



KARLSTEIN AM MAIN ORTSTEIL DETTINGEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

nach § 141 BauGB



IMPRESSUM

Herausgeber

Gemeinde Karlstein am Main
Am Oberborn 1
63791 Karlstein a. Main

Tel. 06188 7840
gemeinde@karlstein.de

Bearbeitung und Layout

bma | bernd müller architekt und
stadtplaner
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels
info@bma-mar.de
www.bma-mar.de

Autoren

Dipl. Ing. Architekt Bernd Müller
M. Sc. Frederic Hattenbauer

Bildnachweis

Abbildungen und Karten:

bma | bernd müller architekt und
stadtplaner

oder gesonderte Quellenangabe

Kartengrundlagen:

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

April 2021

INHALT

EINFÜHRUNG	2
Anlass und Aufgabenstellung	2
Untersuchungsgebiet und Vorgehen	4
Planungs- und Beteiligungsprozess	6
FACHANALYSE	9
Nutzungsstruktur	9
Grün- und Freiflächen	11
Bausubstanz	13
Verkehr und öffentlicher Raum	15
Städtebau und Ortsbild	17
BEWERTUNG	18
Stärken- und Schwächenübersicht	18
Städtebauliche Missstände	20
ENTWICKLUNGSKONZEPTION	24
Übergeordnete Entwicklungsvorstellung	24
Ziele der Sanierung	25
Städtebaulicher Rahmenplan	28
SANIERUNG UND STADTUMBAU	30
Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	30
Gebietsabgrenzung Stadtumbaugebiet	30

EINFÜHRUNG

ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Während der Jahre 2014-2016 wurde für die Gemeinde Karlstein am Main ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz ISEK) erstellt. Dieses handlungsfeldübergreifende Konzept liefert eine übergeordnete Entwicklungskonzeption für die beiden Ortsteile Großwelzheim und Dettingen und dient als langfristiger Orientierungsrahmen für die Entscheidungsträger vor Ort.

Im Zuge des angestoßenen Planungsprozesses wurde festgestellt, dass hinsichtlich des Ortsteils Dettingen ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Das ist grundsätzlich auch im Ortsteil Großwelzheim der Fall, aber um die zur Verfügung stehenden Ressourcen zweckmäßig zu bündeln und um die geplanten Maßnahmen zügig umsetzen zu können, hat man sich entschlossen, zuerst im Ortsteil Dettingen eine Stadtsanierung durchzuführen.

Die vorzufindenden Problemstellungen gestalten sich vielschichtig, so sind bspw. ein schleichender Funktionsverlust im Ortskern sowie der fortschreitende demographische Wandel und die damit einhergehenden stagnierenden Bevölkerungszahlen festzustellen.

Insbesondere im Ortskern zeichnen sich in Form von sich anhäufenden Leerständen und vermehrt unterlassenen Gebäudeunterhalt städtebauliche Missstände ab, welche die Tendenz einer Abwärts spirale zu erkennen geben. Ebenso sind Mängel in Gestaltung und Erhaltung im öffentlichen Raum auszumachen.

Aufgrund der räumlichen Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Aschaffenburg und in der dynamischen Metropolregion Rhein-Main sind die Entwicklungen, welche zum Nachdenken anregen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein ist sich dieser Fehlentwicklung bewusst und möchte nun steuernd eingreifen, um den Ortsteil Dettingen u. a. in seiner Funktion als attraktiver Wohnstandort und als integrierter Versorgungsbe reich zu stärken.

Um die anstehenden Probleme zu bewältigen möchte man sich der Städtebauförderung und der Instrumente, die im BauGB für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, bedienen und Anreize für die Bewohner schaffen, bei der Behebung der Missstände aktiv teilzunehmen.

Daher wurden Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB an das Architektur- und Stadtplanungsbüro bma aus Rothenfels in Auftrag gegeben, um die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu dokumentieren und zu bewerten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 beschlossen, die Sanierungsvorbereitungen in Form der Zusammenstellung der Beurteilungsunterlagen zur Ausarbeitung der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB einzuleiten.

Ziel dieses Berichtes ist es, festzustellen und darzulegen, ob und in welchem Umfang städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB

vorhanden sind, welche Maßnahmen zu deren Behebung ergriffen werden sollen und welche grundlegende Ziele die Sanierung verfolgt. Die vorhandene gesamtörtliche Entwicklungskonzeption aus dem ISEK soll dabei kleinräumig für den Ortsteil Dettingen vertieft werden. In dem Bericht wird auch dargelegt, wie sich die räumliche Ausdehnung des Sanierungsgebiets gestalten soll und wie die Sanierungsmaßnahmen sinnvoll durchgeführt werden können.

Zusätzlich sollen Erkenntnisse gewonnen werden, welche als Grundlage für die Ausschreibung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt, als erste Impulsmaßnahme aus dem ISEK, herangezogen werden können.



Handlungsfelder aus dem ISEK (HWP - Büro für Städtebau und Architektur)

UNTERSUCHUNGSGEBIET UND VORGEHEN

Auf Grundlage der im Rahmen der Erstellung des ISEK gesammelten Informationen und einer vertiefenden, parzellenscharfen städtebaulichen Feinuntersuchung soll dieser Bericht die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet benennen und ein Konzept zu deren Beseitigung aufzuzeigen, welches in einem Zeitraum von 10-15 Jahren realisiert werden kann.

Im nachfolgenden Bericht wird bewusst darauf verzichtet, noch einmal die allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Dettingen aufzuzeigen, da diese bereits im Rahmen des ISEK ausreichend erörtert wurden.

Das Untersuchungsgebiet für die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Ortsteil Dettingen umfasst folgende Straßenzüge:

- Hanauer Landstraße
- Am Oberborn
- Mainplatz
- Rechte Maingasse
- Linke Maingasse
- Hahnenkammstraße
- Haaggasse
- Kirchgasse
- Karlsplatz
- Friedenstraße
- Bahnhofstraße
- Schulstraße
- Julius-Kleemann-Straße
- Luitpoldstraße
- Feldstraße
- Kurmainzer Straße

Neben dem historischen Ortskern und dem Bahnhofsareal sind auch die vorgelagerten Wohnbereiche miteinbezogen. Entlang der Hanauer Landstraße und der Mainau erstreckt sich das Untersuchungsgebiet bis hin zum zweiten Ortszentrum im Umfeld des Rathauses.

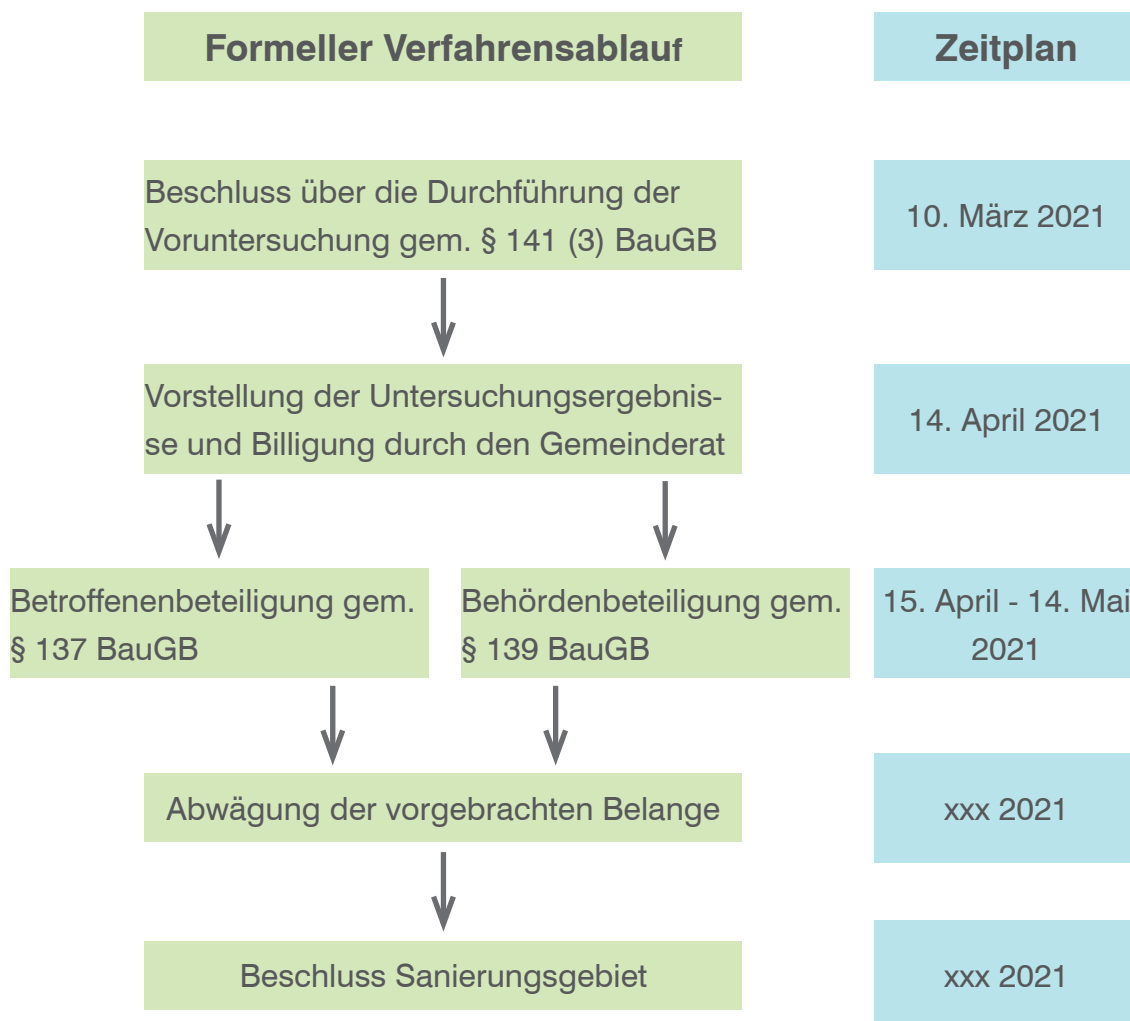
Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 1025 Gebäude auf einer Fläche von insgesamt 47,79ha.



Untersuchungsgebiet

PLANUNGS- UND BETEILIGUNGSPROZESS

Der Planungs- und Beteiligungsprozess wurde mit dem Auftraggeber, der Gemeinde Karlstein, sowie der Regierung von Unterfranken entwickelt und festgelegt.



Aufgrund der Anforderungen an das Sanierungs- und Entwicklungskonzept und der entsprechenden thematische Reichweite sollen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die involvierten Personenkreise in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit miteinander vernetzt und die verschiedenen konzeptionellen Ansätze aufeinander abgestimmt werden.

Da Konzepte der Stadtentwicklung auf ein kreatives bürgerschaftliches Engagement angewiesen sind, stellt der Bottom-up-Ansatz einen wesentlichen Grundbaustein für die weitere Ortsentwicklung dar.

Vor Fassung des Einleitungsbeschlusses fand bereits eine umfassende Planungsphase statt. In diese wurden Gemeinderat und Bevölkerung mit einbezogen. U. a. wurde im Februar 2020 ein Bürgerworkshop zu verschiedenen räumlichen Handlungsfeldern durchgeführt und die Ergebnisse im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

Die Lenkungsgruppe konstituiert sich aus dem Bürgermeister, den Fraktionsvorsitzenden aus dem Gemeinderat, der Leitung der Bauverwaltung, dem Sachbearbeiter der Städtebauförderung, der Regierung von Unterfranken sowie dem beauftragten Planungsbüro.

Da der formelle Verfahrensablauf im nationalen Lockdown unter erschwerten Bedingungen stattfand, wurden die rechtsverbindlichen Beteiligungen gem. § 137 und § 139 BauGB im Frühjahr 2021 schriftlich durchgeführt.



Abb. 1: 2. Lenkungsgruppentreffen



Abb. 2-3: 1. Bürgerbeteiligung





Zeichenerklärung:

- Wohngebäude
- Wohnnebengebäude
- Verwaltung, öffentliche/soziale Infrastruktur
- Gastronomie
- (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Gebäude
- Handel/Einzelhandel
- Gewerbe/Handwerk
- Dienstleistung
- W Leerstand Wohnen
- G Leerstand Laden/Gewerbe

FACHANALYSE

NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Ortsteil Dettingen sind noch die wichtigsten Einrichtungen zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger, Getränkehandel, Bank usw.) vorhanden. Auch verschiedene Ärzte haben ihre Praxen im Untersuchungsgebiet. Die meisten Gastronomiebetriebe, Läden und Dienstleister befinden sich entlang der Hanauer Landstraße und entlang der Hahnenkammstraße im historischen Ortskern.

Im Untersuchungsgebiet werden, vom großflächigen Einzelhandel abgesehen, die meisten Obergeschosse der Läden bewohnt. Die sonstigen Grundstücke sind meist mit reinen Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bebaut.

Die Einrichtungen der Verwaltung sowie die öffentliche und soziale Infrastruktur befinden sich über den Ortsteil verstreut, im Umfeld

des Rathauses gibt es aber eine räumliche Konzentration.

Gewerbliche und handwerkliche Betriebe gibt es im Untersuchungsgebiet nur wenig. Die vorzufindenden Betriebe befinden sich entlang der Hanauer Landstraße.

Im historischen Ortskern sind noch einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu finden. Sie zeugen noch von dem ursprünglich dörflichen Charakter der Siedlung.

Im Umfeld der Kirche gibt es eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Aufgrund der Lage im eng bebauten Ortskern mit starker Wohnnutzung besteht hier wegen der landwirtschaftlichen Emissionen ein Nutzungskonflikt. Die unterschiedlichen Interessen sind abzuwägen. Für die Zukunft ist jedoch eine Auslagerung der Hofstelle wünschenswert. Das würde auch

der Zielsetzung entsprechen, den Ortskern als Wohn- und Aufenthaltsort zu entwickeln.

Durch eine Vor-Ort-Erhebung wurden die Leerstände ermittelt. Zum Stand der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen stehen im Untersuchungsgebiet rund 7 Wohngebäude leer. Zudem gibt es 9 leerstehende gewerbliche Einheiten. Die Leerstände konzentrieren sich im Bereich des historischen Ortskerns. Hier ist in den letzten Jahren ein deutlicher Rückgang der Angebote der Grundversorgung (bspw. Bäcker, Bank etc.) zu beobachten.



Abb. 1-6: Einrichtungen Grundversorgung



Zeichenerklärung:

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Kleingärten/Nutzgärten
- Wasserfläche (Main und Hagbach)
- überwiegend versiegelte Grundstücksbereiche
- verwilderte Grün- und Freifläche
- Ortsbildprägendes Grün
- Verweilpunkte im Freien
- + Aussichtspunkt
- F Festplatz
- S Spielplatz
- B Bolzplatz

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Innerhalb des historischen Ortskerns herrschen eine starke bauliche Verdichtung und ein hoher Grad der Versiegelung vor. In der Siedlung selbst gibt es kaum öffentliche Grünflächen. Dieser Umstand wird aber durch das Landschaftsband entlang des Mainvorlandes ausgeglichen. Die weitläufigen Grün- und Freireiche entlang des Mains stellen einen wichtigen Standortfaktor für die Ortschaft dar. Sie sind zudem ökologisch als Sukzessionsflächen von Bedeutung. Die Attraktivität der Grün- und Freiflächen für die Menschen wird aber deutlich geschmälert, da die Zugänglichkeit und die Erlebbarkeit des Wassers aufgrund der verbuschten Uferzonen in weiten Teilen nicht gegeben sind. Entlang des Ufers gibt es immer wieder kleine Verweilpunkte, mit einer Auflichtung der uferbegleitenden Gehölzstrukturen. Die Verweilpunkte sind einfach gehalten und verfügen meist über wenig gestalterische Qualität.

Private Grünflächen finden sich v.a. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entlang der Hanauer Landstraße und in den, dem Bahnhof vorgelagerten, Wohngebieten. Dort gibt es aufgrund des orthogonalen Straßengrundrisses in den rückwärtigen Bereichen private Grüninseln. Prinzipiell besteht hier ein Nachverdichtungspotential. Aufgrund der kleinteiligen Parzellenzuschnitte, welche sich auch noch im Streubesitz befinden, wird eine Aktivierung dieser Flächen aber nur schwierig zu realisieren sein. Im gesamten Siedlungsbestand finden sich kaum Baulücken und Brachflächen. Nennenswerte Potentiale der Innenentwicklung sind ansonsten flächenmäßig nicht gegeben.

Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich nur ein Spielplatz. Dieser befindet sich hinter dem Rathaus. Es sind im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets aber noch weitere Spiel- und Bolzplätze zu finden. Die Versorgung mit wohnortsnahen Beteiligungsmöglichkeiten für Kinder ist daher in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets gegeben. Eine Unterversorgung ist nur in den Wohngebieten vor dem Bahnhof auszumachen. Hinsichtlich der möglichen Freiflächenutzungen (Spiel, Sport, Aufenthalt, Begegnung usw.) ist die Mainaue derzeit nicht ausreichend qualifiziert. Hier geht ein wichtiges Potential für den Wohnwert des Ortsteils verloren.

Neben dem Main gibt es auch noch den Hagbach als untergeordnetes Gewässer im Untersuchungsgebiet. Er ist überwiegend naturnah ausgebaut und fließt in südwestlicher Richtung entlang der Frankenstraße bis hin zum Main. Entlang des Ufers befinden sich üppige, Gehölzbestände. Hier ist ebenfalls eine deutliche Tendenz der Verwilderung festzustellen.

Zwischen der St Hippolyt Kirche und der Friedenstraße sind einige Klein- und Nutzgärten zu finden. Dort ist der dörfliche Charakter des Altortes erhalten geblieben.

Der Main und seine begleitenden Grünräume sind von der Hanauer Landstraße und den umliegenden Siedlungsbereichen aus kaum bzw. nicht wahrnehmbar.



Abb. 1-4: Öffentliche und private Grünflächen



Zeichenerklärung:

- neuwertig/saniert
- leichter Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- erheblicher Sanierungsbedarf
- wirtschaftl. Sanierung fraglich



Abb. 1-2: neuwertige/sanierte Gebäude

BAUSUBSTANZ



Abb. 3-4: Gebäude mit leichtem Sanierungsbedarf

Die Erhebung des Sanierungsbedarfs wurde anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme der Bausubstanz durchgeführt. Hinsichtlich der Bewertung des baulichen Zustandes der Gebäude standen die Beschaffenheit der Fassade, die Türen und Fenster sowie die Dachdeckung im Vordergrund. Im Untersuchungsgebiet gibt es einen deutlichen Überhang an sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Etwa 51% der Gebäude weisen keinen oder nur einen leichten Sanierungsbedarf auf. Dahingegen weisen 39% der Gebäude einen mittleren und 10 % der Gebäude einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Bei 0,4 % der Gebäude ist die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich.

Der Sanierungsbedarf betrifft Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen. Zu Anhäufungen baulicher Mängel kommt es überwiegend im Ortskern sowie in den vorgelagerten Wohngebieten. Das

Ortsbild wird in diesem Bereich aufgrund durchgehender leichter bis erheblicher baulicher Mängel zunehmend beeinträchtigt. Daher könnten private Sanierungsmaßnahmen hier einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes leisten. Im weiteren Verlauf der Hanauer Landstraße nordöstlich des Ortskerns fällt der Sanierungsbedarf flächenmäßig geringer aus, auch wenn punktuell bauliche Defizite bestehen.

Hinsichtlich des anzustrebenden Sanierungsgeschehens stellt v. a. die Aufwertung des Ortskern eine wichtige Aufgabe dar. Er hat eine besondere Stellung im Siedlungsgefüge und bildet potentiell einen wichtigen Identifikationspunkt für die Ortsgemeinschaft.

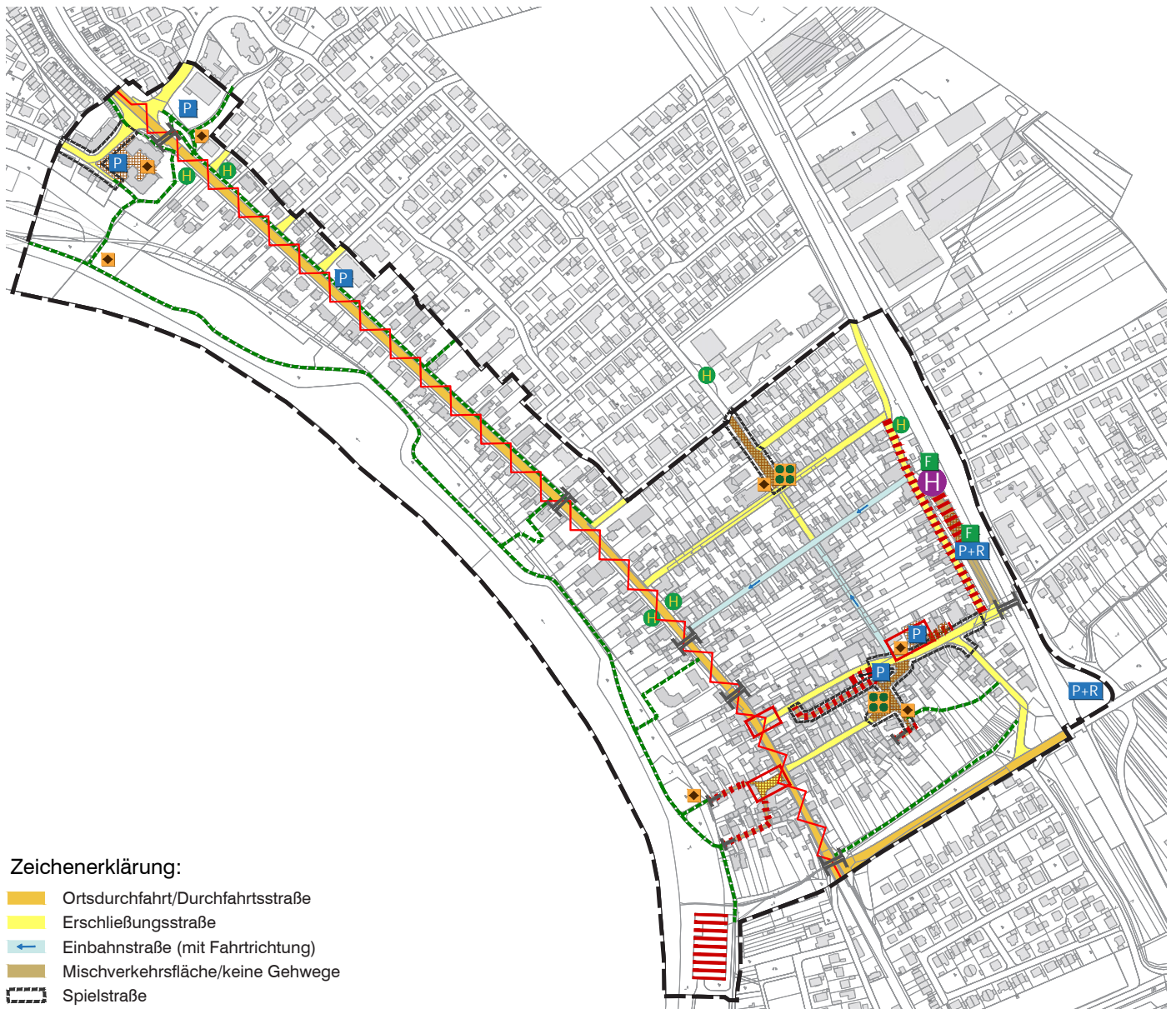
Aufgrund des vorhandenen Sanierungsstaus und der zum Teil älteren Bebauung ist auch von wesentlichen energetischen Mängeln im Baubestand auszugehen.



Abb. 5-6: Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf

Abb. 7-8: Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf

Abb. 9-10: wirtschaftliche Sanierung fraglich



Zeichenerklärung:

- Ortsdurchfahrt/Durchfahrtsstraße
- Erschließungsstraße
- Einbahnstraße (mit Fahrtrichtung)
- Mischverkehrsfläche/keine Gehwege
- Spielstraße
- Sackgasse/keine Durchfahrt
- straßenraumunabhängige Wegeverbindung
- Pflasterbelag
- gestaltete Platzfläche
- sonstiges Gestaltungselement im öffentlichen Raum
- fehlende Gestaltung von Plätzen und Einmündungsbereichen
- Mängel in Gestaltung oder Erhaltungszustand
- Verkehrsbelastung und eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- H Bahnhofstele
- H Bushaltestelle
- P Parkmöglichkeit (öffentlich/halböffentlich)
- P+R Park and Ride
- F gesammelte Fahrradstellplätze
- Querung (Ampel, Unterführung, Fußgängerinsel)



Abb. 1-2: öffentl. Flächen mit erneuerten Belägen

VERKEHR UND ÖFFENTLICHER RAUM

Wichtigster Verkehrsweg durch den Ortsteil Dettingen ist die Hanauer Landstraße. Von hier aus verteilt sich der Anliegerverkehr in die umliegenden Siedlungsgebiete. Momentan besteht aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs eine erhebliche Verkehrsbelastung. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist fast ausschließlich auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet.

Die Julius-Kleemann-Straße und Teile der Schulstraße sind als Einbahnstraßen ausgeschildert. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich des Bahnhofes und den nur mäßig leistungsfähigen Straßen in seinem Umfeld ist ein verkehrsräumliches Konfliktpotential festzustellen. Im Ortskern sind Teile der Hahnenkammstraße und Teile der Kirchgasse sowie die Haggasse als Spielstraße ausgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet sind straßenbegleitende Gehwege überwiegend vorhanden. Diese werden insbesondere in der Mainau durch straßenraumunabhängige Wegeverbindungen ergänzt. Die Zuwegungen zum Main sind aber unscheinbar und führen z.T. über

halböffentliche, rückwärtige Grundstücksbereiche.

Die ÖPNV-Haltestellen und der Bahnhof sind von den Wohngebieten aus gut zu erreichen. Die Bushaltestelle hinter dem Bahnhof liegt aber ungünstig im rückwärtigen Bereich und ist von diesem faktisch abgekoppelt. Im Bahnhofsumfeld besteht ein Aufwertungs- und Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum. Die vorhandenen Park-and-ride-Stellplätze sowie die gesammelten Fahrradstellplätze sind durchweg stark ausgelastet und lassen einen Parkraumfehlbedarf vermuten.

Von der Bahnlinie geht eine nicht unerhebliche Immissionsbelastung für die umliegenden Wohngebiete aus, zudem bildet sie eine Zäsur im Siedlungskörper. Eine Unterführung für Fußgänger und Fahrradfahrer ist vorhanden, aber nur wenig attraktiv.

Im Bereich der Schulstraße, der Julius-Kleemann-Straße, der Lutipoldstraße, der Feldstraße und der Kurmainzer Straße wurden die Verkehrsflächen bereits erneuert, eine hohe gestalterische Wertigkeit besteht aber nicht. Auch die

Kirchgasse und das Umfeld des Karlsplatzes wurden erneuert. Aufgrund der Verwendung von wertigen Pflasterbelägen als Gestaltungselement besteht hier aber eine deutlich höhere Qualität des öffentlichen Raums.

Signifikante Mängel in Gestaltung und Erhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen finden sich v.a. im Ortskern, bspw. in der linken und der rechten Maingasse und in der Haggasse sowie im Bahnhofsumfeld. Einigen Plätze und Einmündungsbereichen fehlt es an einer Gestaltung. Hierzu zählt bspw. die funktionslose Grünfläche vor dem Heimatsmuseum. Im Versorgungsbereich entlang der Hahnenkammstraße sind qualifizierte und nutzbare öffentliche Freiflächen nicht vorhanden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwar zwei gestaltete Platzbereiche, jeweils im Umfeld der beiden Kirchen, aber es fehlt in beiden Fällen an nachgelagerten Versorgungsfunktionen und dementsprechend auch an der notwendigen Frequentierung.



Abb. 3-4: Mängel in Gestaltung und Erhaltung



Zeichenerklärung:

- Baudenkmal
- Kleindenkmal
- ortsbildprägende Bausubstanz
- regionaluntypische Gestaltung
- Störung des Ortsbildes
- Historischer Ortskern
- wichtige Sichtachse



Abb. 4-5: Straßenräume, die das Ortsbild stören

STÄDTEBAU UND ORTSBILD



Abb. 1-3: Gebäude mit ortsbildprägender, guter Gestaltung

Im Untersuchungsgebiet gibt es verhältnismäßig wenig denkmalgeschützte Bausubstanz. Unter Denkmalschutz stehen die beiden Kirchen des Ortsteils Dettingen. Bei der Kirche St. Hippolytus handelt es sich um einen spätgotischen Saalbau und bei der Kirche St. Peter und Paulus um eine Basilika aus rotem Sandstein. Die Kirchhofsmauer der Kirche St. Hippolytus und das alte Pfarrhaus hinter der Kirche St. Peter und Paul sowie ein Wohnhaus und ein Rundbogenentor in der Kirchgasse stehen als Bau- oder Kleindenkmal ebenfalls unter Denkmalschutz.

Ortsbildprägende Bausubstanz in guter Gestaltungsqualität ist im Untersuchungsgebiet teilweise vorhanden, aber räumlich sehr verstreut. Der gesamte Siedlungsbestand ist durchsetzt mit Gebäuden in regionaluntypischer Gestaltung oder Überprägung.

In mehreren Bereichen im Ortskern und entlang der Hanauer Landstraße ist das Ortsbild gestört. Entlang der Hanauer Landstraße liegt das bspw. an unpassend gestalteten Werbeanlagen vor und an den Gebäuden sowie an den Außenbereichsflächen von Gewerbe und Einzelhandel.

Im Ortskern stören in manchen Bereichen private Gebäude und Freiflächen das Ortsbild, so zum Beispiel am südöstlichen Auftakt des Siedlungskörpers an der Hanauer Landstraße. Entlang der Hahnenkammstraße ist das Ortsbild abschnittsweise stark gestört. Hier treffen die eher provisorisch anmutenden Gewächshäuser einer privaten Gärtnerei, der mangelhaft gestaltete Vorbereich der VR-Bank und ein nur unzureichend befestigter Parkplatz, der die fortlaufende Straßenflucht deutlich unterbricht, räumlich aufeinander. Am Abschluss der Hahnenkammstraße in Richtung Bahnhof fehlt ein ordentlicher städtebaulicher Abschluss. Stattdessen sind hier Container für Glas- und Blechmüll zu finden.

Für die Verbesserung des Ortsbildes und die Aufwertung des Ortskerns werden auch private Maßnahmen eine wichtige Rolle spielen. Insgesamt besteht ein städtebaulicher Handlungsbedarf, um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und das Wohnumfeld aufzuwerten.



Abb. 6-8: Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen

BEWERTUNG

STÄRKEN- UND SCHWÄCHENÜBERSICHT

Städtebauliche Defizite

Um für das Untersuchungsgebiet Aussagen hinsichtlich des Bedarfs der Ausweisung eines Sanierungsgebietes bzw. der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs-

maßnahme zu treffen, werden die wesentlichen städtebaulichen Defizite nachfolgend zusammenfassend dargestellt.



Städtebauliche Potentiale

Neben den erfassten städtebaulichen Defiziten sind auch zahlreiche städtebauliche Potentiale vorhanden. Da Sie für die zukünftige Entwicklungsperspektive des Ortsteils

eine zentrale Rolle spielen werden, werden sie nachfolgend zusammenfassend dargestellt.



STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (Substanzmängel) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Die vorangegangene Bestandsanalyse hat aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet im Ortsteil Dettingen sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel im größeren Umfang vorhanden sind. Nachfolgend werden die städtebaulichen Missstände zusammengefasst und aufgeführt.

Substanzmängel

Im Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Substanzmängel bzw. substanzielle Missstände feststellen:

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Gebäude, die seit einiger Zeit nicht mehr sachgerecht unterhalten werden und daher einen signifikanten Sanierungsbedarf aufweisen. Der Sanierungsstau konzentriert sich räumlich v. a. im Altort und den vorgelagerten Wohngebieten entlang der Schulstraße, der Bahnhofstraße, der Luitpoldstraße und der Julius-Klemann-Straße. Durch die Ansammlung sanierungsbedürftiger Bausubstanz ist hier aufgrund der kumulativen Wirkung dieser auch mit negativen Ausstrahlungseffekten auf den Wohnwert der umliegenden Bebauung ohne unmittelbaren Sanierungsbedarf zu rechnen.
- Aufgrund einer wenig attraktiven Gestaltung und aufgrund von Mängeln im Erhaltungszustand der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen ist die Aufenthaltsqualität in Teilen des Untersuchungsgebietes deutlich eingeschränkt. Der öffentliche Raum ist insbesondere im Altort (abgesehen von der Kirchgasse), aber auch im Bahnhofsumfeld und entlang der Hanauer Landstraße nur wenig attraktiv und lädt nicht zum Verweilen ein.
- Das Ortsbild ist insgesamt nur wenig homogen und entspricht nicht den Ansprüchen an eine qualitativ hochwertige Baugegestaltung, auch nicht im Altort. Es sind zwar einige ortsbild-

prägende Gebäude vorhanden, diese sind jedoch räumlich sehr zerstreut. Der Gebäudebestand ist zusätzlich mit ortstypisch gestalteten/überformten Gebäuden durchsetzt. Ein zusammenhängendes architektonisches Ensemble ist nicht vorhanden. Das Ortsbild wird in einigen Bereichen zusätzlich durch fehlende Raumkanten sowie unsachgemäß gestaltete Werbeanlagen und Freiflächen negativ beeinflusst.

- Der Altort wird durch eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Grad der Freiflächenversiegelung gekennzeichnet. Insbesondere für die Wohnnutzung sind die Rahmenbedingungen hier daher z. T. ungünstig.
- Aufgrund des großen Verkehrsaufkommens entlang der Hanauer Landstraße besteht in den umliegenden Siedlungsbereichen eine erhebliche Immissionsbelastung durch Lärm und Luftverunreinigung. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist auch die Bahnlinie im Norden des Untersuchungsgebietes problematisch. Diese entfaltet ebenfalls nicht unerhebliche Einwirkungen auf das Untersuchungsgebiet, v.a. im Bereich der Bahnhofstraße. Neben den Lärmimmissionen sind hier auch Erschütterungen regelmäßig zu erwarten.
- Die unmittelbaren Uferbereiche des Mains sind in weiten Teilen unzugänglich, das Wasser ist daher nur eingeschränkt wahrnehmbar. Größere attraktive Aufenthaltsbereiche und Freizeitanlagen entlang des Flusses sind nicht vorhanden. Die vorzufindenden öffentli-

chen Grünflächen entlang der Uferzonen sind weitestgehend verwildert und ungepflegt. Die funktionsräumliche Anbindung der Mainaue mit dem Siedlungsbestand ist mangelhaft. Die bestehenden Zuwegungen sind unscheinbar und nur wenig attraktiv gestaltet.

- Nennenswerte öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsgebiet abseits der Mainaue nicht vorhanden. Die Versorgung der Wohngebiete mit nahegelegenen Spielplätzen ist in Teilbereichen mangelhaft.
- Hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit der Gebäude und hinsichtlich der Anpassung des Siedlungsbestands an den Klimawandel besteht ein Handlungsbedarf.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich in nahezu allen Teilräumen des Untersuchungsgebietes Substanzschwächen im Sinn des § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorliegen. Wenngleich die städtebaulichen Missstände unterschiedlich stark ausgeprägt sind, gibt es umgekehrt keinen Teilraum innerhalb des Untersuchungsgebietes, in dem keine der vorgenannten Kriterien vorliegen.

Funktionsmängel

Im Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Funktionsmängel bzw. funktionale Missstände feststellen:

- Die Hanauer Landstraße gestaltet sich als undefinierter langer Straßenraum ohne Aufweitungen oder Taschenplätze. Funktional sind die Straßengliederung und die Gestaltung der Oberflächen fast ausschließlich auf die Belange des motorisierten Individualverkehrs ausgelegt. Die allgemeine Aufenthaltsqualität und die Repräsentativität bzw. die Außenwirkung als Ortsdurchfahrt leiden hierunter. Der Hanauer Landstraße fehlt es an einer klaren Gliederung im Straßenraum, ein gestalterisches Prinzip ist nicht erkennbar. Die Funktion als Ort des Aufenthalts und der Begegnung wird daher nur unzureichend erfüllt. Ebenso gibt es in Teilbereichen Defizite hinsichtlich der Anforderungen der Fußgänger und der Fahrradfahrer an den Straßenraum.
- Der bestehende Versorgungsbereich im Umfeld des Rathauses und des Vollsortimenters (nah & gut Conrad) wird seiner potentiellen Funktion als Ortszentrum nur unzureichend gerecht. Er stellt kein Identifikationsraum dar und bildet keine gestalterische Einheit. Die bestehenden Freiflächen sind undefiniert und räumlich nicht gefasst. Öffentliche oder halböffentliche Flächen in zentraler Lage für den Aufenthalt sind nicht vorhanden. Hinter dem Rathaus gibt es zwar eine Grünverbindung zum Main, aufgrund des üppigen Gehölzbestandes ist die Sichtbeziehung zum Mainvorland aber gestört.
- Im Untersuchungsgebiet stehen einige gewerbliche Einheiten und Ladenflächen sowie auch einige Wohngebäude leer. Eine räumliche Anhäufung leerstehender Gebäude findet sich im historischen Altort. Hier sind in den letzten Jahren zunehmende Funktionsverluste im Bereich des Handels und der Dienstleistung zu verzeichnen. Diese Funktionsverluste sind mittlerweile auch im Ortsbild erkennbar und ablesbar geworden. Aufgrund des Wegfallens kleinteiliger Angebote der Grundversorgung wie zuletzt des örtlichen Bäckers ist der Versorgungsbereich in der Hahnenkammstraße zunehmend in seiner Funktion gefährdet. Im Rückschluss führt dies auch zu einer fehlenden Belebung der öffentlichen Bereiche.
- Der Ortskern wird seiner Funktion als attraktiver Aufenthaltsbereich und Wohnort nur noch bedingt gerecht und zeigt die Tendenz einer Verödung auf. Es besteht nur wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Hahnenkammstraße ist nur wenig belebt. Es fehlt an Aufstellflächen für den örtlichen Handel und an Flächen für die Außengastronomie. Aufgrund des skizzierten Funktionsverlustes und aufgrund des Fehlens öffentlich nutzbarer Freiflächen für Aufenthalt und Begegnung wird der Altort seiner Funktion als städtisch-funktionale und sozialräumliche

- Mitte nicht mehr vollumfänglich gerecht.
- Der Ortskern wird den Anforderungen an den ruhenden Verkehr z. T. nur mangelhaft gerecht. In den zentralen Bereichen entlang der Hahnenkammstraße besteht ein Parkraumfehlbedarf insbesondere auch hinsichtlich der umliegenden privaten Wohnnutzungen.
 - Im gesamten Untersuchungsgebiet ist derzeit kein „richtiger“ Identifikationsraum für die Ortsgemeinschaft vorzufinden. Das Ortsbild ist inhomogen und es fehlt an städtebaulich prägnant gestalteten, hochwertigen öffentlichen Räumen mit Leben und Funktion.
 - Die funktionale Verbindung des stark frequentierten Bahnhofs mit dem Versorgungsbereich in der Hahnenkammstraße ist schlecht. Im näheren Umfeld des Bahnhofs sind kein nennenswerter Einzelhandel und keine kopplungsrelevanten Dienstleister zu finden. Hierdurch steigt der Binnenverkehr im Ort für Versorgungswege und es gehen wichtige Synergieeffekte verloren.
 - Aufgrund bestehender gestalterischer und substanzieller Defizite und fehlender Stellplatzkapazitäten für PKW und Fahrräder wird der Bahnhof seiner Funktion als Verkehrsknotenpunkt nur eingeschränkt gerecht. Ebenso fehlt es an attraktiven und überdachten Aufenthaltsorten für die wartenden Bahnreisenden. Die Bushaltestelle hinter dem Bahnhof ist abgelegen und losgelöst von jeglichen zentralörtlichen Funktionen.
 - Der Grünraum in der Mainau wird seiner Funktion als Naherholungsbereich für die Einwohner des Altortes, aber auch der umliegenden Siedlungsbereiche, nicht gerecht. Die ortsräumliche Einbindung und die Wahrnehmbarkeit der Grün- und Freiflächen sind mangelhaft.
 - Die Grundversorgung ist im gesamten Untersuchungsgebiet noch in ausreichendem Maße gegeben, auch wenn eine negative Tendenz zu beobachten ist. Nennenswerte Angebotslücken bestehen derzeit nur im Drogeriebedarf. Darüber hinaus fehlt es an Angeboten und Lokalitäten für junge Erwachsene.
 - Im Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es noch eine aktive Hofstelle mit Viehhaltung. Durch die entstehenden Emissionen kommt es zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität im Umfeld. Eine Aufgabe der Hofstelle ist nicht geplant. Mittel- bis langfristig ist eine Auslagerung anzustreben.
 - Aufgrund der funktionalen Missstände ist in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes der Wohnwert im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingeschränkt.

ENTWICKLUNGSKONZEPTION

ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNG

Für den Ortsteil Dettingen stellt es eine wichtige Aufgabe dar, sein individuelles Profil und seine Position innerhalb des regionalen Raumgefüges des Bayerischen Untermainns zu stärken.

Die Lagepotentiale in der Metropolregion Rhein-Main mit ihren zahlreichen nahegelegenen Arbeitsplätzen, Kultur- und Freizeitangeboten werden genutzt. Der Ortsteil Dettingen stellt einen attraktiven Wohnort für alle Altersgruppen dar und ist gut mit dem Grün- und Freiflächen in der Mainaue vernetzt. Für junge Familien werden die Rahmenbedingungen vor Ort gezielt verbessert, so dass es vermehrt zu Zuzügen kommt.

Die im Rahmen der geplanten Ortsumfahrung entstehen Chancen für die Entwicklung des Ortes werden genutzt. Bei der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt werden neue Prioritäten gesetzt und ein gut gegliederter öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die bestehenden Potentiale im Ortsbild werden besser herausgearbeitet und im Altort sowie im Ortszentrum werden attraktive Identifikationsräume geschaffen.

Die bestehenden innerörtlichen und gut integrierten Versorgungsbereiche werden gestärkt. Sie liegen für alle Einwohner in einer zumutbaren Entfernung und stellen einen Raum für Kommunikation und Begegnung dar.

Die bestehenden nutzungs-gemischten Bereiche bleiben erhalten. Dem schleichenden Funktionsverlust wird entgegengewirkt. Dettingen ist „ein Ort der kurzen Wege“ und innerörtlich sowie in die offene Landschaft und mit der Mainaue gut vernetzt.

Entlang des Mains zieht sich ein attraktives Landschaftsband mit zahlreichen Verweilmöglichkeiten und Freizeitanlagen unterhalb des Ortes entlang.



Abb. 1: Bahnanbindung als wichtige Infrastruktur

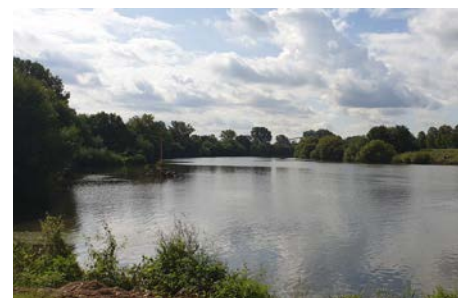


Abb. 2-3: Main und Mainlände mit hohem Erholungs- und Freizeitwert

ZIELE DER SANIERUNG

Eine abgestimmte Stadtentwicklungsplanung ist nicht allein durch zusammenhanglose Einzelmaßnahmen realisierbar. Die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume erfordern die Abstimmung auf ein Zielsystem.

Die Bestimmung der Ziele der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele zwar noch keine konkrete Planung erforderlich. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erforderlich sind.

Zentrales Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in Dettingen.

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, ist sie im privaten Bereich nur mit geringem Einfluss vertreten. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich.

Nachfolgend werden die grundlegenden Ziele für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortsteil Dettingen zusammengefasst:

- Erhaltung der ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Bausubstanz
- Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes durch vermehrte Verwendung regionaltypischer Gestaltungselemente
- Behebung der erfassten baulichen Mängel des Gebäudebestandes
- Energetische Sanierung der privaten und öffentlichen Gebäudesubstanz
- Aufwertung des öffentlichen Raumes als tragendes Gefüge von Straßen und Plätzen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Raumkanten und des kleinteiligen städtebaulichen Gefüges im Altort
- Wiederbelebung/Wiedernutzbarmachung von leerstehender Bausubstanz und Förderung der Innenentwicklung
- Erhalt und Stärkung der Funktion des Versorgungsbereichs in der Hahnenkammstraße, Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung
- Erhalt und Weiterentwicklung der Nutzungsmischung im Ortskern und entlang der Hahnauer Landstraße

-
- Bündelung und Vernetzung zentrenrelevanter Funktionen und Nutzbarmachung der Kopplungseffekte des Bahnhofes.
 - Steigerung der allgemeinen Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes.
 - Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur für alle Altersgruppen
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Uferbereiche des Mains als wohnortnaher Erholungsbereich
 - Erhalt und Schaffung von durchgrüntem Bereichen im Ort, insbesondere durch Entseelung und Begrünung im Ortskern
 - Verbesserung der Knotenpunktfunktion des Bahnhofs als intermodale Verkehrsschnittstelle, insbesondere für Berufspendler und Auszubildende
 - Minimierung der negativen Auswirkungen der Immissionen der Bahnlinie auf die Wohngebiete durch Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes.
 - Senkung des Binnenverkehrs im Ort und gezielte Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger)
 - Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer und Verbesserung der Fuß- und Radverkehrssituation im Allgemeinen
 - Optimierung des Angebotes an öffentlichen und privaten Parkplätzen im Ortskern
 - Verkehrsberuhigung und Entschleunigung entlang der Hanauer Landstraße
 - Installierung von neuen Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Kinder und Jugendliche im Altort
 - Verbesserung der Außenbestuhlungsmöglichkeiten in der Hahnenkammstraße und entlang der Hanauer Landstraße sowie Neuansiedlung von Gastronomie.



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Der städtebauliche Rahmenplan fasst für den Ortskern die grundlegenden raumwirksamen Ansätze und Maßnahmen zusammen, welche dazu herangezogen werden sollen, um en Siedlungsbestand aufzuwerten und die erfassten städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

Zeichenerklärung



Umgrenzung Rahmenplan Ortskern

Nutzungsbausteine:



Öffentl. Einrichtungen sichern und entwickeln



Dienstleistungen der Grundversorgung sichern



Einzelhandelsangebote der Grundversorgung sichern



Gastronomische Angebote sichern



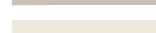
Neuansiedlung von Ladengewerbe



Zentral zu entwickelnder Versorgungsbereich



Nutzungsmischung erhalten und stärken



Wohnnutzung erhalten und stärken

Städtebau und Ortsbild:



Private Komplettsanierung



Private Teilsanierung



Private Gestaltungsmaßnahme



Baustruktur erhalten und entwickeln



Beispielhafte neue Bebauung



Gestaltete Platzflächen erhalten und pflegen



Gestaltungselemente erhalten und pflegen



Gestaltung von Plätzen und Mündungsbereichen



Aufwertung des öffentl. Raums



Mögliche Städtebauliche Hochpunkte



Städtebauliche Betonung des Eingangsbereichs



Baudenkmäler erhalten und pflegen



Kleindenkmäler erhalten und pflegen

Verkehr:



Verkehrsfluss verringern und entschleunigen



Park and Ride Stellplätze schaffen und aufwerten



Funktionale Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofsareals

Grünstrukturen:



Grünzug naturnah entwickeln



Private Klein- & Nutzgärten entwickeln



Öffentliche Grünflächen erhalten und aufwerten



Entwicklungsschwerpunkt „Freizeit“



Entwicklungsschwerpunkt „Erholung“



Grünstrukturen im Mainvorland erhalten

Einzelmaßnahmen:



Aktivierung untergenutzter Flächenpotentiale

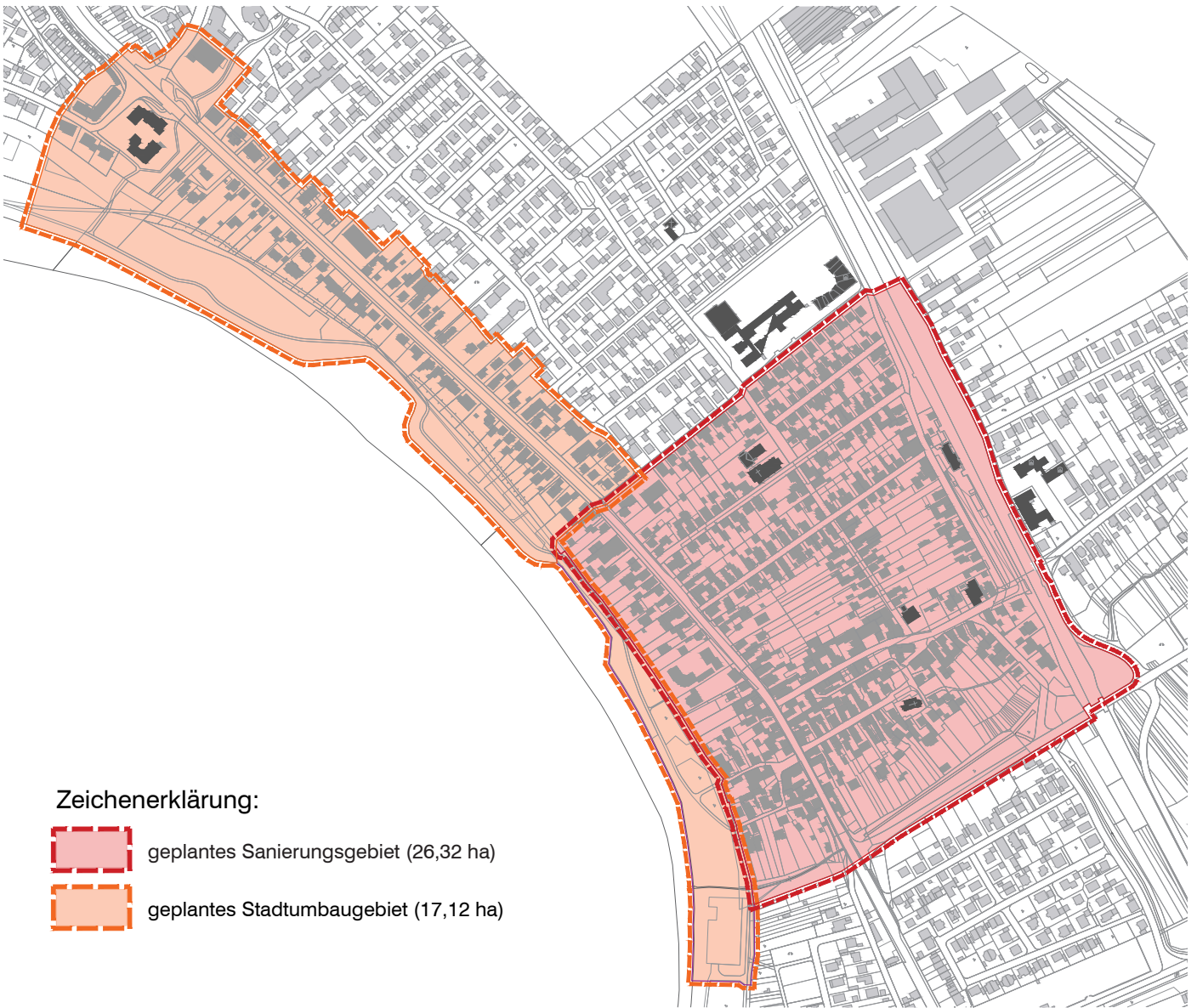


Nutzungskonzept „Illner-Haus“



Nutzungskonzept „Alte Feuerwehr“





geplantes Sanierungs- und Stadtumbaugebiet

SANIERUNG UND STADTUMBAU

GEBIETSABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde das Sanierungsgebiet enger gefasst als das zugrundeliegende Untersuchungsgebiet. Als Grundlage hierfür wurden v. a. die substanziellen städtebaulichen Missstände angesetzt, die im Untersuchungsgebiet vermehrt im Ortskern, dem Bahnhofsareal und den vorgelagerten Wohngebieten angetroffen wurden. Das Sanierungsgebiet umfasst die Bereiche mit erheblichen baulichen und gestalterischen Mängeln, sei es an Gebäuden oder im öffent-

lichen Raum. Daneben bestehen auch funktionale Mängel, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen.

GEBIETSABGRENZUNG STADTUMBAUGEBIET

Ergänzend zum Sanierungsgebiet umfasst das Stadtumbaugebiet das restliche Untersuchungsgebiet. Während sich die substanziellen städtebaulichen Missstände schwerpunktmäßig im Umfeld des Ortskerns sammeln, bestehen im Stadtumbaugebiet überwiegend funktionale städtebauliche Missstände. Diese sollen durch Maßnahmen des Stadtumbaus behoben werden.