KARLSTEIN AM MAIN
ORTSTEIL DETTINGEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

nach § 141 BauGB

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner

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. Bernd Müller, Architekt und Stadtplaner

M. Sc. Frederic Hattenbauer, Stadtplaner

Bildnachweis

Abbildungen und Karten:

bma | bernd müller architekt und stadtplaner

oder gesonderte Quellenangabe

Kartengrundlagen:
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

25. Juni 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
Zentrale Entwicklungsbereiche 25
Ziele der Sanierung 36
Städtebaulicher Rahmenplan 38

MASSNAHMENKATALOG **40**

BETEILIGUNG **64**
Beteiligung der Betroffenen 64
Behördenbeteiligung 64

SANIERUNG UND STADTUMBAU **66**
Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet 66
Gebietsabgrenzung Stadtumbaugebiet 66

MONITORING **68**

ANHANG **70**
Auswertung der Fragebogenaktion 70
Planungshintergrund 94

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 umsetzten 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 unterlassenem Gebäudeunterhalt städtebauliche Missstände ab, welche die Tendenz einer Abwärtsspirale 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 das 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 Versorgungsbereich zu stärken.

Um die anstehenden Probleme zu bewältigen möchte man sich der Städtebauförderung und der Instrumente, die im BauGB für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorgesehenen 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

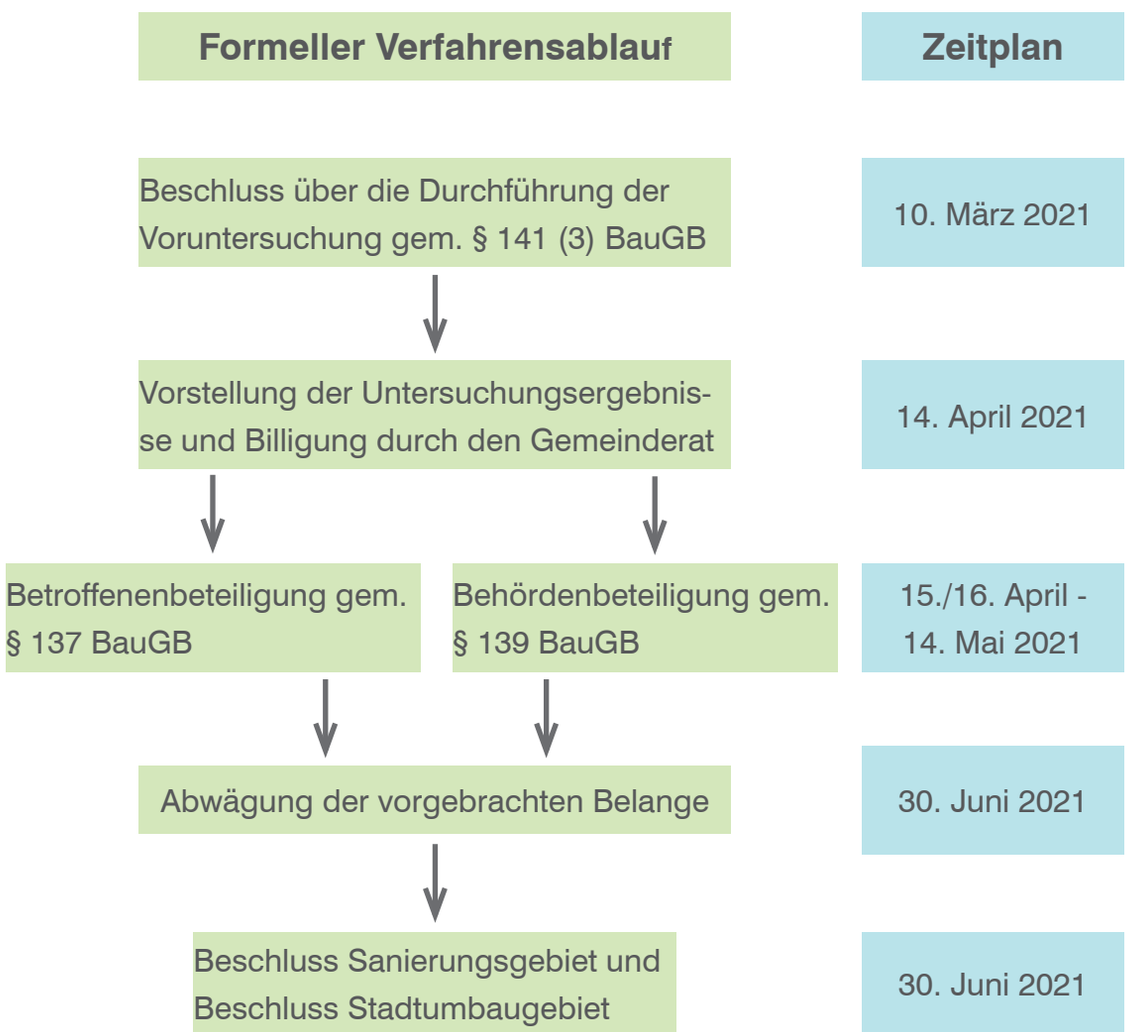
Neben dem historischen Ortskern und dem Bahnhofsareal sind auch die vorgelagerten Wohnbereiche miteinbezogen. Entlang der Hanauer Landstraße und der Mainaue erstreckt sich das Untersuchungsgebiet bis hin zum zweiten Ortszentrum im Umfeld des Rathauses.

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.



Organisationsschema Planungsprozess

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.

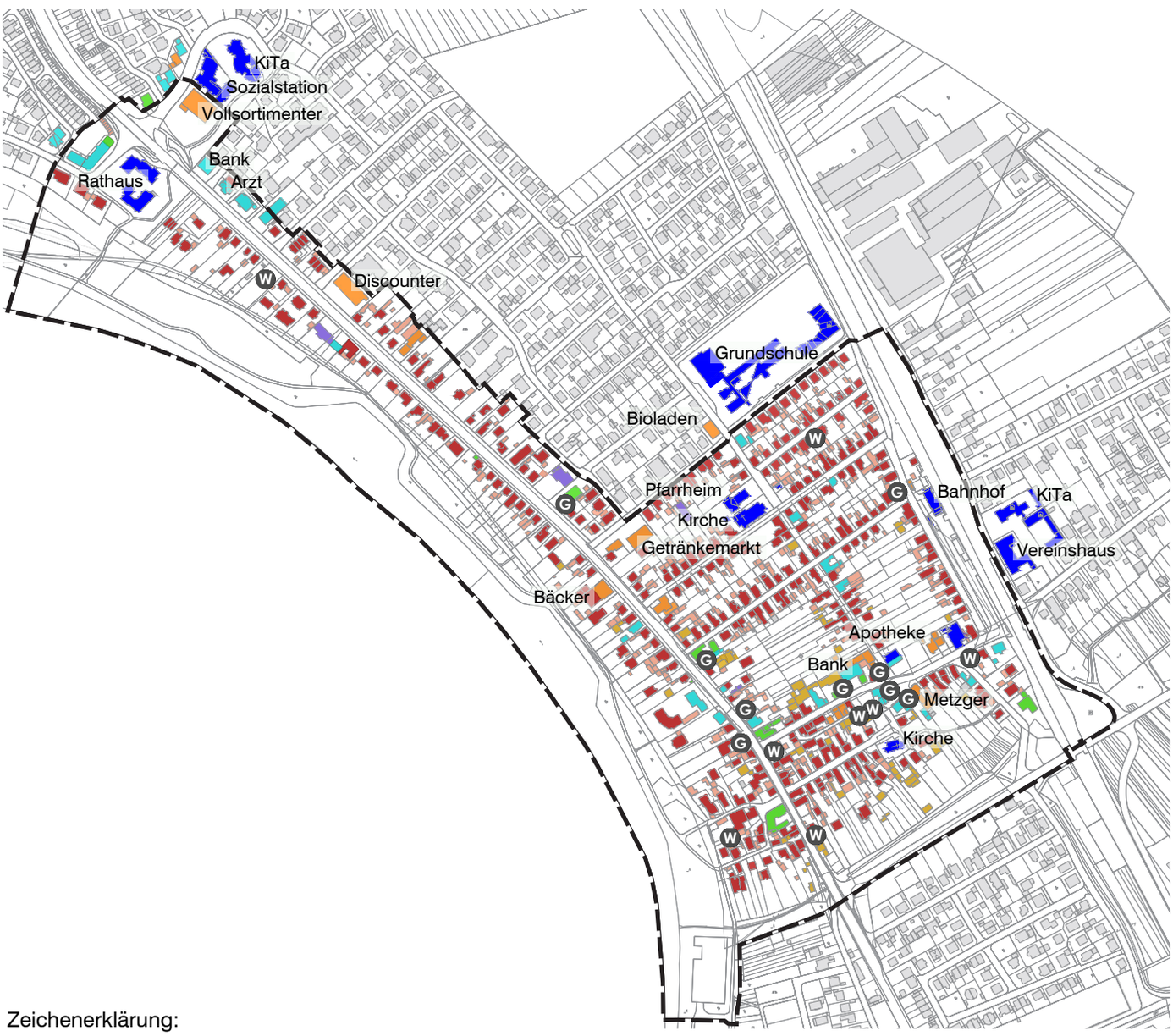
Vor Fassung des Einleitungsbeschlusses fand bereits eine umfassende Planungsphase statt. In diese wurden Gemeinderat und Bevölkerung mit einbezogen.
U. a. wurde im Februar 2020 ein Bürgerworkshop zu verschiedenen räumlichen Handlungsfeldern durchgeführt und die Ergebnisse im Bericht über die vorbereitenden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

Abb. 1-4: Öffentliche und private Grünflächen

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 Freibereiche 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 Betätigungsmöglichkeiten für Kinder ist daher in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets gegeben. Eine Unterversorgung ist nur in den Wohngebieten vor dem Bahnhof auszumachen. Hinsichtlich der möglichen Freiflächennutzungen (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.

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 Dacheindeckung 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.

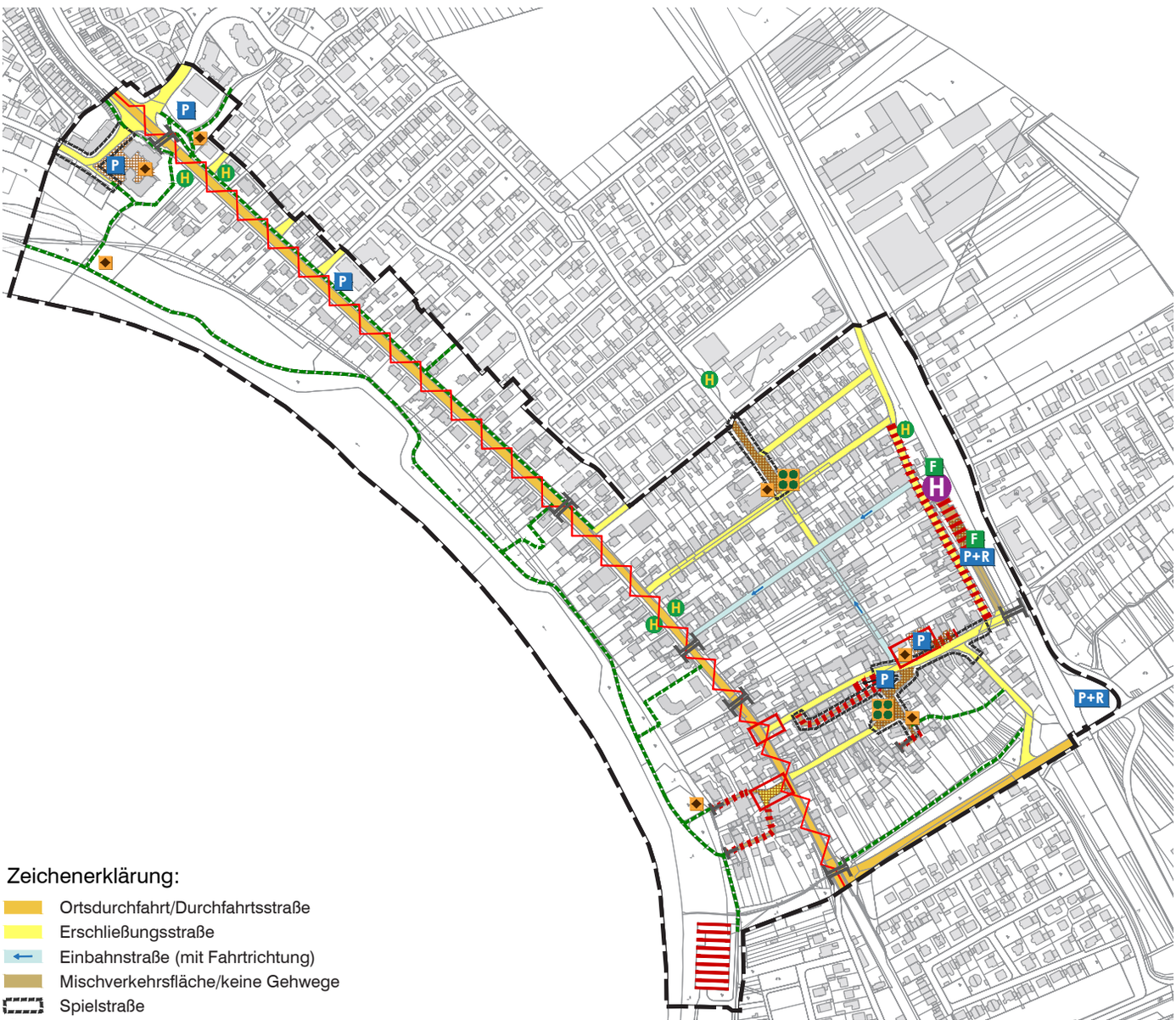
Hinsichtlich des anzustrebenden Sanierungsgeschehens stellt v. a. die Aufwertung des Ortskern eine wichtige Aufgabe dar. Er hat eine besondere Stellung im Siedlungsgefüge und bildet potentiell einen wichtigen Identifikationspunkt für die Ortsgemeinschaft.

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 Sanierungsbearf

Abb. 7-8: Gebäude mit erheblichem Sanierungsbearf

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
- Bahnhaltepunkt
- Bushaltestelle
- Parkmöglichkeit (öffentlich/halböffentlich)
- Park and Ride
- 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 Mainaue durch straßenraumunabhängige Wegeverbindungen ergänzt. Die Zuwegungen zum Main sind aber unscheinbar und führen z.T. über halböffentliche, rückwärtige Grundstücksbereiche.

Die ÖPNV-Haltepunkte 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 Luitpoldstraße, 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 Bausubtanz. 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 Rundbogentor 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 Versorgungsberieche zu stärken und das Wohnumfeld aufzuwerten.

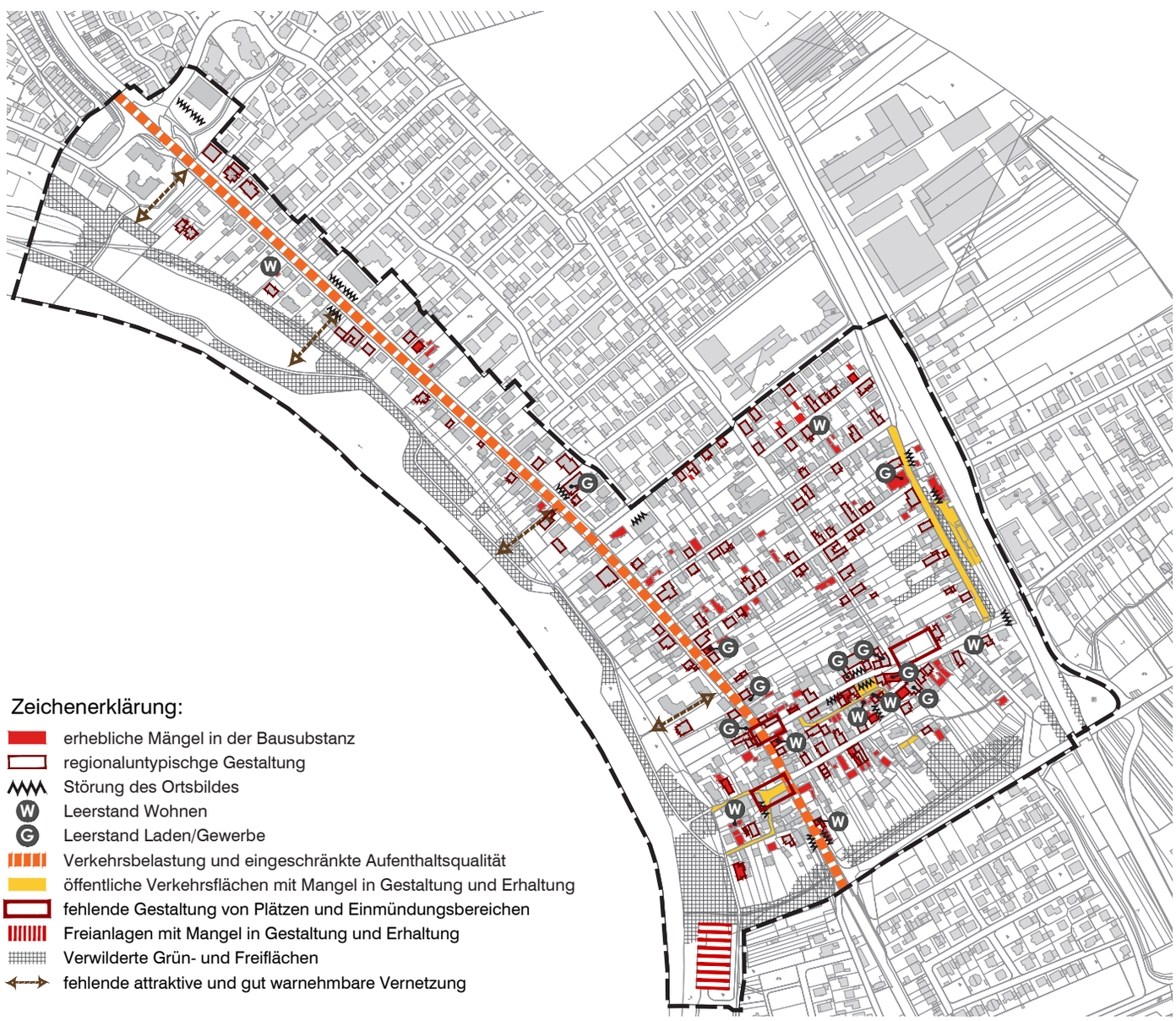
Abb. 6-8: Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen

BEWERTUNG

STÄRKEN- UND SCHWÄCHENÜBERSICHT

Städtebauliche Defizite

Um für das Untersuchungsgebiet Aussagen hinsichtlich des Bedarfs der Ausweisung eines Sanierungsgebietes bzw. der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 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 Bausubtanz 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 Baugestaltung, auch nicht im Altort. Es sind zwar einige ortsbild-

prägende Gebäude vorhanden, diese sind jedoch räumlich sehr zerstreut. Der Gebäudebestand ist zusätzlich mit ortsuntypisch 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 öffentlichen 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 Mainaue 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 Untermains 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 nutzungsgemischten 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

ZENTRALE ENTWICKLUNGSBEREICHE

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen haben sich mehrere zentrale Entwicklungsbereiche herauskristallisiert, welche für die weitere Entwicklung des Ortes und der Gemeinde eine übergeordnete Bedeutung haben werden. Diese räumlichen Handlungsfelder können sich zum Teil untereinander und mit dem Sanierungsgebiet überschneiden. Im Folgenden sollen die wesentlichen Zielaussagen und Ansätze für diese Bereiche zusammengefasst werden.

Hanauer Landstraße

Die Gemeinde möchte durch die neue Umgehungsstraße den Durchgangsverkehr durch den Ort und damit einhergehend auch die Immissionsbelastung deutlich verringern und durch die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt einen urbanen Aufenthalts- und Begegnungsraum schaffen. Neben der Neugestaltung der Oberflächen sollen flankierende grüngestalterische Maßnahmen, wie bspw. die Pflanzung von Bäumen, zur Ortsverschönerung beitragen.

Funktional werden die Schwerpunkte im Straßenraum neu gesetzt. Die Fahrbahnen für den motorisierten Individualverkehr werden verschmälert und die Seitenbereiche für Fußgänger, Fahrradfahrer und den Aufenthalt ausgeweitet. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer und die Barrierefreiheit rücken in den Vordergrund.

Aus städtebaulicher Sicht gestaltet sich die Ortsdurchfahrt derzeit als ein langer, undefinierter Straßenraum. Es wird eine zentrale Aufgabe darstellen, den Straßenraum zu gliedern und durch Aufweitungen und Taschenplätze Zäsuren zu schaffen.

Entlang der Hanauer Landstraße soll langfristig auf eine stadtbildverträgliche Aufstockung und Nachverdichtung hingewirkt werden. Das geschlossene Siedlungsband entlang der Ortsdurchfahrt wird punktuell aufgebrochen und eine gut wahrnehmbare Verbindung zum Main und seinen begleitenden Grünstrukturen geschaffen. Neue und hochwertige Architektur kann als flankierende städtebauliche Maßnahme dazu herangezogen werden, das Ortsbild zu verbessern und einen Identifikationsraum zu schaffen. Durch gezielt platzierte neue Baukörper als „Straßentürme“ kann der Straßenraum entlang der Ortsdurchfahrt rhythmisiert werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Park- und Freiflächen sowie der Werbeanlagen sollen in Zukunft Regelungen getroffen werden. Derzeit wird das Ortsbild entlang der Durchfahrtsstraße zum Teil negativ beeinflusst, was auch der Repräsentativität bzw. der Außenwirkung der Ortsdurchfahrt schadet.

Auch wenn sich die Angebote der Grundversorgung v. a. im Ortskern und im Ortszentrum am Rathaus konzentrieren, soll die Hanauer Landstraße in städtisch-funktionaler Hinsicht auch weiterhin eine Entwicklungsachse für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe darstellen. Die bestehende Nutzungsmischung wird erhalten und begünstigt.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die vorhandenen Rücksprünge der nördlichen Seite der Hanauer Landstraße zu nutzen, um hier höhere Gebäude zu platzieren, die nach Süden über die vorhandene Gebäudeflucht hervorstehen.Der lange, ungegliederte Straßenraum wird hierdurch in Abschnitte bzw. Teilräume gegliedert, die eine Länge von ca. 200 m haben. Die Straßenbreite wird auf 5,50 - 6,00 m -je nach verkehrstechnischer Erfordernis- verschmälert. Auf der Nordseite kann so unter einer Baumreihe ein attraktiver Aufenthaltsbereich entstehen, wo Ruhemöglichkeiten, Spielgeräte oder Bestuhlungen von Gastronomen denkbar sind, die sich im Moment noch auf der südlichen Seite befinden. Diese Räume haben nur Zufahrten zu den nördlichen Grundstücken zu berücksichtigen, ansonsten sind diese frei von Fahrverkehr. Auf der Südseite ist eine Erhöhung der Bebauung denkbar, da insbesondere die oberen Geschosse sich nach Norden zur Straße abschotten und nach Süden zum Main öffnen können. Bei einer bauleitplanerischen Vorgabe ist auch eine zusammenhängende Bebauung denkbar, die dann einen robusten Schallriegel zwischen die Hanauer Landstraße und die Südseite der Gebäude legt. Auf der Rückseite der „Straßentürme“ sind größere Platzflächen vorstellbar.

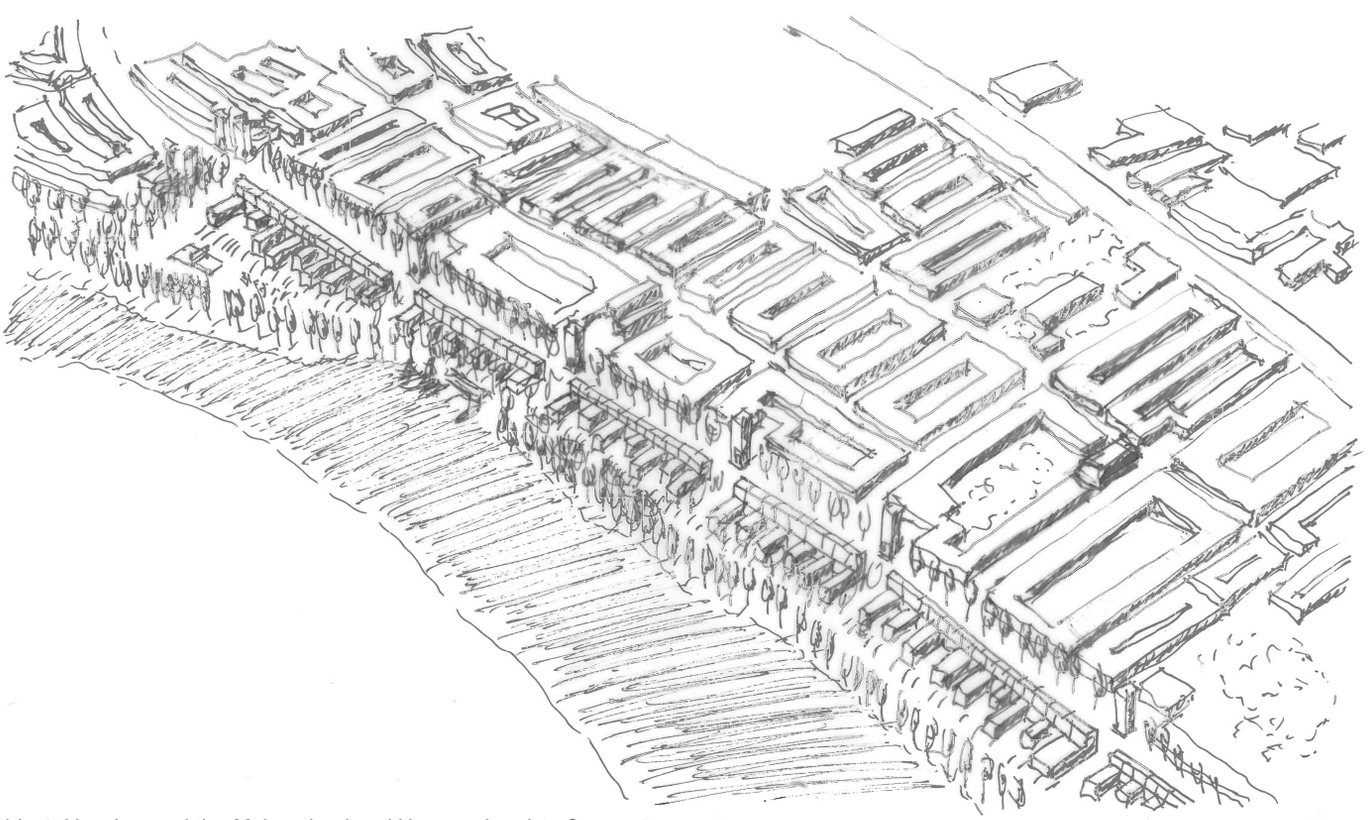


Abb. 1: Vogelperspektive Mainvorland und Hanauer Landstraße

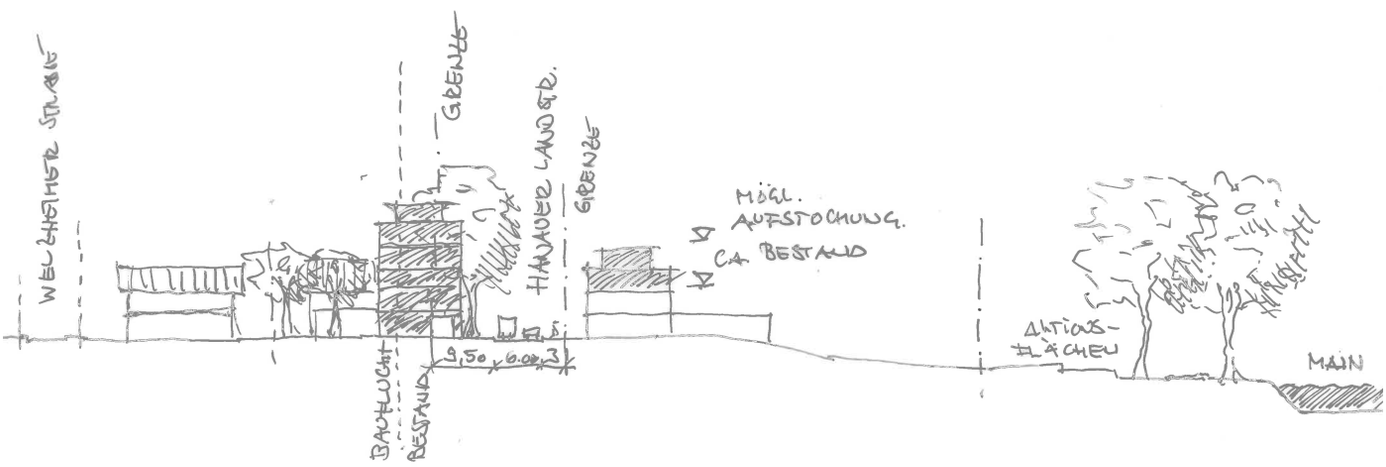


Abb. 2: Schemaschnitt Hanauer Landstraße und Mainvorland mit Aktionsflächen

Abb. 3: Grundriss Hanauer Landstraße, Höhe Feldstraße

Mainvorland

Das Mainvoland soll durch eine funktionale und grüngestalterische Aufwertung als hochwertiges und identifikationsstiftendes Landschaftsband und als wohnortnahe Erholungsfläche entwickelt werden. Maßnahmen zur Schaffung von zentralen Naherholungsbereichen (Freizeit-, Ruhe- und Erholungszonen) sollen mit einer guten Zuordnung zu den zentralen Siedlungsbereichen (Ortskern/Ortszentrum) umgesetzt werden.

Die bestehenden Verweilpunkte am Ufer werden erhalten und inwertgesetzt, damit die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Gewässers noch weiter verbessert wird. Es werden Schwerpunktbereiche ausgewählt, in denen naturverträgliche Erholung und Freizeitaktivitäten im Mittelpunkt stehen.

Die bestehenden mainparallelen Wegeverbindungen und die Anbindung an den Siedlungsbestand werden ausgebaut. Hierbei gilt es, breitere Querschnitte für die Wege zu schaffen und die Spuren der Fahrradfahrer und der Fußgänger besser zu untergliedern oder voneinander zu trennen, um verkehrsräumliche Konflikte zu vermeiden.

Um die Rahmenbedingungen für den Tourismus in Dettingen und Karlstein zu verbessern, soll ein Haltepunkt des Programms „gelbe Welle“ des deutschen Tourismusverbandes für Wasserwandernde sowie ein Haltepunkt für die Radwandernden des Mainradweges geschaffen werden. Ein Hinweissystem macht die Touristen auf die gastronomischen Angebote und vorhandene Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde aufmerksam.

Hinweis: Der Gemeinderat hat am 02.12.20 beschlossen, dass alle Maßnahmen, die mit einer Entfernung von Gehölzstrukturen und Bäumen zu tun haben, im Einzelfall unter Einbeziehung des Umweltbeirats Karlstein zu prüfen sind.

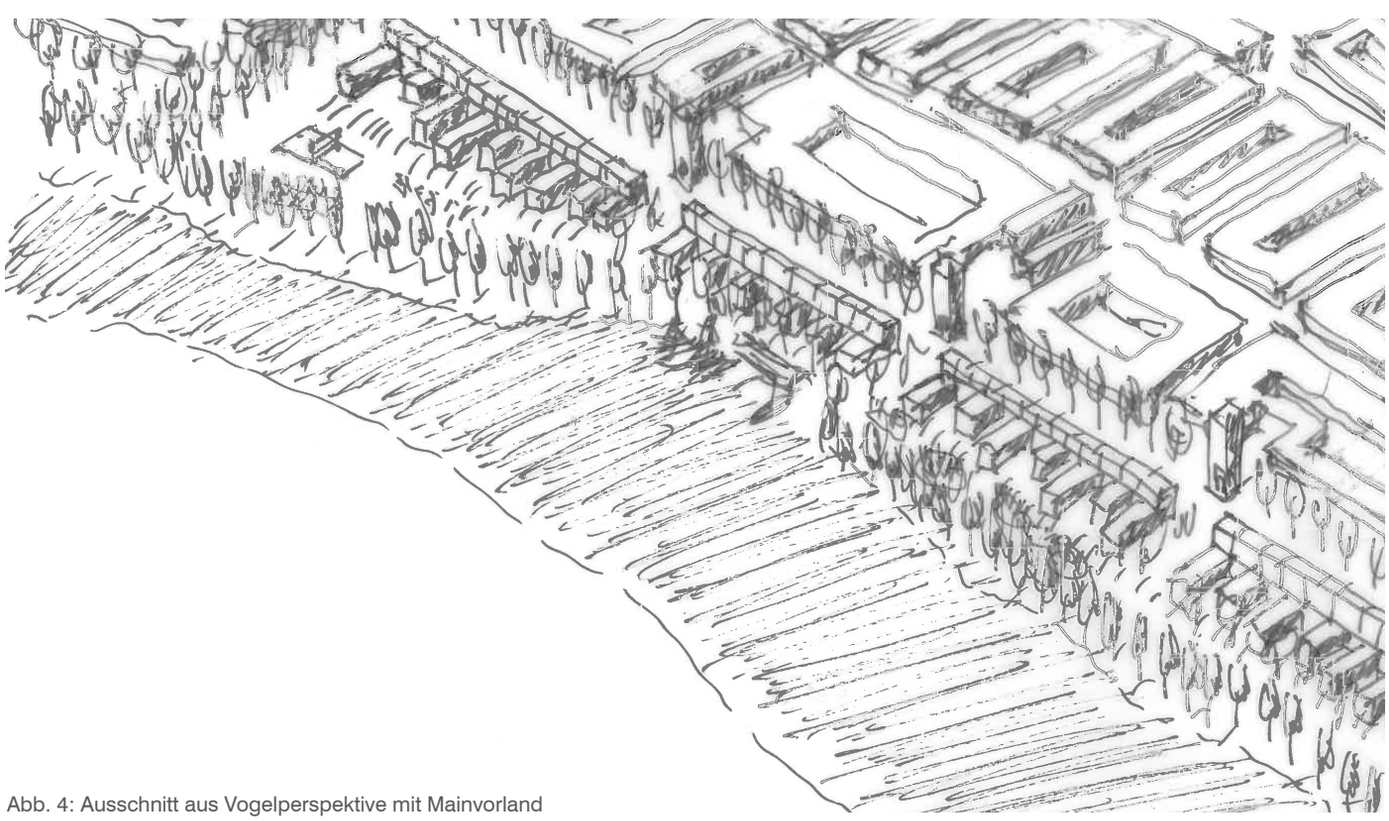


Abb. 4: Ausschnitt aus Vogelperspektive mit Mainvorland

Zentrum am Rathaus

Die Stärkung der Nahversorgung und des Zusammenwachsens der beiden Ortsteile Großwelzheim und Dettingen durch das geplante neue Ortszentrum Karlstein III stellt eine große Chance für die weitere Entwicklung der Gemeinde dar. Es ist für die Entscheidungsträger aber wichtig, in diesem Zusammenhang die zu erwartenden Wechselwirkungen mit dem bestehenden Ortszentrum am Rathaus zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Rathauses mit seiner begleitenden sozialen Infrastruktur (Haus der Begegnung, Gemeindebibliothek usw.) und dem Lebensmittelmarkt *nah & gut* hat sich ein zentraler Versorgungsbereich gebildet. Neben den genannten Ankernutzungen haben sich zahlreiche weitere Läden und Dienstleister angesiedelt, welche von der bestehenden Frequenz profitieren. Wenn, wie im ISEK vorgesehen, der Lebensmittelmarkt in das neue Ortszentrum ausgelagert wird, kann der bestehende Versorgungsbereich empfindlich gestört werden. Da eine gewisse räumliche Nähe besteht, aber kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gegeben ist, wird unter Umständen eine Konkurrenzsituation entstehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung gilt es hier einen Kompromiss oder eine Lösung zu finden, um das bestehende Zentrum behutsam weiterzuentwickeln und die bestehenden Versorgungsangebote zu erhalten.

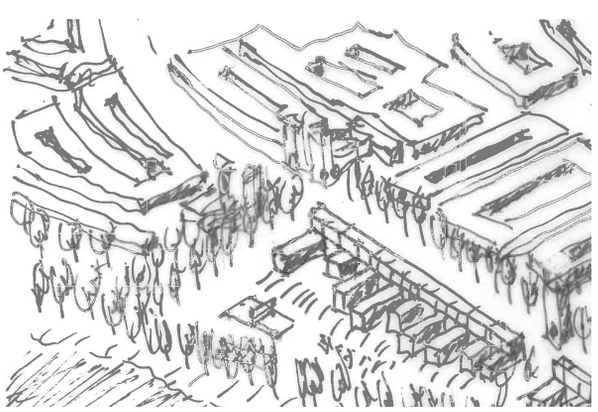


Abb. 5: Ausschnitt aus Vogelperspektive mit Rathausumfeld

Das bestehende Zentrum hat derzeit zwei grundlegende funktionale Defizite. Zum einen gibt es keinen zentralen und räumlich gut gefassten Platzbereich mit Raum für Kommunikation und Begegnung und zum anderen funktioniert die Grünverbindung zum Mainvorland nicht, v. a. da aufgrund des dichten und verwilderten Gehölzbestands keine Sichtbeziehung besteht.

Der Freibereich südlich des Rathauses wird schon jetzt teilweise für Freilichtveranstaltungen genutzt und ist ein guter Ansatz, hier Raum für Begegnung zu schaffen.

Eine Aufwertung und Qualifizierung der nahegelegenen Freiflächen in der Mainaue, bspw. durch einen Mehrgenerationentreff, kann die funktionale Verbindung zum Main verbessern und würde sich gut in das bestehende Gefüge der sozialen Infrastruktur rund um das Rathaus einfügen.

Für das bestehende Zentrum sollte in Abstimmung mit der Planung Karlstein III ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das an den genannten Punkten ansetzt und Besserung verschafft. Auch hochwertige neue Architektur kann dabei helfen einen neuen Identifikationsraum für die Gemeinde zu schaffen. Am Rathaus ist eine Öffnung zum Straßenraum hin sinnvoll. Diese könnte mit einer Neubebauung auf der Nordseite der Hanauer Landstraße eine Torsituation ausbilden, die als räumlicher Auftakt für den neugestalteten Straßenraum fungiert.

Hahnenkammstraße

In dem ursprünglichen räumlichen Mittelpunkt von Dettingen, dem neugestalteten Karlsplatz, ist außer der Kirche keine Funktion vorhanden. Historisch gab es diesen Platz so nicht, da in der Kirchgasse zwischen Kirche und dem jetzigen Platz ein Gebäude stand. Dem Platz fehlen die Raumkanten. Er ist vielmehr nur eine gestaltete Fläche, die durch Gebäudeabbrüche entstanden ist und nicht der zentrale Raum der Gemeinde. Deswegen sind auch seine Umfassungen eher Rückseiten von Grundstücken als Schaufassaden von Platzwänden. Die Hahnenkammstraße hingegen hat sich in den beiden vergangen Jahrhunderten als Geschäfts- und Lebensmittelpunkt entwickelt, wodurch auch die östliche Verlängerung und die nördliche Raumkante der Straße entstanden sind. Der Bereich mit dem größten Entwicklungspotenzial ist die Kreuzung mit der Schulstraße, wo das gut gestaltete Heimatmuseum durch einen Fluchtversatz nach Norden die Platzkante definiert. Hier gibt es aktuell folgende Mängel:

- Die Raumkante zwischen Apotheke und Heimatmuseum ist nicht geschlossen. Hier liegen ein Parkplatz und eine Holzpergola ohne räumliche Definitionswirkung, ebenso wie die zufälligen Grünstrukturen.
- Die Flächen vor dem Heimatmuseum sind mit Rasen belegt und können schlecht bzw. gar nicht genutzt werden. Angebote zum Sitzen wie Bänke fehlen.
- Eine Funktion (Gastronomie, Imbiss), durch welche eine Belebung stattfinden könnte, ist nicht vorhanden. Das Heimatmuseum hat einen hohen Sockel und ist nicht barrierefrei erreichbar.
- Die Parkierung ist nicht gut gestaltet und stört die Platzfunktion durch die Fahrbewegungen.

Der Vorschlag sieht drei wesentliche Maßnahmen vor:

Neben dem Heimatmuseum wird ein neues, gleich hohes Gebäude, dessen Erdgeschoss barrierefrei zugänglich ist, errichtet. Hier könnte idealerweise eine neue Nutzung gastronomischer Art untergebracht oder eine vorhandene Nutzung verlagert werden. Die Fläche vor dem Heimatmuseum und dem neuen Baukörper wird mit hochwertigem Pflaster belegt und erhält ein Wasserspiel. An der Straße wird der Baumbestand mit einer Baumreihe ergänzt, sodass hier eine grüne Raumkante entsteht. Um den Parkplatzverlust auszugleichen und um die erforderlichen Stellplätze für das neue Gebäude unterzubringen kann hinter dem Heimatmuseum eine Tiefgaragenabfahrt gebaut werden, die dann die Stellplatze unter dem neuen Gebäude und unter dem Platz erschließt.

Bei der Entwicklung des Versorgungsbereichs in der Hahnenkammstraße und der Überplanung des Bahnhofsumfelds ist darauf hinzuwirken, eine funktionale Verbindung zwischen den Teilbereichen zu schaffen, um die Kopplungseffekte des Bahnhofs für die Entwicklung des Ortes zu nutzten.

Abb. 6: Perspektive Zentraler Bereich Hahnenkammstraße

Bahnhofsareal

Der Vorschlag für das Bahnhofsareal sieht folgende Planung vor:

Über dem untersten Bereich der Rampe wird als räumlicher Abschluss der Hahnenkammstraße ein mehrgeschossiger Baukörper errichtet. Zwischen diesem Gebäude und der Überbauung geht eine Treppe auf das vorhandene Niveau des Bahnsteigs. In der Überbauung sind zu den Bahngleisen hin Rampen integriert, die diesen Höhenunterschied barrierefrei überbrücken, aber auch ein Geschoss weiter nach unten führen, wo eine Parkierung untergebracht ist. Durch den Wegfall der Böschung ist eine Senkrechtaufstellung möglich. Diese neue, in das Gebäude integrierte Rampe kann die vorhandene, der Witterung ausgesetzte Rampe ersetzen, sodass der Bahnhaltepunkt weiter in Richtung bisheriger Containerstellplatz verlegt werden kann. Auf dem Niveau der Friedenstraße wird ein neuer Baukörper errichtet, in dessen Erdgeschoss Einzelhandel untergebracht wird. Dies können ein größerer Markt, oder mehrere kleine Geschäfte oder Kopplungsrelevante Dienstleister, wie Friseure, Physiotherapeuten oder Praxen sein. Der Einzelhandel am Bahnhof mit Parkierung soll eine Ankerwirkung für das Geschäftszentrum in der Hahnenkammstraße entfalten, um die bereits vorhandenen Funktionen zu unterstützen.

Hinter dem Einzelhandel wird eine Buswendeschleife auf Höhe der Bahnhofstraße angeordnet. Diese Wendeschleife ist gleichzeitig überbaut und dient auch als Haltestelle. Von dort aus führt wieder eine Rampe auf den Bahnsteig. So bildet sich ein Verkehrsknotenpunkt. In der Schleife befindet sich die Abfahrt zur Parkierung.

Die komplette Anlage wird mit einer kleinteiligen Wohnbebauung überbaut, die durch Ihre Fassadenflächen auch den großen, darunter liegenden Baukörper gliedert. Die Gebäude haben Höfe untereinander, die zur Bahn hin einen räumlichen Abschluss in Form einer Wand oder eines Baukörpers ausbilden. Durch diese Anordnung entsteht eine bauliche Schallbarriere, sodass die Wohnungen auch neben der Bahn gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen. Durch den weitestgehend geschlossenen Riegel wird gleichzeitig ein Schallschutz für die vorhandene, westliche Bebauung der Bahnhofstraße erstellt.

Abb. 7-9: Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Abb. 10: Schemaschnitt Bahnhofsareal

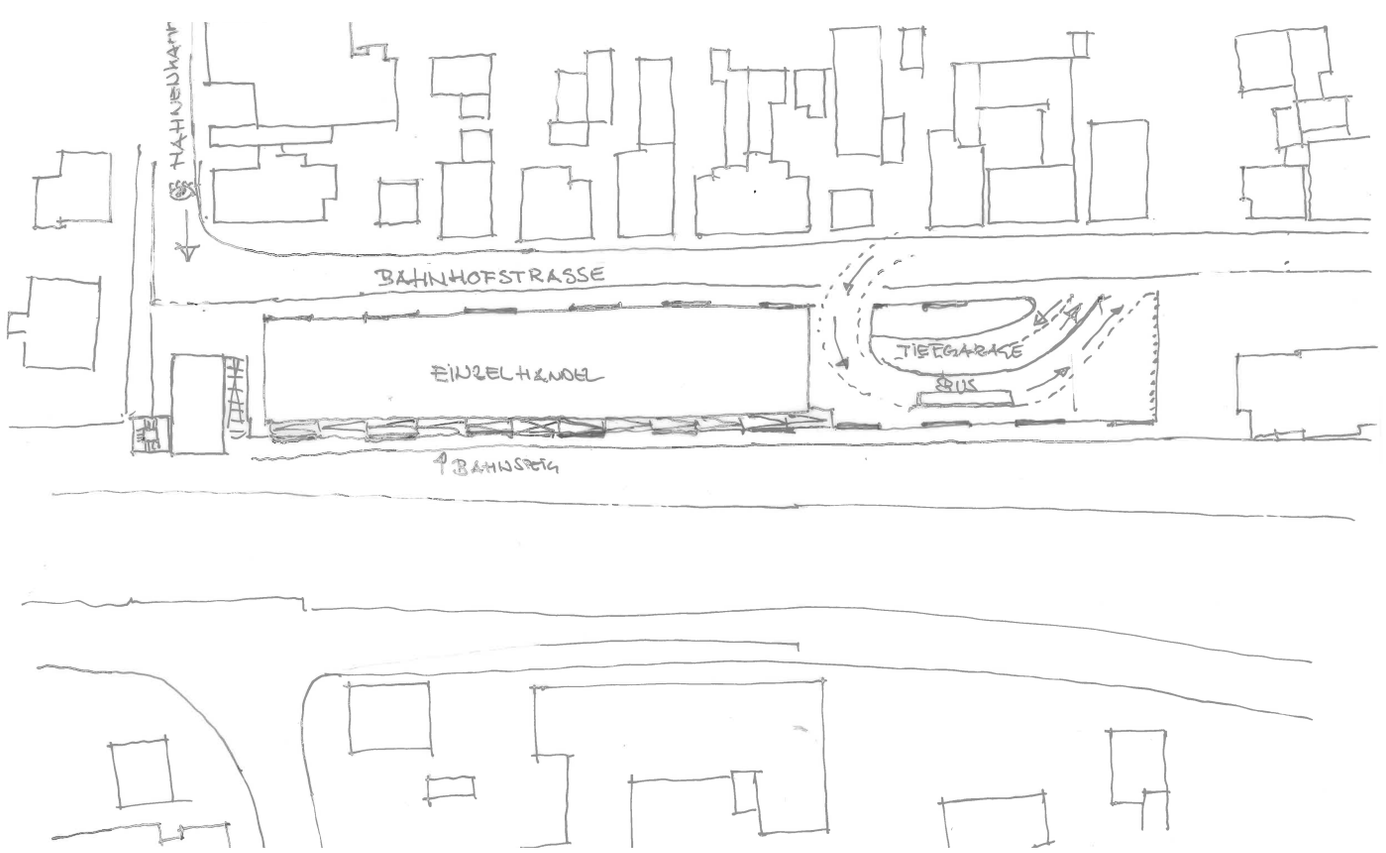


Abb. 11 Grundriss Bahnhofsareal

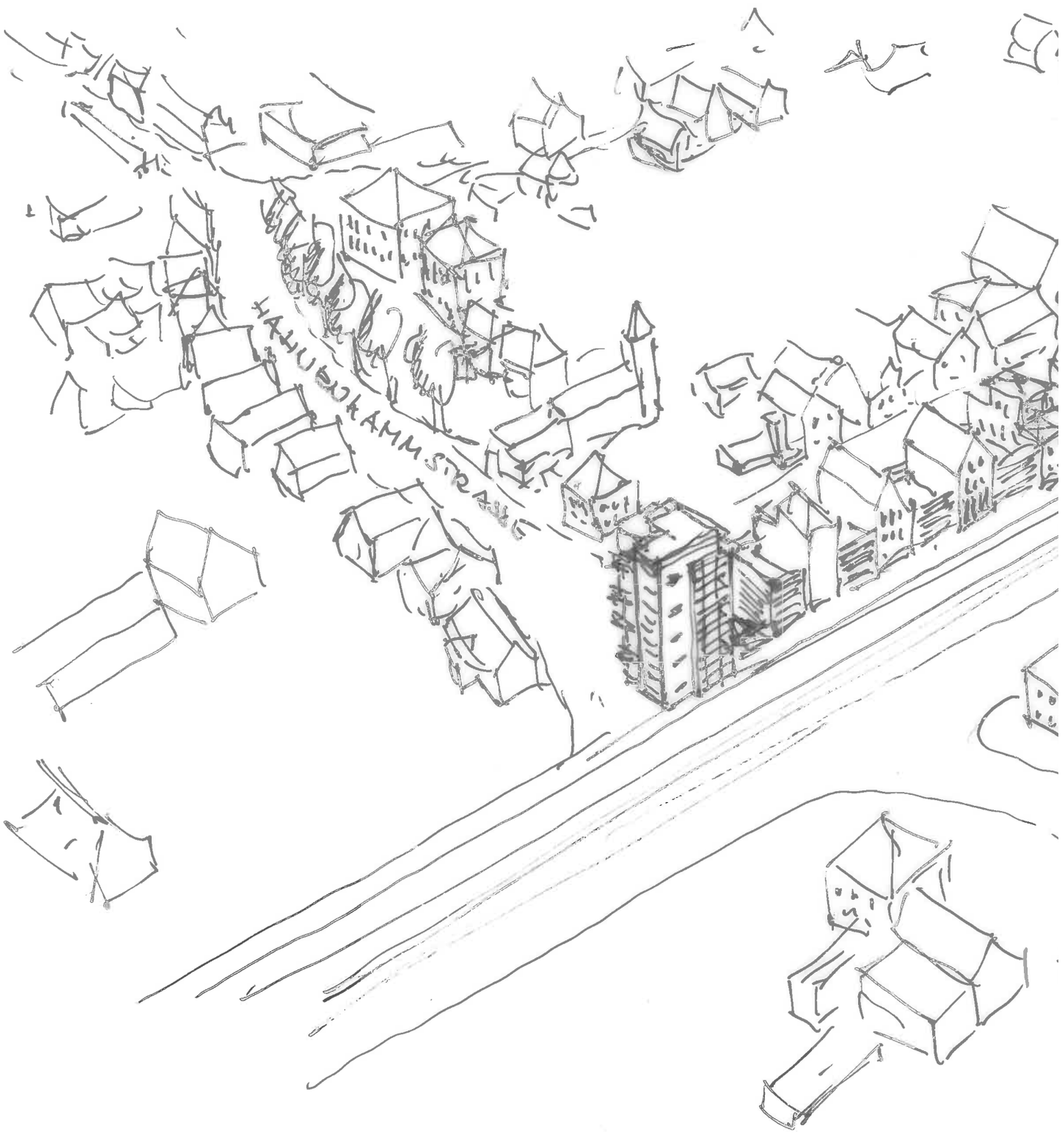
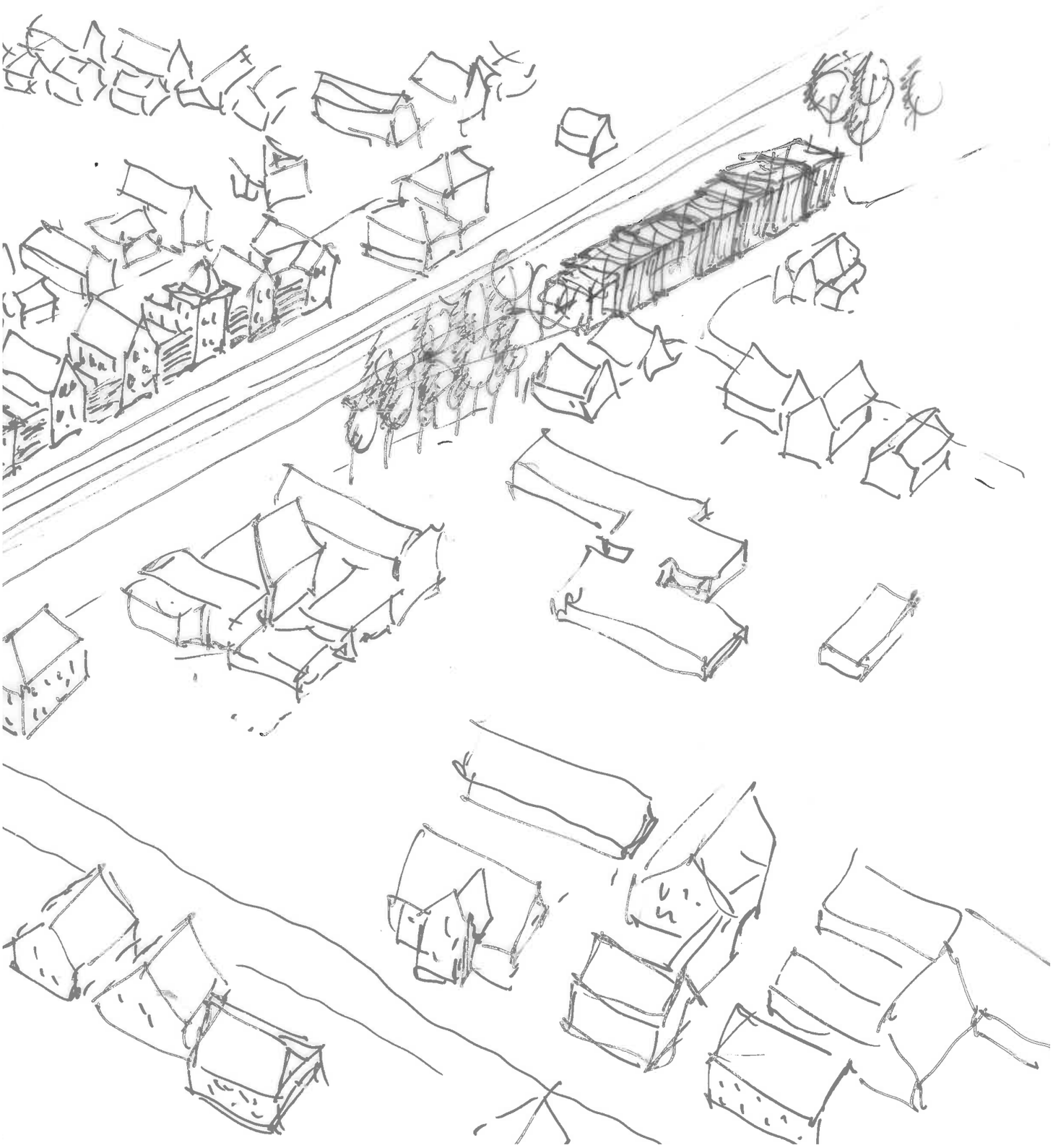


Abb. 12: Vogelperspektive Bahnhofsareal von Osten



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 Hanauer 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 durchgrünten Bereichen im Ort, insbesondere durch Entsiegelung 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.

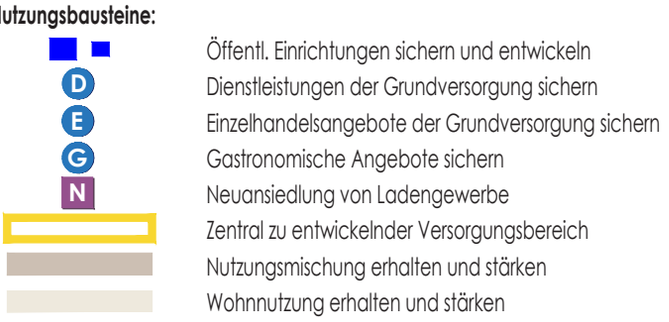
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

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:

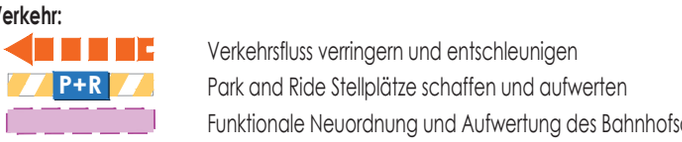


Öffentl. Einrichtungen sichern und entwickeln
Dienstleistungen der Grundversorgung sichern
Einzelhandelsangebote der Grundversorgung sichern
Gastronomische Angebote sichern
Neuansiedlung von Ladengewerbe
Zentral zu entwickelnder Versorgungsbereich
Nutzungsmischung erhalten und stärken
Wohnnutzung erhalten und stärken

Städtebau und Ortsbild:

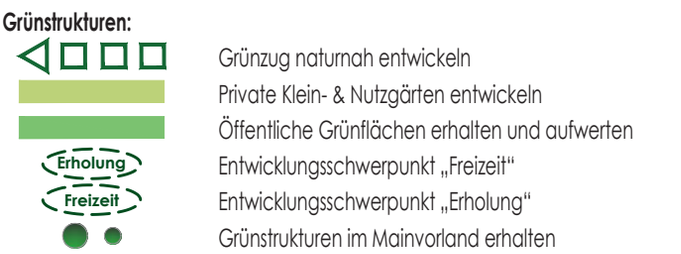
Private Komplettsanierung
Private Teilsanierung
Private Gestaltungsmaßnahme
Baustruktur erhalten und entwickeln
Beispielhafte neue Bebauung
Gestaltete Platzflächen erhalten und pflegen
Gestaltungselemente erhalten und pflegen
Gestaltung von Plätzen und Mündungsbereichen
Aufwertung des öffentl. Raums
Mögliche Städtebauliche Hochpunkte
Städtebauliche Betonung des Eingangsbereichs
Baudenkmäler erhalten und pflegen
Kleindenkmäler erhalten und pflegen

Verkehr:



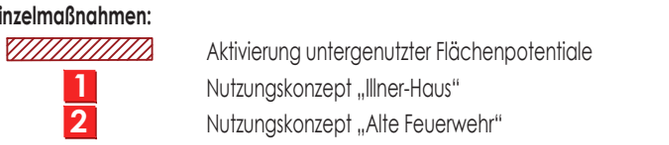
Verkehrsfluss verringern und entschleunigen
Park and Ride Stellplätze schaffen und aufwerten
Funktionale Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofsareals

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“

Main
Erholung
Freizeit
P+R
P+R
1
2
D
E
G
N

MASSNAHMENKATALOG

Maßnahmenbewertung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden insgesamt 22 Maßnahmen entwickelt, die dazu herangezogen werden sollen, um die erörterten städtebaulichen Missstände zu beheben.

Im nachfolgenden Maßnahmenkatalog werden die Maßnahmen für das Sanierungsgebiet und die Maßnahmen für das Stadtumbaugebiet aufgeführt und hinsichtlich ihrer Priorität, der überschlägigen Kosten und des geplanten Umsetzungszeitraums bewertet.

Maßnahmen je Priorität

Priorität 1	7
Priorität 2	11
Priorität 3	5

Kosten

hoch	ab 500.000 €
mittel	50.000 bis 500.000 €
gering	bis 50.000 €

Zeit

langfristig	10 bis 15 Jahre
mittelfristig	4 bis 9 Jahre
kurzfristig	0 bis 3 Jahre

Verfügungsfonds

Zur Umsetzung zusätzlicher (in der Regel kleinerer) Maßnahmen aus dem Kreis der örtlichen Akteure (Anwohner, Vereine usw.) empfiehlt es sich in Abstimmung mit der Städtebauförderung einen sog. Verfügungsfonds einzurichten. Dieser kann einen wesentlichen Beitrag dazu liefern die Beteiligung der lokalen Akteure an der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme anzuregen und die allgemeine Akzeptanz der Maßnahmen zu fördern.

Maßnahme	1 Innenentwicklungsbörse

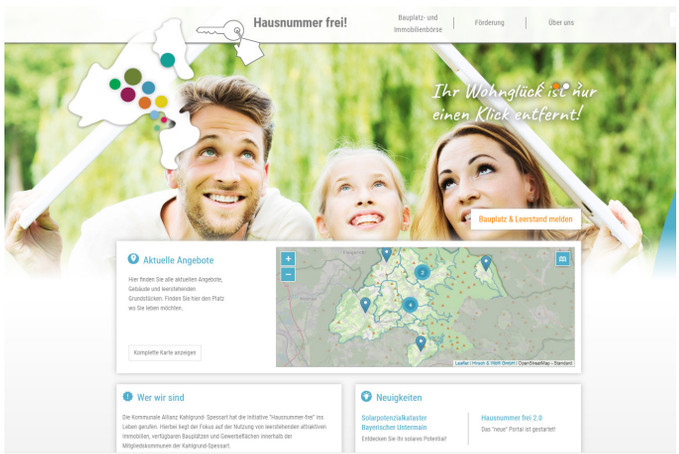
Priorität: 2

Kosten: gering

Zeit: kurzfristig

Beschreibung:

Von der Gemeinde soll eine Innenentwicklungsbörse für die vorhandenen Leerstände (inklusive leerstehende Ladenflächen) und Baulücken eingerichtet werden. Die Gemeinde vermittelt aktiv zwischen Eigentümern und Interessenten. Um die Zielgruppe besser zu erreichen, sollten die Objekte auf bekannten Immobilienportalen eingestellt und mit der Homepage der Gemeinde verlinkt werden.



Kommunale Allianz Kahlgrund-Spessart (Quelle: www.hausnummer-frei.de)

Maßnahme	2 Kommunales Förderprogramm

Priorität: 2

Kosten: mittel

Zeit: kurzfristig

Beschreibung:

Neben den möglichen Abschreibungen nach §7h EstG soll ein kommunales Förderprogramm zusätzliche Anreize für private Sanierungsmaßnahmen schaffen. Das Kommunale Förderprogramm wird von der Einhaltung regionaltypischer Gestaltungsregeln (Gestaltungssatzung oder Gestaltungsleitfaden) abhängig gemacht und entschädigt den gestalterischen Mehraufwand. Im Ortskern wird das Programm um einen zusätzlichen Teil zur Entsiegelung der Freiflächen und einer anschließenden Gestaltung erweitert. Ebenso können im Falle von mindergenutzten oder leerstehenden Nebengebäuden Abbrüche gefördert werden.

vorher

nachher

Quelle: Planungsgruppe MWM

Maßnahme	3 Gestaltungssatzung

Priorität: 2

Kosten: gering

Zeit: kurzfristig

Beschreibung:

Im geplanten Sanierungsgebiet ist eine hohe städtebauliche Heterogenität festzustellen. Die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung oder eines Gestaltungsleitfadens ist Grundlage für das kommunale Programm und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Maßnahme	4 Sanierungs- und Gestaltungsberatung

Priorität: 2

Kosten: mittel

Zeit: kurzfristig

Beschreibung:

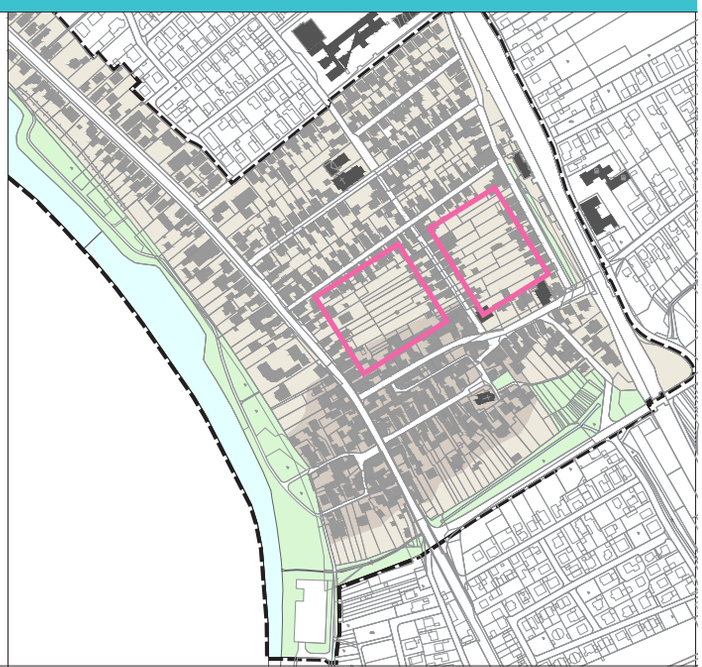
Für für die Bau- und Sanierungswilligen soll es einen fachkundigen Sanierungsberater geben. Eine erste Einschätzung und Beratung erfolgt für die Bauwerber kostenfrei. Zusätzlich wird über das kommunale Förderprogramm und die Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EstG aufgeklärt.

Maßnahme 5 Aktivierung untergenutzter Flächenpotentiale

Priorität: 3

Kosten: gering

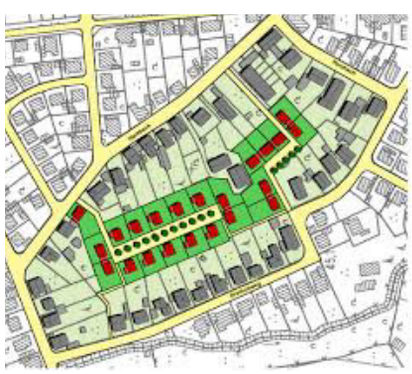
Zeit: langfristig



Beschreibung:

In den beiden Baublöcken nördlich der Hahnenkammstraße sind größere privaten Grünflächen vorzufinden. Insbesondere aufgrund der kleinteiligen und schmalen Grundstückszuschnitte ist hier eine Mindernutzung festzustellen. Zusammen mit den Grundstückseigentümern soll erörtert werden, ob hier eine Maßnahme der Innenentwicklung oder eine Nutzbarmachung als gemeinschaftliche Freifläche (bspw. als Spielplatz) durchgeführt werden kann.
Bei baulichen Veränderungen sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, da hier frühmittelalterliche Bodendenkmäler zu Tage treten könnten.

Quelle:Bayernatlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/



Quelle: Innen Wohnen Außen schonen.
Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten

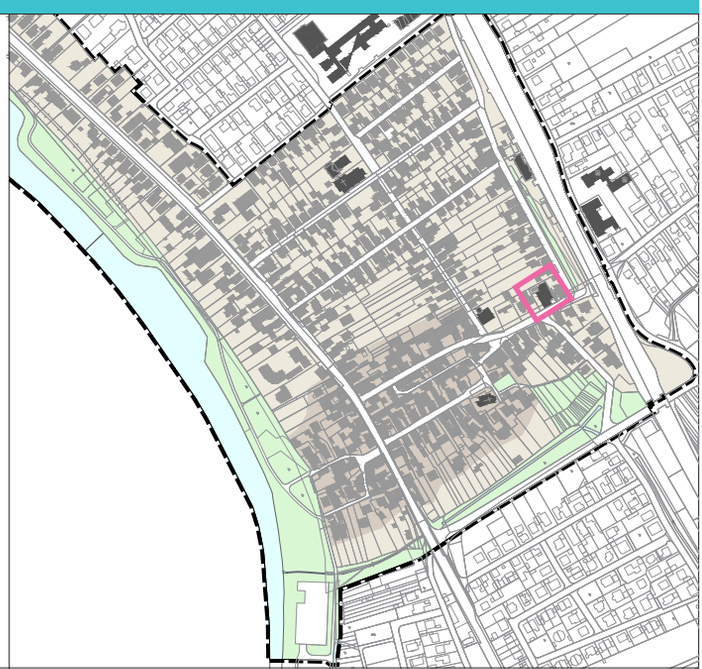
Quelle: Hinnen Spielplatzgeräte AG

Maßnahme	6 Nutzungskonzept „Alte Feuerwehr“

Priorität: 2

Kosten: gering

Zeit: mittelfristig



Beschreibung:

Das alte Feuerwehrgebäude liegt in der Hahnenkammstraße zwischen dem Ortskern und dem Bahnhofsareal. Aufgrund der zentralen Lage kann ein schlüssiges Nachnutzungskonzept, bspw. für soziale Zwecke oder für die Nahversorgung, positiv zur Entwicklung des Ortes beitragen. Bei Bedarf kann ein temporäres Zwischennutzungskonzept umgesetzt werden, während man die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten erörtert.

Alte Feuerwache Weimar (www.thueringer-allgemeine.de)

Altes Feuerwehgerätehaus Dettingen

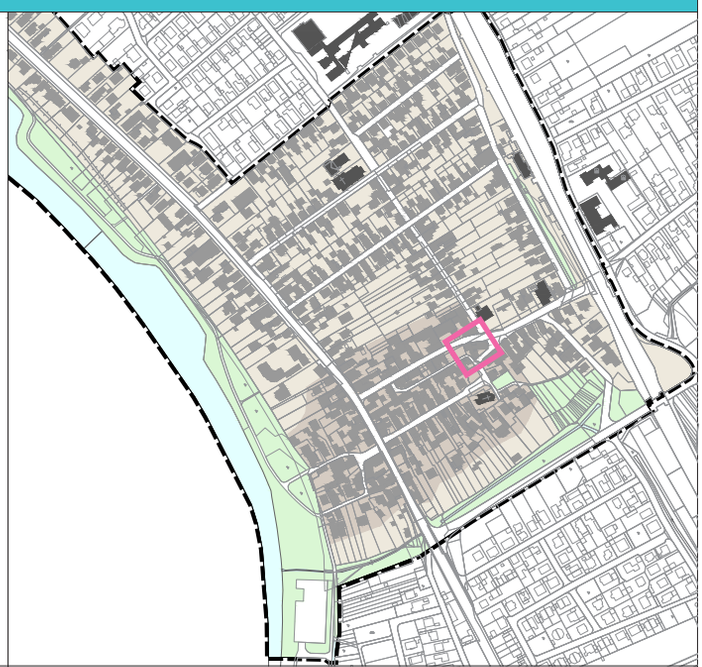
Nachnutzungskonzept alte Feuerwache Weimar, Quelle: ZWEIUEINS Kommunikationsdesign

Maßnahme 7 Nutzungskonzept „Illner-Haus“

Priorität: 2

Kosten: gering

Zeit: mittelfristig



Beschreibung:

Das sog. „Illner-Haus“ liegt zentral im Ortskern an der Hahnenkammstraße an der Mündung zum Karlsplatz. Aufgrund der zentralen Lage kann ein schlüssiges Nutzungskonzept, bspw. für soziale oder gastronomische Zwecke oder für die Nahversorgung, positiv zur Entwicklung des Ortes beitragen.

Haus der Vereine Schwarzach (https://commons.wikimedia.org/)

„Illner Haus“ Dettingen

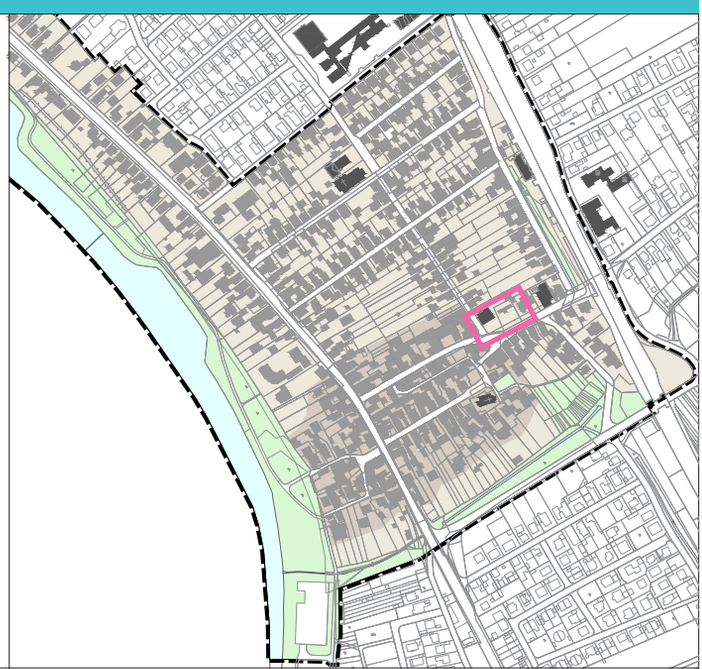
Mehrgenerationenwohnen
Quelle: XAI Bauplanung GmbH

Maßnahme	8 Platz vor dem Heimatmuseum

Priorität: 1

Kosten: mittel

Zeit: kurzfristig



Beschreibung:

Vor dem Heimatmuseum soll eine neue zentrale und gut nutzbare Platzfläche angelegt werden. Das bestehende Denkmal sowie der Maibaum des Ortes können erhalten und in das Gestaltungs- und Nutzungskonzept integriert werden. Unter Miteinbeziehung der angrenzenden Parkplatzfläche kann der Maßnahmenbereich erweitert und evtl. eine neue, den Platz fassende Raumkante geschaffen werden. Der Platz kann bei Bedarf durch eine Parkierung unterkelltert werden.

Heimatmuseum Dettingen und Vorbereich

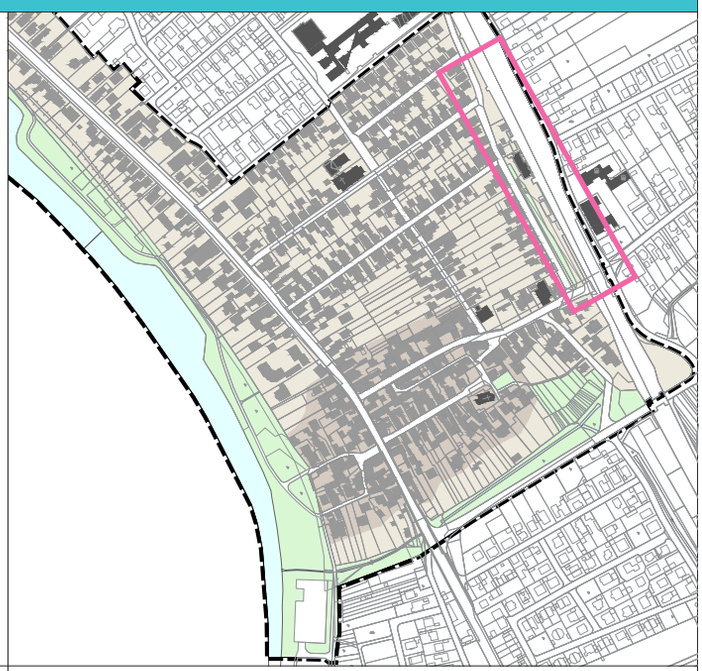
Entwurfsskizze Platz vor dem Heimatmuseum

Maßnahme 9 Funktionale Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofsareals

Priorität: 1

Kosten: hoch

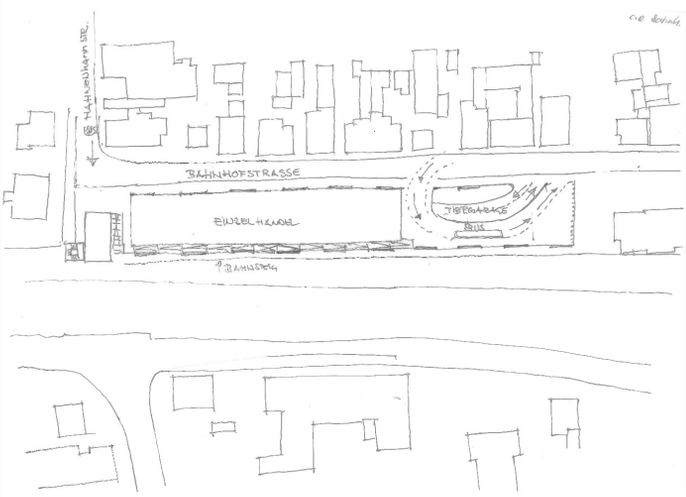
Zeit: kurzfristig



Beschreibung:

Das Bahnhofsareal soll funktional neugeordnet und gestalterisch aufgewertet werden. Hierbei gilt es die Funktion als Verkehrsschnittstelle zur Metropolregion Rhein-Main zu stärken und auch eine Repräsentativität nach außen herzustellen. Zusätzlich soll die Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich in der Hahnenkammstraße verbessert werden.
Verschiedene Überlegungen sollen hierbei bedacht werden:

- Verlegung des Bahnhaltepunkts auf der Südseite in Richtung Hahnenkammstraße
- Neubebauung mit Parkdeck + Nahversorger (positiver Effekt der Schallabschirmung)
- Verlegung der Bushaltestelle und Anpassung der Linienführung
- Verbesserung der Zugänglichkeit der Gleise
- Nachnutzungskonzept für das Bahnhofsgebäude und Rückbau der Anbauten



Nutzungskonzept Bahnhofsareal

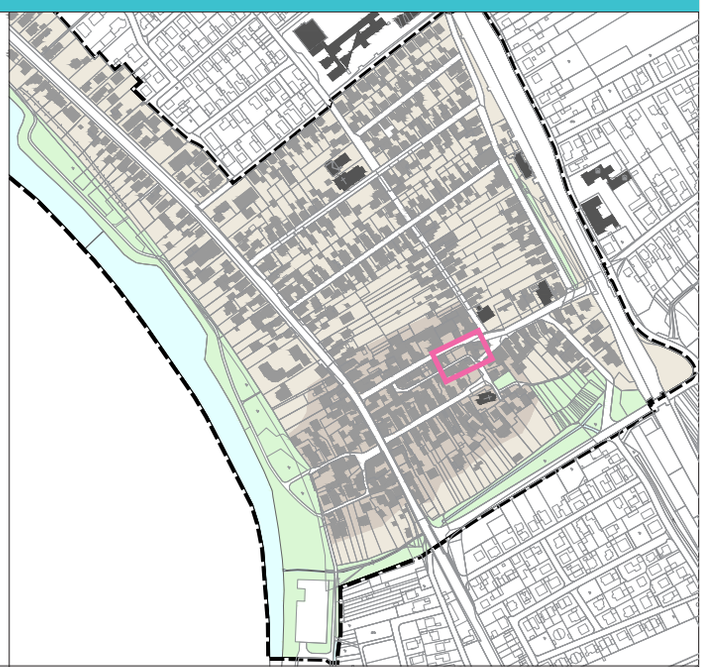
Schemaschnitt Bahnhofsareal

Maßnahme	10 Bauliche Schließung der Raumkante (Hahnenkammstraße)

Priorität: 2

Kosten: mittel

Zeit: mittelfristig



Beschreibung:

Die Raumkante entlang der Südostseite der Hahnenkammstraße soll durch einen neuen Baukörper geschlossen werden. Im Erdgeschoss sollen nach Möglichkeit Laden- und Dienstleitstungsflächen geschaffen werden. In den Obergeschossen kann gewohnt werden.

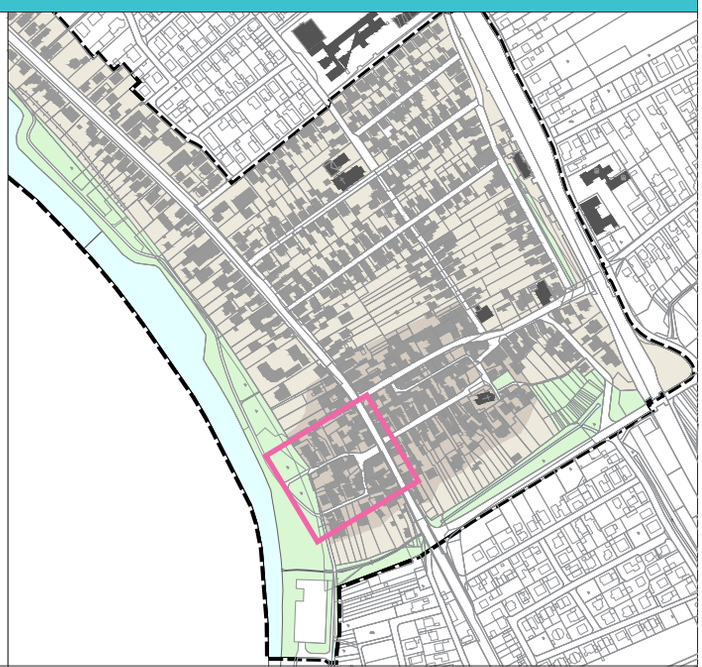
Baulücke / Parkplatz Hahnenkammstraße

Maßnahme 11 Sanierung und Gestaltung Mainplatz + linke und rechte Maingasse

Priorität: 2

Kosten: mittel

Zeit: langfristig



Beschreibung:

Im Quartier um den Mainplatz ist nicht nur hinsichtlich des privaten Gebäudebestandes, sondern auch hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen ein Sanierungsbedarf festzustellen. Um das Wohnumfeld und die Wegeverbindung aus dem Altort zum Main aufzuwerten, sollen die öffentlichen Flächen saniert und gestaltet werden.

Mainplatz

Dorferneuerung Weddingen (www.regionalheute.de)

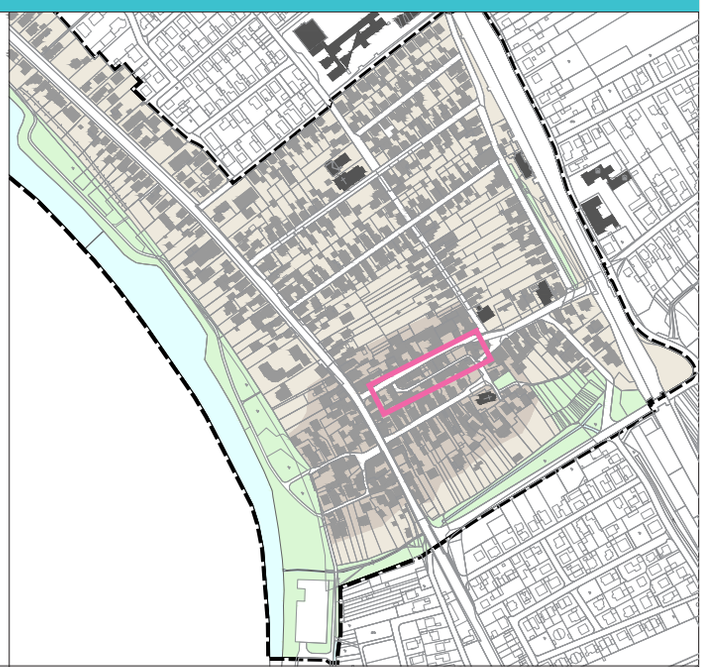
Linke Maingasse

Maßnahme	12 Sanierung und Gestaltung Haaggasse

Priorität: 3

Kosten: mittel

Zeit: langfristig



Beschreibung:

Die Haaggasse liegt inmitten des Ortskerns und soll saniert und gestalterisch aufgewertet werden. Auch wenn hier nicht viel Frequenz zu erwarten ist, kann sie als charakterstiftende Gasse zur Entwicklung des Altortes beitragen. Die Anlieger sollen durch Begrünungsmaßnahmen u.ä. zur Gestaltung des öffentlichen Raumes beitragen.

Haaggasse

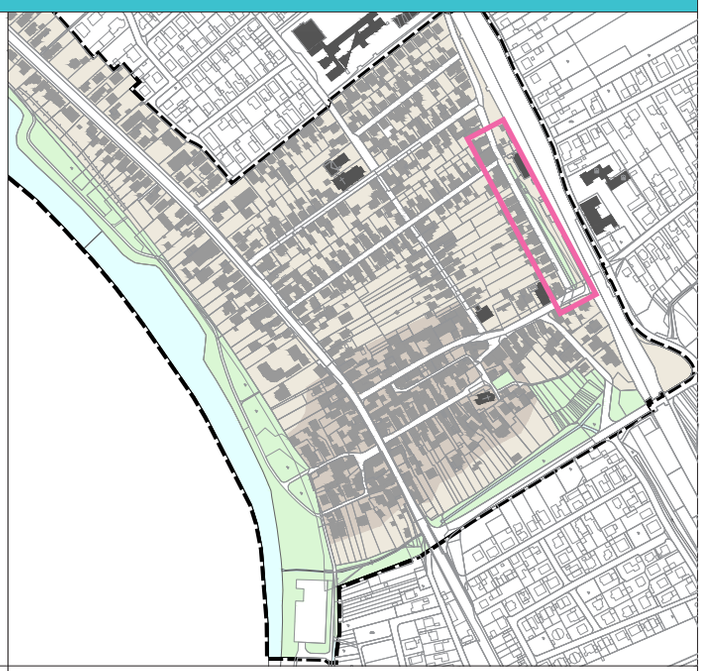
Gängeviertel Lübeck (www.luebeck-info.com)

Maßnahme 13 Sanierung und Gestaltung Bahnhofsstraße

Priorität: 2

Kosten: mittel

Zeit: mittelfristig



Beschreibung:

Die Bahnhofsstraße soll saniert und ihre Beläge gestalterisch aufgewertet werden. Bei der Umsetzung der Maßnahme muss die geplante Neuordnung des Bahnhofsareals berücksichtigt werden.

Bahnhofstraße

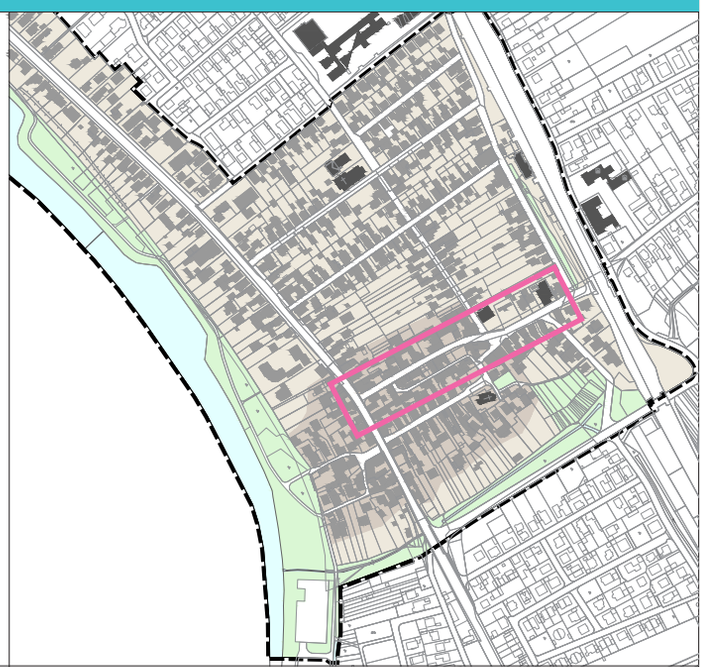
Quelle: Franz und Sue ZT GmbH

Maßnahme	14 Gestalterische Aufwertung der Hahnenkammstraße

Priorität: 1

Kosten: hoch

Zeit: mittel



Beschreibung:

Auch wenn in der Hahnenkammstraße bislang kein unmittelbarer Sanierungsbedarf festzustellen ist, sieht es die Entwicklungskonzeption für den Ortskern vor, sie gestalterisch aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zur verbessern. Der Mündungsbereich zur Hanauer Landstraße soll gestalterisch abgehoben werden. Großgrün ist derzeit nicht vorhanden, außerdem ist eine Verkehrsregelung erforderlich um Außenbestuhlung zu ermöglichen.

Hahnenkammstraße

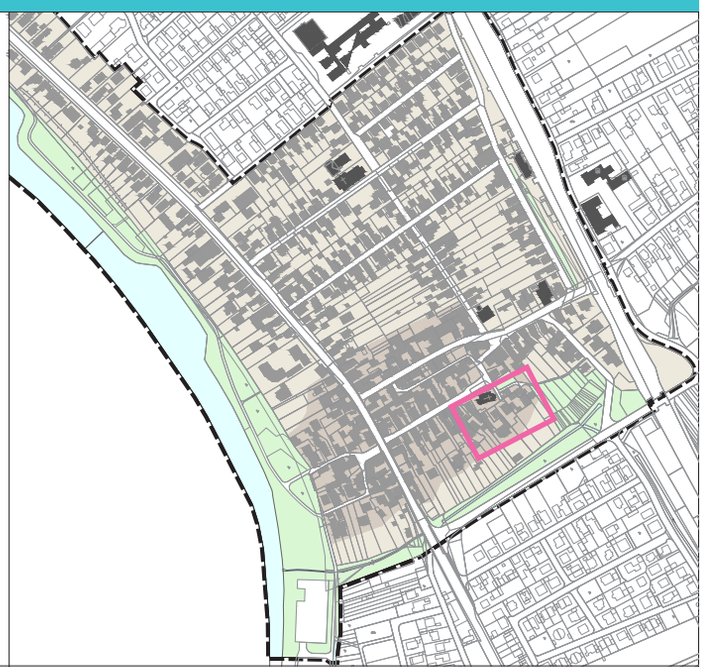
Quelle: G+L Garten + Landschaft

Maßnahme 15 Neuordnung Flurstück Kirchplatz 4 und Belagssanierung

Priorität: 3

Kosten: gering

Zeit: kurzfristig



Beschreibung:

Die Anwesen Kirchplatz 3, 5 und 6 werden momentan über das private Grundstück Kirchplatz 4 (Flurstück Nr. 38) erschlossen.
Der etwa 20 m lange Straßenabschnitt weist einen Sanierungsbedarf auf und sollte daher instandgesetzt werden.
Eine gesonderte Ausmarkung auf einem eigenen Flurstück und eine öffentliche Widmung sind wünschenswert. Ansonsten sollte geprüft werden, ob die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbindlich gesichert sind. Die vorhandenen „Hinterlieger-Erschließungen“ über fremde Grundstücke können in Zukunft zu einem Konflikt führen, v. a. wenn möglicherweise die Eigentümer der Grundstücke wechseln.

Kirchplatz Haus Nr. 3 (rechts) und 4 (links)

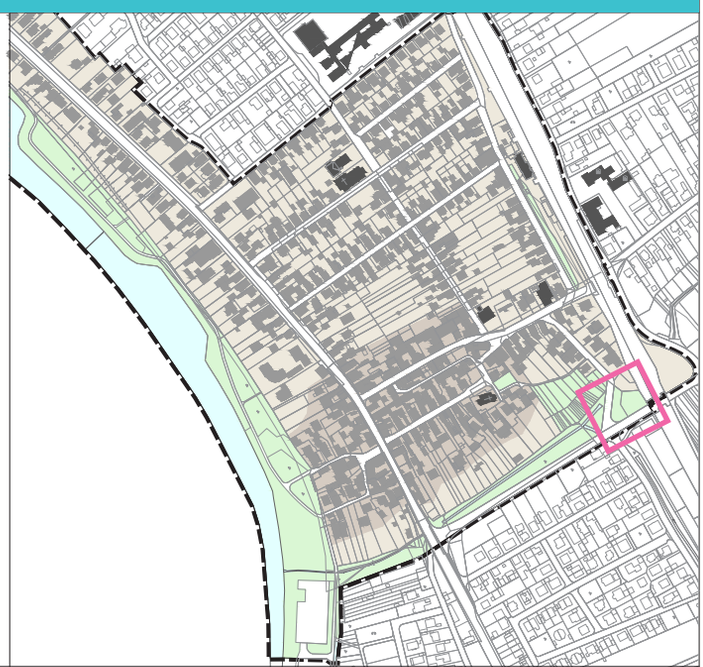
Flurstücke Kirchplatz 3-5

Maßnahme	16 Schaffung eines neuen Park-and-Ride-Parkplatzes

Priorität: 3

Kosten: mittel

Zeit: langfristig



Beschreibung:

Im Mündungsbereich der Friedensstraße soll ein weiterer Park-and-Ride-Parkplatz angelegt werden, um die Stellplatzkapazitäten in Bahnhofsnähe zu erhöhen.

vorhandener Park-and-Ride-Parkplatz Bahnhof Dettingen

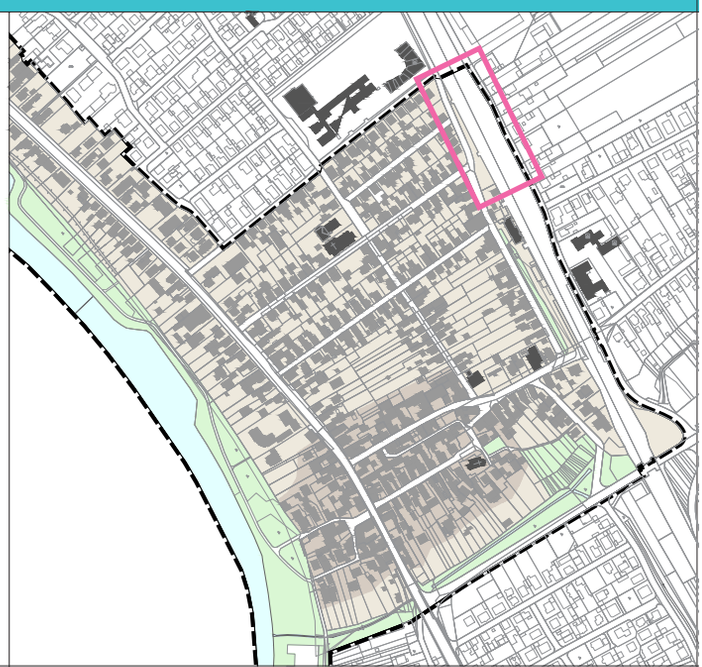
mögl. Gelände für einen zusätzlichen Park-and-Ride-Parkplatz
Quelle: Bayernatlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Maßnahme	17 Kletterpark / Indoor-Spielplatz

Priorität: 3

Kosten: hoch

Zeit: langfristig



Beschreibung:

In Dettingen soll ein vielfältiger und attraktiver Indoor-Spielplatz für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Vorstellbar wäre z.B. eine Glaskonstruktion in Bahnhofsnähe. Durch einen langgezogenen Riegel könnte man auch die dahinterliegenden Bereiche von den Immissionen der Bahn abschirmen.

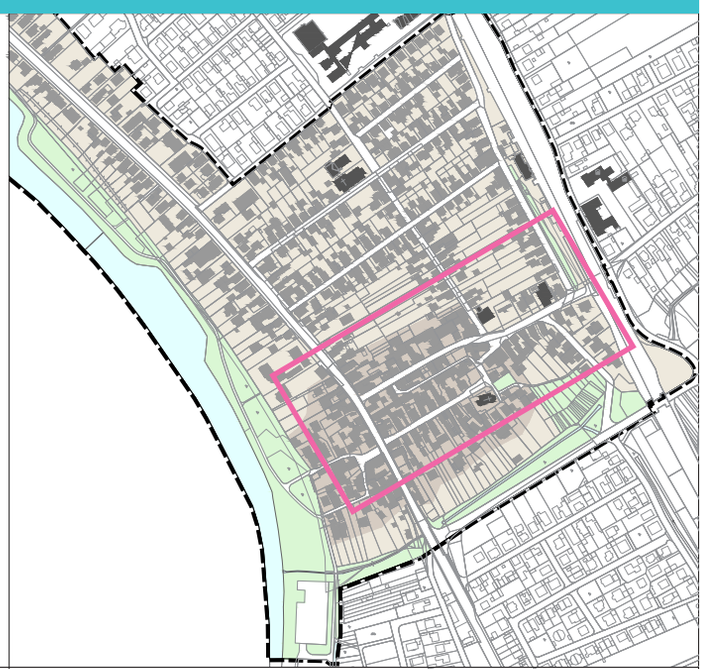
Indoor-Spielplatz Luisenpark Mannheim (Quelle: www.mannheim24.de)

Maßnahme 18 Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortskern

Priorität: 1

Kosten: hoch

Zeit: mittelfristig



Beschreibung:

Im zentralen Versorgungsbereich (siehe Rahmenplan) soll nach Möglichkeit ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, um das bestehende Angebot abzurunden und um neue Impulse zu geben. Denkbar wäre bspw. eine Umsiedlung der Norma in der Hanauer Landstraße oder Bioladens Gelbe Rübe Naturkost aus der Schulstraße.

Norma Hanauer Landstraße

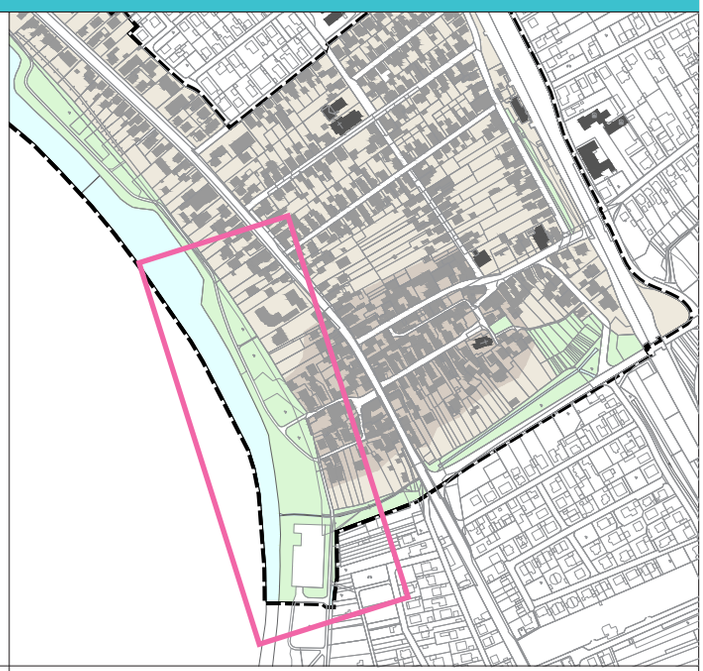
Bioladen Gelbe Rübe

Maßnahme 19 Aufwertung des Mainvorlandes als Naherholungsbereich

Priorität: 1

Kosten: hoch

Zeit: kurzfristig



Beschreibung:

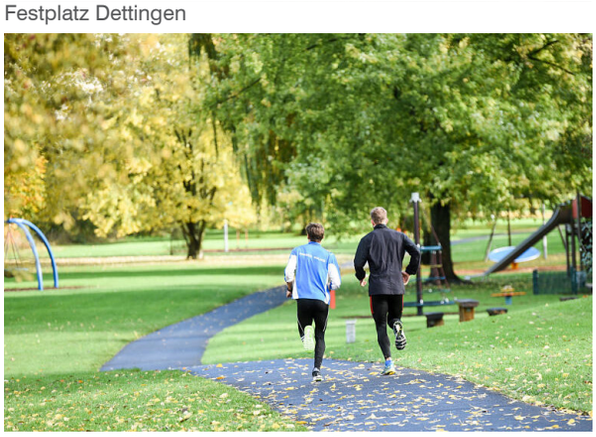
Das Mainvorland soll im Umfeld des Ortskerns gezielt als wohnortnaher Naherholungsbereich entwickelt werden. Neben grüngestalterischen Maßnahmen und Maßnahmen zur Schaffung und/ oder Aufwertung von Verweilmöglichkeiten stellt die Herstellung von Freizeitanlagen eine zentrale Aufgabe dar. Die Entsiegelung und Umgestaltung des Festplatzes kann einen wichtigen Beitrag zu der angestrebten Entwicklung liefern.

Mainwiese Würzburg-Zellerau [1]

Hangsofa-Liege
(Quelle: www.hangsofa.com)

Binga-Liege
(Quelle: www.runge-bank.com)

Festplatz Dettingen



Mainwiese Würzburg-Zellerau [2] (Quelle: www.wuerzburg24.com)

Maßnahme	20 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt

Priorität: 1

Kosten: hoch

Zeit: kurzfristig

Beschreibung:

Für die weitere Entwicklung des Ortsteils Dettingen stellt es eine zentrale Aufgabe dar, die Ortsdurchfahrt neu zu gestalten und den Straßenraum besser zu gliedern. Die Fahrbahnspuren für den motorisierten Individualverkehr sollen verschmälert und die Seitenbereiche für die Fußgänger und Fahrradfahrer sowie für den Aufenthalt aufgeweitet werden. Grüngestalterische Maßnahmen wie bspw. die Pflanzung von Bäumen tragen zur Ortsverschönerung bei.

Hanauer Landstraße

Entwurf Ortsdurchfahrt Gütersloh-Isselhorst (Quelle: www.guetersloh.de)

Maßnahme 21 Bauleitplanung entlang der Hanauer Landstraße

Priorität: 2

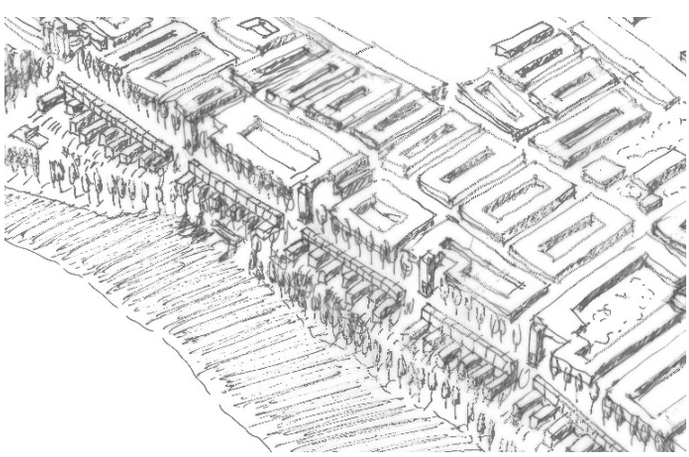
Kosten: gering

Zeit: mittelfristig

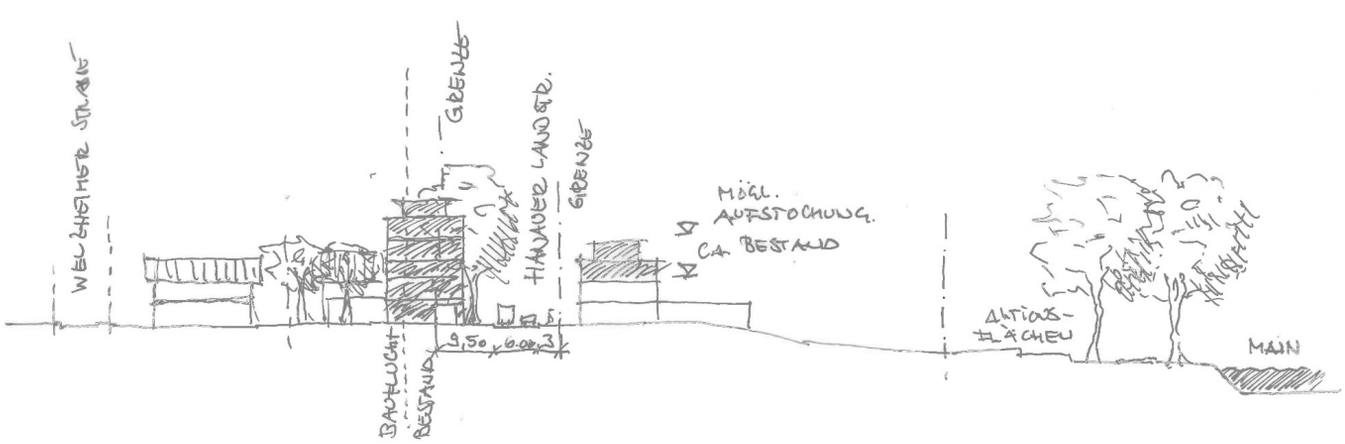
Beschreibung:

Als flankierende Maßnahme zur Neugestaltung der Ortsdurchfahrt soll für die an die Hanauer Landstraße angrenzenden Siedlungsbereiche ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung langfristig zu sichern.
Folgende Aspekte stehen hierbei im Vordergrund:

- Ortsbildverträgliche Aufstockung und Nachverdichtung
- Hochpunkte, rhythmisierung des Straßenraums
- Gestaltung von Außenflächen und Werbeanlagen
- Flächen für Handel, Dienstleistung und Gewerbe sichern



Bebauungskonzept Hanauer Landstraße



Schnittschema Hanauer Landstraße

Maßnahme 22 Vorkaufsrechtsatzung entlang der Südseite der Hanauer Landstraße

Priorität: 2

Kosten: gering

Zeit: kurzfristig

Beschreibung:

Um das Siedlungsband entlang der Hanauer Landstraße aufzubrechen und eine gut wahrnehmbare Verbindung zum Mainvorland zu schaffen wird es in Zukunft notwendig sein, in den Gebäudebestand einzugreifen. Um die entsprechenden Zugriffsrechte zu sichern, soll entlang der südlichen Gebäudezeile entlang der Hanauer Landstraße eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen werden. Bei Bedarf kann sich die Vorkaufsrechtsatzung auch nur auf bestimmte Abschnitte beschränken.

Hanauer Landstraße

Maßnahme 23 Naherholungsbereich im Umfeld des Rathauses

Priorität: 2

Kosten: hoch

Zeit: mittelfristig

Beschreibung:

Im Umfeld des bestehenden Ortszentrums am Rathaus soll ein attraktiver Naherholungsbereich geschaffen werden. Hierzu sollen grüngestalterische Maßnahmen sowie die Schaffung von Verweilpunkten und Freizeitanlagen durchgeführt werden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde vorgeschlagen, hier einen Mehrgenerationentreff einzurichten. Bei Bedarf können auch mobile oder stationäre gastronomische Angebote berücksichtigt werden.

Mainufer-Aschaffenburg (Quelle: www.main-echo.de)

Mehrgenerationenpark Goldstedt
(Quelle: www.projektnetzwerk-niedersachsen.de)

Maßnahme	24 Gesamtkonzept für das Ortszentrum am Rathaus

Priorität: 1

Kosten: gering

Zeit: kurzfristig

Beschreibung:

In Abstimmung mit der Planung Karlstein III soll für das Zentrum im Umfeld des Rathauses ein städtebauliches Konzept erstellt werden, dass eine langfristige Entwicklungsperspektive darstellt. Soll die Nah- & Gut-Filiale wirklich ausgelagert werden? Falls ja, was passiert mit der Fläche? Wie können die bestehenden Versorgungsangebote erhalten werden?

Aus städtebaulicher Sicht sollte ein Weg gefunden werden, einen zentralen und gut frequentierten Platzbereich zu schaffen, der räumlich gut gefasst ist und Flächen für Außengastronomie zur Verfügung stellt.

Aus freiraumplanerischer Sicht sollte die Grünverbindung zum Mainvorland gestärkt werden. Hierzu müssen die Bereiche mit verwilderten Gehölzstrukturen, welche derzeit die Sichtbeziehung stören, attraktiver gestaltet werden, um die Verbindung erlebbarer und besser wahrnehmbar werden zu lassen. Hierbei sind ökologische Belange zu berücksichtigen. Beispielsweise könnten gestaffelte Terrassen oder Stufen zum Main führen und einen Aufenthaltsbereich bilden.

Quelle: https://link3d.de

BETEILIGUNG

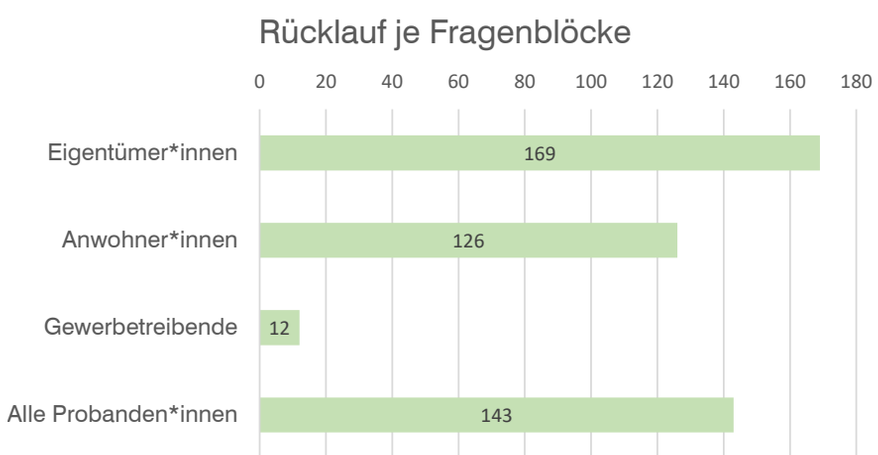
BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.04.2021 die Eigentümer der Immobilien und Grundstücke im Untersuchungsgebiet zur Ausfüllung eines beigelegten Fragebogens aufgefordert. Neben den Eigentümern wurde der Fragebogen auch an die sonstigen Anwohner und Gewerbetreibende adressiert. Die Immobilieneigentümer wurden gebeten, die Information über die Befragung an Ihre Mieter weiterzuleiten. Zusätzlich erfolgte eine Bekanntmachung über das kommunale Mitteilungsblatt und die Homepage der Gemeinde. Der Fragebogen wurde zum Download in das Internet eingestellt und konnte bei Bedarf in der Bauverwaltung abgeholt werden. Bis einschließlich zum 14.05.2021 sollten die Fragebögen zurückgeschickt oder bei der Bauverwaltung eingereicht werden. Es wurden auch mehrere Nachzügler in der Auswertung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Fragebogenaktion wurden dokumentiert und dem Anhang der Vorbereitenden Untersuchungen beigefügt.

Im Rahmen einer offenen Frage konnten die Betroffenen Bedenken, Anregungen und Hinweise zu der geplanten Sanierungsmaßnahme äußern. Diese sind dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.06.2021 zu entnehmen und wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Wesentliche abwägungsrelevante Bedenken gegen die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wurden nicht geltend gemacht. Bei der Umsetzung der vorgesehenen gemeindlichen Maßnahmen werden die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der planerischen Überlegungen berücksichtigt.

Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen privaten Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.



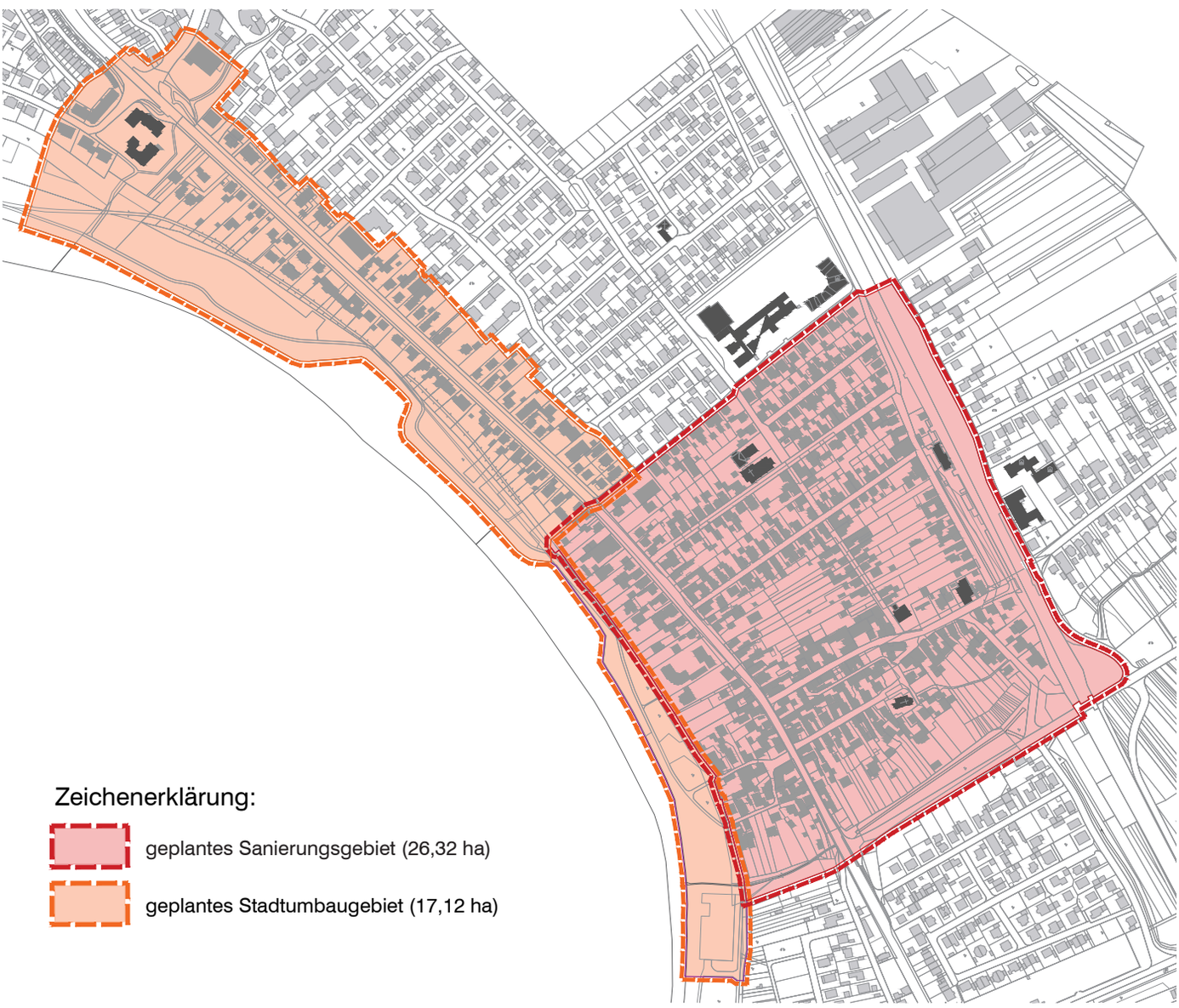
BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden gem. § 139 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.04.2021 insgesamt 55 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme bis einschließlich zum 14.05.2021 aufgefordert. In einigen Fällen wurde auf Rückfrage eine Fristverlängerung gewährt, es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen in der Abwägung berücksichtigt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Abwasserverband Schleifbach
- Abwasserverband Untermain
- Amprion GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerischer Bauernverband Unterfranken
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- DB Immobilien
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom AG
- Eisenbahn Bundesamt
- Evang.-Luth. Kirchengemeinde Kahl-Karlstein
- Gasversorgung Main-Spessart GmbH
- Gemeinde Kahl
- Gemeinde Kleinostheim
- Gemeinde Mainhausen
- Handwerkskammer Unterfranken
- Immobilien Freistaat Bayern
- Industrie- und Handelskammer Unterfranken
- Initiative Bayerischer Untermain
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Kahlgrund-Verkehrs-Gesellschaft
- Landesbund Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Amt für Kinder, Jugend und Familie
- Landratsamt Aschaffenburg, Bauleitplanung und Denkmalschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbaumeisterin
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreistiefbauverwaltung
- Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Straßenverkehrsbehörde
- Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz
- Netzdienst Rhein-Main GmbH
- Pfarreiengemeinschaft Kirche auf dem Weg
- Polizeiinspektion Aschaffenburg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebauförderung
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain
- RWE Gruppe
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Stadt Alzenau
- Stadt Seligenstadt
- Syna GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Umweltbeirat Karlstein
- Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain
- Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Westnetz GmbH
- Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe

Die Stellungnahmen und deren Abwägung sind dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.06.2021 zu entnehmen.



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 öffentlichen 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.

MONITORING

Entwicklungen beobachten

Ein Monitoring hält die Projektverläufe fest und stellt sie den Zielsetzungen der Vorbereitenden Untersuchung gegenüber. Mithilfe dieses Beobachtungssystems werden anhand von regelmäßig erhobenen Daten die Veränderungen im Gebiet dokumentiert.

Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden. Die Fortschreibung und Aktualisierung des Monitorings sollte fester Bestandteil des jährlichen Arbeitsprogramms bei der Umsetzung des Sanierungs- und Entwicklungskonzeptes sein.

Prozesserfolge bewerten

Gegenstand der Evaluierung sind die Maßnahmen sowie der gesamte Umsetzungsprozess. Die Evaluierung führt den beteiligten Akteuren Stärken und Schwächen vor Augen und hilft, den Arbeitserfolg realistisch einzuschätzen. Die erarbeiteten Sanierungsziele schaffen nicht nur die Grundlage für die Entwicklung und Formulierung von Maßnahmen, sondern bieten auch die Möglichkeit einer späteren Erfolgskontrolle.

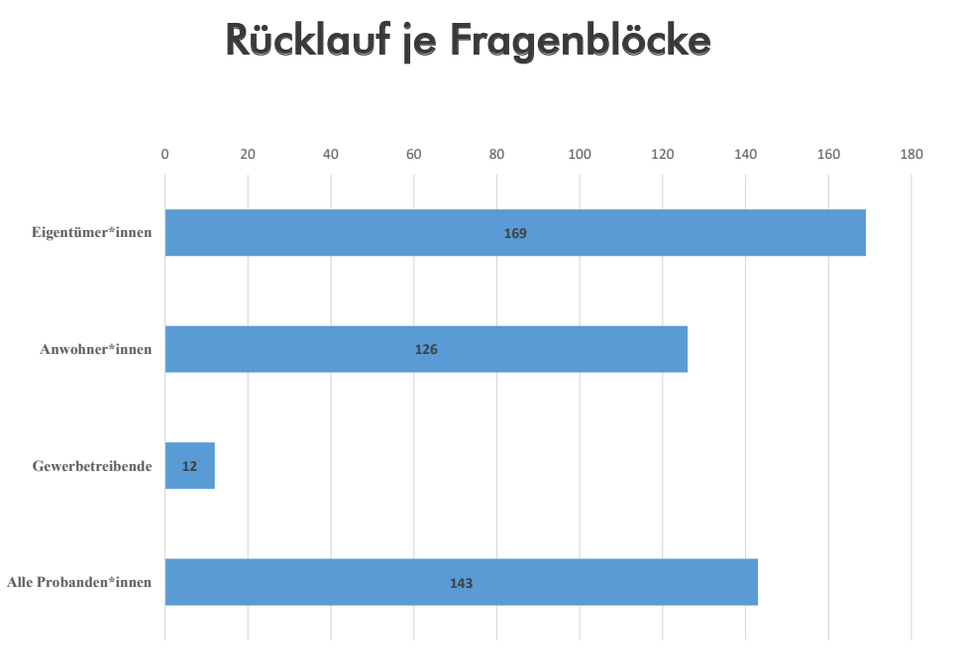
Prüfkriterien

Geprüft wird die Erreichung der übergeordneten Entwicklungsvorstellung und der Sanierungsziele u. a. anhand folgender Fragestellungen:

- Welche Maßnahmen im Rahmen des Sanierungs- und Entwicklungskonzepts konnten umgesetzt werden?
- Konnte eine langfristige Aktivierung der Bürger und der Akteure vor Ort erreicht werden?
- Wurden private Investitionen ausgelöst?
- Wurden die ansässigen Gewerbetreibenden im Ortskern gestärkt?
- Wie umfangreich gestaltet sich das Bau- und Sanierungsgeschehen?
- Wie hat sich die Anzahl der Leerstände entwickelt?
- Wie hat sich die Anzahl der Einwohner entwickelt?
- Wie gestalten sich die Miet- und Immobilienpreise?
- Wie entwickeln sich die Fahrgastzahlen am Bahnhof?
- Konnte das Versorgungsangebot verbessert werden?
- Konnte das Mainvorland als Naherholungsbereich ausgebaut werden?

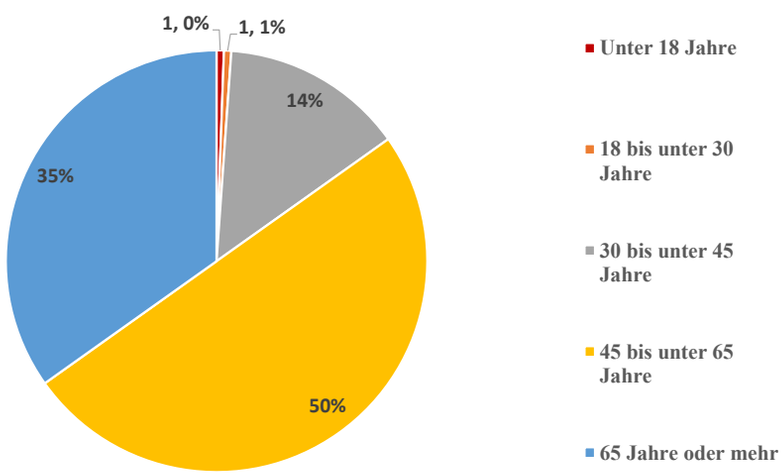
ANHANG

AUSWERTUNG DER FRAGEBOGENAKTION

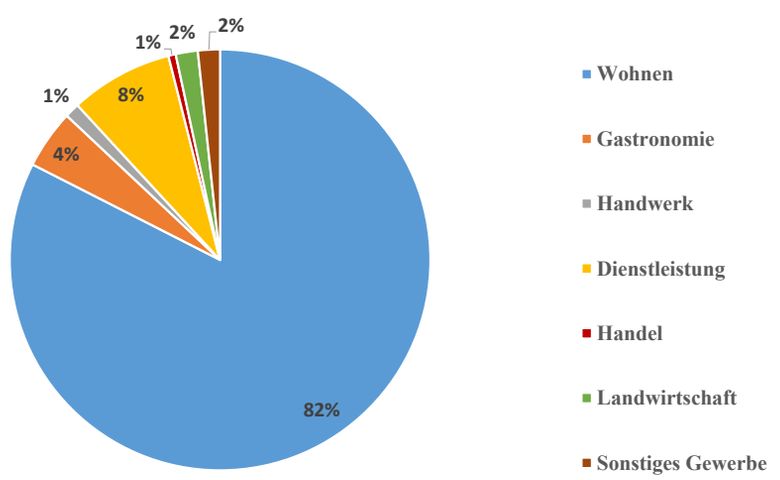


Fragenblock für Immobilien-Eigentümer*Innen
(Rücklauf 169)

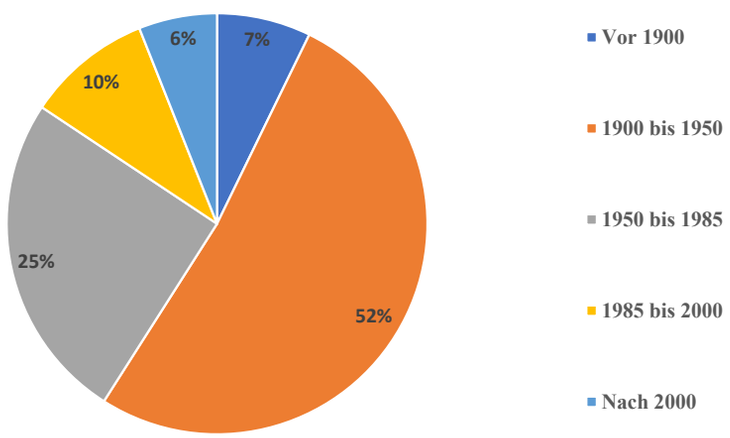
Zu welcher Altersgruppe gehören Sie?



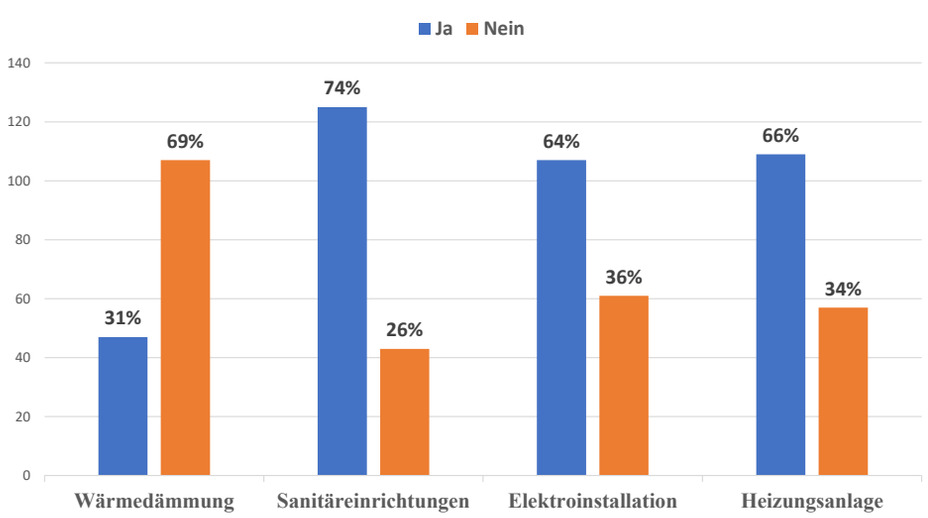
Welche Nutzung(en) treffen auf Ihre Immobilie zu?



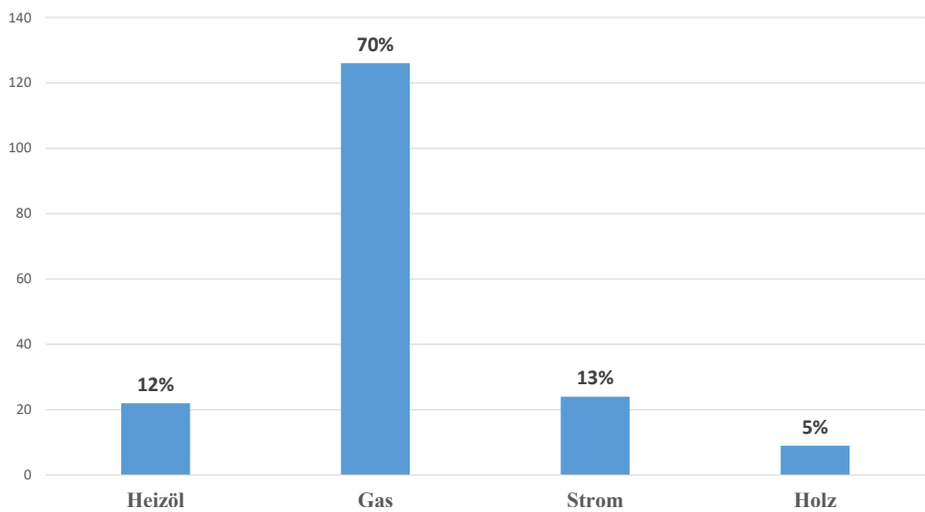
Welcher Altersklasse kann Ihre Immobilie zugeordnet werden?



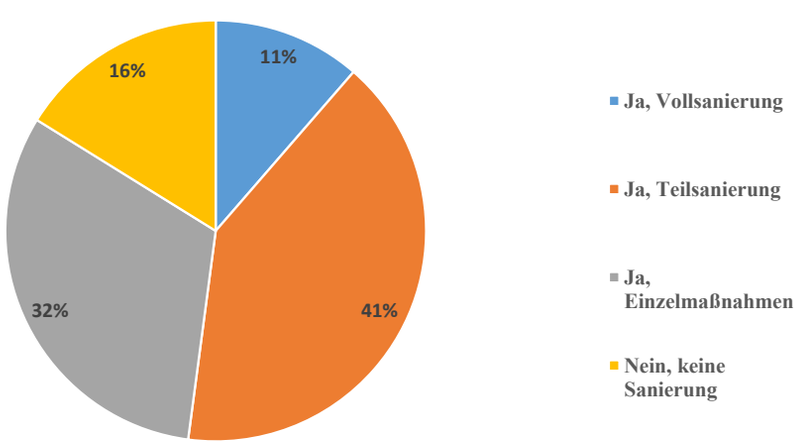
Verfügt Ihre Immobilie über erneuerte/modernisierte … ?



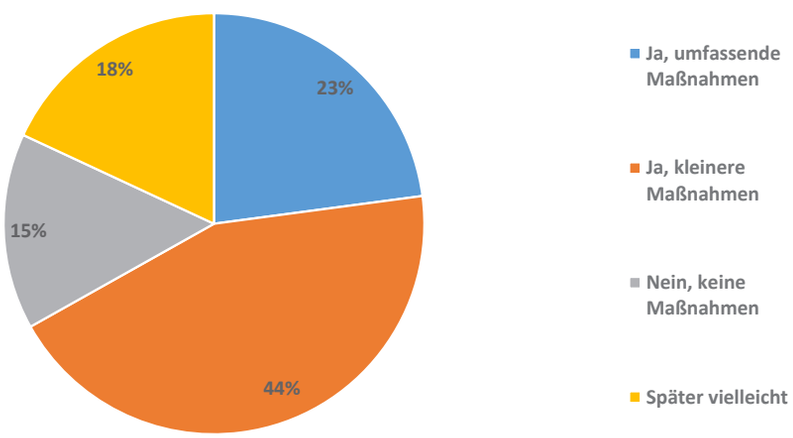
Welchen Energieträger nutzen Sie?



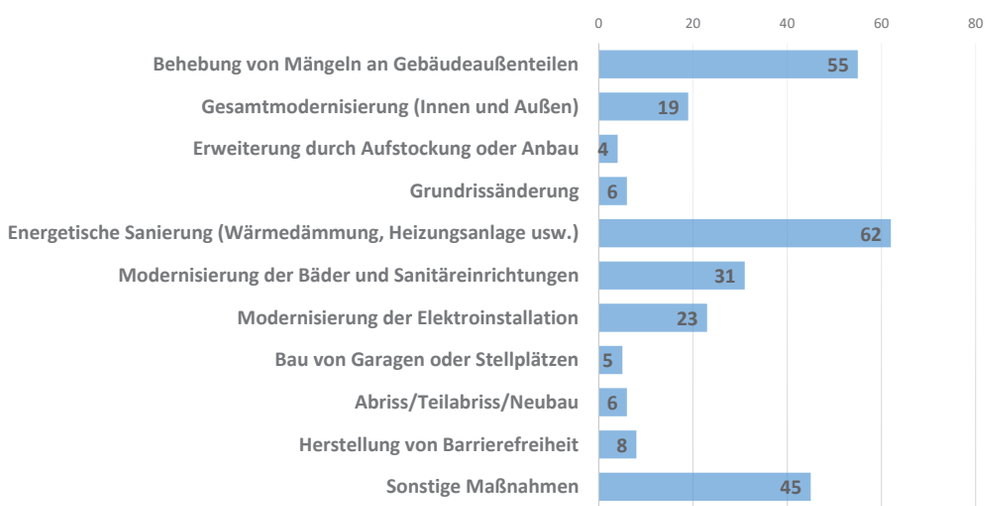
Haben Sie in den letzten 20 Jahren bereits Sanierungs- und Modernisierungs-maßnahmen durchgeführt?



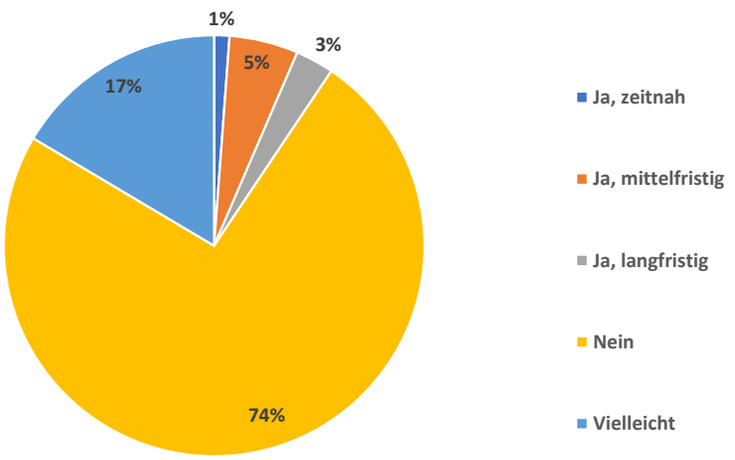
Beabsichtigen Sie in den nächsten 15 Jahren Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen?



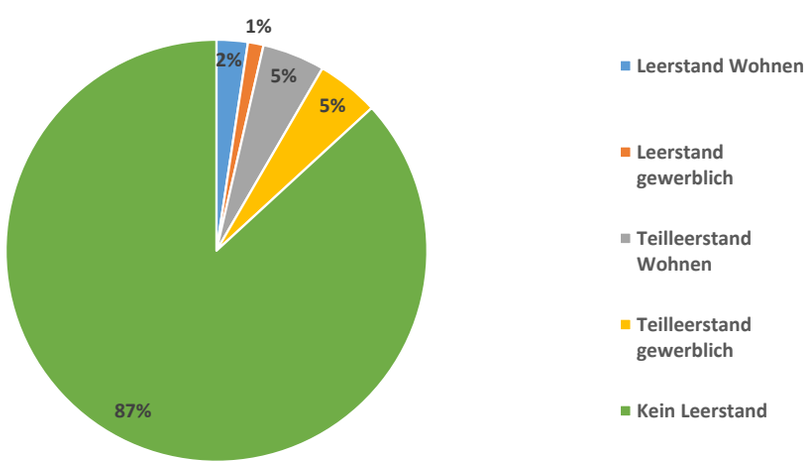
Welche Sanierungsmaßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig?



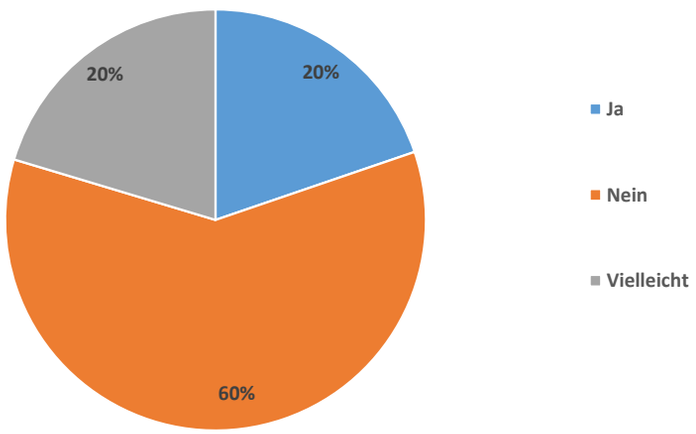
Planen Sie Ihre Immobilie zu verkaufen?



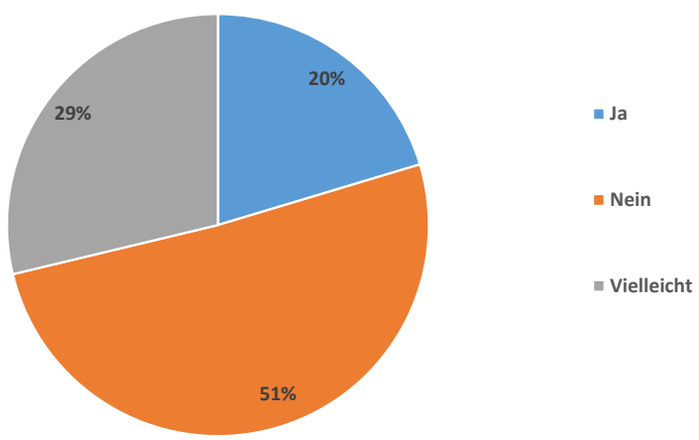
Steht Ihre Immobilie derzeit ganz oder teilweise leer?



Haben Sie Interesse an einer kostenfreien Sanierungs- und Gestaltungsberatung?

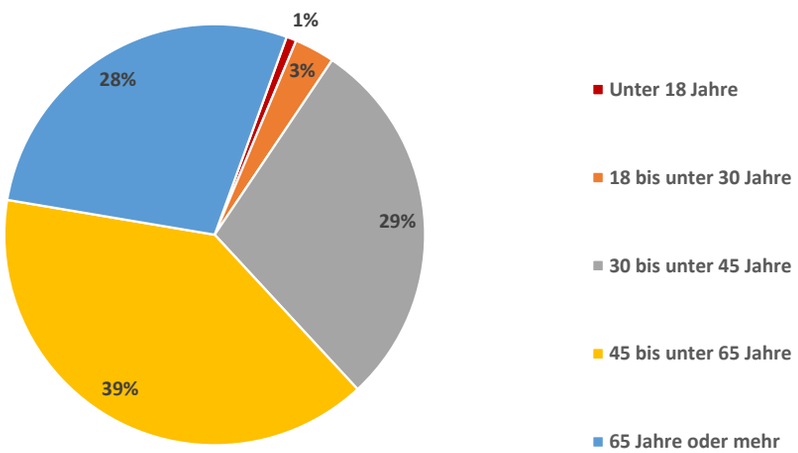


Haben Sie Interesse an einem kommunalen Förderprogramm für Maßnahmen der äußeren Gestaltung Ihres Gebäudes?

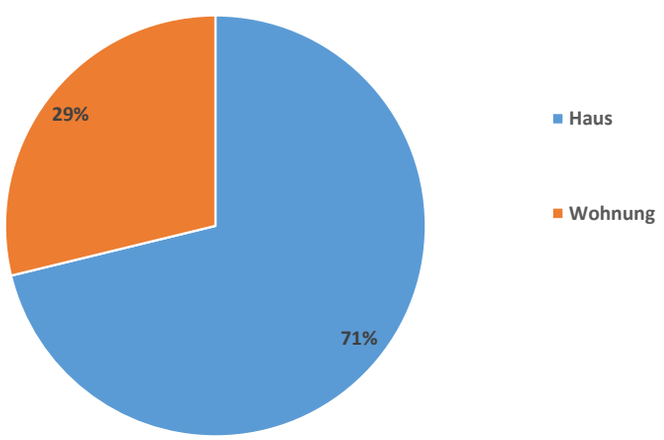


Fragenblock für Anwohner*Innen
(Rücklauf 126)

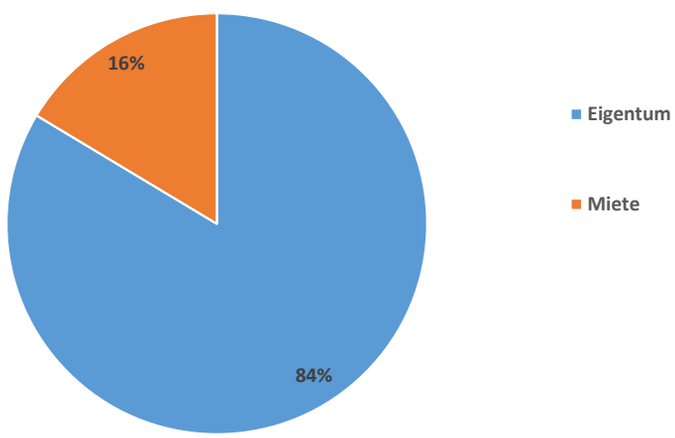
Zu welcher Altersgruppe gehören Sie?



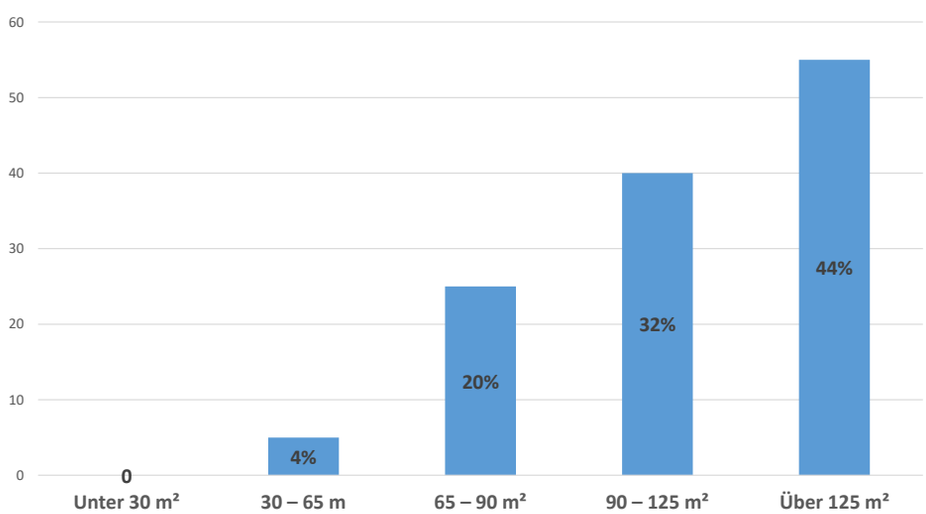
Wohnen Sie in einem Haus (auch Reihen- oder Doppelhäuser) oder in einer Wohnung?



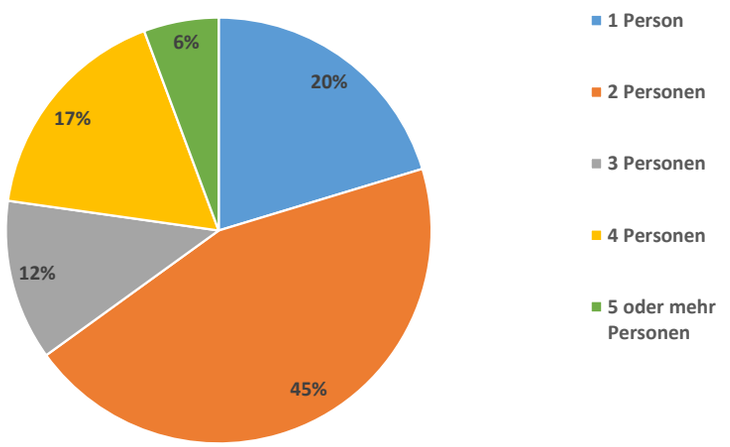
Leben Sie in Ihrer eigenen Immobilie oder zur Miete?



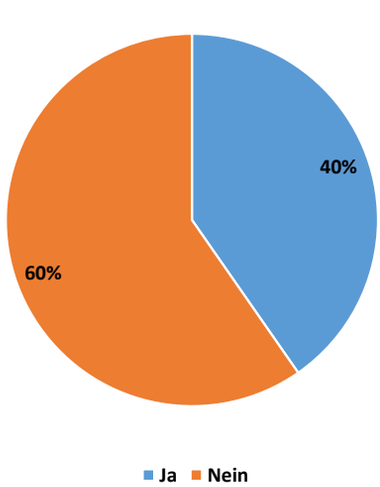
Über wie viel Wohnfläche verfügt Ihr Haus oder Ihre Wohnung?



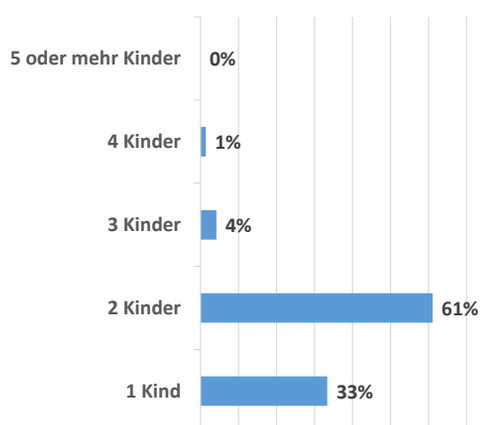
Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?



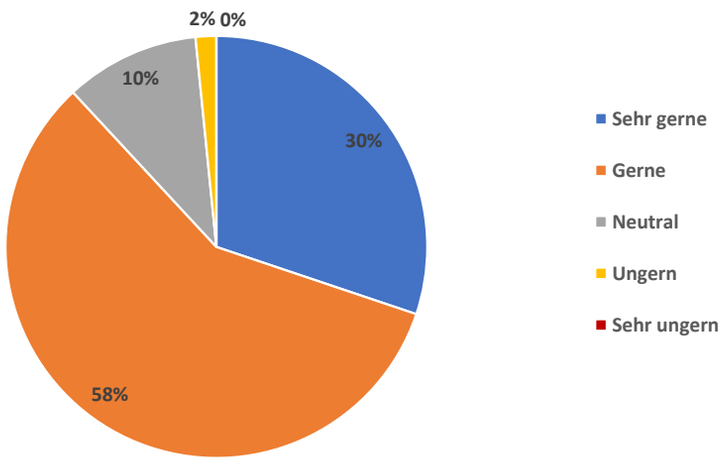
Haben Sie Kinder, die in Ihrem Haushalt wohnen?



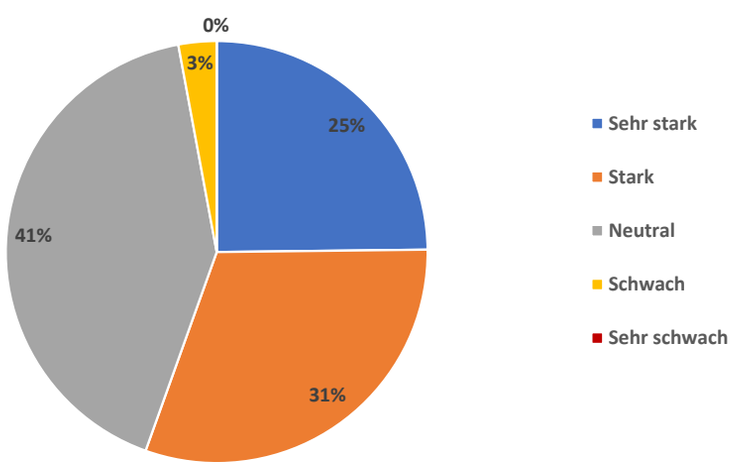
Falls ja, wie viele?



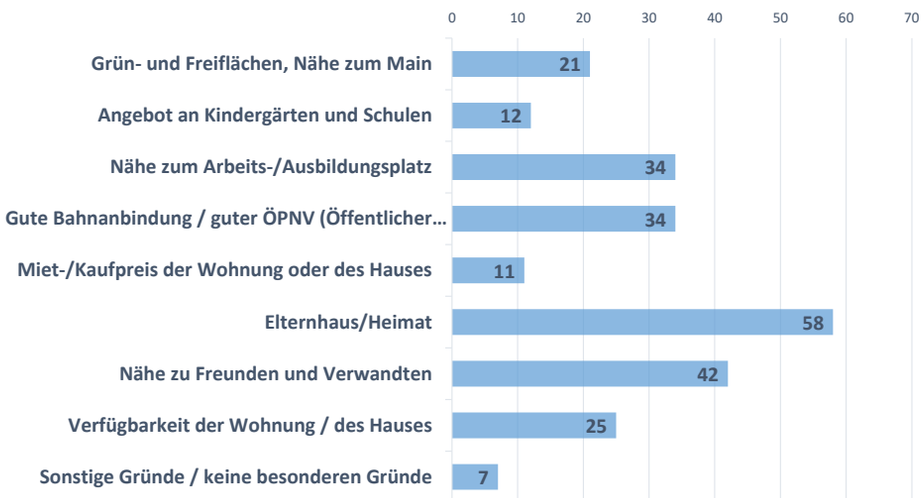
Leben Sie gerne in Dettingen?



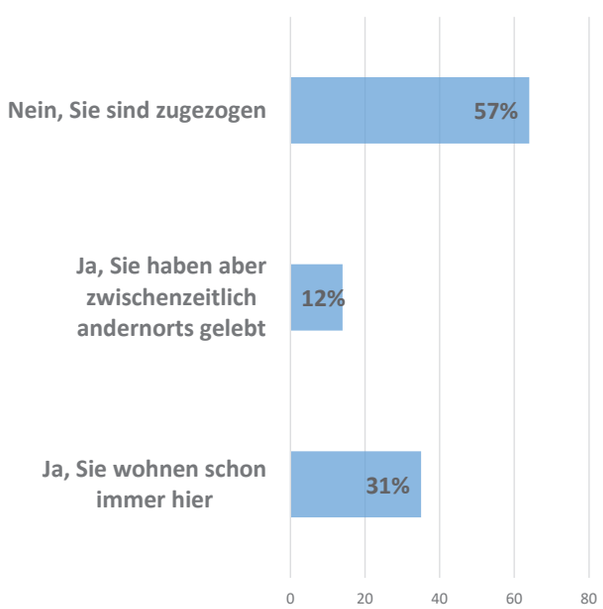
Wie stark identifizieren Sie sich mit Dettingen?



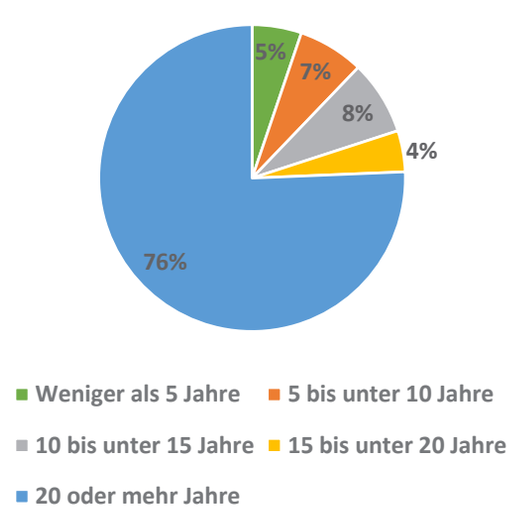
Aus welchen Gründen entschieden Sie sich dafür in Dettingen zu wohnen?



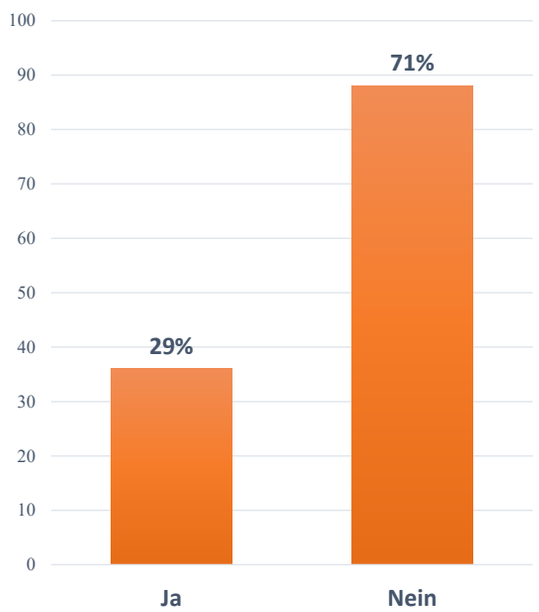
Kommen Sie aus Dettingen?



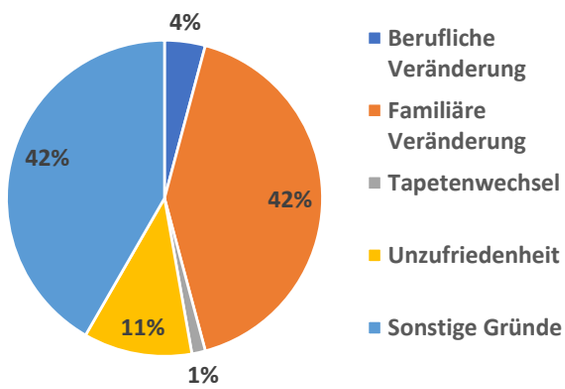
Seit wie vielen Jahren wohnen Sie in Dettingen?



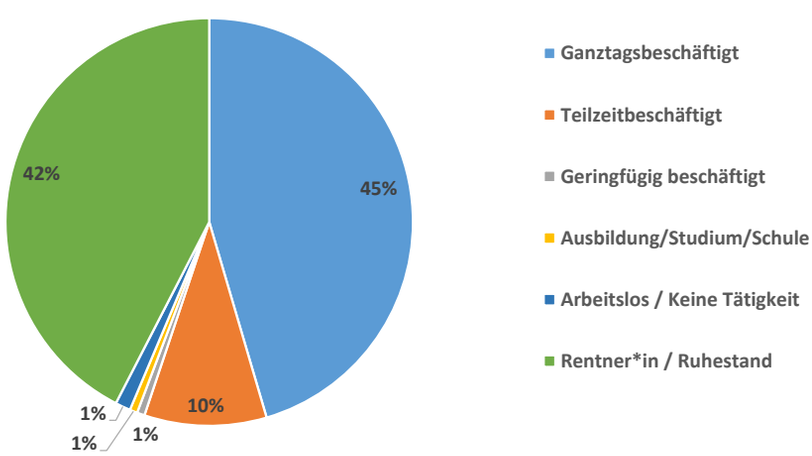
Haben Sie sich in jüngerer Zeit Gedanken gemacht aus Dettingen wegzu-ziehen?



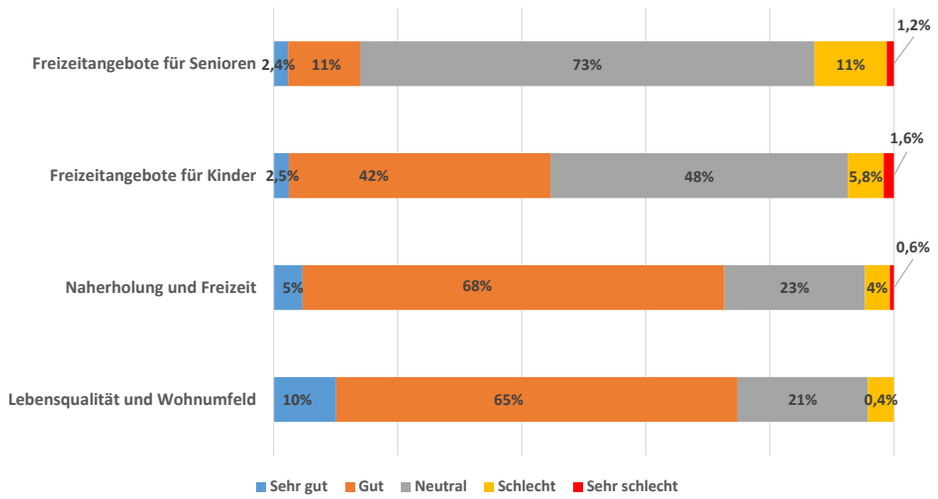
Falls ja, aus welchen Gründen?



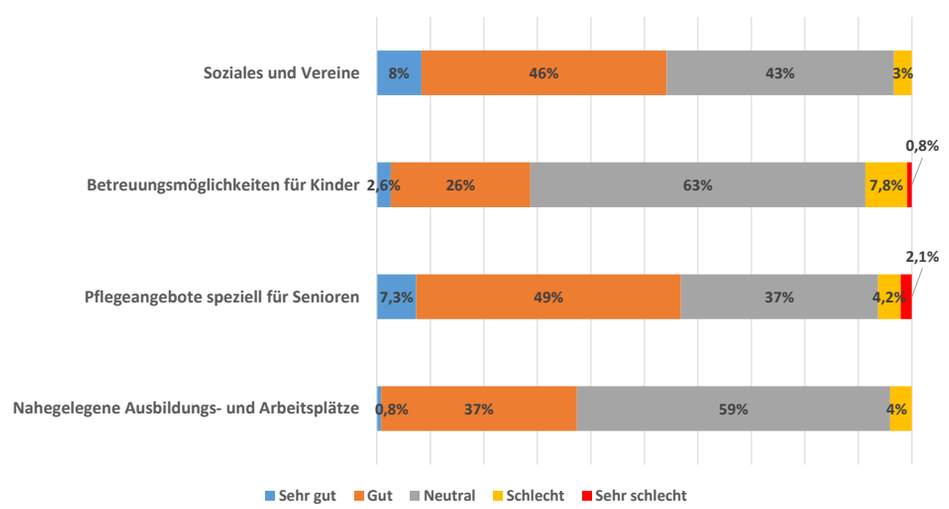
Welcher Beschäftigungsstatus trifft auf Sie zu?



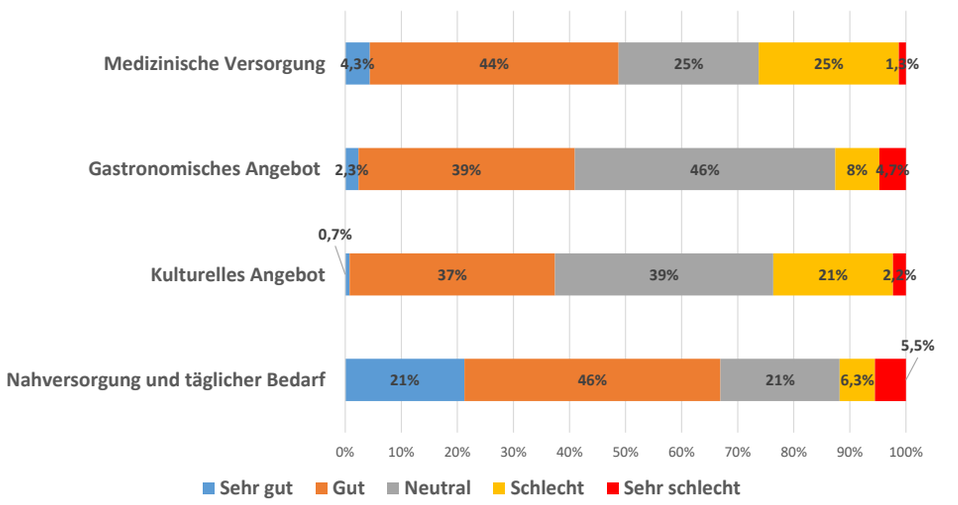
Wie bewerten Sie Dettingen hinsichtlich der nachfolgenden Themen und Angebote?



Wie bewerten Sie Dettingen hinsichtlich der nachfolgenden Themen und Angebote?

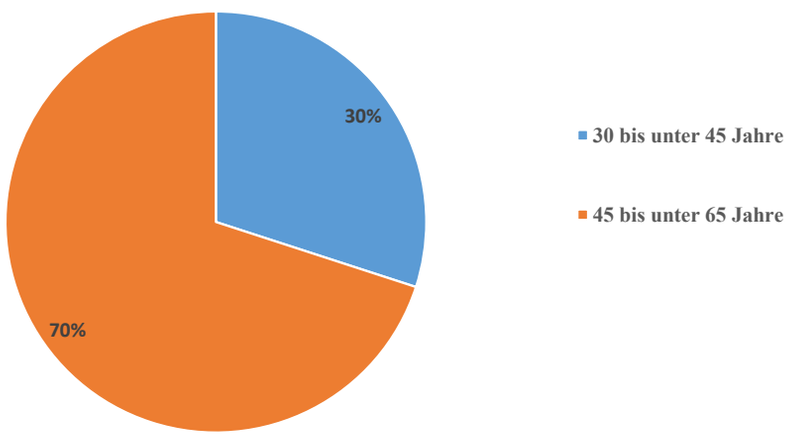


Wie bewerten Sie Dettingen hinsichtlich der nachfolgenden Themen und Angebote?

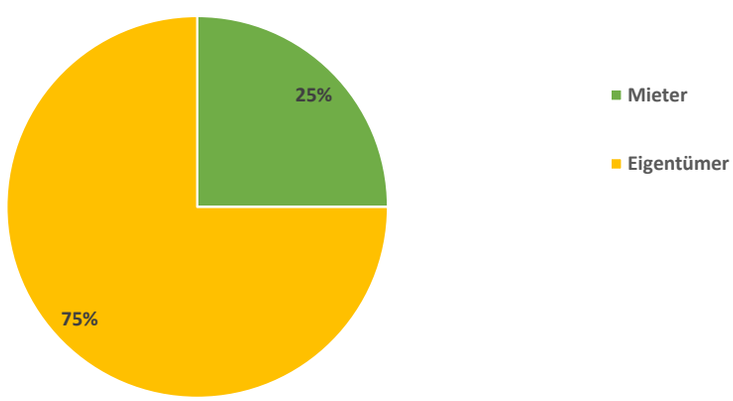


Fragenblock für Gewerbetreibende
(Rücklauf 12)

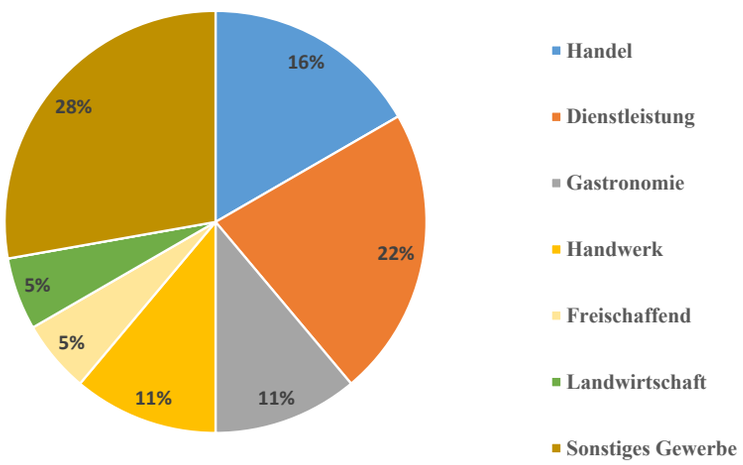
Zu welcher Altersgruppe gehören Sie?



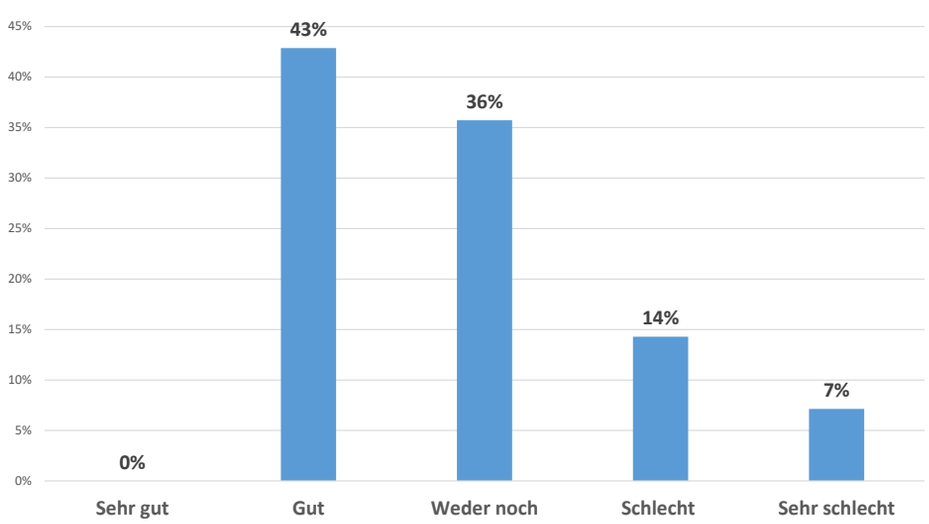
Mieten Sie Ihre Laden-/Gewerbeflächen oder sind Sie der Eigentümer?



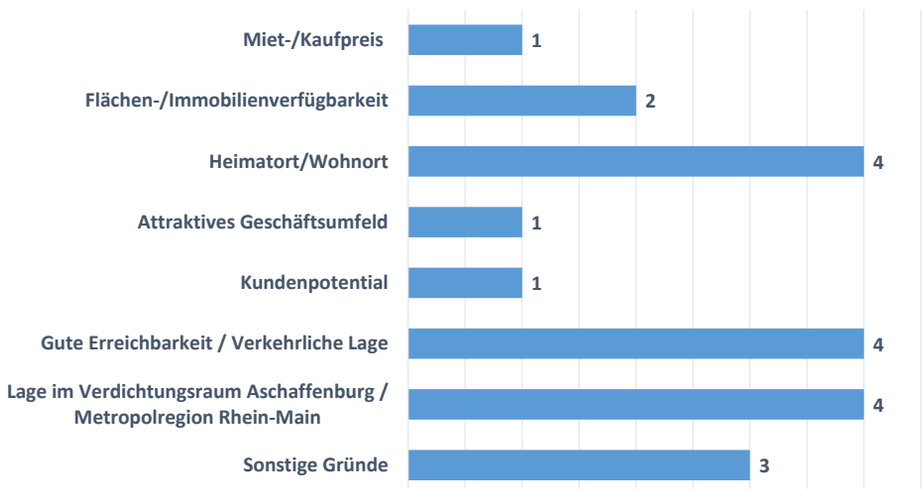
In welcher Branche sind Sie tätig?



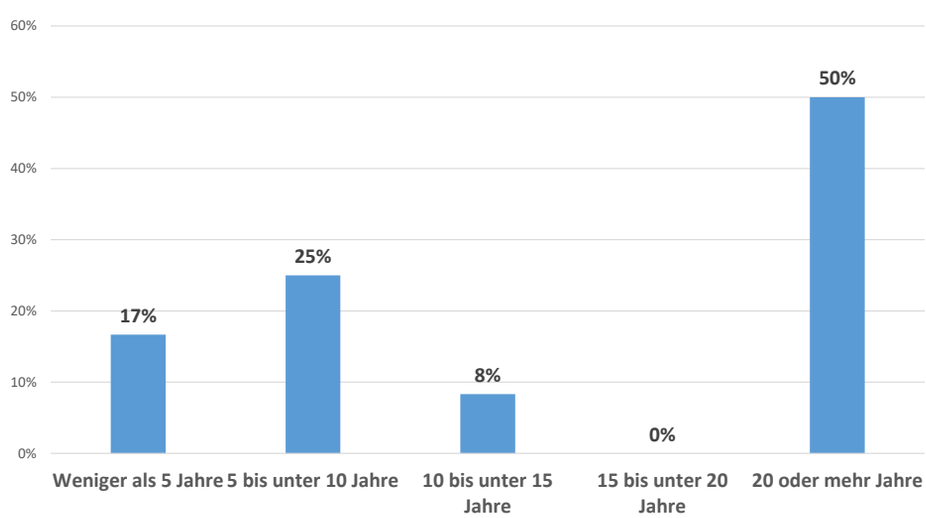
Wie bewerten Sie die Zukunftsaussicht Ihres Betriebs (in Dettingen)?



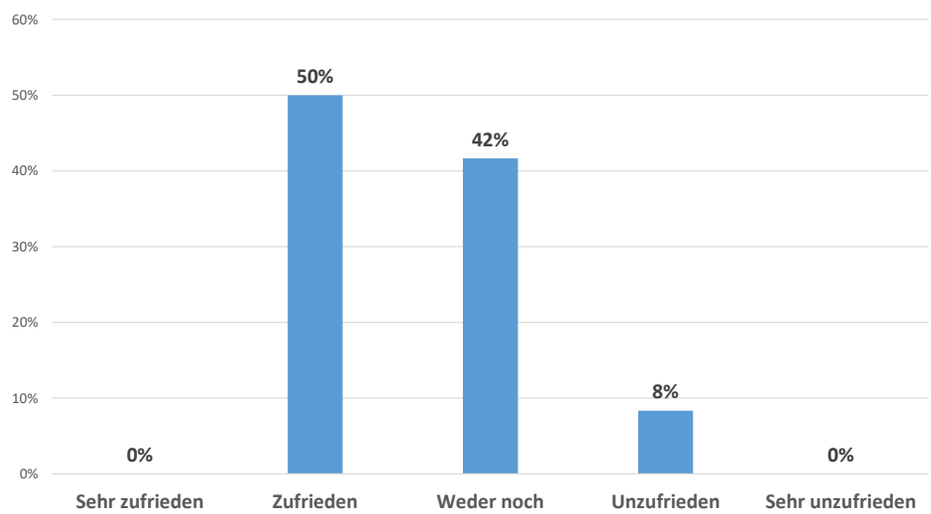
Weshalb haben Sie sich dafür Entschieden Ihren Betrieb in Dettingen anzusiedeln?



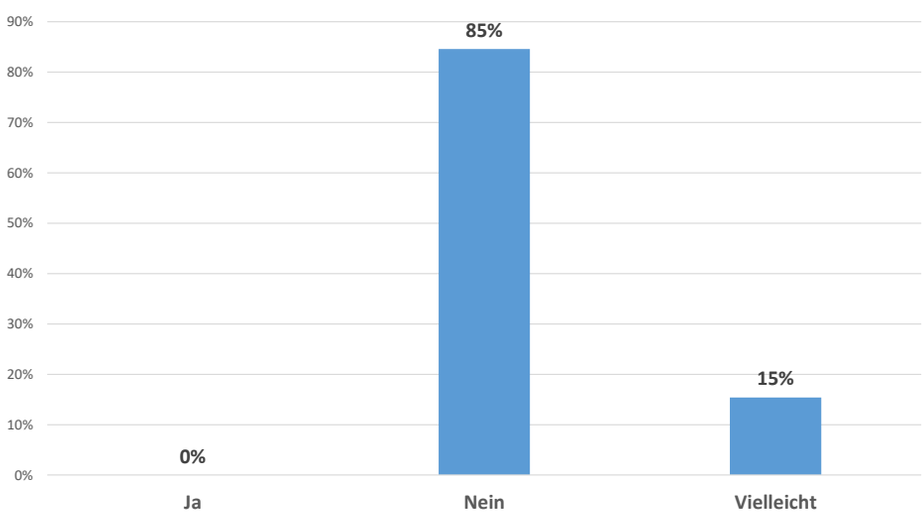
Wie lange sind Sie mit Ihrem Betrieb in Dettingen ansässig?



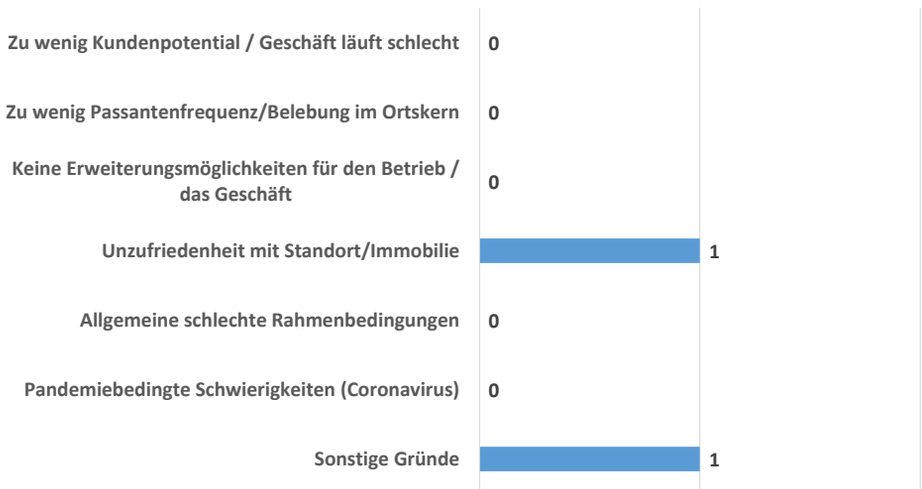
Wie zufrieden sind Sie mit dem Standort Dettingen?



Haben Sie vor, demnächst mit Ihrem Gewerbe/Geschäft aus Dettingen wegzuziehen oder Ihr Gewerbe/Geschäft aufzugeben?

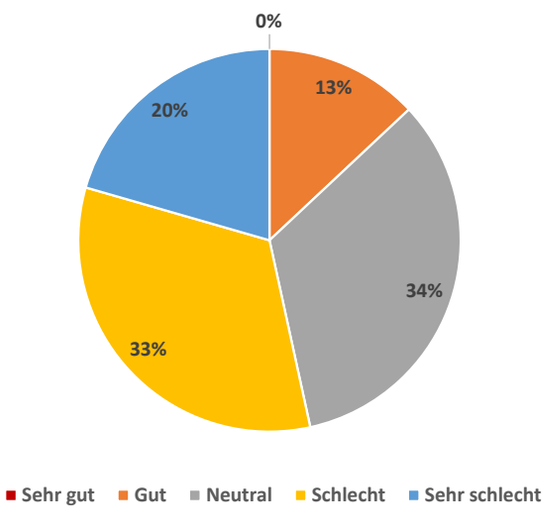


Falls ja, warum?

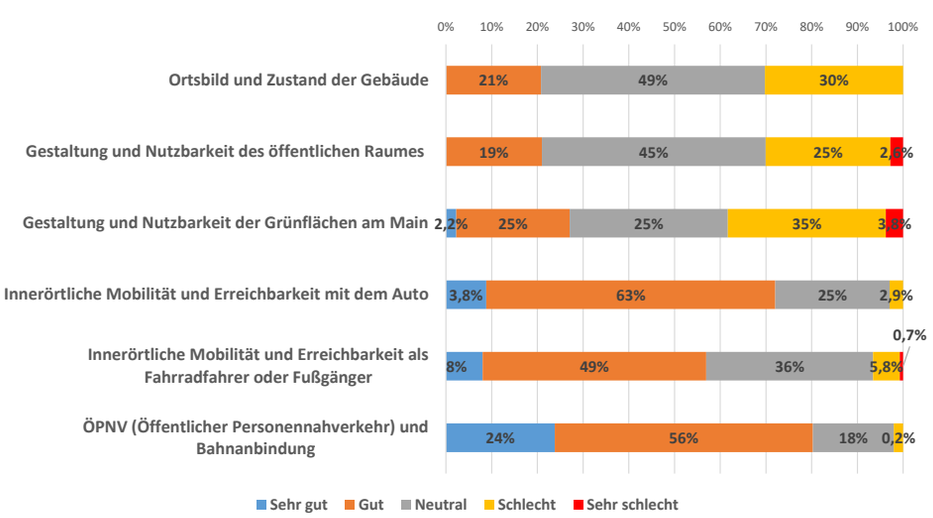


Fragenblock für alle Probanden*Innen
(Rücklauf 143)

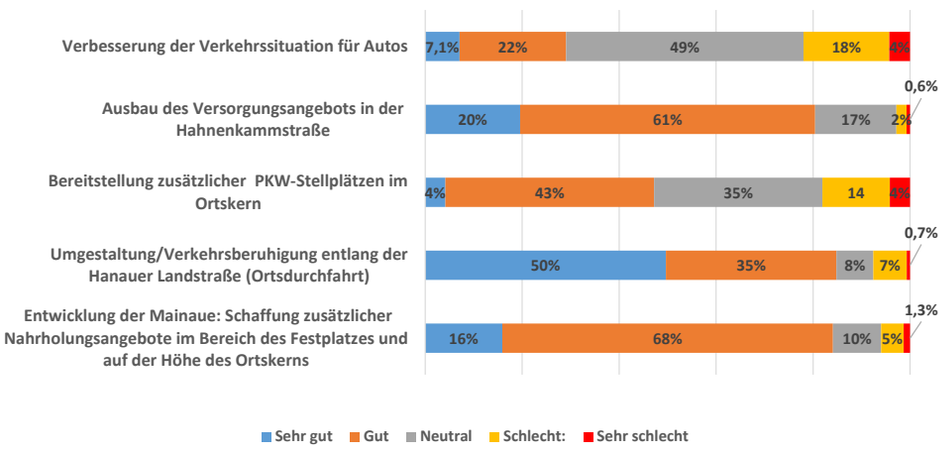
Wie würden Sie die Entwicklung des Ortskerns in den letzten Jahren bewerten?



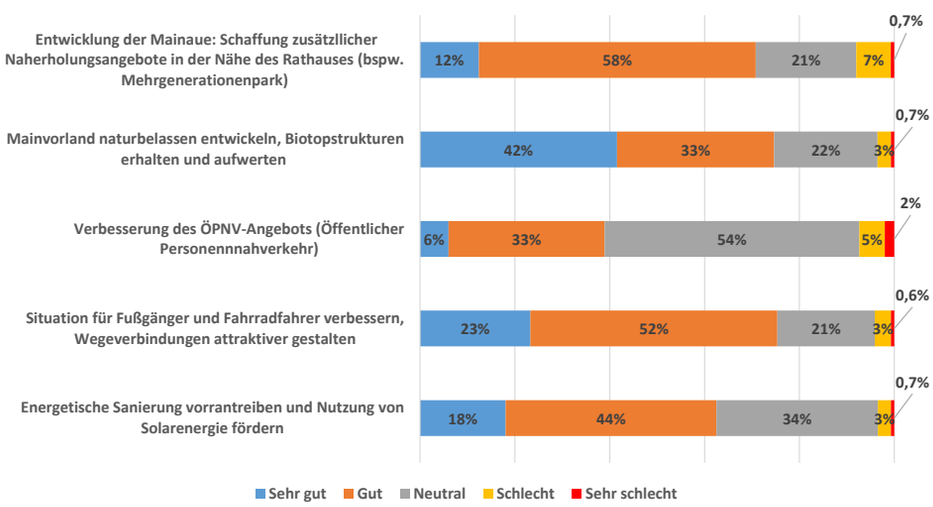
Wie bewerten Sie Dettingen hinsichtlich der nachfolgenden Themen/Angebote?



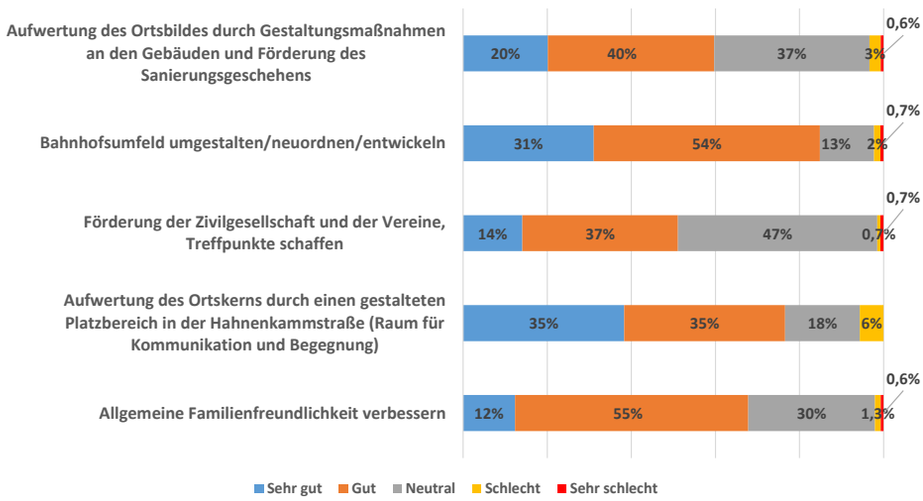
Wie bewerten Sie die nachfolgenden Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Dettingen?



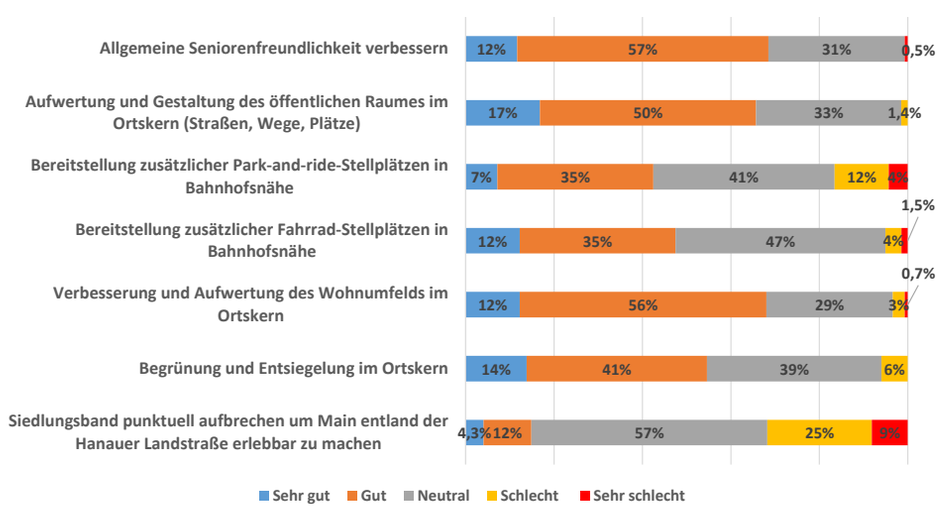
Wie bewerten Sie die nachfolgenden Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Dettingen?



Wie bewerten Sie die nachfolgenden Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Dettingen?



Wie bewerten Sie die nachfolgenden Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung von Dettingen?



PLANUNGSHINTERGRUND

Bei allen Maßnahmen und Planungen sind in der Grundlagenermittlung die planerischen Rahmenbedingungen zu prüfen.

Nachfolgend dargestellt werden die Belange des Denkmalschutzes, der Regionalplanung und des Wasserwirtschaftamtes Aschaffenburg.

Abb. 1: Einzeldenkmäler

Quelle: Bayernatlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Abb. 2: Bodendenkmäler

Quelle: Bayernatlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

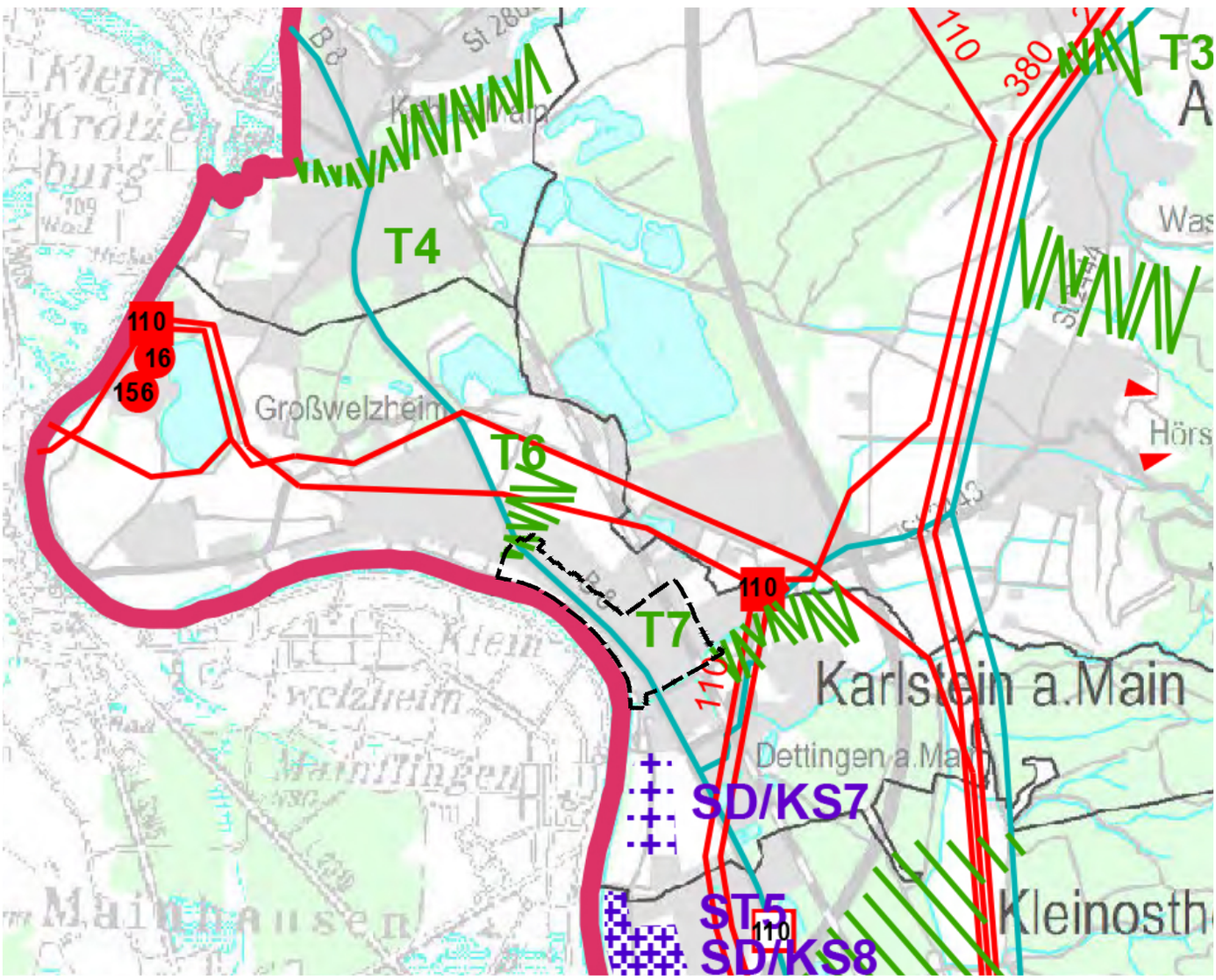


Abb. 3: Trenngrün und regionale Grünzüge

Quelle: Regionalplan Region Bayerischer Untermain(1), Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Lesefassung v. 25.08.2020, Herausgeber: Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

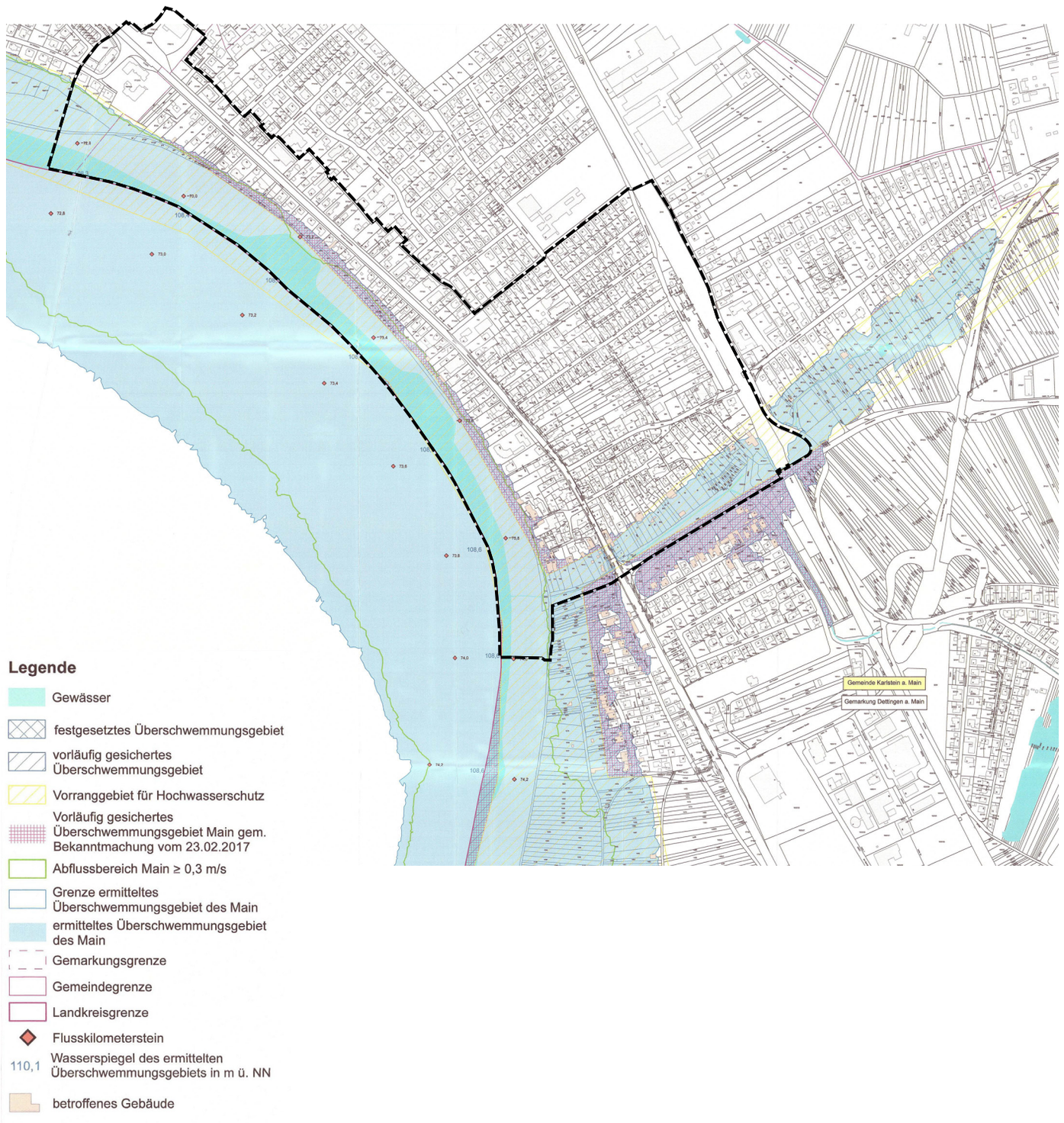


Abb. 4: Festsetzung des Überschwemmungsgebietes

Quelle: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Detailkarte, Plan K4, Anlage 2, Ausgabe vom 10.03.2017