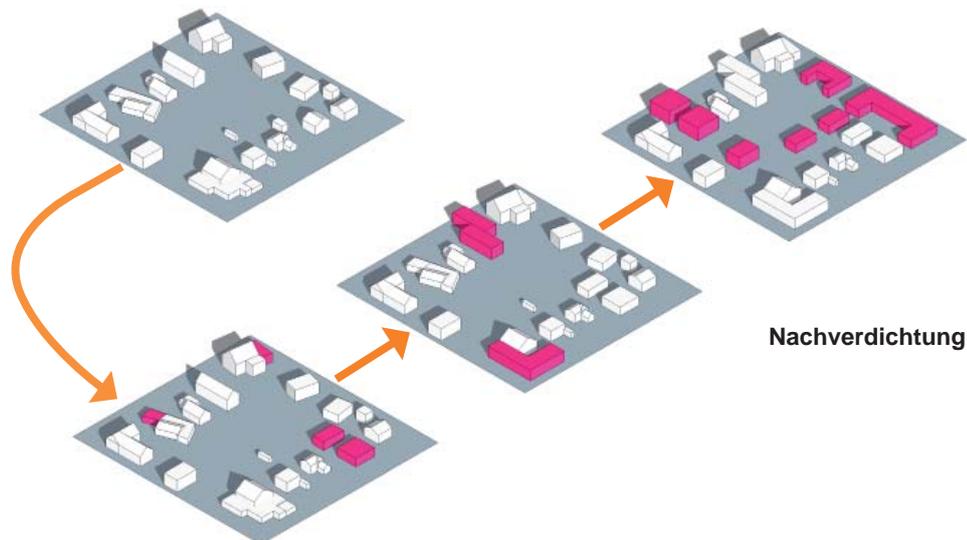
Die Steuerung der Innenentwicklung in Karlstein erstreckt sich auf die gesamten bestehenden Siedlungsgebiete. Von Leerständen sind schwerpunktmäßig die Siedlungsbereiche der Altorte Dettingen und Großwelzheim betroffen. Besonderen Entwicklungsbedarf hat die Bebauung entlang der Hanauer Landstraße in Dettingen und der Hauptstraße in Großwelzheim.



Zentraler Siedlungsbereich Karlstein

### 3.1 Analyse von Innenentwicklungspotenzialen in Dettingen und Großwelzheim

### 3.2 Ortsentwicklung nach innen



#### Projektbeschreibung

Eine Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnungsleerstände und Wohnungen mit absehbaren Leerständen (alleinstehende Bewohner über 65 Jahre), welche die Gemeinde Karlstein durchgeführt hat, zeigt, dass in den Altortgebieten von Dettingen und Großwelzheim zukünftig mit einer beträchtlichen Zahl an leerstehenden Gebäuden gerechnet werden muss.

Nach den bisherigen Erfahrungen der Gemeinde lassen sich leerstehende Wohngebäude relativ schnell wieder verkaufen. Der neue Eigentümer steht dann vor der Frage, welchen Sanierungsaufwand das Altgebäude hat. In Einzelfällen wird ein Abbruch mit anschließendem Neubau erforderlich werden. In anderen Fällen wird es den Wunsch nach Anbau oder Umbau geben. Dies gilt vor allem für die kleinen Gebäude in den Altsiedlungsgebieten.

Eine qualifizierte Ortsentwicklung nach innen wird daher für Karlstein in Zukunft von großer Bedeutung sein. Die Ortsentwicklung muss sich an einer differenzierten Wohnungsnachfrage orientieren. Dazu ist es notwendig, das Angebot im Bestand aufmerksam zu beobachten. Diesbezüglich sind weitere Erhebungen erforderlich und ist eine Art Leerstands Börse (Internetplattform) einzurichten.

Bestehende Bebauungspläne sind übergreifend einer veränderten Nachfrage bezüglich Neubau, An- und Umbau anzupassen. In Gebieten ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen. Eine moderate Nachverdichtung durch Zulassen von Grenzanbau, Nutzung von Hinterliegern und eine Höherzonung auf 3 Geschosse entlang der Hanauer Landstraße ist vorzusehen. Entlang der Hanauer Landstraße und in der Hauptstraße in Großwelzheim sollte auch eine Nutzungsmischung vorgesehen werden.

#### Umsetzung

Ausarbeiten einer Angebotsstrategie:

1. Bestandserhebung aller Leerstände
2. Einrichten einer Leerstands Börse (Internetplattform)
3. Änderung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen
4. Abbruch und Neubau (vom Einzelhaus zum Reihen- / Mehrfamilienhaus)
5. Modernisierung (Wärmedämmung, Heizung, Fenster, Türen)
6. Nachverdichtung (Grenzanbau, Hinterliegergrundstücke)
7. Brachenbebauung
8. Nutzungsmischung (Kleinfirmen und Arbeitsplätze zu Hause)
9. Wohnraum für Flüchtlinge

### 3 Entwicklung der Wohngemeinde

#### Verortung

Die zukünftigen Baugebietserweiterungsflächen in Karlstein liegen zwischen der Hanauer Landstraße und der Eichendorffstraße sowie dem Neubau des Feuerwehrgebäudes. Das Erweiterungsgebiet einschließlich einer Zentrumserweiterung umfasst ca. 13 ha.



Wohngebiets-erweiterung

### 3.3 Erweiterung Wohngebiet nahe dem Ortszentrum

#### Projektbeschreibung

Die Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur in Karlstein wird zukünftig entscheidend von einem moderaten Einwohnerzuwachs abhängen. Ziel ist es, vor allem den Zuzug junger Familien mit Kindern zu fördern. Mit der Neuausweisung von Baugebieten sollten auch Angebote für den Wohnraum von anerkannten Flüchtlingen geschaffen werden. Die Wohngebiete sollten ein vielfältiges Angebot für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau vorsehen. Voraussetzung von Neuausweisungen ist allerdings ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde. Der Verkauf von gemeindlichen Grundstücken sollte dann mit der Auflage eines Baugebotes innerhalb von 2-3 Jahren erfolgen.

#### Umsetzung

- Vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde
- Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens
- Erstellen von Bebauungskonzepten als Mehrfachbeauftragung oder durch einen städtebaulichen Wettbewerb
- Erstellen von Bebauungsplänen
- Bildung von Erschließungsabschnitten



Mögliche städtebauliche Gestaltung

### 3 Entwicklung der Wohngemeinde

#### Verortung

Die kommunalen Infrastruktureinrichtungen sind im gesamten Gemeindegebiet verteilt. Schwerpunktbereiche mit gemeindlichen Infrastrukturen sind der nördliche Siedlungsbereich von Großwelzheim (u.a. Mittelschule, Bayernhalle, Sportanlagen), der südliche Siedlungsbereich von Dettingen (u.a. Lindighalle, Sportanlagen), die Grundschule in Dettingen und die gemeinsame Ortsmitte beim Rathaus (u.a. Gemeindebibliothek, Haus der Begegnung).



Standort für interkulturelles Zentrum

### 3.4 Sicherung der wohnungsnahen Infrastruktur

#### Projektbeschreibung

In Karlstein besteht heute bereits ein gutes Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Bei einer weiter schrumpfenden Einwohnerentwicklung kann es allerdings zu einem Abbau der Einrichtungen in Qualität und Quantität kommen.

Für die Erhaltung des Schulstandorts (Grund- und Mittelschule) ist eine Stabilisierung der Bevölkerung überaus wichtig. Eine besondere Rolle kann dabei die Aufnahme und Unterrichtung von Kindern aus Flüchtlingsfamilien spielen.

Das Angebot an Räumlichkeiten für Jugendliche mit einem Jugendraum im Haus der Begegnung nahe dem Rathaus ist mittelfristig nicht ausreichend. Es sollten neue Räumlichkeiten und Treffpunkte in Absprache mit den Jugendlichen gesucht werden.

In allen Einrichtungen sind in den nächsten Jahren fortlaufende Verbesserungen erforderlich. Eine neue aktuelle Aufgabe für Kommunen ist die Integration von anerkannten Flüchtlingen. In Kindergärten und Schulen sind zukünftig Integrationsgruppen für Flüchtlingskinder zu schaffen. Für Integrationskurse (Sprachunterricht) sind neue Räumlichkeiten zu suchen. Wünschenswert wäre der Aufbau eines interkulturellen Integrationszentrums.

Diesbezüglich wäre z.B. denkbar, das in Kürze leerstehende Gebäude der Norma zu kaufen und zu einem interkulturellen Zentrum auszubauen. Mit einer Platzgestaltung könnte die Hanauer Landstraße aufgewertet werden.

In Karlstein besteht ein gutes Angebot für Senioren. Trotzdem werden von vielen mobilen Senioren verstärkt Angebote in anderen Orten in Anspruch genommen. Die vorhandenen Angebote sollten daher in Zukunft besser kommuniziert werden.

#### Umsetzung

- Erarbeiten von mittelfristigen Strategiekonzepten zur weiteren Qualifizierung von Infrastruktureinrichtungen im Rahmen von Arbeitsgruppen
- Bildung einer Lenkungsgruppe aus ehrenamtlichen und hauptberuflichen Akteuren
- Integration von anerkannten Flüchtlingen



Angebote für Senioren

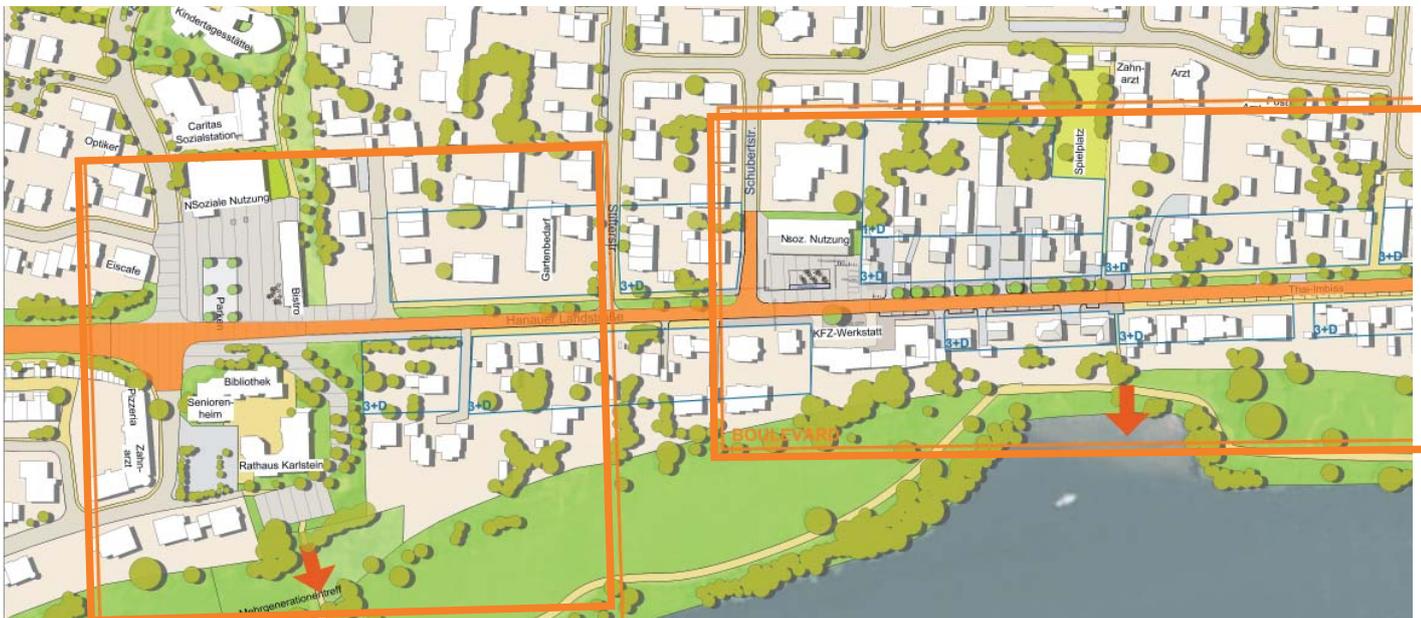


Integrationsklasse

## 4 Mobilität, Verkehr und Umwelt

### Verortung

Das Projekt umfasst vor allem die Neugestaltung der Hanauer Landstraße (derzeitige Ortsdurchfahrt der St 3308). Mit dem Bau der Umgehungsstraße wird die dann ehemalige Ortsdurchfahrt von durchfahrendem Verkehr wesentlich entlastet. Auf einer Länge von etwa 3 km durchgrünt die Hanauer Landstraße die Siedlungsbezirke im Ortsteil Dettingen.



Neugestaltung der Ortsdurchfahrt

## 4.1 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt: Hanauer Landstraße

### Projektbeschreibung

Die Neugestaltung der Hanauer Landstraße (Ortsdurchfahrt St 3308) im Ortsteil Dettingen ist nach dem Bau der Umgehungsstraße eines der wichtigsten Ziele der Ortsentwicklung in Karlstein. Auch nach dem Bau der Umgehungsstraße ist auf der Hanauer Landstraße wegen der geradlinigen Führung der Straße über rund 3 km mit einem erheblichen Anteil von durchfahrendem Verkehr zu rechnen, vor allem in den Anfangsjahren. Dies erfordert punktuelle Maßnahmen an den Einfahrten der Ortsdurchfahrt zur Verhinderung von reinem Durchgangsverkehr. Im Bereich der Ortsdurchfahrt sollten zudem Erschwernisse für den schnell durchfahrenden Verkehr vorgesehen werden. Folgende Maßnahmen bei der Neugestaltung sind sinnvoll:

- Aufteilung des Straßenraumes in überschaubare Teilräume
- Fahrbahnversmälnerung auf max. 6,5 m
- Verbreiterung der Seitenbereiche mit Betonsteinpflaster für Gehwege und Parkplatzstreifen zwischen Baumstellungen
- Begrünung durch Baumreihen
- Anlegen von platzartigen Bereichen als wichtige Zäsuren im Straßenraum
- Schaffen von Querverbindungen zum Main

### Umsetzung

- Einsetzen einer Bürgerarbeitsgruppe als Vorstufe zur Ausschreibung eines Wettbewerbes
- Ausschreibung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs als Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil
- Durchführungszeitraum des Wettbewerbes ca. 2016/17
- Voraussetzung ist ein abgeschlossenes Planfeststellungsverfahren der Umgehungsstraße
- Anmeldung der voraussichtlichen Kosten des Wettbewerbes an die Regierung von Unterfranken
- Vorkalkulation der Erschließungskosten der Anlieger in Absprache mit dem Landratsamt



## 4 Mobilität, Verkehr und Umwelt

### Verortung

Die Umgestaltung des Bahnhofs im Osten des Ortsteils Dettingen erfordert eine Betrachtung des weiteren Umfelds. Insbesondere die östlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke sind in die Planungsüberlegung mit einzubeziehen. Die Straße Auwanne ist ebenso Teil der Neuplanung wie die Bahnhofstraße westlich der Bahngleise.



Neugestaltung Bahnhofsgelände

## 4.2 Aufwertung des Bahnhofsgeländes

### Projektbeschreibung

Karlstein hat mit seiner Lage an der Regionalbahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt eine sehr gute Verbindung zum Verdichtungsraum Rhein-Main. Der derzeitige Bahnhof in Dettingen mit seinem Umfeld entspricht nicht dieser Bedeutung. Ziel muss es sein, den Bahnhof als Mobilitätsstation auszubauen mit folgenden Maßnahmen:

- Ausbau zu einer barrierefreien Bahnstation
- Bau einer Unterführung im Bahnsteigbereich mit Aufzuganlagen mit Zugang an der Straße Auwanne
- Anlage eines Pendlerparkplatzes auf dem Bahngelände östlich der Gleisanlage
- Anlage von Kurzzeit-Parklätzen (Kiss and Ride)

- Anlage von Fahrradabstellanlagen
- Abbruch der ehemaligen Güterhalle
- Erhalt des zentralen Bahnhofsgebäudes mit öffentlichem WC und Kiosk
- Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes

Wünschenswert ist eine bessere Anbindung des Bahnhofs Dettingen an das Busliniennetz im Raum Karlstein. Insbesondere die Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau (Linie 32) sollte durch eine verbesserte Linienführung und eine neue Haltestelle besser an den Bahnhof angebunden werden.

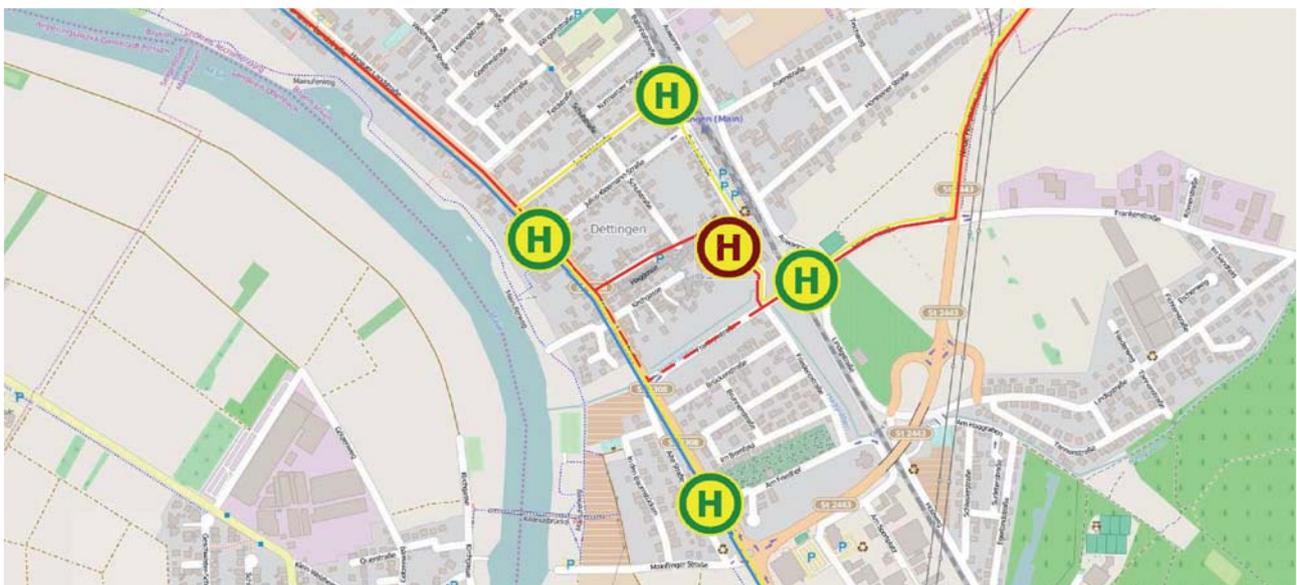
### Umsetzung

- Grundstücksverhandlungen mit der Bahn
- Erarbeitung eines Masterplans „Bahnhof Karlstein“
- Realisierung in Teilabschnitten
- Verlegung der Bushaltestelle

Die Maßnahme erfordert eine enge Kooperation mit der Deutschen Bahn.

Kommunale Maßnahmen können im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms gefördert werden. Voraussetzung ist die Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Linie 31	
Linie 32 Bestand	
Linie 32 geplant	
Linie 50	
Haltestelle Bestand	
Haltestelle geplant	

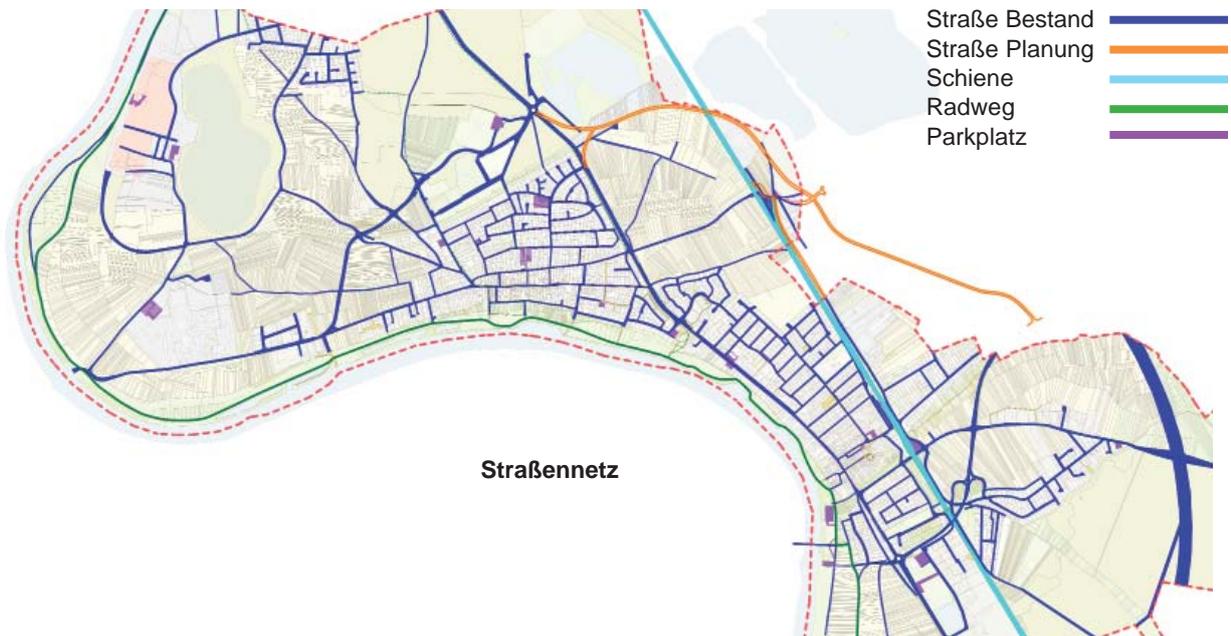


Verbesserung der Buslinienführung

## 4 Mobilität, Verkehr und Umwelt

### Verortung

Das gesamte Gemeindegebiet Karlstein ist von verschiedenen Lärmquellen beeinträchtigt. Insbesondere die Wohnsiedlungsbereiche bedürfen einer näheren Untersuchung der Lärmquellen und Überlegungen zu möglichen Schutzmaßnahmen. Parallel dazu sind auch Überlegungen für ein gesamtgemeindliches Energiekonzept anzustellen.



## 4.3 Lärmkonzept

## 4.4 Energiekonzept

### Projektbeschreibung

In Karlstein gibt es Beeinträchtigungen durch verschiedene Lärmquellen. Diese Lärmquellen und ihre spezifischen Lärmemissionen sollten in einer vertiefenden Untersuchung erhoben und dargestellt werden. Ein geeignetes Mittel ist die Aufstellung eines Lärmkatasters, das die Lärmmissionen tags und nachts darstellt. In einem weiteren Schritt sind dann spezifische Schutzmaßnahmen zu erarbeiten und ihre Wirkung im Lärmkataster darzustellen. Die mittelfristig zu erwartende Verkehrsberuhigung entlang der Ortsdurchfahrt führt z.B. zu einer geringeren Lärmbelastung der Anlieger. Entladende Wirkung hat auch der Bau einer Lärmschutzwand entlang der vielbefahrenen Bahnlinie, wie diese von der Deutschen Bahn in vielen Orten schon errichtet wurde.

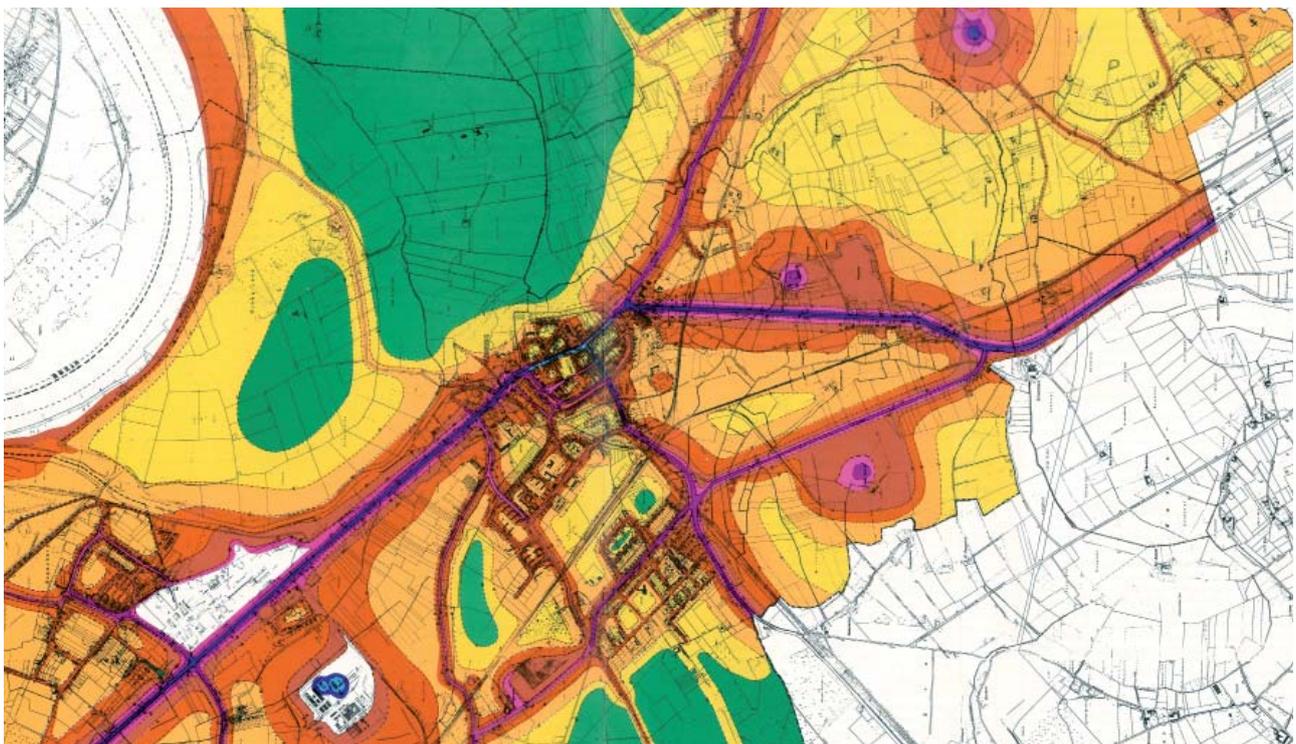
Weitere Lärmschutzmaßnahmen könnten Lärmschutzwälle entlang der Autobahn und der Umgehungsstraße, Flüsterasphalt auf der Autobahn und ein interkommunal abgestimmtes Ver-

kehrsystem sein. Zu prüfen ist, inwieweit im Zuge der Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der größeren Verkehrsstrassen auch zusätzliche Photovoltaikanlagen errichtet werden können. Derartige Maßnahmen sollten sich einfügen in ein gesamtgemeindliches, interkommunal abgestimmtes Energiekonzept, das die Strukturen für mögliche Einsparpotenziale im Energiebereich zeigt, auf deren Grundlage dann konkrete Einzelmaßnahmen auf den Weg gebracht werden können. Wichtige Phasen bei der Erstellung des Energiekonzepts sind:

- Erhebung der Energieverbrauchs-dichte
- Erhebung der vorhandenen Energie-Infrastruktur
- Ermittlung der Energiepotenziale
- Erstellung des Energieplans (Maßnahmenpaket, Vorgabe von Zeithorizonten)
- Kostenlose Energieberatung für Wohnhäuser

### Umsetzung

- Errichten eines Arbeitskreises „Lärmsanierung in Karlstein“ mit Beteiligung der Bürger
- Vertiefende Untersuchung der Lärmquellen (Fluglärm, Bahnlärm, Verkehrslärm und Gewerbelärm) und Darstellung eines Lärmkatasters für Tag und Nacht
- Erarbeiten von möglichen Schutzmaßnahmen
- Realisierung von Schutzmaßnahmen
- Energiekonzept



Beispiel Lärmkataster

## 5 Karlstein als Freizeit- und Erholungsort

### Verortung

Das Projekt befasst sich mit der Entwicklung der Wald- und Seenlandschaft im Karlsteiner Gemeindegebiet. In interkommunaler Kooperation sollte auch über die Entwicklung der gesamten Seenlandschaft am Untermain nachgedacht werden. Insofern sollten die Nachbargemeinden mit einbezogen werden.



Seenlandschaft an der Mainschleife

## 5.1 Erlebnis Wald- und Seenlandschaft

### Projektbeschreibung

Ein besonderes Charakteristikum des Karlsteiner Gemeindegebietes sind die Seen und Waldflächen nördlich der Ortslage von Großwelzheim. Etwa 30% der Gemeindegebietsfläche von Karlstein sind bewaldet. Als Relikt des ehemaligen Braunkohleabbaus und Kiesabbaus befinden sich heute diverse Seen in der Region, darunter der Gustavsee und der Weißsee im Gemeindegebiet Karlstein. Zusammen mit den Seen in Alzenau und Kahl am Main bilden sie eine Seenlandschaft von überörtlicher Bedeutung.

Der nördlich von Großwelzheim gelegene Weißsee mit Campingplatz und Gastronomieangebot ist ein hochwertiger Freizeitort in der Region Untermain. Der Gustavsee ist ein hochwertiges Naturschutzgebiet. Hier wäre zu prüfen, ob und inwieweit die Seeuferzonen aus naturschutzrechtlicher Sicht zumindest partiell für Besucher zugänglich gemacht werden können.

Verbessert werden sollten auch die Wegebeziehungen vom Mainufer zur Seen- und Waldlandschaft im Norden des Gemeindegebietes Karlstein. Zu prüfen ist, ob der Hörsteiner See auf Alzenauer Gemarkung nach Einstellung des dortigen Kiesabbaus mittel- bis langfristig in ein Wegekonzept eingebunden werden kann (Abstimmung mit Stadt Alzenau nötig). Zu prüfen wäre schließlich auch, ob der zur Zeit verbuschte Wanderweg von Großwelzheim nach Hörstein, der überwiegend durch das Stadtgebiet Alzenau verläuft, wieder als Rad- und Fußweg ertüchtigt werden könnte. Zu klären wäre dabei ein möglicher Durchlass an der A 45 (hier besteht z.Zt. nur ein Wilddurchlass).

Ziel sollte es sein, die Wald- und Seenlandschaft im Raum Karlstein in interkommunaler Kooperation besser zu vermarkten und zu vernetzen.

### Umsetzung

- Einrichten eines überkommunalen Arbeitskreises „Seenlandschaft Untermain“
- Erarbeiten eines gemeinsamen Maßnahmenpakets zur Koordination der Freizeit- und Erlebnisangebote der Seenlandschaft
- Erarbeitung von Vermarktungsstrategien

Die Maßnahmen können aus Mitteln des Umweltministeriums gefördert werden.



Naturerlebnis und Badespaß in der Seenlandschaft

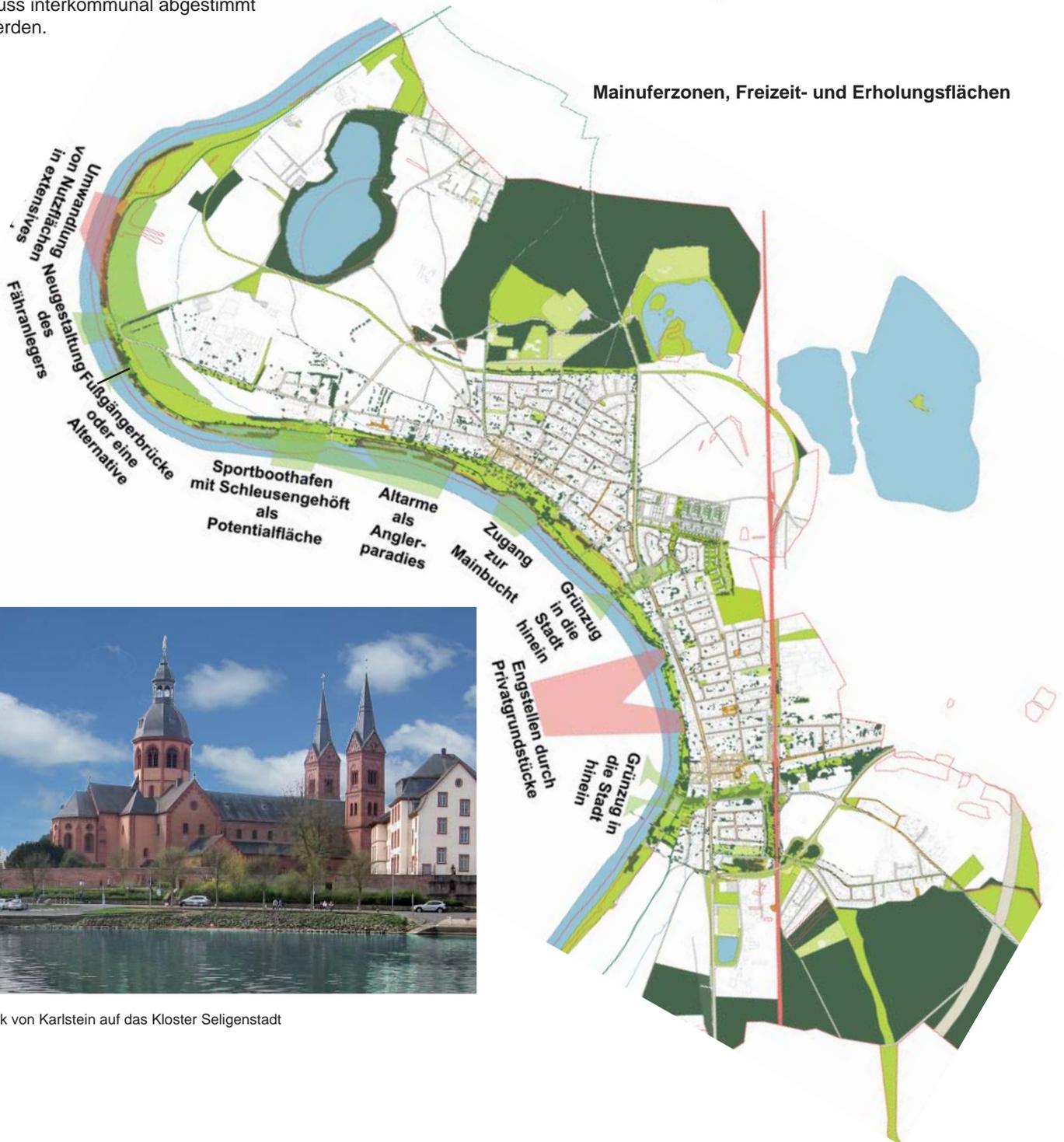
## 5 Karlstein als Freizeit- und Erholungsort

### Verortung

Gegenstand der Projektbearbeitung ist die gesamte Mainuferzone im Gemeindegebiet Karlstein. Der Ausbau eines Rad- und Wanderweges mit Fußgängerbrücke nach Seligenstadt ist von überörtlicher Bedeutung und muss interkommunal abgestimmt werden.



Mainuferzonen, Freizeit- und Erholungsflächen



Blick von Karlstein auf das Kloster Seligenstadt

## 5.2 Aufwertung des Mainufers in Siedlungsnähe

## 5.3 Aufwertung des Mainufers gegenüber Seligenstadt

## 5.4 Fußgängerbrücke nach Seligenstadt

### Projektbeschreibung

Die um Karlstein anzutreffende Naturlandschaft ist durch ihre Lage am Main ein attraktiver Landschaftsraum, der durch kulturlandschaftliche Attribute zusätzlich bereichert wird. Neben den Relikten des Braunkohle- und Kiesabbaus (Seenlandschaft) ist es vor allem das nahegelegene Kloster Seligenstadt, das ein herausragendes Kulturdenkmal von nationalem Rang in der Landschaft am Untermain darstellt.

Die Karlsteiner bzw. Seligenstädter Mainschleife sollte zukünftig gezielter aufgewertet und vermarktet werden. Beeinträchtigt wird die Mainlandschaft allerdings durch die nahe am Main gelegenen Gewerbegebiete im Westen von Karlstein. Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch gewerbliche Entwicklungen sollten hier zukünftig vermieden werden.

Um den Erholungs- und Freizeitwert im Raum Karlstein zu steigern, sollten durch eine groß angelegte Planung die Mainlandschaft im Bereich der Karlsteiner Mainschleife, aber auch das Band der Mainuferzonen südlich der Ortsteile Dettingen und Großwelzheim weiter aufgewertet werden. Die Planung sollte im Einzelnen folgende Maßnahmen umfassen:

- Schaffen punktueller Freizeit-, Ruhe- und Erholungs zonen
- Verbesserung der Wegebeziehungen vom Main zu den Siedlungen
- Attraktivierung der mainparallelen Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger von Karlstein nach Seligenstadt

- Bau einer Fußgängerbrücke über den Main nach Seligenstadt zusätzlich zur Fährverbindung (Abstimmung mit der Stadt Seligenstadt)

### Umsetzung

- Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Aufwertung der Karlsteiner Mainlandschaft
- Erarbeiten eines Gesamtplans für die Mainuferzonen mit Realisierungsschritten durch ein qualifiziertes Planungsbüro
- Verhandlungen mit Wasserwirtschaftsamt und anderen Behörden zwecks einvernehmlicher Lösungen

Die Maßnahmen können durch Städtebauförderungsmittel und durch Mittel des Umweltministeriums gefördert werden.



## 5 Karlstein als Freizeit- und Erholungsort

### Verortung

Das zur Zeit ungenutzte Schleusengehöft befindet sich westlich der Ortslage Großwelzheim in Nähe des am Main gelegenen Segel- und Sportboothafens. Es bildet mit seinen anschließenden Mainuferzonen ein besonderes Potenzial zur Entwicklung eines attraktiven Freizeit- und Erholungsorts.



Segel- und Sportboothafen



Entwicklungsfläche Schleusengehöft

## 5.5 Entwicklung des Schleusengehöfts

### Projektbeschreibung

Das Schleusengehöft soll zukünftig aufgrund seiner attraktiven Lage in Mainnähe als Freizeit- und Erholungsort neu entwickelt werden. Denkbar sind hier zukünftig folgende attraktive Nutzungen für Einheimische und Besucher:

- Gastronomisches Angebot (z.B. Weinstube, Biergarten)
- Angebot für Radfahrer (z.B. Radhotel, Raststation)
- Raumangebote für kulturelle und soziale Zwecke (z.B. Kulturverein)

Das Schleusengehöft kann zukünftig nach Durchführung entsprechender Neunutzungsmaßnahmen einen attraktiven Verweilort an der Rad- / Fußverbindung von Karlstein nach Seligenstadt darstellen. Die Verbindung von Karlstein nach Seligenstadt als Freizeit- und Erholungsachse kann hierdurch nachhaltig gestärkt werden. Auch die Neugestaltung des Umfelds der Fähranlegestelle bei Seligenstadt und die Errichtung einer Fußgängerbrücke nach Seligenstadt tragen hierzu bei.

### Umsetzung:

- Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Entwicklung des Schleusengehöfts
- Entwurfsplanung zur Neunutzung des Schleusengehöfts
- Kontaktierung möglicher Nutzer und Investoren
- Durchführung der Nutzungsmaßnahmen



Schleusengehöft

## 6 Gewerbliche Entwicklung

### Verortung

Das Gemeindegebiet Karlstein bietet nur noch wenige Potenzialflächen für zukünftige gewerbliche Entwicklungen (z.B. Flächen südlich des Industriegebiets Zeche Gustav und südlich der Frankenstraße). Besonderer Kristallisationspunkt für gemischt-gewerbliche Nutzungen könnte zukünftig die Hanauer Landstraße mit entsprechend geeigneten Flächen sein.



### Förderung von Neuansiedlungen

Attraktive Gewerbeflächen  
Nutzung von Brachflächen  
Nutzung leerstehender Bauten  
Clusterkonzepte  
Interkommunale Kooperation

### Förderung von ansässigen Betrieben

Erweiterungsflächen  
Verlagerungsflächen  
Beratung / Betreuung  
Gezielte Auftragsvergabe  
Gewerbemessen

### Neuorientierung der kommunalen Wirtschaftspolitik

### Förderung von Gründern

Günstige Geschäftsräume  
Beratung / Betreuung von:  
- Existenzgründern  
- Migranten  
- Mini-Firmen

### Integrierte Wirtschafts- und Sozialpolitik

Arbeitsmarktpolitik  
Teilzeitbeschäftigung  
Geringfügige Beschäftigung  
Neue Arbeitsmöglichkeiten  
Weiterbildung

## 6.1 Förderung der gewerblichen Entwicklung

### Projektbeschreibung

Die Gemeinde Karlstein hat für eine weitere gewerbliche Entwicklung nur noch ein begrenztes Flächenangebot. Es besteht auch ein Nachholbedarf bei der Entwicklung und Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe, um die Abhängigkeit von wenigen großen Arbeitgebern zu verringern. Insgesamt sollte vor allem der Dienstleistungsbereich gestärkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans südlich der Frankenstraße sieht Flächen von etwa 3,8 ha für kleine und mittlere Betriebe vor.

Entlang der Hanauer Landstraße sollte zukünftig ein Bebauungsplan eine Höhenzonierung (3 Geschosse) ermöglichen und eine gemischt-gewerbliche Nutzung zulassen. Langfristig ist auch außerhalb der Ortsdurchfahrt nordöstlich entlang der Hanauer Landstraße die Entwicklung einer gemischt-gewerblichen Baufläche denkbar. In dieser Baufläche sollte ein Gründerzentrum errichtet werden für Start-up-Unternehmen (Beratung, preisgünstige Raumangebote).

### Umsetzung

- Aufstellung eines Bebauungsplans entlang der Hanauer Landstraße, der eine Nachverdichtung ermöglicht
- Aufstellung eines Bebauungsplans nordöstlich der Hanauer Landstraße für Entwicklung einer gemischt-gewerblichen Baufläche



Technologie- und Innovationszentrum Darmstadt (TIZ)

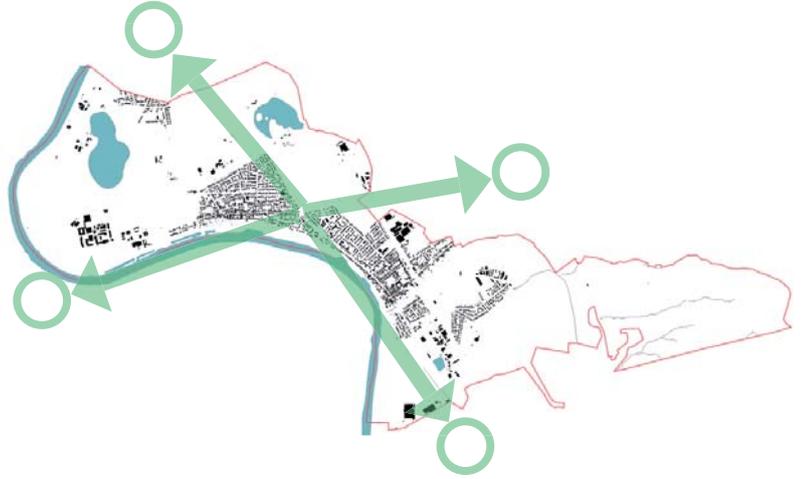


Startup

## 7 Interkommunale Kooperation und Vermarktung

### Verortung

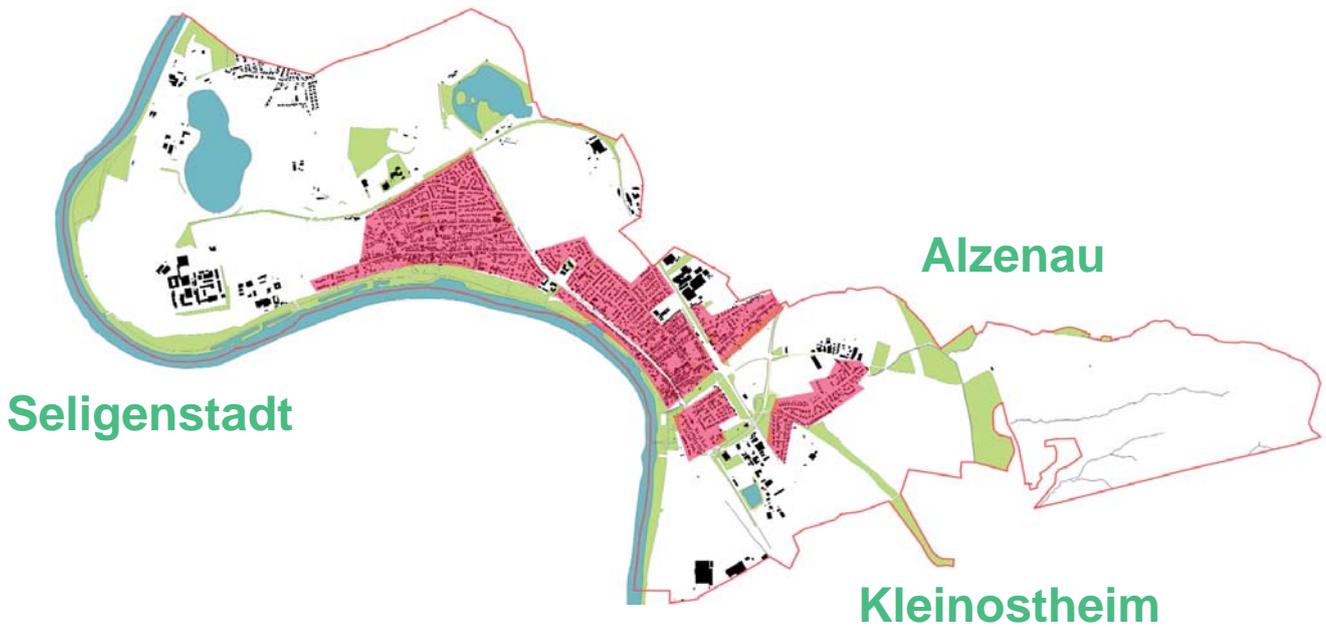
Die Themen Kooperation und Vermarktung stellen interkommunale Themen dar, die seitens der Gemeinde Karlstein in Abstimmung mit ihren Nachbargemeinden (insb. Alzenau, Kahl a.Main, Seligenstadt) angegangen werden müssen.



## Großkrotzenburg

### Kahl am Main

Interkommunale Kooperation



## 7.1 Kooperation mit den Nachbargemeinden

### Projektbeschreibung

Interkommunale Kooperation findet aktuell im Raum Karlstein vor allem bei der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, im Bildungsbereich und Naturschutz statt. Mangelhaft ist dagegen bislang die Kooperation im touristischen Bereich.

Zukünftig empfiehlt sich eine deutliche Intensivierung der Kooperation Karlsteins mit seinen Nachbargemeinden im touristischen Bereich (u.a. gemeinsame Vermarktung touristischer Potenziale). Insbesondere die Zusammenarbeit mit der Stadt Seligenstadt muss deutlich optimiert werden, um zukunftsweisende Projekte wie den Bau einer neuen Fußgängerbrücke über den Main realisieren zu können. Aber auch eine Zusammenarbeit mit der Stadt

Alzenau (Abstimmung bezüglich Entwicklung der Seenlandschaft sowie des Rad- und Wanderwegenetzes) und mit anderen Nachbargemeinden wie Kahl a.Main, Kleinostheim oder Großkrotzenburg ist zu empfehlen.

Dabei ist neben der Kooperation im touristischen Bereich auch an eine Kooperation in folgenden Feldern zu denken:

- Lärmschutz
- Energieversorgung
- ÖPNV-Bedienung

### Umsetzung

- Einrichtung eines Runden Tisches (Gemeinde Karlstein, Nachbargemeinden)
- Erarbeitung von gemeinsamen Kooperationsfeldern und Projekten
- Erarbeitung einer Marketingstrategie im touristischen Bereich



Runder Tisch

## 7 Interkommunale Kooperation und Vermarktung

### Verortung

Die Vernetzung und Vermarktung größerer Raumeinheiten mit einheitlicher Charakteristik ist ein wesentlicher Treiber für den Tourismus einer Region. In den nächsten Jahren sollte daher seitens der Gemeinde Karlstein die Vermarktung örtlicher Potenziale im Kooperation mit den Nachbargemeinden und den Tourismusverbänden deutlich verbessert werden.



Eindrücke aus Karlstein

## 7.2 Vermarktungsstrategien

### Projektbeschreibung

Die Vermarktung der in Karlstein vorhandenen Attraktionen für Touristen und Tagesbesucher ist bislang mangelhaft. Entweder werden diese Attraktionen nicht oder unzureichend in den überörtlichen Medien kommuniziert; oder aber vorhandene Potenziale sind noch gar nicht entwickelt und werden daher weder lokal noch überlokal in den Medien thematisiert.

Ziel muss es daher sein, die touristische Vermarktung Karlsteins im Zusammenspiel mit den Nachbargemeinden und den Tourismusverbänden deutlich zu verbessern. Dies heißt, dass die Darstellung Karlsteins mit seinen Attraktionen in den überörtlichen Medien (Internet, Presse, regionale Prospekte) optimiert werden muss. Insbesondere muss sich Karl-

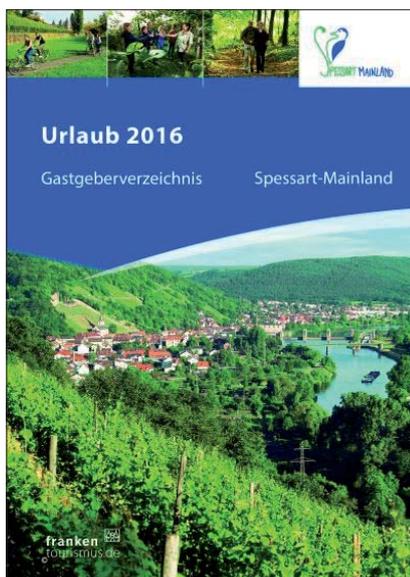
stein in den überörtlichen Rad- und Wanderkarten der Tourismusregion Spessart-Mainland besser als bisher präsentieren.

Dabei sind es vor allem folgende Attraktionen, mit denen sich die Gemeinde Karlstein besonders in Szene setzen kann:

- Karlsteiner Mainschleife, Seenlandschaft
- Kirchenbauwerke (Böhm'sche Kirchen)
- Kultur (Nasser Limes, Dettinger Te Deum)
- Industriegeschicht (Braunkohleabbau, Versuchsreaktor-kraftwerke)

### Umsetzung

- Einrichtung eines Runden Tisches (Gemeinde Karlstein, Nachbargemeinden, Tourismusverbände)
- Erarbeitung einer gemeinsamen Vermarktungsstrategie
- Durchführung von Marketingmaßnahmen

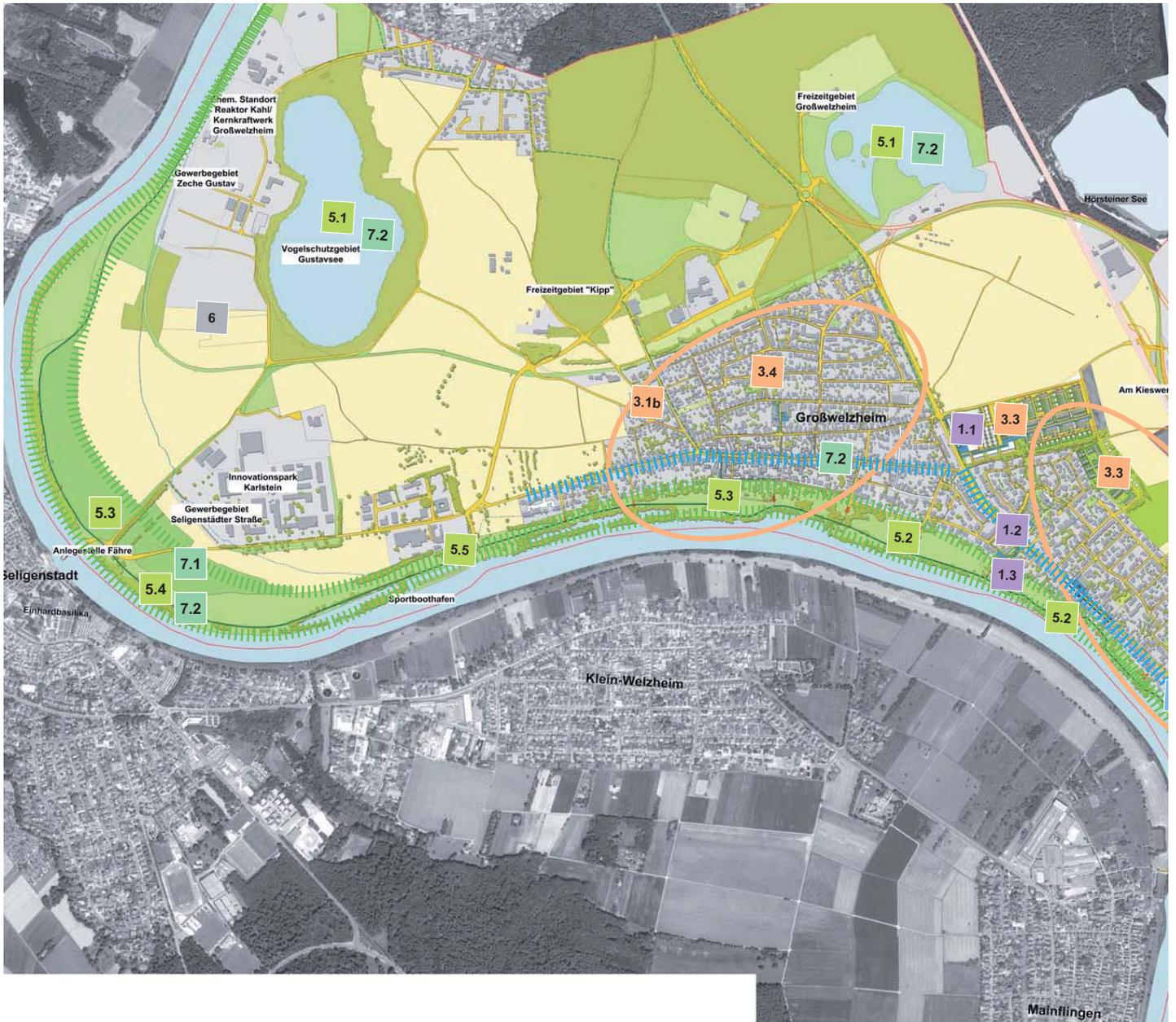


Broschüre Tourismusverband Spessart-Mainland



Leitsystem für den Erholungsort Markt Frammersbach

## 8 Städtebaulicher Rahmenplan



### Maßnahmen

#### 1 Stärkung des Karlsteiner Ortszentrums

- 1.1 Aufwertung und Erweiterung des Ortszentrums
- 1.2 Verlagerung Edeka-Markt / Anlage Marktplatz
- 1.3 Mehrgenerationentreff in Nähe des Rathauses

#### 2 Entwicklung der historischen Ortskerne

- 2.1 Ehemalige Feuerwehr in Großwelzheim
- 2.2 Karlsplatz / Platz am Museum in Dettingen
- 2.3 Nutzungsoptimierung Festplatz Dettingen

#### 3 Entwicklung der Wohngemeinde

- 3.1a Analyse von Innenentwicklungspotenzialen im Ortsteil Dettingen
- 3.1b Analyse von Innenentwicklungspotenzialen im Ortsteil Großwelzheim
- 3.2 Ortsentwicklung nach Innen
- 3.3 Erweiterung Wohngebiet nahe dem Ortszentrum
- 3.4 Sicherung der wohnungsnahen Infrastruktur

#### 4 Mobilität, Verkehr und Umwelt

- 4.1 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt Dettingen
- 4.2 Aufwertung des Bahnhofsgeländes
- 4.3 Lärmkonzept i. V. m. Energiekonzept
- 4.4 Energiekonzept



## Planzeichen

### Flächennutzung

- Gewässer
- Gewerbe
- Grünfläche
- Industrie
- Landwirtschaft
- Sportfläche / Erholung
- Wald
- Wohngebiet
- Sonstiges

### Verkehr

- Gehweg
- Parkplatz
- Schiene
- Straße
- Hauptverbindungsachse

### Grenzen

- Gemeindegrenze
- Überschwemmungsgebiet

## 5 Karlstein als Freizeit- und Erholungsort

- 5.1 Erlebnis Wald- und Seenlandschaft
- 5.2 Aufwertung des Mainufers in Siedlungsnähe
- 5.3 Aufwertung des Mainufers gegenüber Seligenstadt
- 5.4 Fußgängerbrücke nach Seligenstadt
- 5.5 Entwicklung des Schleusengehöfts

## 6 Gewerbliche Entwicklung

- 6 Förderung der gewerblichen Entwicklung

## 7 Interkommunale Kooperation und Vermarktung

- 7.1 Kooperation mit Nachbargemeinden
- 7.2 Vermarktungsstrategien

## V Kosten und Finanzierung

### Maßnahmenplan mit Finanzierungsübersicht

Die im Entwicklungskonzept für die Gemeinde Karlstein enthaltenen Impulsprojekte werden zur Umsetzung in einem etwa 15-jährigen Zeitrahmen von 2016 bis 2030 (langfristig angelegte Projekte), vor allem aber bis 2018 oder 2022 (kurz- bis mittelfristig umsetzbare Projekte) empfohlen. Sie sind in nachfolgendem Maßnahmenplan mit Finanzierungsübersicht aufgelistet.

Hinsichtlich des Durchführungszeitraums können sich im weiteren Verlauf des in Karlstein begonnenen Entwicklungsprozesses Verschiebungen bei der Umsetzung von Projekten ergeben, d.h. einzelne Projekte müssen wegen Finanzierungsengpässen oder Umsetzungserchwernissen zunächst zurückgestellt werden, während andere Projekte ggf. vorzuziehen sind.

Insgesamt besteht das Ziel, einen Großteil der Projekte des Entwicklungskonzepts bis 2022 oder früher durchzuführen, sofern sich bis dahin keine wesentlichen Änderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Einzelne Projekte, die vor dem Jahr 2022 begonnen wurden, können auch über das Jahr 2022 hinausreichen. Wieder andere Projekte lassen sich ggf. erst nach 2022 realisieren. Insofern markiert diese Jahreszahl keine fixe zeitliche Grenze für den begonnenen Entwicklungsprozess in Karlstein; vielmehr ist dieser Prozess auch in den Jahren danach weiter fortzuführen.

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Karlstein sind die Impulsprojekte des Entwicklungskonzepts besonders wichtig. Aber auch die weiteren Maßnahmen und Empfehlungen, wie sie in Kapitel II „Bestandsanalyse“ als Handlungsbedarf für einzelne Themenfelder dargestellt wurden, sollten weiter verfolgt werden. Angesichts der Begrenztheit der kommunalen Haushaltsmittel werden sich viele dieser Maßnahmen aber erst in einem mittel- bis langfristigen Zeitrahmen realisieren lassen.

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der Impulsprojekte des Entwicklungskonzepts die Gewährung von Fördermitteln durch die Städtebauförderung oder durch andere Förderprogramme (z.B. Denkmalpflege, Leader, GVFG, Fahrradwegförderung, KfW) zu nennen.

Die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähigen Kosten der geplanten Maßnahmen und Projekte können im Regelfall mit 60% gefördert werden. Im nachfolgenden Maßnahmenplan sind eine grobe Schätzung der voraussichtlich zu erwartenden Kosten (Bruttobeträge) und die aktuell bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen und Projekte dargestellt.

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden. Zu verweisen ist hier auf folgende Möglichkeiten:

- Einrichtung eines Fonds (Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, Verwendung von Mitteln z.B. für Marketingmaßnahmen oder Durchführung von Veranstaltungen)
- Bereitstellung von Mitteln durch Stiftungen oder Vereine
- Public-Private-Partnership zur Realisierung von Einzelvorhaben
- Privates Sponsoring

Zusätzlich sollte geprüft werden, ob zukünftig von der Gemeinde Karlstein für private Sanierungsvorhaben in begrenztem Umfang Mittel aus einem kommunalen Förderprogramm bereitgestellt werden können.

## Maßnahmenplan mit Finanzierungsübersicht

Nr.	Handlungsfelder / Impulsprojekte	Zeitraumen	Kosten (EUR / brutto)	mögliche Finanzierung
<b>1</b>	<b>Stärkung des Karlsteiner Ortszentrums</b>			
<b>1.1</b>	<b>Aufwertung und Erweiterung des Ortszentrums</b>			
	Vorsorgender Grunderwerb im Ortszentrum (siehe Plandarstellung S. 62)	2016 - 2020	-	Refinanzierung
	Bauleitplanung (FNP und B-Plan) im Ortszentrum (siehe Plandarstellung S. 62)	2018 - 2020	50.000	Kommune
	Modernisierung und Erweiterung der Grundversorgung (Lebensmittel, ggf. mit Discounter und Drogeriemarkt) (siehe Plandarstellung S. 62)	2020 - 2022	-	Private Finanzierung
<b>1.2</b>	<b>Verlagerung Edeka-Markt / Anlage Marktplatz</b>			
	Aufwertung des Platzes bei ehem. Edeka-Markt (Marktplatz / Wochenmarkt) (siehe Plandarstellung S. 62)	2020 - 2022	1.200.000	Städtebauförderung, Sponsoring
	Kulturelle und soziale Angebote in ehem. Edeka-Gebäude (Umnutzung)	2020 - 2022	z.Zt. nicht quantifizierbar	Städtebauförderung, Investoren, Sponsoring, Vereine
<b>1.3</b>	<b>Mehrgenerationentreff in Nähe des Rathauses</b> Gestaltung einer Naherholungsfläche für alle Generationen zwischen Rathaus und Main	2018 - 2020	200.000	Städtebauförderung, Sponsoring, Fonds, Vereine
<b>2</b>	<b>Entwicklung der historischen Ortskerne</b>			
<b>2.1</b>	<b>Ehemalige Feuerwehr in Großwelzheim</b>			
	Aufwertung des Bereichs um Alte Schule / Neunutzung ehem. Feuerwehr (z.B. Räume für Vereine, kleine Markthalle, Freiraumgestaltung)	2016 - 2018	700.000	Städtebauförderung, Denkmalpflege, Sponsoring, Stiftung, Vereine
	Werkzeugkasten Baugestaltung (komm. Förderprogramm, Leitfaden Baugestaltung, Bauberatung)	2016 - 2030	100.000	Städtebauförderung
<b>2.2</b>	<b>Karlsplatz / Platz am Museum in Dettingen</b>			
	Neugestaltung Karlsplatz	2018 - 2020	100.000	Städtebauförderung, Denkmalpflege, Sponsoring, Stiftung, Vereine
	Neugestaltung Platz beim Heimatmuseum	2018 - 2020	30.000	Städtebauförderung, Denkmalpflege, Sponsoring, Stiftung, Vereine
	Werkzeugkasten Baugestaltung (komm. Förderprogramm, Leitfaden Baugestaltung, Bauberatung)	2016 - 2030	siehe 2.1	Städtebauförderung
<b>2.3</b>	<b>Nutzungsoptimierung Festplatz Dettingen</b> Grillplatz im Sommer, Eisbahn im Winter, Abenteuer- und Kletterpark an Kiliansbrücke, Kneippanlage am Forchbach	2020 - 2022	z.Zt. nicht quantifizierbar	Städtebauförderung, Leader, Sponsoring, Fonds, Vereine

Nr.	Handlungsfelder / Impulsprojekte	Zeitraumen	Kosten (EUR / brutto)	mögliche Finanzierung
<b>3</b>	<b>Entwicklung der Wohngemeinde</b>			
<b>3.1</b>	<b>Analyse von Innenentwicklungspotenzialen in Dettingen und Großwelzheim</b> Bestandserhebung aller Leerstände, Einrichtung einer Leerstandsbörse (Internet-Plattform)	2016 - 2018	40.000	Städtebauförderung, Sponsoring
<b>3.2</b>	<b>Ortsentwicklung nach innen</b>			
	Änderung / Neuaufstellung von B-Plänen (Überprüfung bestehender Siedlungsbereiche)	2016 - 2020	120.000	Kommune
	Abbruch und Neubau (private Vorhaben)	2016 - 2030	-	Private Finanzierung
	Modernisierungsmaßnahmen	2016 - 2030	z.Zt. nicht quantifizierbar	Städtebauförderung, private Finanzierung, komm. Förderprogramm, andere Förderung
	Nachverdichtung (Grenzanbau, Hinterliegergrundstücke) (private Vorhaben)	2016 - 2030	-	Private Finanzierung
	Brachenbebauung (Überprüfung bestehender Siedlungsbereiche)	2016 - 2030	z.Zt. nicht quantifizierbar	Städtebauförderung, Kommune, private Akteure
	Nutzungsmischung (private Vorhaben)	2016 - 2030	-	Private Finanzierung
	Wohnraum für Flüchtlinge	2016 - 2020	z.Zt. nicht quantifizierbar	Städtebauförderung, Kommune, private Akteure, andere Förderung
<b>3.3</b>	<b>Erweiterung Wohngebiet nahe dem Ortszentrum</b>			
	Vorbereitender Grunderwerb nahe Ortszentrum (siehe Plandarstellung S. 68)	2016 - 2020	-	Refinanzierung
	Bebauungskonzepte (Mehrfachbeauftragung oder städtebaulicher Wettbewerb) (siehe Plandarstellung S. 68 / 69)	2016 - 2018	120.000	Kommune
	Bauleitplanung (FNP und B-Plan) nahe Ortszentrum (siehe Plandarstellung S. 68)	2018 - 2020	80.000	Kommune
	Realisierung von Erschließungsabschnitten (siehe Plandarstellung S. 68 / 69)	2020 - 2030	z.Zt. nicht quantifizierbar	Kommune, private Akteure
<b>3.4</b>	<b>Sicherung der wohnungsnahen Infrastruktur</b>			
	Kommunizierung von Angeboten für Senioren	2016 - 2017	geringfügige Kosten	Sponsoring, Vereine
	Integrationsgruppen für Flüchtlingskinder in Kindergärten und Schulen	2016 - 2020	z.Zt. nicht quantifizierbar	Kommune, staatliche Stellen
	Interkulturelles Zentrum, inkl. Räumlichkeiten für Jugendliche (Bereich Norma)	2018 - 2020	400.000	Städtebauförderung, Sponsoring, Stiftung, Vereine
	Platzgestaltung an Hanauer Landstraße (Bereich Norma)	2018 - 2020	500.000	Städtebauförderung, Sponsoring, Stiftung, Vereine

Nr.	Handlungsfelder / Impulsprojekte	Zeitraumen	Kosten (EUR / brutto)	mögliche Finanzierung
<b>4</b>	<b>Mobilität, Verkehr und Umwelt</b>			
<b>4.1</b>	<b>Neugestaltung der Ortsdurchfahrt: Hanauer Landstraße</b>			
	Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb (Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil)	2016 - 2017	120.000	Städtebauförderung
	Neugestaltung Hanauer Landstraße (mehrere Bauabschnitte)	2017 - 2022	2.500.000 (Teilumbau)	Städtebauförderung, GVFG, Radwegförderung, Sponsoring, Fonds
<b>4.2</b>	<b>Aufwertung des Bahnhofsgeländes</b>			
	Masterplan „Bahnhof Karlstein“	2016 - 2017	60.000	Städtebauförderung
	Abbruch ehem. Güterhalle	2017 - 2018	40.000	ggf. Städtebauförderung (abhängig von Nachnutzung)
	Umgestaltung Bahnhofsvorplatz	2017 - 2018	300.000	ggf. Städtebauförderung
	Erhalt zentraler Bahnhofsbereich (öffentl. WC, Kiosk)	2017 - 2018	100.000	Sponsoring, Fonds, Vereine
	Verkehrliche Maßnahmen (barrierefreie Bahnstation, Unterführung, Pendlerparkplätze, Kurzzeit-Parkplätze, Fahrradabstellplätze)	2017 - 2019	z.Zt. nicht quantifizierbar	Deutsche Bahn, GVFG, Radwegförderung, Sponsoring, Fonds, Vereine
	Neue Führung der Buslinie 32, Verlegung Bushaltestelle	2017 - 2019	z.Zt. nicht quantifizierbar	Landkreis, GVFG
<b>4.3</b>	<b>Lärmkonzept</b>			
	Vertiefende Untersuchung der Lärmquellen / Lärmkataster	2017 - 2018	80.000	Kommune, Sponsoring, andere Förderung
	Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen	2018 - 2022	z.Zt. nicht quantifizierbar	Kommune, Sponsoring, andere Förderung
<b>4.4</b>	<b>Energiekonzept</b>			
	Erstellung eines gesamtgemeindlichen, interkommunal abgestimmten Energiekonzepts	2018 - 2020	z.Zt. nicht quantifizierbar	KfW-Förderung, Sponsoring, andere Förderung, ggf. Städtebauförderung

Nr.	Handlungsfelder / Impulsprojekte	Zeitraumen	Kosten (EUR / brutto)	mögliche Finanzierung
<b>5</b>	<b>Karlstein als Freizeit- und Erholungsort</b>			
<b>5.1</b>	<b>Erlebnis Wald- und Seenlandschaft</b> Verknüpfung der Freizeit- und Erholungsangebote (insb. Verbesserung des Wegenetzes)	2017 - 2022	z.Zt. nicht quantifizierbar	Radwegförderung, Leader, Sponsoring, Fonds, Vereine
<b>5.2</b>	<b>Aufwertung des Mainufers in Siedlungsnähe</b>			
	Erarbeitung Gesamtplan für Mainuferzonen	2017 - 2018	100.000	Städtebauförderung, Leader
	Aufwertungsmaßnahmen (Freizeit-, Ruhe- und Erholungszonen, Zugänge zum Main, mainparallele Wegeverbindungen für Radfahrer u. Fußgänger)	2018 - 2022	z.Zt. nicht quantifizierbar	Städtebauförderung, Radwegförderung, Leader, Sponsoring, Fonds, Vereine
<b>5.3</b>	<b>Aufwertung des Mainufers gegenüber Seligenstadt</b> Freizeit-, Ruhe- und Erholungszonen, mainparallele Wegeverbindungen für Radfahrer u. Fußgänger)	2018 - 2022	z.Zt. nicht quantifizierbar	Städtebauförderung, Radwegförderung, Leader, Sponsoring, Fonds, Vereine
<b>5.4</b>	<b>Fußgängerbrücke nach Seligenstadt</b>	2018 - 2022	3.000.000	Radwegförderung
<b>5.5</b>	<b>Entwicklung des Schleusengehöfts</b>			
	Entwurfsplanung zur Neunutzung Schleusengehöft (ggf. Wettbewerb)	2017 - 2018	80.000	Leader, ggf. Städtebauförderung
	Entwicklungsmaßnahmen (gastronomisches Angebot, Angebote für Radfahrer, Raumangebote für kulturelle und soziale Zwecke)	2018 - 2022	500.000	Städtebauförderung, Radwegförderung, Leader, Sponsoring, Fonds, Vereine
<b>6</b>	<b>Gewerbliche Entwicklung</b>			
<b>6.1</b>	<b>Förderung der gewerblichen Entwicklung</b>			
	Bebauungsplan entlang der Hanauer Landstraße (Ermöglichung Nachverdichtung)	2018 - 2019	50.000	Kommune
	Bebauungsplan nordöstlich der Hanauer Landstraße (gemischt-gewerbliche Baufläche)	2019 - 2020	50.000	Kommune
	Gründerzentrum (innerhalb B-Plan-Bereich nordöstlich der Hanauer Landstraße)	2020 - 2022	z.Zt. nicht quantifizierbar	Wirtschaftsförderung, Sponsoring
<b>7</b>	<b>Interkommunale Kooperation und Vermarktung</b>			
<b>7.1</b>	<b>Kooperation mit den Nachbargemeinden</b> Kooperation in den Bereichen Tourismus, Lärmschutz, Energieversorgung, ÖPNV	2016 - 2030	z.Zt. nicht quantifizierbar	Sponsoring, Fonds, Vereine
<b>7.2</b>	<b>Vermarktungsstrategien</b> Gemeinsame Marketingstrategie, Verbesserung der medialen Darstellung	2016 - 2018	100.000	Sponsoring, Fonds, Vereine



## VI Kooperation und Akteursvernetzung

### 1 Organisation auf lokaler Ebene

*Beschluss zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept*

Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist der Rat der Gemeinde Karlstein. Dieser erklärt per Gemeinderatsbeschluss das im Rahmen des Planungsprozesses gemeinsam mit den Bürgern und Akteuren erarbeitete Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit seinen Leitlinien für verbindlich. Für die Durchführung der im ISEK enthaltenen Maßnahmen und Projekte sind jeweils gesonderte Gemeinderatsbeschlüsse erforderlich. Die Durchführung von Maßnahmen, die aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden können, erfolgt in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken nach entsprechender Antragstellung und Bewilligung.

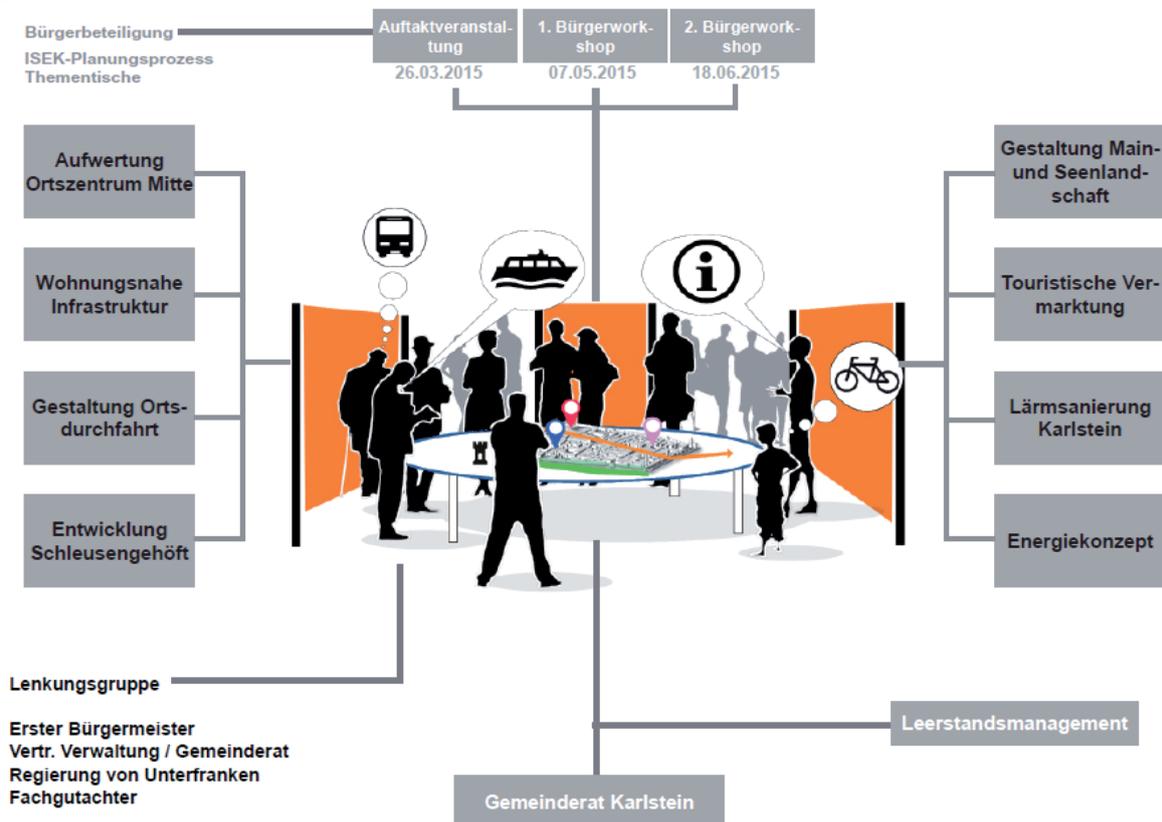
### *Organisations- und Umsetzungsstruktur*

Der Einsatz einer effizienten Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde Karlstein. Derzeit bestehen in Karlstein als lokale Organisationsformen neben der Verwaltung der Gemeinde Karlstein und dem Gemeinderat als kommunalem Entscheidungsgremium - vor allem der gemeindliche Senioren- und Umweltbeirat, die örtlichen Vereine innerhalb der Dachorganisationen ARGE Dettingen und AdO Großwelzheim und weitere ehrenamtliche Initiativen (u.a. zur Integration von Asylbewerbern). Zu verweisen ist zudem auf die begonnene Mitwirkung von Bürgern und Akteuren im Rahmen des Planungsprozesses zur Erstellung des ISEK (Thementische).

Für eine effiziente Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen und Projekte in Karlstein sind die bestehenden Strukturen nur bedingt geeignet. Zu empfehlen ist eine Fortführung der im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses begonnenen Dialogplanung als Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Je besser es gelingt, die verschiedenen Akteure aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Tourismus, Kultur, Bildung und Soziales sowie die Bürgerschaft und Vertreter aus Politik und Verwaltung zu einem stabilen Netzwerk zu formieren, desto erfolgreicher wird der weitere Entwicklungsprozess in Karlstein sein.

Eine denkbare Organisationsstruktur zur Ergänzung der bisherigen Strukturen ist in der untenstehenden Abbildung dargestellt. Die vorgeschlagene Organisation sieht zur Steuerung des weiteren Entwicklungsprozesses die Fortführung der bestehenden Len-

### Organisationsmodell



kungsgruppe vor, der neben dem Ersten Bürgermeister der Gemeinde Karlstein Vertreter der Verwaltung und der Gemeinderatsfraktionen, Vertreter der Regierung von Unterfranken, die Kreisbaumeisterin sowie ein Fachgutachter angehören.

Weiter sieht die vorgeschlagene Organisation die Bildung mehrerer Bürgerarbeitskreise als Fortsetzung der im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses bereits eingerichteten Thementische vor, in denen Bürger und Akteure an der Umsetzung konkreter Projekte mitwirken. In diese Arbeitskreise sollen Vertreter der bereits bestehenden lokalen Gremien und Vereine (Senioren- und Umweltbeirat, ARGE Dettingen, AdO Großwelzheim, ehrenamtliche Initiativen) integriert werden. Im Einzelnen wird die Bildung folgender Arbeitskreise vorgeschlagen:

- Aufwertung Ortszentrum Mitte
- Wohnungsnage Infrastruktur
- Gestaltung Ortsdurchfahrt
- Entwicklung Schleusengehöft
- Gestaltung Main- und Seenlandschaft (interkommunaler Bezug, z.B. Mainbrücke bei Seligenstadt)
- Touristische Vermarktung (interkommunaler Bezug)
- Lärmsanierung Karlstein (interkommunaler Bezug)
- Energiekonzept (interkommunaler Bezug)

Empfohlen wird zudem mit Blick auf die Förderung der Innenentwicklung in Karlstein die Etablierung eines Leerstandsmanagements.

Besonders wichtig ist es, die Kontakte und Netzwerke einzelner lokaler Akteure zu nutzen und die „vernetzten“ Akteure in die Tätigkeit der verschiedenen Bürgerarbeitskreise einzubinden. Die Arbeitskreise arbeiten selbstständig an der Umsetzung der Zielvorgaben des ISEK und benennen jeweils einen Sprecher, der in regelmäßigen Abständen Bericht über das bislang Erreichte in der

Lenkungsgruppe erstattet. In der Lenkungsgruppe kann jeweils entschieden werden, ob die Teilnahme des Fachgutachters oder ein ergänzendes Fachgutachten für bestimmte Themen nötig ist.

Von der Lenkungsgruppe wiederum fließen regelmäßige Informationen in den Gemeinderat, der ggf. Zwischenbeschlüsse im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses fasst. Ebenso erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Information der Bürger. Dies kann auf schriftlichem Wege durch Mitteilungen in der Presse und im Internet geschehen oder in Form von Bürgerworkshops. Diese Bürgerworkshops können gleichzeitig auch als Forum für neue Ideen und Anregungen aus der Bürgerschaft sowie als Instrument der Erfolgskontrolle dienen. In sie sollen die Ergebnisse der Tätigkeit der Bürgerarbeitskreise sowie die Vorstellungen sonstiger Bürgerinitiativen eingebracht und im weiteren Entwicklungsprozess berücksichtigt werden.

#### *Öffentlich-private Kooperation*

Als Ergänzung zu den in Karlstein bestehenden Organisationsformen bieten sich zukünftig auch öffentlich-private Organisationsformen an. Diese sollen zur Attraktivierung und Revitalisierung der Ortskerne (historische Ortskerne von Dettingen und Großwelzheim, gemeinsame Ortsmitte beim Rathaus) und dabei vor allem der innerörtlichen Einzelhandelslandschaft beitragen. Als zentrales strategisches Instrument zur Ortskernentwicklung ist die Einrichtung eines öffentlich-privaten Fonds denkbar, an dem wichtige öffentliche und private Akteure beteiligt sind. Aus dem Fonds sollen entwicklungsfördernde Maßnahmen finanziert werden, die kein allzu hohes Kostenvolumen haben und relativ schnell umsetzbar sind (z.B. Durchführung von Events, Beschilderung, Marketingmaßnahmen).

## **2 Interkommunale Kooperation**

Ein wichtiges Erfordernis im Hinblick auf die zukünftige Gemeindeentwicklung stellt für die Gemeinde Karlstein die Verstärkung der interkommunalen Kooperation dar. Insbesondere erscheint eine Ausweitung der Kooperation in den Bereichen Tourismus (gemeinsame Entwicklung der Main- und Seenlandschaft), Lärmschutz und Energie (interkommunal abgestimmtes Lärm- und Energiekonzept) sowie ÖPNV (interkommunal abgestimmte Maßnahmen zur Optimierung der ÖPNV-Bedienung) zweckmäßig.

Weiter ist eine gemeinsame Außer-darstellung der Gemeinde Karlstein und ihrer Nachbarkommunen mit ihren jeweiligen Potenzialen (Main- und Seenlandschaft, Kloster Seligenstadt, Böhm'sche Kirchen Karlstein, Industriegeschichte) zu empfehlen. Die Kommunen müssen sich dabei als Teil der Tourismusregion Spessart-Mainland verstehen, unter deren Dachmarke sie sich gezielt vermarkten sollten (z.B. Darstellung der Kommunen in überörtlichen Rad- und Wanderkarten der Tourismusregion, Messeauftritte unter der Dachmarke Spessart-Mainland). Durch die gemeinsame Vermarktung können positive Effekte wie Kosteneinsparungen für die beteiligten Kommunen und eine Erhöhung der regionalen Angebotsvielfalt erreicht werden.

Neben den Bereichen Tourismus, Vermarktung, Lärmschutz, Energie und ÖPNV kann sich die interkommunale Kooperation zukünftig auch auf weitere Handlungsfelder erstrecken. Zu prüfen ist, in welchen Feldern die Gemeinde Karlstein erfolgversprechend mit anderen Kommunen zusammenarbeiten kann. Dabei ist zunächst vor allem an eine freiwillige und informelle Zusammenarbeit zu denken, die fallweise auch in eine formelle Zusammenarbeit (Zweckvereinbarung, Zweckverband) überführt werden kann.

## VII Erfolgskontrolle

### 1 Instrumente einer mittelfristigen Erfolgskontrolle

Während der Projektumsetzungsphase und insbesondere nach Abschluss einzelner Projekte ist der Erfolg der eingeleiteten Maßnahmen zu überprüfen. Zu überprüfen sind einerseits der Projektfortschritt und der für die Projektumsetzung erforderliche finanzielle Aufwand. Andererseits ist zu überprüfen, inwieweit durch die Umsetzung von Projekten positive Effekte für die Gemeinde und ihre Bürger eingetreten sind.

Als Instrumente der Erfolgskontrolle kann die Gemeinde Karlstein auf sog. Monitoring- und Evaluierungssysteme zurückgreifen. Vorteile, die sich durch den Einsatz dieser Systeme ergeben können, sind:

- Stärkung der kommunalen Analyse-Kompetenz
- Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren
- Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln
- Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes

#### 1.1 Monitoringsysteme

Monitoringsysteme stellen quantitativ orientierte Beobachtungssysteme dar, die angewandt werden können:

- auf Stadt-/ Gemeindeebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Ortsteilebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Projektebene (Beobachtung von Projektdaten / Projektfortschritt)

Beobachtungsgegenstände des Monitorings können z.B. sein:

- Bevölkerung / Sozialstruktur
- Flächennutzung
- Wohnungsbestand
- Wirtschaft / Arbeitsmarkt
- kommunale Finanzen

Zweck des Monitorings sind u.a.:

- Information über aktuelle Situation
- Frühwarnsystem bei Fehlentwicklungen
- Erkennen von Handlungsschwerpunkten
- Akquisition von Fördermitteln
- Ermöglichung von Zielüberprüfungen

„Produkte“ des Monitorings können u.a. sein:

- Fortschreibung / Aktualisierung statistischer Daten
- Monitoringberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Projektberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Veröffentlichungen
- Workshops
- Regelmäßige Gesprächsrunden

#### 1.2 Evaluierungssysteme

Evaluierungssysteme stellen Instrumente zur Bewertung von Wirkungen dar. Evaluierungsgegenstände können u.a. sein:

- Programme
- Projekte / Maßnahmen
- Produkte / Leistungen
- Organisationen
- Technologien
- Entwicklungen (z.B. Gemeindeentwicklung)

Bei diesen Evaluierungsgegenständen erfolgt ein Vergleich zwischen vorab formulierten Zielen und dem tatsächlichen Zielerreichungsgrad.

Als Arten von Evaluierungssystemen können genannt werden:

- Indikatoren gestützte quantitative Evaluierungssysteme auf Stadt-/ Gemeindeebene
- auf Ortsteilebene
- auf Projektebene
- Qualitative Fremdevaluierung (Bewertung durch externen Evaluator)

- Qualitative Selbstevaluierung (Bewertung durch internen Evaluators)

Grundlage für diese Evaluierungssysteme, insbesondere für die indikatoren gestützten quantitativen Systeme, sind i.d.R. die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

Die qualitative Fremdevaluierung kann z.B. durch einen Beirat erfolgen, dem neben Vertretern aus der lokalen Politik und Verwaltung auch externe Experten aus Wissenschaft und Praxis angehören. Auch die Förderbehörden sind als Evaluatoren zu nennen.

Bei der qualitativen Selbstevaluierung erfolgt eine Selbstbewertung der Prozessbeteiligten zu Erfolgsfaktoren wie z.B.:

- Problemlagen / Problemlösungen
- Zielvereinbarungen / Zielerreichung
- Projektstruktur / Projektfortschritt
- Verantwortlichkeiten
- Kommunikation / Teamentwicklung
- Transparenz / Information / Dokumentation
- Prozess-/ Qualitätsmanagement
- Ressourcen / Potenziale
- Lerneffekte

Wichtige Erkenntnisse können im Rahmen der Evaluierung auch durch Befragungen gewonnen werden. Denkbar sind z.B.:

- *Befragung der Wohnbevölkerung:* Stimmungsbarometer, z.B. im Hinblick auf Wohnzufriedenheit, Lebensqualität, Zustimmung zu Projekten
- *Befragung von Wohnungsunternehmen:* Wohnungsmarktbarometer, aktuelle Situation bzgl. Leerständen, Miet- und Immobilienpreisen, Erfolg von Anpassungsmaßnahmen
- *Befragung von Gewerbetreibenden / Einzelhändlern / Gastronomen:*

Stimmungsbarometer im Hinblick auf aktuelle Situation, Zukunftsperspektiven, Zustimmung zu Projekten, Aussagen zu Standortqualitäten, Umsatzentwicklung, Planungsabsichten

- *Befragung von Besuchsgästen:* Aussagen bezüglich Aufenthaltsqualität, Attraktivität lokaler Angebote, Zufriedenheit mit Serviceangebote

Weitere Informationen zum Thema Monitoring und Evaluierung können im Internet abgerufen werden unter: [www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de)

## 2 Indikatoren aus städtebaulicher Sicht

Der Erfolg einzelner Maßnahmen und Projekte, die in Karlstein auf Grundlage des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf den Weg gebracht werden, lässt sich im Rahmen einer mittelfristigen Erfolgskontrolle anhand verschiedener Indikatoren messen. Aus Sicht des Städtebaus können dabei vor allem folgende Indikatoren genannt werden:

### 2.1 Ortskernentwicklung

- Anzahl innerörtlicher Versorgungseinrichtungen (Einzelhändler, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Gastronomen)
- Verkaufsfläche / Jahresumsatz von Einzelhändlern
- Anzahl von Betriebsaufgaben / Betriebseröffnungen im Ortszentrum
- Anzahl leerstehender Gebäude / Ladenlokale / Wohnungen
- Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Anzahl von Sanierungen / Modernisierungen / Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung / Abbruch / Vermarktung
- Flächenanteil öffentlicher Freiräume / innerörtlicher Grünzonen
- Besucherzahlen kultureller Einrichtungen (z.B. Museen)

- Anzahl / Besucherzahlen von Events / Festveranstaltungen
- Anzahl privater Initiativen zur Nutzung von Freiräumen / leerstehenden Räumen

### 2.2 Leerstände und Brachflächen

- Anfragen von Investoren, Gründern und privaten Initiativen (allgemein und hinsichtlich verfügbarer Flächen / Gebäude / Räume)
- Neuansiedlungen / Neunutzungen / Betriebsverlagerungen / Existenzgründungen (allgemein und im Bereich von Leerständen / Brachflächen)
- Flächenverbrauch für Gewerbe und Handel
- Vergleich Innen- / Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden / Räumen
- Verhältnis von genutzter / ungenutzter Bausubstanz
- Investitionen für Sanierung / Abbruch / Vermarktung
- Anzahl von Events im Bereich ehem. Leerstände / Brachflächen
- Entwicklung von Immobilienpreisen
- Beschäftigtenzahlen

### 2.3 Wohnungswirtschaft

- Zuzüge / Fortzüge
- Flächenverbrauch für Wohnen
- Baufertigstellungen / Baugenehmigungen
- Vergleich Innen- / Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Baulücken
- Gebäude- / Wohnungsleerstände (z.B. stromzählergestützte Leerstandserfassung)
- Eigentumsquote im Wohnungsbestand
- Anzahl von Sanierungen / Modernisierungen / Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung / Abbruch / Vermarktung

- Wohnungsnachfrage (z.B. nach Senioren- oder preisgünstigen Mietwohnungen)
- Anzahl / Belegung von Seniorenwohnungen
- Anzahl / Belegung von Mietwohnungen (gestaffelt nach Mietpreinsniveau)
- Entwicklung von Miet- / Immobilienpreisen
- Haushalts- und Sozialstruktur (z.B. Anteil Singles, Migranten, Flüchtlinge, Arbeitslose, Empfänger von Transferleistungen)

### 2.4 Infrastruktur

- Anzahl / Größe öffentlicher Einrichtungen (z.B. Bücherei, Museen)
- Besuchs- / Nutzerzahlen öffentlicher Einrichtungen
- Unterhaltskosten für öffentliche Einrichtungen / Vergleich von Kosten und Einnahmen
- Anzahl sozialer Betreuungsangebote (öffentlich / privat)
- Schülerzahlen / Klassenstärken in schulischen Einrichtungen
- Kinderzahlen / Gruppenstärken in Kindergärten
- Raumbelegung in Schulen / Kindergärten
- Anzahl / Belegung von Plätzen in Seniorenheimen
- Anzahl von Ärzten / Fachärzten
- Zahlen zum Verkehrsaufkommen (Durchgangsverkehr, Anteil Lkw-Verkehr) (Durchgangsverkehr, Anteil Lkw-Verkehr)
- ÖPNV-Benutzerzahlen

## 3 Indikatoren aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht

Ziel des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es u.a., die wirtschaftliche und soziale Stabilität in Karlstein zu gewährleisten. Um dies zu erreichen, ist ein System der Erfolgskontrolle notwendig, mit dessen Hilfe die wirtschaftliche und soziale Entwicklung über einen längeren Zeitraum beobachtet werden kann.

### 3.1 Bevölkerung

- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des Anteils von Migranten / Flüchtlingen
- Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos
- Entwicklung des Wanderungssaldos
- Geburtenentwicklung
- Entwicklung der Zahl von Kindern zwischen 3 bis unter 6 Jahren
- Entwicklung der Zahl von Kindern und Jugendlichen zwischen 6 bis unter 15 Jahren
- Entwicklung der Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15 bis unter 21 Jahre)
- Entwicklung des Erwerbspotenzials (21- bis unter 65-Jährige)
- Anteil der Senioren (65+)
- Entwicklung der Sterbefälle
- Entwicklung der Haushalte
- Entwicklung der Zufriedenheit der Bevölkerung
- Abwanderungswünsche und Gründe für Abwanderung
- Zuzugswünsche externer Personen und Zuzugsgründe

### 3.2 Wirtschaft

- Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
- Entwicklung der Beschäftigungsquote
- Entwicklung der Verteilung der Wirtschaftsbereiche (u.a. produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen)
- Entwicklung der Gesamtzahl der Betriebe
- Entwicklung der Zahl der neu angesiedelten Unternehmen
- Entwicklung der Insolvenzanträge
- Entwicklung des Diversifizierungsgrades der Wirtschaft
- Entwicklung des Pendlersaldos
- Entwicklung der Kaufkraft
- Entwicklung der Arbeitslosigkeit: Arbeitslosenquoten, Jugend- und Langzeitarbeitslosigkeit, Arbeitslose 55+
- Entwicklung der Empfänger von ALG II
- Entwicklung der Empfänger von

Leistungen zur Grundsicherung und Hilfen zum Lebensunterhalt

- Entwicklung der Frauenbeschäftigung
- Zufriedenheit der Bevölkerung mit Wirtschaft und Arbeitsmarkt

### 3.3 Einzelhandel

- Bewertung des Gesamteindrucks
- Leerstandsquote bei Ladenlokalen
- Vervielfältigung des Branchenmixes
- Verbesserung des Gestaltungsniveaus
- Befragung bei Unternehmern: Hat sich die Kundenfrequenz gesteigert? Wie haben sich die Umsätze entwickelt?
- Bürgerbefragung: Hat sich das Angebot verbessert? Wie ist die Einkaufsatmosphäre? Wie ist die Servicequalität?

### 3.4 Soziales

- Entwicklung der medizinischen Versorgung (Ärzte, Krankengymnastik etc.)
- Mitglieder in Vereinen
- Entwicklung der altengerechten Wohnungen, Plätze im Betreuten Wohnen, Alten- und Pflegeheimplätze sowie ambulante und teilstationäre Versorgung für Senioren
- Entwicklung der Anzahl der Kindergarten-, Kinderhort- und Kinderkrippenplätze
- Entwicklung der Angebote für Jugendliche
- Entwicklung der Schülerzahlen
- Entwicklung der Ärzteversorgungsquote
- Entwicklung der gesundheitlichen Infrastrukturquote
- Entwicklung der offenen Jugendarbeit
- Entwicklung der Kriminalität
- Entwicklung der Straßenverkehrsunfälle
- Entwicklung der Wohngeldempfänger
- Einschätzung der Lebensqualität

- Zufriedenheit mit der ärztlichen Versorgung
- Veränderungswünsche
- Bürgerbeteiligung

## 4 Indikatoren aus touristischer Sicht

Der Erfolg von Projekten im Bereich Tourismus, Kultur und Freizeit ist in erster Linie an der direkten Umsetzung der einzelnen Projekte messbar. Daneben gibt es Erfolgsindikatoren, die je nach Handlungsbedarf bzw. Projekt unterschiedlich sind. Im Folgenden sind die wesentlichen Erfolgsindikatoren zusammengefasst.

- *Umfang und Qualität der Angebotsentwicklung:* messbar an der Anzahl neu entwickelter Pauschal-, Erlebnis- und Besichtigungsangebote; Anzahl der neu angesiedelten Betriebe, der Leistungsträger im Gastgewerbe sowie touristisch relevanter Dienstleistungsbetriebe; im Idealfall: Revitalisierung alter Bausubstanz
- *Medien-Resonanz bzgl. des Angebots:* messbar an der Anzahl und Qualität der Pressemeldungen, Darstellung in den Medien, Publikationen, Prospekten, etc.
- *Akzeptanz des Angebots:* messbar an Besucherzahlen, Umsatzentwicklung, Tragfähigkeit des Angebots, Zufriedenheit der Besucher mit Angebot und Service, Anteil der Stammgäste, Bereitschaft für den Wiederbesuch
- *Akzeptanz des Tourismusmanagements bei Politik, Verwaltung und Touristikern:* messbar an der Zahl der teilnehmenden Kommunalvertreter und touristischen Leistungsträger an den Gremien des Tourismusmanagements
- *Stellenwert innerhalb der Touristik in der Region (Landkreis Aschaffenburg):* messbar an Quantität und Qualität der Medienpräsenz der

Gemeinde Karlstein in den Veröffentlichungen der Touristik in der Region (z.B. Internet, Prospekte, PR)

- *Zusammenarbeit innerhalb der Region (Landkreis Aschaffenburg):*  
messbar an der Zahl der gemeinsam initiierten Projekte
- *Vermarktung unter gemeinsamer Dachmarke:*  
messbar an konsequenter Umsetzung des Corporate Designs in Medien und PR; Präsentation gemeindlicher Angebote über das regionale Prospektangebot; finanzielle Entlastungseffekte
- *Gästekünfte, Übernachtungszahlen, Auslastung, Aufenthaltsdauer:*  
messbar über die Daten des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, Durchführung eigener Erhebungen, Befragungen der Gäste und Gastgeber
- *Bekanntheit, Image:*  
Bekanntheit von Gemeinde und Region durch Imagestudien zu deutschen Reisegebieten
- *Prämierungen und Zertifizierungen:*  
Prämierungen / Zertifizierungen von touristischen Angeboten und Dienstleistungen

## Bildnachweis

Seite 6: Wachstums- und Schrumpfräume in Deutschland, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn 2015

Seite 9: ISEK-Planungsprozess, HWP - Holl Wieden Partnerschaft, Büro für Städtebau und Architektur (HWP)

Seite 10: Raumstruktur für die Region Bayer. Untermain, Regionalplan für die Region 1, Karte Raumstruktur

Seiten 12, 13, 14, 18, 20, 28, 40, 46, 47: Diagramme: HWP, Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (BLfSD) 2015

Seite 16: Kindergarten Villa Kunterbunt, Homepage des Kindergartens Villa Kunterbunt: <http://www.villa-kunterbunt-karlstein.de>

Seite 16: Grundschule Karlstein, Homepage der Grundschule Karlstein: <http://www.gs-karlstein.de>

Seite 19: Luftbild Gewerbegebiet im westlichen Gemeindegebiet, Google-Maps

Seite 21: Batterie-Montage-Zentrum Karlstein (BMZ): Bild 1: [http://www.bmz-gmbh.de/img/content/w316/\\_MG\\_1062.jpg](http://www.bmz-gmbh.de/img/content/w316/_MG_1062.jpg), Bild 2: [http://www.bmz-gmbh.de/img/content/w316/BMZ\\_Gebaeude\\_ESD.jpg](http://www.bmz-gmbh.de/img/content/w316/BMZ_Gebaeude_ESD.jpg)

Seite 21: Areva Karlstein: [http://de.areva.com/mini-home/liblocal/images/flie%C3%9Ftextbilder/fl\\_inka\\_grey.PNG](http://de.areva.com/mini-home/liblocal/images/flie%C3%9Ftextbilder/fl_inka_grey.PNG)

Seite 21: Siemens Karlstein: [https://www.netzwerkit.de/Members/MaxMoritz/news20110821/image\\_mini](https://www.netzwerkit.de/Members/MaxMoritz/news20110821/image_mini)

Seiten 24, 25: Urkataster Dettingen, Urkataster Großwelzheim, Bayerisches Landesvermessungsamt (BLV)

Seite 26: Siedlungsstruktur, HWP

Seite 29: Ortszentrum beim Rathaus, [http://www.karlstein.de/\\_tools/no/image.php?TYPE=0&ID=20423](http://www.karlstein.de/_tools/no/image.php?TYPE=0&ID=20423)

Seite 30: Abbildungen Demographie, HWP

Seite 31: Angebote für Senioren. <http://www.seniorenratgeber.de/multimedia/87/75/19/51562823697.jpg>

Seite 35: Badesee Großwelzheim. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/1/14/Gro%C3%9Fwelzheimer\\_Badesee.JPG/300px-Gro%C3%9Fwelzheimer\\_Badesee.JPG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/1/14/Gro%C3%9Fwelzheimer_Badesee.JPG/300px-Gro%C3%9Fwelzheimer_Badesee.JPG)

Seite 35: Mainlandschaft Karlstein. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/e8/Karlstein\\_Main\\_bei\\_Dettingen.JPG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/e8/Karlstein_Main_bei_Dettingen.JPG)

Seite 38: Einzugsgebiet des Karlsteiner Einzelhandels, CIMA GmbH: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Karlstein am Main, München 2012, S. 10

Seite 41: Kirche St. Hippolyt, Kirche St. Peter und Paul, Homepage Gem. Karlstein, <http://www.karlstein.de/kunst>

Seite 42: Freizeitgebiet am Weißsee: <https://www.coci.org/img/gallery/normal/d6c7c18588.jpg>

Seite 42: Segel- und Sportboothafen, <http://www.karlstein.de/freizeit/freizeitangebot>

Seite 43: Heimatmuseum Karlstein. <http://webmuseen.de/bild.php?id=9935329&w=feat>

Seite 48: Kindertagesstätte Klabauterschiff, <http://www.klabauterschiff-karlstein.de/fotos/ingang.jpg>

Seite 48: Grundschule in Dettingen. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5e/Karlstein\\_Grundschule.JPG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5e/Karlstein_Grundschule.JPG)

Seite 48: Mittelschule in Großwelzheim, <http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/38792869.jpg>

Seite 50: Lindighalle, [http://www.karlstein.de/\\_tools/show\\_big\\_image.html?ID=2050](http://www.karlstein.de/_tools/show_big_image.html?ID=2050)

Seite 52: Ortsdurchfahrt Karlstein, Copyright by tilman-AB. <http://www.panoramio.com/map/?user=4790004#lt=50.047818&ln=9.010206&z=2&k=1&a=1&tab=5&pl=all>

Seite 53: Wasserwerk in Dettingen. <http://www.main-echo.de/regional/stadt-kreis-aschaffenburg/art4010,3863786,F::pic11911,3067945>

Seite 56: Titelbild Veranstaltungskalender 2015, Gemeinde Karlstein

Seite 61: Handlungsfelder, HWP

Seite 62: Erweiterung des Ortszentrums, HWP

Seite 63: Beispiel Mehrgenerationentreff, WA Vision, The DIA Summer Pavillon S. 37

Seite 63: Moderner Lebensmittelmarkt, [http://www.donaukurier.de/\\_/tools/picview.html?\\_CMELEM=1994723](http://www.donaukurier.de/_/tools/picview.html?_CMELEM=1994723)

Seite 64: Ortskern Großwelzheim, Alte Feuerwehr, HWP

Seite 65: Ortskern Dettingen, Karlsplatz, HWP

Seite 66: Luftbild Zentraler Siedlungsbereich Karlstein, Google-Maps

Seite 67: Nachverdichtung, HWP

Seite 68: Wohngebietserweiterung, HWP

Seite 69: Mögliche städtebauliche Gestaltung, HWP

Seite 70: Standort für interkulturelles Zentrum, HWP

Seite 71: Gartenfest im Bewohnergarten, mahl.gebhard.konzepte, IRE Östlicher Verdichtungsraum Würzburg 2014

Seite 71: Integrationsklasse: <http://www.schwarzwaelderbote.de/media.facebook.f0d725d3-1382-4f59-83e8-dda1f8409d73.normalized.jpg>

Seite 72, 73: Neugestaltung der Ortsdurchfahrt, HWP

Seite 74: Neugestaltung Bahnhofsgelände, HWP

Seite 75: Verbesserung der Buslinienführung, HWP

Seite 76: Straßennetz, HWP

Seite 77: Beispiel Lärmkataster

Seite 78: Luftbild Seenlandschaft an der Mainschleife, Google-Maps

Seite 79: Badensee Großwelzheim, [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/1/14/Gro%C3%9Fwelzheimer\\_Badensee.JPG/300px-Gro%C3%9Fwelzheimer\\_Badensee.JPG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/1/14/Gro%C3%9Fwelzheimer_Badensee.JPG/300px-Gro%C3%9Fwelzheimer_Badensee.JPG)

Seite 79: Badespaß, mahl.gebhard.konzepte, IRE Östlicher Verdichtungsraum Würzburg 2014

Seite 80: Mainuferzonen, Freizeit- und Erholungsflächen, HWP

Seite 80: Blick von Karlstein auf das Kloster Seligenstadt, Copyright by tilman-AB, <http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/38785987.jpg>

Seite 81: Karlsteiner Mainschleife, HWP

Seite 82: Segel- und Sportboothafen, <http://www.karlstein.de/freizeit/freizeitangebot>; Entwicklungsfläche Schleusengehöft, Google-Maps

Seite 83: Schleusengehöft, Main-Echo, [http://static3.main-echo-cdn.de/storage/pic/mebilderserien/nachrichten/region/alzenau/berichte/2641812\\_1\\_cef7283944dab86df252d4c1b8e0690.jpg?version=1407697699](http://static3.main-echo-cdn.de/storage/pic/mebilderserien/nachrichten/region/alzenau/berichte/2641812_1_cef7283944dab86df252d4c1b8e0690.jpg?version=1407697699)

Seite 84: Neuorientierung der kommunalen Wirtschaftspolitik, HWP

Seite 85: Technologie- und Innovationszentrum Darmstadt (TIZ), <http://www.tiz-darmstadt.de/>

Seite 85: Startup

Seite 86, 87: Interkommunale Kooperation, Runder Tisch, HWP

Seite 88: Eindrücke aus Karlstein, Abbildungen, Homepage der Gemeinde Karlstein <http://www.karlstein.de>, HWP

Seite 89: Broschüre Tourismusverband Spessart-Mainland, <http://www.spessart-mainland.de>

Seite 89: Leitsystem für den Erholungsort Markt Frammersbach, Büro Brucklacher. Visuelle Kommunikation, Reutlingen

Seiten 90, 91: Städtebaulicher Rahmenplan, HWP

Seite 93 ff: Maßnahmenplan mit Finanzierungsübersicht, HWP

Seite 98: Organisationsmodell, HWP

Anhang Bürgerbeteiligung: Fotos und Abbildungen, HWP

# Anhang: Bürgerbeteiligung

## Auftaktveranstaltung am 26. März 2015 in der Lindighalle Dettingen



Foto und Abbildungen: Büro HWP 2015

## 1 Auftaktveranstaltung

Zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Gemeinde Karlstein a.Main wurden die Ziele und Schwerpunktthemen der zukünftigen Entwicklung vor dem Hintergrund veränderter sozioökonomischer Rahmenbedingungen von den Bürgern und Akteuren eingehend diskutiert. Hierzu fand am 26. März 2015 in der Lindighalle in Dettingen eine Auftaktveranstaltung für Bürger und Akteure statt. Dabei wurden die zentralen Handlungsfelder und Schwerpunktthemen der zukünftigen Gemeindeentwicklung mit den zugehörigen Fragestellungen behandelt. Die Bewertung der Handlungsfelder und Einzelthemen durch die Bürgerinnen und Bürger erfolgte durch Punktevergabe an vorbereiteten Themenplakaten. In nachfolgender Zusammenschau sind die Bewertungsergebnisse ausführlich dargestellt (siehe Punktezahl in rechter Spalte).

Aufwertung des Wohnstandorts <span style="float: right;">85</span>	
Soll Karlstein als Wohnstandort noch attraktiver werden und die Wohnfunktion in den Altorten gestärkt werden?	
<b>Neue attraktive Wohnraumangebote</b>	
Neuausweisung von Bauplätzen für junge Familien	35
Attraktives Wohnen für Senioren und Behinderte, Mehr-Generationen-Wohnen, betreutes Wohnen	24
Nachverdichtung in den Altorten, Förderung der Innenentwicklung (Nutzung von Leerständen)	22
Verkehrsberuhigte Straßen / Spielstraßen / Stadtraumkonzept	22
Marktgerechtes Wohnraumangebot (marktfähige Wohnungen und Bauplätze)	13
Aufnahme von Asylbewerbern	2
<b>Organisation und Vermarktung</b>	
Bessere Wohnraumvermarktung / Leerstandsmanagement	4
Bauberatung für Hauseigentümer in den Altorten	3
Gemeindlicher Ankauf von potentiellen Bauflächen	2
Gemeindliche Fördermittel für Innenentwicklung (Anreize für private Eigentümer)	2
<b>Energie und Versorgung</b>	
Nutzung erneuerbarer Energien / Energieleitplan	8
Bürgerschaftliche / genossenschaftliche Energieanlagen	5
Energetische Sanierung im Altbaubestand	5
Anpassungen bei Ver- / Entsorgungsinfrastruktur	2

Freizeit und Naherholung <span style="float: right;">78</span>	
Sollen das Freizeitangebot für Einheimische und Besucher bereichert und die Naherholungsqualität weiter erhöht werden?	
<b>Qualifizierung der Sport- und Freizeitinfrastruktur</b>	
Fußgängerbrücke über den Main nach Seligenstadt	45
Entwicklung der Karlsteiner Mainschleife als Naherholungsgebiet am Mainufer	22
Entwicklung Schloosengehöft als Freizeitor	14
Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes	12
Ausbau der Sportplätze / Kinderspielplätze	7
Optimierung des Angebots für Camper und Wohnmobilisten	2
<b>Gestaltung vitaler Naherholungsräume</b>	
Mainufergestaltung, parkähnliche Gestaltung	23
Erlebbarkeit des Gemeindewaldes	7
Entwicklung der Seenlandschaft	6
Beseitigung von Hochwasseranschwellungen	2
Schaffung von Aussichtspunkten in der Landschaft	1
Verbesserung der Wegebeziehungen zum Mainufer	1
<b>Neue attraktive Freizeitangebote</b>	
Open-Air-Veranstaltungen am umgestalteten Mainufer	27
Festivals / Events (z.B. Musik, Kultur, Sport)	13
Kleinkunst / Soziokulturelles Angebot / Angebot von Vereinen	8
Ausweitung von Wassersportangeboten	6

## Städtebauliche Entwicklung der Ortsteile

Sollen die Funktionsvielfalt und die Aufenthaltsqualität in den Ortsteilen erhöht und Gemeinsamkeiten gestärkt werden? **65**

Funktionale Stärkung der Ortsteile	
Entwicklung der gemeinsamen Ortsmitte (Umfeld Rathaus)	52
Sicherung / Ergänzung Innerörtlicher Versorgungs- und Dienstleistungsangebote	18
Bauliche Verbindung der Ortsteile	9
Events / Märkte in den Ortsteilen / bespielbare Plätze	8
Entwicklung der Gebäudesubstanz entlang der Ortsdurchfahrt	-
Mobilität und Erreichbarkeit	
Umbau der Ortsdurchfahrt in Verb. mit neuer Umgehungsstraße	37
Optimierung des Rad- / Fußwegernetzes, Fahrradabstellplätze, E-Bike-Stationen (fahradfreundliche Gemeinde)	25
Neugeschaffung des Bahnhofsgebäudes, Park + Ride, Barrierefreiheit	22
Sanierung / gestalterische Aufwertung von Ortsstraßen	4
Verbesserung des Parkplatzangebots	3
Zentrale Bushaltestelle	-
Erhöhung der Aufenthaltsqualität	
Barrierefreie Straßen- und Platzräume mit hoher Aufenthaltsqualität	10
Mehr Sitzgelegenheiten in den Ortsteilen / Ruhezonen	9
Beleuchtungskonzept für die Ortsteile	8
Leitsystem, Beschilderung in den Ortsteilen	2

## Aufwertung des Gewerbestandorts **27**

Soll Karlstein als Gewerbestandort weiter aufgewertet und soll die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe gefördert werden?

Angebot von Gewerbeflächen / Gewerberäumen	
Neuausweisung von Gewerbeflächen in Nähe der Bundesautobahn A 45	12
Gewerbegebiet an der Frankenstraße	9
Erweiterungs- / Verlagerungsflächen für ansässige Betriebe	3
Preisgünstige Räume für Gründer	2
Umnutzung von Brachen und mindergenutzten Flächen für gewerbliche Zwecke	1
Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur	
Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Optimierung des lokalen Versorgungsangebots	28
Stärkung der lokalen Wirtschaft durch Ausweitung der Naherholungsfunktion	1
Weiterentwicklung des lokalen Gewerbe- und Dienstleistungsangebotes	1
Verbesserung des lokalen Investitionsklimas	
Verbesserung des Aus- und Weiterbildungsangebots	7
Beratung und Förderung von Gründern und Kleinbetrieben	3
Erhöhung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Gewerbetreibenden (z.B. Werbegemeinschaft)	1

## Versorgung, Bildung und Soziales **39**

Soll die Versorgungsqualität gesichert und die soziale Infrastruktur den zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden?

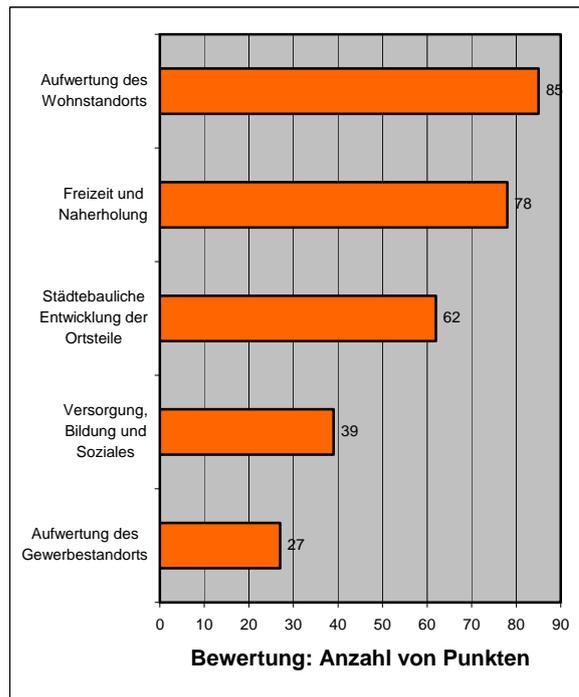
Sicherung der Versorgungsinfrastruktur	
Ausweitung des Gastronomieangebots	40
Raumangebote für Vereine	18
Sicherung der Infrastruktur für Veranstaltungen (Bayernhalle, Lindighalle etc.)	13
Kleinteilige Nahversorgung in den Ortsteilen	11
Neuer Feuerwehrstandort	9
Qualifizierung von Bildung und Kinderbetreuung	
Erhalt und Qualifizierung der Grund- und Mittelschule	13
Qualifizierung / Spezialisierung von Kindergärten	4
Integration / Sprachkurse für Menschen mit Migrationshintergrund	4
Verbesserung der Kleinkindbetreuung / Kinderkrippen	1
Gesundheitsleistungen und soziale Angebote	
Sicherung der medizinischen Versorgung / Ärzte / Apotheken	32
Betreuungs- / Freizeitangebote für Jugendliche	13
Bürgernetzwerke / ehrenamtliches Engagement	6
Betreuungs- / Freizeitangebote für Senioren	6
Betreuungs- / Beratungsangebote für Menschen mit Migrationshintergrund	2

**ISEK Karlstein a.Main  
Auftaktveranstaltung**

Weitere Themen und Projektvorschläge	
Lärmkonzept für ganz Karlstein mit Priorisierung der Lärmschwerpunkte	114
Förderung und Unterstützung einer gemeinsamen Vereinskultur der beiden Orte	4
Öffentliche Toiletten	4
Trimm-dich-Pfad	7
Schnelles Internet für alle	7
Inhaltliche Abgrenzung („Positionierung“) gegenüber den gleichwertigen Nachbargemeinden	1
Angebote für Jugendliche	1
Informative Internetseite Gemeinde Karlstein ☺	
Landschaftsschutz – Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen	
Berggarten am Main	
Verbesserung der Wege/ Zebrastreifen entlang der Hauptstraße/ mehr Ampelanlagen	
Natur/ Umwelt/ Mainwiesenerhalt/ Mainufergestaltung	
Straßenbarrieren vermeiden → Erreichbarkeit von Geschäften, Naherholung und Gemeindeeinrichtung (nicht wie z.B. Obernburg B 269) → Erreichbarkeit von Geschäften für tägl. Bedarf <2km (Pennymarkt am alten Standort)	
Hauptstraße verkehrsberuhigen, nur für Anlieger	
Erlebnispfad entlang des Mains/ Im Wald	
Junge Ehepaare, die in Karlstein wohnen, bekommen bei dem 1. Kind 1000,- Euro	
Kunst – öffentlich zugänglich (z.B. Mainvorland)	
Altersheim zentral z.B. altes Pfarrhaus Großweizheim	
Hauptstraße attraktiver gestalten	

Im Ergebnis wurden von den Teilnehmern der Auftaktveranstaltung die auf den jeweiligen Plakaten aufgeführten Schwerpunktthemen ihrer Wichtigkeit entsprechend wie folgt bewertet:

**Wichtigste Handlungsfelder**

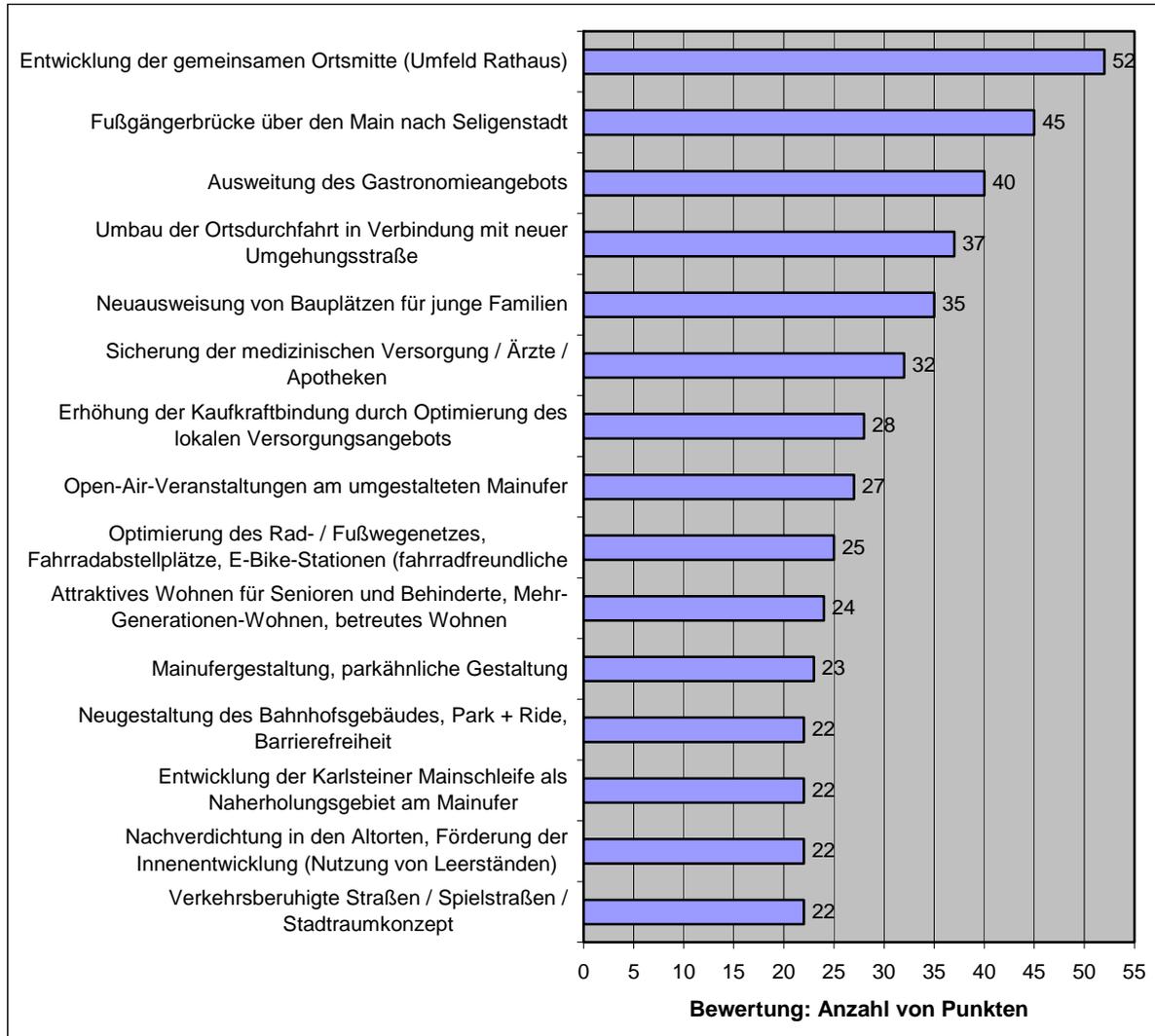


**ISEK Karlstein a.Main  
Auftaktveranstaltung**

Weitere Themen und Projektvorschläge	
Natur/ Umwelt/ Mainwiesenerhalt/ Mainufergestaltung	
Straßenbarrieren vermeiden: → Erreichbarkeit von Geschäften, Naherholung und Gemeindeeinrichtung (nicht wie z.B. Obernburg B 269) → Erreichbarkeit von Geschäften für tägl. Bedarf <2km (Pennymarkt am alten Standort)	
Hauptstraße verkehrsberuhigen, nur für Anlieger	
Erlebnispfad entlang des Mains/ Im Wald	
Junge Ehepaare, die in Karlstein wohnen, bekommen bei dem 1. Kind 1000,- Euro	
Kunst – öffentlich zugänglich (z.B. Mainvorland)	
Altersheim zentral z.B. altes Pfarrhaus Großweizheim	
Hauptstraße attraktiver gestalten	

Abbildungen: Büro HWP 2015

**Wichtigste Einzelthemen**



## 2 Informelle Gespräche

Nach der Auftaktveranstaltung wurden zwei informelle Gespräche im Sitzungssaal des Rathauses in Karlstein zu den beiden Themenkreisen „Gewerbe / Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie / Umwelt“ (16. April 2015) und „Wohnen / Soziales / Familien / Jugend / Senioren / Kirchen / Vereine“ (21. April 2015) durchgeführt. Hierzu wurden verschiedene Akteure (lokale Experten, Vertreter von Institutionen, Gewerbetreibende) eingeladen. Ziel der informellen Gespräche war es, die Situation der Gemeinde Karlstein genauer zu beleuchten und mögliche Handlungsoptionen zu den einzelnen Themen aus Sicht der Akteure zu ermitteln. Die Ergebnisse der informellen Gespräche sollten als Vorbereitung für die darauffolgenden Bürgerworkshops dienen und sind nachfolgend in knapper Form zusammengefasst.

### Informelles Gespräch „Gewerbe / Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie / Umwelt“

- Förderung der gewerblichen Entwicklung / Schaffung qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze vor Ort
- Begrenztes Flächenangebot (Prüfung von Potenzialflächen)
- Ziel: Mischung aus kleinen und mittleren Betrieben
- Einzugsgebiet des Einzelhandels beschränkt auf Gemeindegebiet
- Kein Angebot an höherwertigen Bedarfsgütern → geringe Kaufkraftbindung, starker Kaufkraftverlust, kaum Kaufkraftzufluss
- Bisher ablehnende Haltung gegen Ansiedlung eines neuen zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters; gute Erreichbarkeit und ausreichend Parkplätze wichtig für eventuelle Neuansiedlung
- Ziele: Stärkung der Kaufkraftbindung, Sicherung und Ausweitung der Nahversorgung
- Standorte der Sparkasse und der VR-Bank sollen erhalten werden
- Bestrebungen zur Schaffung eines neuen Ortsmittelpunkts
- Gewachsene Landschaft am Main, bislang kaum Ideen zur Gestaltung
- Ziele: Radwegoptimierung, Verbesserung der Zugänglichkeit zum Main, Vermarktung der Mainschleife

### Informelles Gespräch „Wohnen / Soziales / Familien / Jugend / Senioren / Kirchen / Vereine“

- Hohe Nachfrage an Wohnbauland, jedoch Mangel an Bauplätzen
- Preise für Baugrundstücke nicht teurer als in Nachbargemeinden
- Neue Bauplätze dürfen nicht zu klein und nicht übermäßig groß sein
- Bausubstanz in Karlstein insgesamt in gutem Zustand
- Versuche der Innenentwicklung / Nachverdichtung bislang gescheitert
- In Karlstein fehlt es an urbanen Situationen / lebendigen Treffpunkten
- Bedeutung der Gaststätten als soziale Treffpunkte zurückgegangen
- Integrationsaufgaben werden zukünftig immer wichtiger
- Ziele: Willkommenskultur für Asylbewerber schaffen / Steuerung des Zuzugs verbessern
- Bildungseinrichtungen in Karlstein sind wenig ausgelastet / Bestands-sicherung insbesondere der Mittelschule langfristig schwierig
- Bedarf an Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhorten zu 100% gedeckt
- Umfangreiches Angebot an Spiel- und Freizeitplätzen für Kinder und Jugendliche
- Gute medizinische Versorgung in der Gemeinde
- Vorhandene Tageseinrichtungen und diverse Angebote für Senioren, jedoch immer weniger genutzt
- Kirchliche Sommerfreizeitangebote werden von Jugendlichen gut angenommen
- Vielfältige Vereinskultur in Karlstein mit zahlreichen Aktivitäten
- Vorhandene Hallen (Lindighalle, Bayernhalle) gut genutzt und teils stark ausgelastet (Bedarf an zusätzlichen Räumen vorhanden)

### Bürgerworkshop am 7. Mai 2015 in der Bayernhalle Großwelzheim

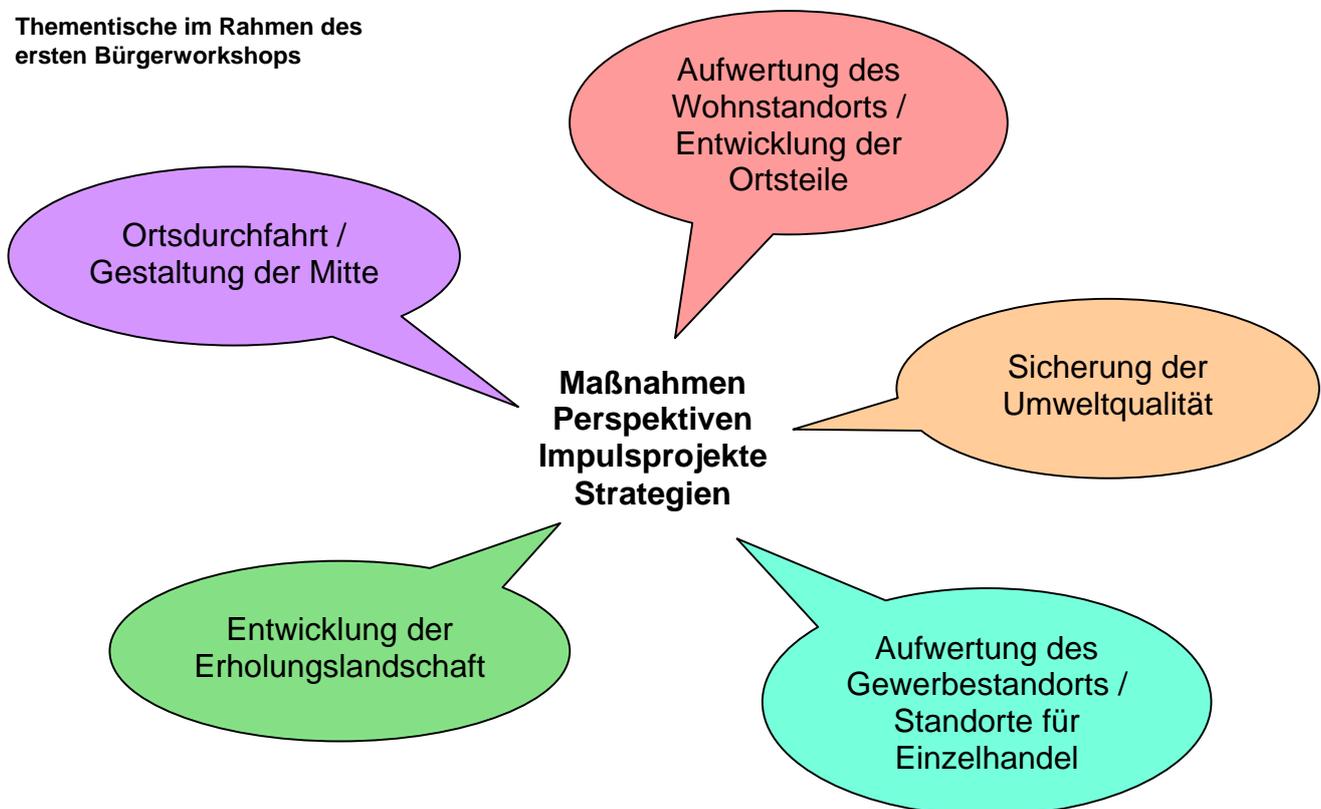


Foto und Abbildung: Büro HWP 2015

### 3 Erster Bürgerworkshop

Aufbauend auf den Ergebnissen der Auftaktveranstaltung und der beiden informellen Gespräche wurden in einem ersten Bürgerworkshop, der am 7. Mai 2015 in der Bayernhalle in Großwelzheim stattfand, konkrete Projektvorschläge an 5 Thementischen zu den in der Auftaktveranstaltung ermittelten zentralen Handlungsfeldern erarbeitet. Anschließend wurden die Projektvorschläge von den Teilnehmern bewertet, so dass sich besonders wichtige Projekte für jedes Handlungsfeld herauskristallisierten. Die Ergebnisse der Bewertung sind nachfolgend in tabellarischer Form zusammengefasst (siehe Punktezahl in rechter Spalte neben den Projekten).

#### Thementische im Rahmen des ersten Bürgerworkshops



### 1. Ortsdurchfahrt / Gestaltung der Mitte

Erweiterung des bestehenden Zentrums	11		
Wohnbaufläche für junge Familien	9		
Verkehrsberuhigung am Zentrum Entschleunigung	6		
Ausweisung von Wohnbaufläche im Zentrum	6		
Verhandlung zum Flächentausch Neubau eines LM-Zentrums	4		
barrierefreier Zugang zum Main	3		
Ansiedlung eines Drogeriemarktes			
Innenentwicklung, z.B. Erhöhung von 1-geschossig auf 2-geschossig			

### 2. Aufwertung des Wohnstandorts / Entwicklung der Ortsteile

Bahnhof Neugestaltung	12	Stadtimage und Stadtmarketing (Leitbild und Konzept erarbeiten)	2
Familienfreundliches Bauland an der neuen Feuerwehr	11	Seniorengerechtes Wohnen (Barrierefreiheit)	2
Mehr-Generationen-Häuser	4	Förderung für Leerstandskäufe in der Innenstadt herausarbeiten → Konzept	1
Alternative Schulformen für die Waldschule prüfen und umsetzen	4	Aufenthaltsbereiche am Main schaffen	1
Biergarten am Badeseesee	4	Volkshochschulräume erweitern (evt. Waldschule)	1
Neue Ortsmitte in Großwelzheim am alten Feuerwehrraum	4	Mobile Verkaufswagen am Main (Rathaus)	
Seniorentreff in der Ortsmitte	4	Ehrenamtliche (Cafe-) Treffpunkte im Ort	
Online Auftritt: Imagefilm und Homepage-neugestaltung	4	Marketing Badeseesee verbessern	
Biergarten am Main (Rathaus)	3	Boulebahn	
Jung kauft Alt (Förderung für junge Familien zum Kauf alter Bausubstanz)	3	Förderung von „Alten-WG s“ ohne private Träger (Caritas etc.)	

### 3. Aufwertung des Gewerbestandorts / Standorte für Einzelhandel

Managen der RWE-Gewerbefläche (z.B. Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben)	11		
Prüfung der Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen (RWE, südlich der Frankenstraße)	10		
Dezentrale Versorgung → ehem. Feuerwehrhäuser → Bahnhofsgelände → keine Großmärkte/Zentren	9		
Qualitativ hochwertige Gewerbebetriebe: Fläche, Arbeitsplätze, Gewerbesteuer	3		
Mehr Gewerbe in Mischgebieten, auch Umnutzung von Wohnen in Büronutzung	1		
Ansiedlung eines Drogeriemarktes			

### 4. Entwicklung der Erholungslandschaft

Umsetzung der Ideen immer im Konsens mit der Natur	18	Kulturcafe im Dettinger Bahnhof	2
Fahrradhotel am Schleusengehöft	11	Unterhalb Rathaus: Grill und Mehrgenerationenhaus	2
Beide alte Feuerwehrhäuser: Bereitstellung für alle Vereine (Feiern, Seminarräume)	9	Gustavsee: Vogelbeobachtungshaus/ Turm	
Brücke nach Seligenstadt	4	Rund um den Campingplatz: Trimmichpfad und Ausbau Wegenetz	
Halfpipe vergrößern (Großwelzheim u. Dettingen)	4	Bessere Ausweisung der Fahrrad- und Wanderwege (örtlich + Internet)	
Kiliansbrücke: Abenteuer-/ Kletterpark	4	Kneipp-Anlage Forschbach	
Badebucht Main zugänglich machen	3	Fortentwicklung des Gewässerpflegeplans Untermain	
Dettinger Festplatz Winter Eisbahn	3	Ausbau Weg an der Bahn	
Erhaltung der Einmaligkeit der Mainlandschaft	3	Offener Seniorentreff	
Maintaxi außerhalb der Fahrzeiten	2	Über-/ Unterführung A 45 nach Hörstein (Mauseloch)	

## 5. Sicherung der Umweltqualität

Lärmkonzept → Schwerpunkte → Maßnahmen	13	Gezielte Akteursan- sprache (v.a. Gewerbe)	
Lärmschutz BAB 45 → Grünanpflanzung → Lärmwall etc.	10	Sperrung für LKW-Verkehr	
Umgehungsstraße tiefer legen, Erdwälle/ Grünwälle	7	Lärmwälle an Bahnlinie	
Sauberkeit am Main	6	Bahnhof-Umbau → Lärmschutz → barrierefrei → PV-Anlagen	
Ortsdurchfahrt: Tempo 30, verkehrsberuhigter Bereich	2	Abbruch Güterhalle, Gelände überbauen	
Zentrale Bushaltestelle am Bahnhof	1	Vernetzung/ Tarif: Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau	
Virtuelles Kraftwerk Karlstein	1	Interkommunale Lösung beim Lärmschutz	
PV-Module auf Gewerbebauten, Wasserspeicher	1	Lärmwälle mit Solar- energienutzung koppeln	
Konzept: Sauberkeit (interkommunal)	1	Schallschutzmatten an Bahnlinie	
Neue Hörsteiner Straße: Lärmschutz, Grünpflanzungen		Flüsterasphalt auf der Autobahn	
Gewerbe an BAB 45 → Lärmschutz			

### Impressionen vom ersten Bürgerworkshop



Fotos und Abbildungen: Büro HWP 2015

## Räumliche Verortung von Projekten

### Ortsdurchfahrt / Zentrum

Ortsdurchfahrt: Tempo 30, verkehrsberuhigter Bereich  
Verkehrsberuhigung am Zentrum, Entschleunigung  
Erweiterung des bestehenden Zentrums  
Ausweisung von Wohnbaufläche im Zentrum  
Mehr-Generationen-Häuser  
Seniorentreff in der Ortsmitte, offener Seniorentreff  
Ehrenamtliche (Café-) Treffpunkte im Ort  
Konzept zur Förderung für Leerstandskäufe  
Förderung von Alten-WG's ohne private Träger (Caritas etc.)

### Bereich Rathaus

Unterhalb Rathaus: Grill und Mehr-Generationen-Haus  
Biergarten unterhalb Rathaus (am Main)  
Mobile Verkaufswagen beim Rathaus (am Main)

### Bereich Bahnhof

Neugestaltung / Umbau Bahnhof  
(inkl. Lärmschutz, barrierefreier Ausbau, PV-Anlagen)  
Kulturcafé im Bahnhof  
Dezentrale Versorgung  
Abbruch Güterhalle, Gelände überbauen  
Zentrale Bushaltestelle am Bahnhof

### Bereich alte Feuerwehren

Neue Ortsmitte in Großwelzheim am alten Feuerwehrhaus  
Bereitstellung von Räumen für Vereine (Feiern, Seminarräume)  
Dezentrale Versorgung

### Bereich neue Feuerwehr

Familienfreundliches Bauland an der neuen Feuerwehr

### Waldschule

Volkshochschulräume erweitern  
Alternative Schulformen prüfen und umsetzen

### Festplatz Dettingen

Eisbahn im Winter

### Gewerbeflächen

Managen der RWE-Gewerbefläche  
Prüfung der Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen  
(RWE, südlich der Frankenstraße)  
Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben  
Qualitativ hochwertige Gewerbebetriebe  
PV-Module auf Gewerbebauten, Wasserspeicher

### Mainuferzonen

Aufenthaltsbereiche am Main schaffen  
Barrierefreier Zugang zum Main  
Badebucht Main zugänglich machen  
Biergarten am Main (Nähe Rathaus)  
Erhaltung der Einmaligkeit der Mainlandschaft  
Fortführung Gewässerpflegeplan Untermain  
Sauberkeit am Main  
Brücke nach Seligenstadt  
Maintaxi außerhalb der Fahrzeiten  
Bessere Ausweisung der Fahrrad- und Wanderwege  
(örtlich und Internet)

### Seenlandschaft

Gustavsee: Vogelbeobachtungshaus / Turm  
Biergarten am Badeseesee  
Marketing für Badeseesee verbessern  
Bessere Ausweisung der Fahrrad- und Wanderwege  
(örtlich und Internet)

### Bereich Campingplatz

Trimmichpfad  
Ausbau Wegenetz

### Schleusengehäft

Fahrradhotel

### Killiansbrücke

Abenteuer-/ Kletterpark

### Forschbach

Kneipp-Anlage

### Halfpipe-Standorte

Halfpipe vergrößern (Großwelzheim und Dettingen)

### Bundesautobahn A 45

Über-/ Unterführung A 45 nach Hörstein (Mauseloch)  
Lärmschutz BAB 45, Grünanpflanzung, Lärmwall  
Kopplung mit Solarenergienutzung  
Flüsterasphalt auf der Autobahn

### Umgehungsstraße

Umgehungsstraße tiefer legen  
Erdwälle, Grünwälle  
Kopplung mit Solarenergienutzung

### Neue Hörsteiner Straße

Lärmschutz, Grünpflanzungen  
Kopplung mit Solarenergienutzung

### Einzelne Straßenabschnitte

Sperrung für LKW-Verkehr

### Bahnlinie

Ausbau Weg an der Bahn  
Lärmwälle an Bahnlinie, Schallschutzmatten

### Standort noch zu klären

Neubau eines LM-Zentrums, Verhandlung zum Flächentausch  
Ansiedlung eines Drogeriemarktes  
Boulebahn

### Gesamtes Gemeindegebiet

Lärmkonzept: Schwerpunkte, Maßnahmen  
Energiekonzept (Virtuelles Kraftwerk Karlstein)  
Konzept für Sauberkeit

### Interkommunal

Citybuslinie Karlstein - Kahl - Alzenau: Vernetzung, Tarif  
Gewerbe an BAB 45: Lärmschutz, gezielte Akteursansprache  
Interkommunale Lösung beim Lärmschutz  
Interkommunale Abstimmung bei Sauberkeits-Konzept

Abbildung: Büro HWP 2015

### Bürgerworkshop am 18. Juni 2015 in der Lindighalle Dettingen



Foto und Abbildung: Büro HWP 2015

### 4 Zweiter Bürgerworkshop

Aufbauend auf den Ergebnissen des ersten Bürgerworkshops wurden in einem zweiten Bürgerworkshop, der am 18. Juni 2015 in der Lindighalle in Dettingen stattfand, die für die weitere Gemeindeentwicklung zentralen Themen an fünf Thementischen vertieft von den teilnehmenden Bürgern und Akteuren behandelt, um zu einem integrierten Handlungsprogramm für die Gemeinde Karlstein zu gelangen. Die an den fünf Thementischen erarbeiteten Maßnahmen und Projekte wurden allen Workshopteilnehmern vorgestellt und anschließend von diesen einer Bewertung unterzogen. Die bewerteten Projekte der einzelnen Thementische sind nachfolgend in tabellarischer Form dokumentiert (Hinweis: die Zahl am rechten oberen Rand jeder Tabelle stellt die Punktbewertung durch die Teilnehmer dar).

#### Thementische im Rahmen des zweiten Bürgerworkshops

**1 Innenentwicklung, Gestaltung der Ortsdurchfahrt**

**2 Erweiterung Ortsmitte, Wohnraumangebot, Versorgung**

**3 Hist. Ortskerne, soziale Infrastruktur, kulturelles Angebot**

**4 Erholungslandschaft, Freizeitinfrastruktur, Vermarktung**

**5 Bahnhof, Mobilität, Lärmschutz, Energie, Gewerbe**

**1 Innenentwicklung, Gestaltung der Ortsdurchfahrt**  
**Projekt: Gestaltung/ Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt 28**

<p><b>Was sind die Ziele des Projekts?</b>  <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b></p>	<p>Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 zwischen Dettingen und Welzheimer Kreisel                  Beachtung der Funktion der Durchgangsstraße                  Entschleunigung Ortsdurchfahrt, Möglichkeiten der Entschleunigung durch: Knotenpunktkreisel, Zebrastreifen, Begrünung                  B 8 Karlstein zu einer Neuen Mitte mit Hauptstraße Welzheimer verbinden, Barrierefreiheit</p>
<p><b>Was soll gemacht werden?</b>  <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b></p>	<p>Rechts-vor-Links-Regelung                  Wohnstraße, Unterbrechung mit Parkplätzen, Grünflächenentfernung → dafür genauere Ausweisung Fußgänger-/ Fahrradweg mit Einfahrtsmöglichkeiten in private Grundstücke, Anwohnerparkplätze mit Parkausweis                  Verlangsamung durch ev. Biergärten an B 8, wenn diese verkehrsberuhigt ist                  B 8 Dettingen durchgehend mit der Hauptstraße Welzheimer zur Begegnungsstätte machen, mit Fahrrad, Auto u. als Fußgänger</p>
<p><b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b>  <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b></p>	<p>Sollte sich selbst finanzieren                  Positive Gewerke für die Zukunft                  Kosten so gering wie möglich, Umlegung vielleicht auf alle Einwohner bzw. Gewerbe</p>
<p><b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b>  <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b></p>	
<p><b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b>  <b>Welche Medien sind wichtig?</b></p>	

**2 Erweiterung Ortsmitte, Wohnraumangebot, Versorgung**  
**Projekt: Erweiterung Wohngebiet 23**

<p><b>Was sind die Ziele des Projekts?</b>  <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b></p>	<p>Erweiterung Wohngebiet in mehreren Stufen                  ca. 8-10 ha EF für 400-500 EW</p>
<p><b>Was soll gemacht werden?</b>  <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b></p>	<p>Baugebietsausweisung                  vorhergehender Erwerb durch Gemeinde                  Baulandumlegung</p>
<p><b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b>  <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b></p>	<p>Erschließungskosten, Gebühren                  ev. Baukindergeld für junge Familien</p>
<p><b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b>  <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b></p>	<p>in mehreren Stufen bis 2025</p>
<p><b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b>  <b>Welche Medien sind wichtig?</b></p>	<p>Medienpräsenz                  Gemeinde bietet billige Grundstücke für junge Familien</p>

**2 Erweiterung Ortsmitte, Wohnraumangebot, Versorgung**  
**Projekt: Erweiterung Ortszentrum 21**

<p><b>Was sind die Ziele des Projekts?</b>  <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b></p>	<p>Erweiterung des Ortszentrums mit Einbeziehung des bisherigen Marktbetreibers/ Eigentümers                  Drogeriemarkt, Einzeläden, Banken                  ev. alternativ: Zentrum mit Einzeläden und Dienstleistungen</p>
<p><b>Was soll gemacht werden?</b>  <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b></p>	<p>Neubau/ Umgestaltung                  Bauleitplanung                  Investorsuche</p>
<p><b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b>  <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b></p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan                  Investor</p>
<p><b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b>  <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b></p>	<p>mittelfristig</p>
<p><b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b>  <b>Welche Medien sind wichtig?</b></p>	<p>Bürgervotum</p>

**2 Erweiterung Ortsmitte, Wohnraumangebot, Versorgung**  
**Projekt: Verlagerung Edeka-Markt/ Anlage Marktplatz 2**

<p><b>Was sind die Ziele des Projekts?</b>  <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b></p>	<p>Verlagerung des Edeka-Marktes und Anlage eines Marktplatzes (Wochenmarkt)</p>
<p><b>Was soll gemacht werden?</b>  <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b></p>	<p>Allgebäude abreißen                  oder als Kulturzentrum nutzen                  Gemeinde investiert</p>
<p><b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b>  <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b></p>	<p>Städtebauförderungsmittel</p>
<p><b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b>  <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b></p>	<p>mittelfristig</p>
<p><b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b>  <b>Welche Medien sind wichtig?</b></p>	<p>Bürgervotum                  Bürger, Akteure</p>

**3 Hist. Ortskerne, soziale Infrastruktur, kulturelles Angebot**  
**Projekt: Großwelzheim - Kleine Markthalle 15**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Treffpunkt, Nahversorgung, Aufenthalt VHS, KIGA, Mutter/ Kind, Senioren
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	Markthalle für ortsansässige Versorger, Freiraumgastronomie, Grünbereiche ehemalige Feuerwehr
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	Investor, Marktbeschicker
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	Kirchen, AdO, VHS, Rotes Kreuz, Gewerbetreibende
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	Ortsblatt, Internet

**3 Hist. Ortskerne, soziale Infrastruktur, kulturelles Angebot**  
**Projekt: Platz am Museum und Karlsplatz 6**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Aufenthaltsqualität, Belebung, mehr Grün, Dorfladen (ehem. Feuerwehr) alle Generationen
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	Wasserspiel, Boule, Bäume, Bänke/ Tische, Umgestaltung Parkplatz, Spielmöglichkeiten für Kinder, Überdachung
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	öffentliche Mittel, private Sponsoren
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	kleine Maßnahmen: 1 Jahr größere Maßnahmen: bis 5 Jahre Gewerbetreibende, Museum, Kirchen
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	Ortsblatt, Internet

**3 Hist. Ortskerne, soziale Infrastruktur, kulturelles Angebot**  
**Projekt: Biergarten am Main/ Kispi „Helgas Nussbaum“ GW 2**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Treffpunkt nur im Sommer, nur Getränke, „Mitbringbrotzeit“ alle Altersgruppen
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	am Kispi „Helgas Nussbaum“
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	private Initiative
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	

**3 Hist. Ortskerne, soziale Infrastruktur, kulturelles Angebot**  
**Projekt: Aufwertung privater Gebäude**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Attraktivierung von Gebäuden/ Wohnraum innerörtliche Verdichtung junge Familien
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	Fassadensanierung
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	kommunales Förderprogramm
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	

**4 Erholungslandschaft, Freizeitinfrastruktur, Vermarktung**  
**Projekt: Schleusengehöft** **33**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Radfahrer, Wanderer, Einheimische, Besucher
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	Weinstube, Fahrradhotel, E-Bike-Station Renovierung des Gebäudes, Biergarten, Kulturverein für alle Generationen (selbsttragend)
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	Finanzierung? Gemeinde? Gewerbe
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	kurzfristig Vereine, Gemeinde
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	Internet, Print-Medien, Radio

**4 Erholungslandschaft, Freizeitinfrastruktur, Vermarktung**  
**Projekt: Festplatz Dettingen** **11**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Grillplatz im Sommer Eisbahn im Winter bei Kälte Alle, jung und alt
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	einige Grills installieren Feuerwehr flutet den Platz am Festplatz
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	schnellstens
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	

**4 Erholungslandschaft, Freizeitinfrastruktur, Vermarktung**  
**Projekt: Campingplatz, Sportparcour** **7**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Gesundheit in der Natur, Alternative zum normalen Joggen alle Generationen
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	Außenbereich: Sportparcour, Barfußpfad, im Innenbereich „Sandstrand“: Verschönerung des Liegebereichs am / bzw. hinter dem Weissee
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	Eigenleistung / Gemeinde
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	Sommer 2016 / kurzfristig Vereine, Gemeinde
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	Beschilderungskonzept Flugblätter, Zeitung, Internet

**4 Erholungslandschaft, Freizeitinfrastruktur, Vermarktung**  
**Projekt: Mehrgenerationentreffpunkt** **5**

<b>Was sind die Ziele des Projekts?</b> <b>Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?</b>	Mehrgenerationenspielplatz alle Generationen
<b>Was soll gemacht werden?</b> <b>Wo soll das Projekt realisiert werden?</b>	Fest installierte Toilettenanlage (für Festlichkeiten), Personenaufzug, Lastenaufzug, oberhalb (Spielplatz), Lagerräume, (Kleinkinder) Wasserlauf, Volleyballnetz, Boccia, Wassertretanlage, Platz zum Verweilen, Grillplatz, Tischtennis am Rathaus Karlstein
<b>Wie soll das Projekt finanziert werden?</b> <b>Welche Kosten sind zu erwarten?</b>	Gemeinde
<b>Bis wann soll das Projekt realisiert werden?</b> <b>Welche Akteure sind zu beteiligen?</b>	Sommer 2016 / kurzfristig Gemeinde, betroffene Nutzer, Vereine
<b>Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich?</b> <b>Welche Medien sind wichtig?</b>	Printmedien, Internet

**5 Bahnhof, Mobilität, Lärmschutz, Energie, Gewerbe**  
**Projekt: Lärmkonzept/ Energiekonzept** **41**

Was sind die Ziele des Projekts? Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?	Vertiefende Untersuchungen zum Thema Lärmschutz/ Energie (Energieleitplan), Bauleitplanung (Gewerbegebiete) → Anwohner
Was soll gemacht werden? Wo soll das Projekt realisiert werden?	Lärmwall, Begrünung, PV-Anlagen, Verkehrssystem in Kooperation mit Nachbargemeinden, Abschnitte von Schwerlastverkehr entlasten Besondere Schwerpunkte: Autobahn, Bahntrasse, Umgehungsstraße (tiefer legen), Neue Hörsteiner Straße, Gewerbegebiet an Frankenstraße, weitere Schwerpunktzonen
Wie soll das Projekt finanziert werden? Welche Kosten sind zu erwarten?	Prüfung Fördermöglichkeiten
Bis wann soll das Projekt realisiert werden? Welche Akteure sind zu beteiligen?	möglichst zeitnah Immissionsschutzmaßnahmen prüfen/ realisieren Gemeinde, Anwohner, Behörden, Planungsbüro
Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich? Welche Medien sind wichtig?	

**5 Bahnhof, Mobilität, Lärmschutz, Energie, Gewerbe**  
**Projekt: Bahnhof** **23**

Was sind die Ziele des Projekts? Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?	Sicherheit (Beleuchtung), Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Verkehrsverhältnisse optimieren Pendler, Anwohner
Was soll gemacht werden? Wo soll das Projekt realisiert werden?	Gastronomie, Bistro, Café, Kiosk, Wartesaal im Bhf. nutzen, behindertengerechte Bahnsteige, neue Bushaltestelle, P+R-Plätze im NE (Carports + PV-Anlagen), Querung Bahnlinie attraktiver machen, Ladestation: E-Mobile + E-Bikes Güterhalle: Events, Kulturcafé, Kulturverein? Abriss Güterhalle, Aufbau eines Nahversorgers mit Zugang von Bahnhofstraße mit unterliegenden Parkmöglichkeiten? Ehem. Feuerwehr: Einkaufsmöglichkeiten?
Wie soll das Projekt finanziert werden? Welche Kosten sind zu erwarten?	Städtebauförderung evtl. KW (Energie) GVFG?
Bis wann soll das Projekt realisiert werden? Welche Akteure sind zu beteiligen?	bis 5 Jahre, abschnittsweise Realisierung Bausubstanz Güterhalle prüfen Denkmalschutz beteiligen
Welche Marketingmaßnahmen sind erforderlich? Welche Medien sind wichtig?	

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

Lärmkonzept/ Energiekonzept	41
Schleusengehöft	33
Gestaltung/ Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt	28
Erweiterung Wohngebiet	23
Bahnhof	23
Erweiterung Ortszentrum	21
Großwelzheim - Kleine Markthalle	15
Festplatz Dettingen	11
Campingplatz, Sportparcour	7
Platz am Museum und Karlsplatz	6
Mehrgenerationentreffpunkt	5
Verlagerung Edeka-Markt/ Anlage Marktplatz	2
Biergarten am Main/ Kispi „Helgas Nussbaum“ Großwelzheim	2
Aufwertung privater Gebäude	-

AG 1 Innenentwicklung, Gestaltung der Ortsdurchfahrt
AG 2 Erweiterung Ortsmitte, Wohnraumangebot, Versorgung
AG 3 Hist. Ortskerne, soziale Infrastruktur, kulturelles Angebot
AG 4 Erholungslandschaft, Freizeitinfrastruktur, Vermarktung
AG 5 Bahnhof, Mobilität, Lärmschutz, Energie, Gewerbe

**Impressionen vom zweiten Bürgerworkshop**



Fotos und Abbildungen: Büro HWP 2015