GEMEINDE KAHL A.MAIN |
Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie

Ortsentwicklung Kahl a.Main
Städtebauliche Planung mit
Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS)
sowie integriertem Einzelhandels- und Verkehrsgutachten

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Kahl a.Main
Aschaffenburger Straße 1
63796 Kahl a.Main
vertreten durch Hr. Jürgen Seitz, 1. Bürgermeister

BEARBEITUNG

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. +4993212680050
info@arc-gruen.de
Thomas Wirth, Geschäftsführer, Landschaftsarchitekt bdla,
Stadtplaner SRL
Diana Thrum, M.Sc. Geographie
Anja Hein, B.Sc. Geographie

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
D- 50968 Köln
Tel. +4922178941160
gruenbauer@bbe.de
Marjan Grünbauer, M. Sc. Wirtschaftsgeographie
Corinna Küpper, Dipl.-Volkswirtin

OBERMEYER Planen + Beraten GmbH
Hansastr. 40
D- 80686 München
Tel. +498957990
info@opb.de
Patricia Daniel, M.Sc.

INHALT

1	Inhalt und Vorgehensweise	6
2	Bestandsaufnahme	11
2.1	Rahmenbedingungen	12
2.2	Ortsentwicklung, Ortsbild	21
2.3	Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus	43
2.4	Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie	49
2.5	Verkehr und Parken, Freizeitwege	54
2.6	Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine	59
2.7	Ver- und Entsorgung, Erneuerbare Energien	62
3	Integrierte Planerstellung	65
3.1	Beteiligungsverfahren	66
3.2	Stärken-Schwächen-Analyse	71
3.3	Einarbeitung begleitende Gutachten	79
3.4	Klausur/ Leitbild	90
4	Städtebauliches Entwicklungskonzept	95
4.1	Städtebaulicher Rahmenplan	97
4.2	Nachverdichtungsstrategie	100
4.3	Verkehrsstrategie	127
4.4	Nachhaltiges Verkehrskonzept für die Kommune 2025	136
4.5	Schwerpunkte	140
4.6	Vorschlag zur Ausweisung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB	150
5	Maßnahmenplan und Maßnahmen	153
5.1	Maßnahmenplan	155
5.2	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	166
5.3	Beschluss	171
6	Monitoring und Erfolgskontrolle	172
Abbildungsverzeichnis		174
Tabellenverzeichnis		179

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Gemeinden definieren in sogenannten Ortsentwicklungsplanungen die Zukunft der kommenden 25 bis 30 Jahre. Die letzte derartige Planung für Kahl stammt aus dem Jahre 1986 und beinhaltete z. B. die Verlagerung der Feuerwehr aus dem Ortszentrum auf das Grundstück am Sandhas´, den Bau eines Dorfplatzes mit neuer Bibliothek, den Anbau an das Rathaus mit Gestaltung des Villefontainer Platzes, aber auch den Bau der K-Trasse und die Neugestaltung der B8. Dies haben wir in den vergangenen Jahren umgesetzt.

Um die Entwicklung unserer Heimatgemeinde für die Zukunft zu definieren, waren wieder gute Ideen gefragt. Diese sind insbesondere notwendig, da unsere Gemeinde im Vergleich zu anderen Kommunen nur über eine kleine Gemarkungsfläche verfügt die darüber hinaus aus 50 % Wald- und 10 % Seenfläche besteht. Die übrige Fläche ist dicht besiedelt mit zum Teil widersprüchlichen und konkurrierenden Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Erholung, Kultur usw. auf engstem Raum.

Mit finanzieller Förderung und fachlicher Beratung des Freistaates Bayern wurde eine Ortsentwicklungsplanung an das Büro arc.grün aus Kitzingen in Auftrag gegeben, unterstützt von neu erstellten Einzelhandels- sowie Verkehrskonzepten.

Die Beteiligung unserer Bürgerinnen und Bürger wurde im weiteren Verfahren groß geschrieben. Drei Ortsbegehungen zu unterschiedlichen Themen und zwei Workshops fanden statt, zu denen neben den gewählten Bürgervertretern aus dem Gemeinderat und Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung auch interessierte Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren. Darüber hinaus traf sich der Gemeinderat zu zwei Wochenendklausuren, um die zukünftigen Planungsmöglichkeiten zu diskutieren. Das Ergebnis ist die „Nachverdichtungs- und Mobilitätsstrategie", welche Kahl in den nächsten 25 bis 30 Jahren begleiten und gestalten wird.

Ich bedanke mich an dieser Stelle bei den beteiligten kompetenten Fachbüros, meinen Kolleginnen und Kollegen aus dem Gemeinderat und der Rathausverwaltung, aber besonders bei allen beteiligten Bürgerinnen und Bürgern, die uns mit Rat und Tat zur Seite standen.

Setzen wir gemeinsam die neue Ortsentwicklungsplanung um und machen unsere lebens- und liebenswerte Gemeinde Kahl a.Main fit für die Zukunft.

Ihr
Jürgen Seitz
Bürgermeister

1 INHALT UND VORGEHENSWEISE

Die Gemeinde Kahl a.Main mit nahezu 8.000 Einwohnern und einer Fläche von 10 km² steht in den nächsten Jahren vor einem weiteren bedeutenden Entwicklungsschritt in städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht. Demographische und sozioökonomische Prozesse beeinflussen diese Entwicklungen maßgeblich.

Der durch den Tagebau schnell gewachsene Ort hat in den letzten 30 Jahren verschiedene Maßnahmen unternommen, um sich im regionalen Gefüge als „zwischen Land und Stadt stehende Siedlung" im Verdichtungsraum Rhein-Main zu behaupten. 1989 entstand ein Ortsentwicklungskonzept (Büro Prof. Sievers) mit Einzelhandelsgutachten (GFK) und ein Verkehrsgutachten (TUM). 1995 folgte ein städtebaulicher Rahmenplan (Büro Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffner). Maßnahmen, die mit Hilfe der Städtebauförderung umgesetzt wurden, waren unter anderem der Pfarrer-Lippert-Platz, der Bereich um das Rathaus sowie die K-Trasse.

Durch Planungszuschüsse des Landes Bayern mit der Unterstützung der Regierung von Unterfranken kann eine Basis für den Einstieg in die Städtebauförderung gebildet werden.

Die Städtebauliche Planung mit Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS) sowie den integrierten Einzelhandels- und Verkehrsgutachten beinhaltet:

- Die Entwicklung der Kahlaue und des Zugangs zum Main als wesentliches zentrales Gebiet für Naherholung, Freizeit, Natur- und Hochwasserschutz
- Konzepte zu Nachverdichtung und Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete der 1950er und 1960er Jahre
- Die Entwicklung der innerstädtischen Mobilitätssysteme mit Anbindung des Bahnhofsumfeldes an das Ortszentrum sowie Gestaltung der innerörtlichen Straßen zur Verbesserung des Fuß- und Radwegeverkehrs.

Das Untersuchungsgebiet (3,9 km²) erstreckt sich auf die Siedlungsflächen des Ortes, sowie das Gebiet um die Kahlmündung in den Main. Untersucht wurden vor allem die Handlungsfelder Ortsentwicklung, Ortsbild; Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus; Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie, Verkehr und Parken, Freizeitwege; sowie Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine.

Eine weitreichende Kooperation wichtiger Institutionen und örtlicher Akteure ist bei der Erstellung der MuNS von entscheidender Bedeutung. Das kreative bürgerliches Engagement wurde mit Ortsrundgängen und verschiedenen Bürgerworkshops in das Konzept eingearbeitet. Der Gemeinderat entwickelte Ziele und das Leitbild für Kahl.

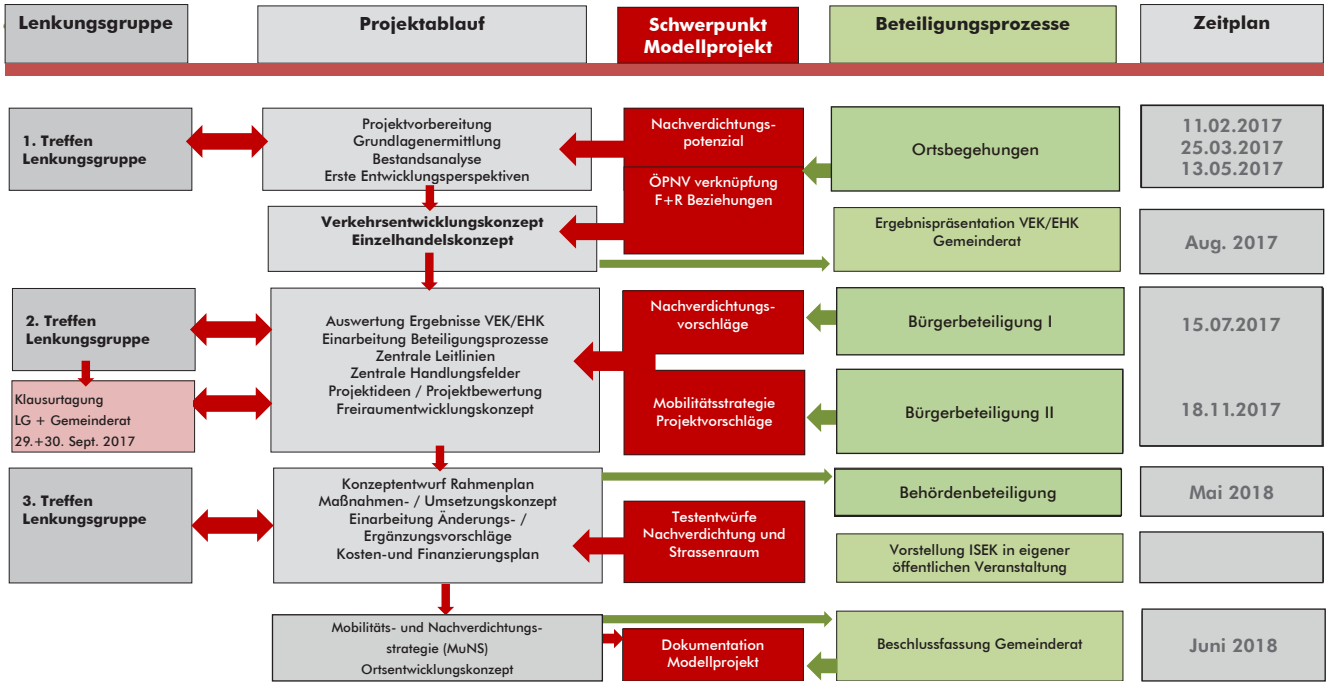
Untersuchungsraum MuNS
Kahl a.Main

Im Rahmen einer Bestandserfassung wird Kahl a.Main erst auf den regionalen Standortrahmen und darauffolgend auf lokale Gegebenheiten der genannten Handlungsfelder analysiert. Die vorhandenen Gutachten von 1989 und 1995 fließen dabei ein.

Weiterhin gibt es detaillierte Untersuchungen und Konzeptionen durch die:

- Erstellung eines innerörtlichen Verkehrsentwicklungsplans mit Aussagen zur Verknüpfung von Wohnstandort und öffentlichem Nahverkehr mit Entwicklung eines Parkraum-, sowie Fuß- und Radwegekonzeptes
- Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes
- Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes zur Feststellung städtebaulicher Missstände und notwendiger Entwicklungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt einer Nachverdichtungsstrategie

Der Planungsprozess wurde mit dem Auftraggeber, die Gemeinde Kahl a.Main, den unterstützenden Planerbüros BBE Handelsberatung GmbH für Einzelhandel und OBERMEYER Planen + Beraten GmbH für Verkehr entwickelt und festgelegt. Parallel entstand die Masterarbeit der JMU-Würzburg "Herausforderung Innenentwicklung – Potenziale und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der Gemeinde Kahl a.Main".



2 BESTANDSAUFNAHME

Rahmenbedingungen

Ortsentwicklung, Ortsbild

Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus

Verkehr und Parken, Freizeitwege

Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie

Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine

2.1 Rahmenbedingungen

Die 10,63 km² umfassende Gemeinde Kahl a.Main liegt im Nordosten des bayerischen Landkreises Aschaffenburg im Bezirk Unterfranken an der hessischen Grenze.

Alzenau als Mittelzentrum liegt 5 km entfernt. Benachbarte Oberzentren sind Hanau (9 km nordwestlich), Aschaffenburg (15 km südöstlich) und Frankfurt (25 km westlich).

Durch das Gemeindegebiet fließt die Kahl, ein Gewässer 2. Ordnung. Als rechtsseitiger Zufluss des Mains hat sie ihren Ursprung in den westlichen Hängen des „Sandsteinspessarts" und durchquert den nördlichen Bereich des „Vorderen Spessarts". Das Gebiet wird im Volksmund auch als „Kahlgrund" bezeichnet. Die Gemeinde Kahl liegt an der Mündung der Kahl zum Main.

Verkehrlich ist die Gemeinde durch die Lage an der A45 sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden.

Eine Besonderheit stellt der Bahnknotenpunkt in Kahl a.Main dar. Im stündlichen Takt verbindet die Deutsche Bahn Frankfurt mit Aschaffenburg. Weiterhin erschließt die Kahlgrundbahn die Orte Richtung Osten.

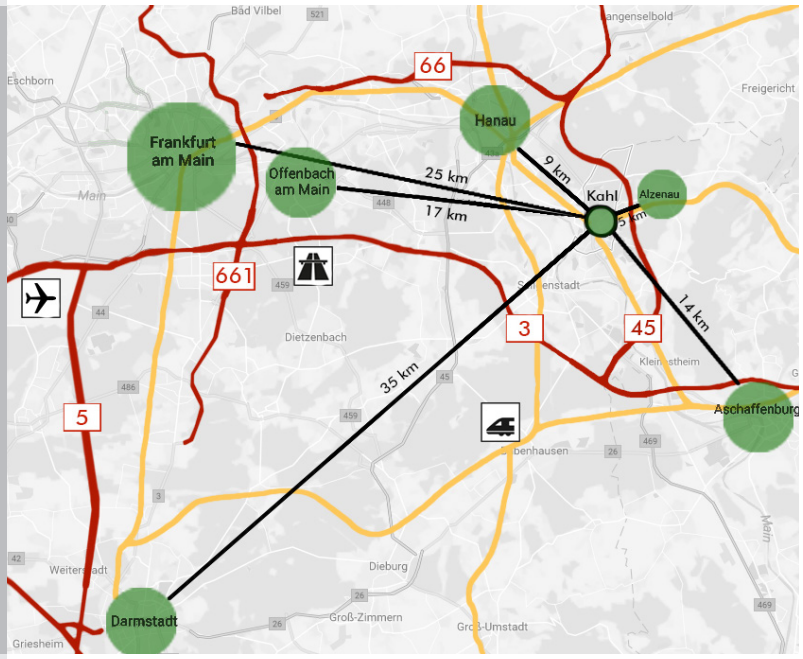


Abb. 1: Lage im Raum

Trend der Bevölkerungsentwicklung

Während die Bevölkerung im Landkreis Aschaffenburg zwischen 1990 und 2012 noch um 3 bis 9 % zugenommen hat, geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Prognosezeitraum 2012 - 2035 von einem Rückgang der Bevölkerung um 3 bis 9 % aus

Unter Berücksichtigung der Prognose der internationalen Wanderung zusätzlich der aktuellen Flüchtlingssituation kann mindestens von der Variante eines erhöhten Zuzugs ausgegangen werden, so dass die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Kahl a.Main voraussichtlich stabil bleiben wird.

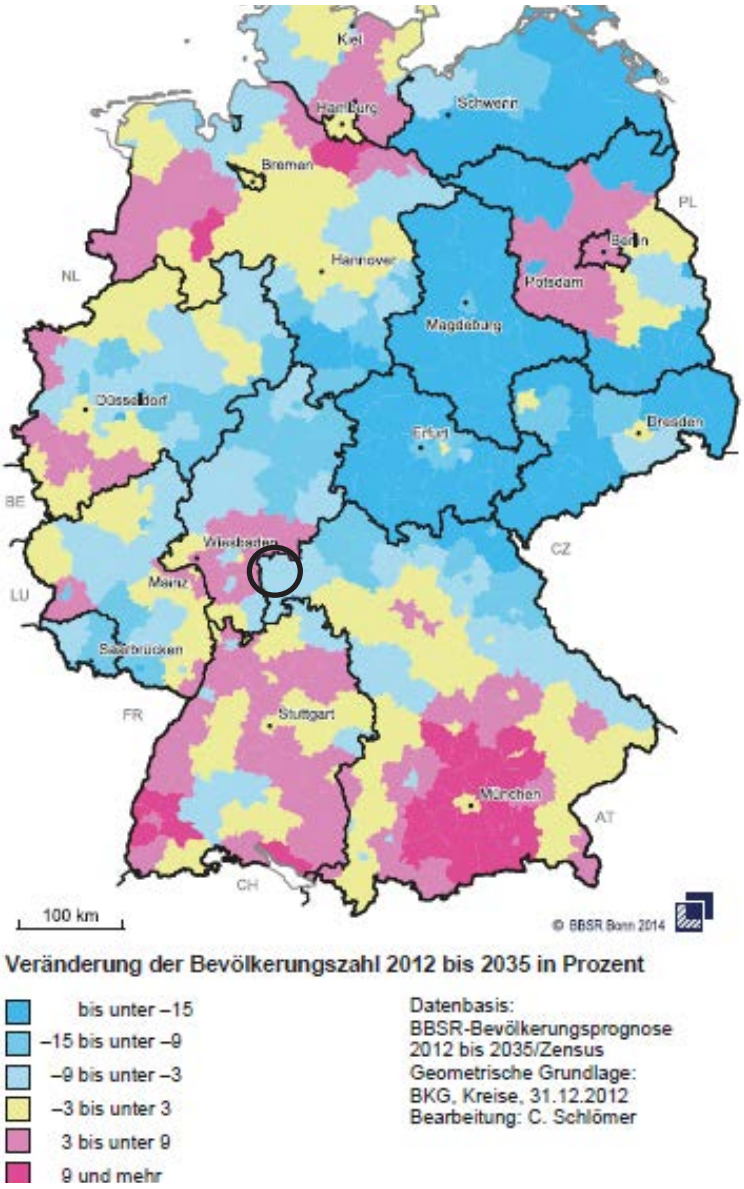
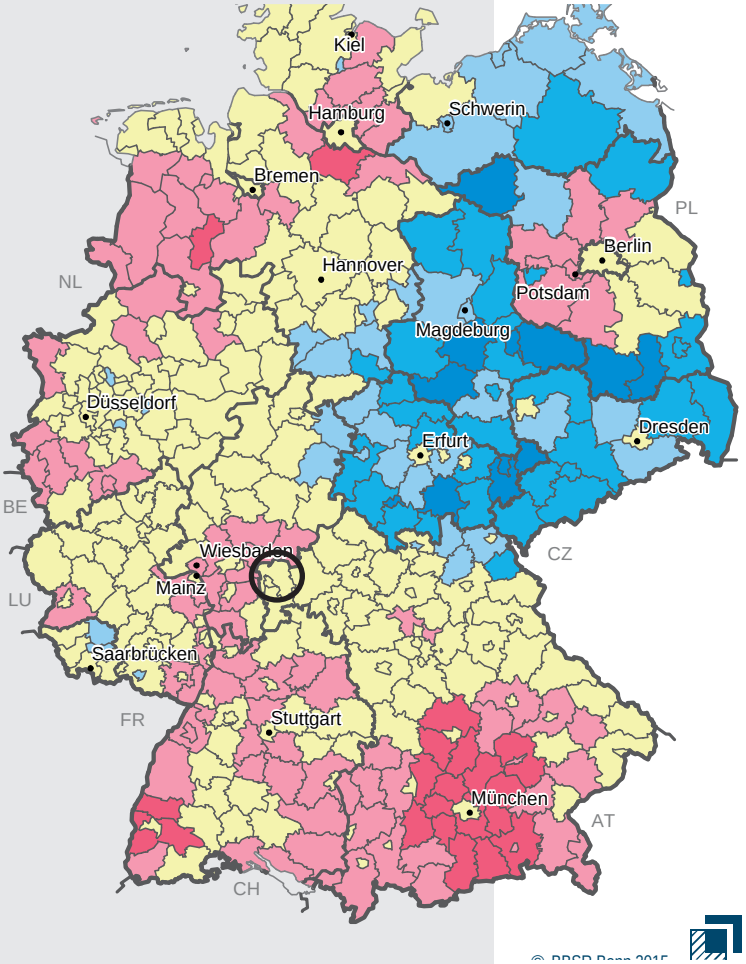


Abb. 2: Veränderung der Bevölkerungszahl

Trend der Haushaltsentwicklung und Wohnflächennachfrage

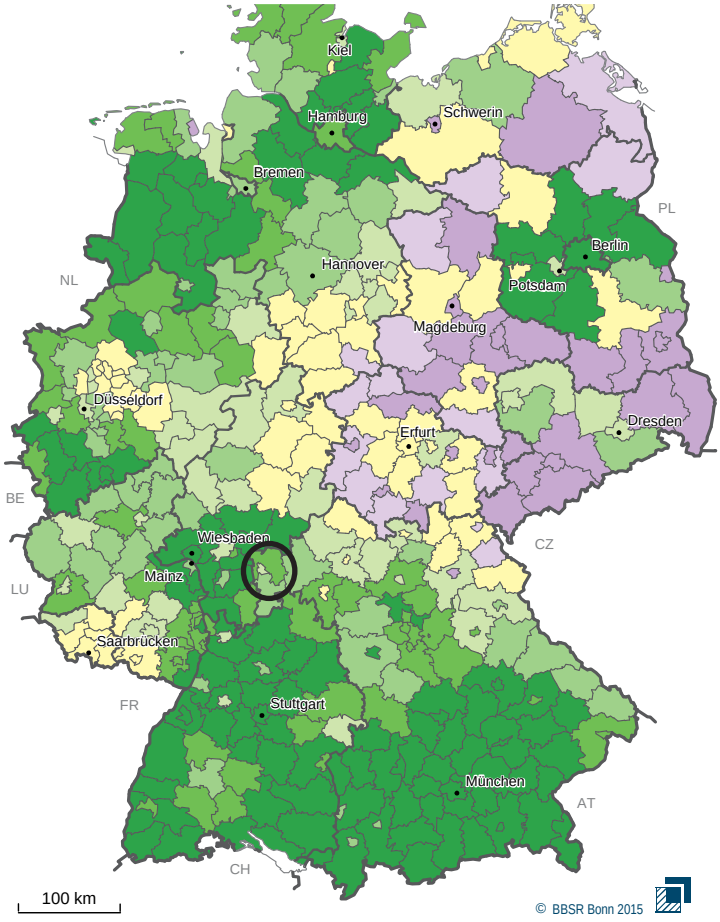
Die Entwicklung der Haushalte spielt raumplanerisch eine bedeutende Rolle. Durch weniger Personen pro Wohneinheit und verschiedene individuelle Lebenslagen entsteht mehr Platzbedarf. Im Landkreis Aschaffenburg ist eine stabile Haushaltsentwicklung vorhergesehen (-5 bis 5 %). Die Wohnflächennachfrage steigt (7,5 bis 10 %). Dies hat zur Folge, dass neue Wohnraumkonzepte entwickelt werden müssen, um die hohe Flächennachfrage zu erfüllen.



Entwickung insgesamt von 2015 bis 2030 in %

- bis unter –15
- –15 bis unter –10
- –10 bis unter –5
- –5 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr

Abb. 3: Haushaltsentwicklung insgesamt von 2015 bis 2030



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2015 bis 2030 in %

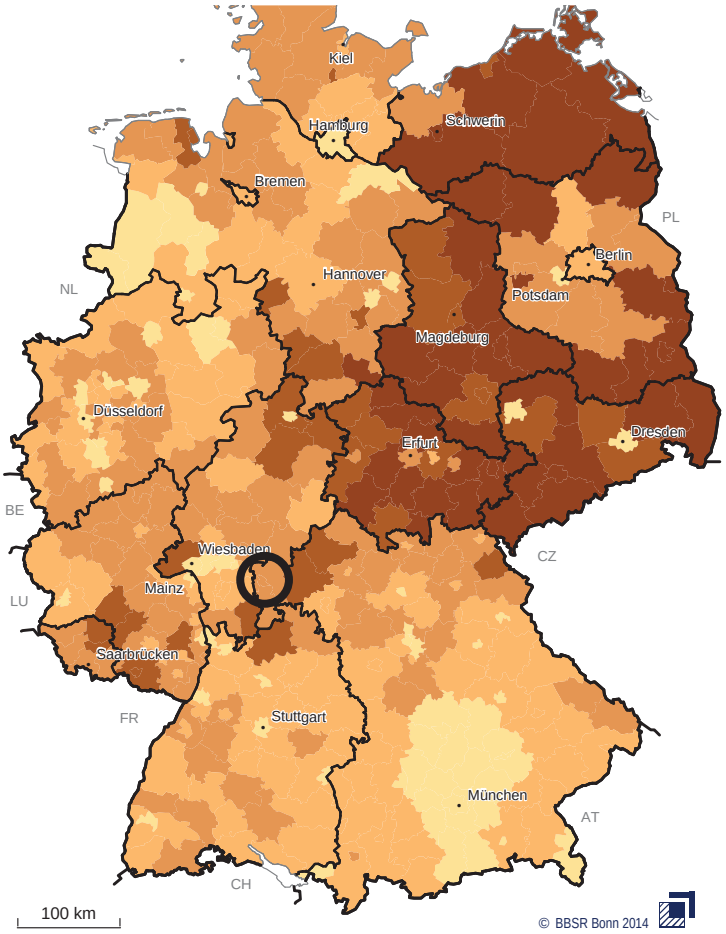
- bis unter –5,0
- –5,0 bis unter –2,5
- –2,5 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 und mehr

Abb. 4: Entwicklung Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030

Hochbetagte

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten. Für den Prognosezeitraum zwischen 2012 und 2035 ist gemäß des BBSR von einer Zunahme der über 80-Jährigen um 65 – 80 % auszugehen.

Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Senioren sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft z. B. im Hinblick auf die Barrierefreiheit eine steigende Bedeutung zu.



Relation der über 80-Jährigen zu den 50- bis unter 65-Jährigen im Zeitvergleich 2012 bis 2035 (Differenz)

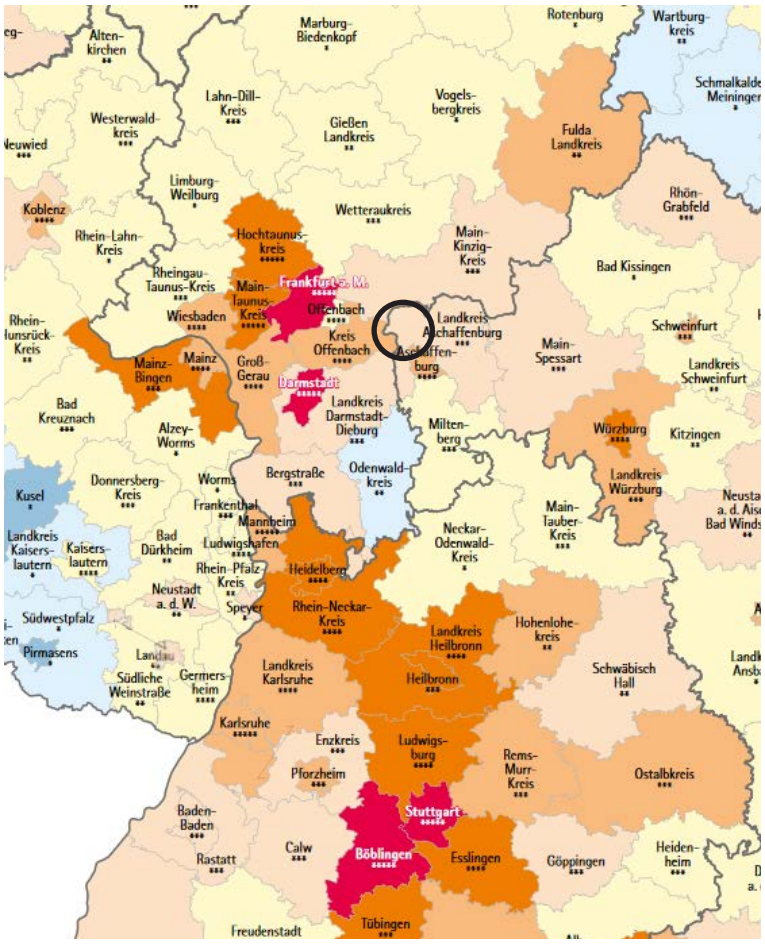
- bis unter 0,18
- 0,18 bis unter 0,23
- 0,23 bis unter 0,28
- 0,28 bis unter 0,33
- 0,33 und mehr

Datenbasis:
BBSR-Bevölkerungsprognose 2012 bis 2035/Zensus
Geometrische Grundlage:
BKG, Kreise, 31.12.2012
Bearbeitung: C. Schlömer

Abb. 5: Relation der über 80-Jährigen zu den 50- bis unter 65-Jährigen 2012-2035

Zukunftsatlas

Dem Landkreis Aschaffenburg werden in der zukünftigen Entwicklung hohe Chancen ausgerechnet. Aschaffenburg ist auf Platz 60 von 402 aller deutschen Landkreise.



Regionen und ihre Zukunftschancen

Stadt/Landkreis		Stadt/Landkreis	
1	beste Chancen	5	ausgeglichene Chancen/Risiken
2	sehr hohe Chancen	6	leichte Risiken
3	hohe Chancen	7	hohe Risiken
4	leichte Chancen	8	sehr hohe Risiken

Digitalisierung als Chance für die Regionen

Stadt/Landkreis		Stadt/Landkreis	
••••• +	hervorragende Chancen	•••	gute Chancen
•••••	ausgezeichnete Chancen	••	weniger gute Chancen
••••	sehr gute Chancen	•	schlechte Chancen

Abb. 6: Zukunftsatlas 2016

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung von Unternehmen. Das Arbeitsplatzangebot folgt globalen Strategien. Insbesondere im produzierenden Gewerbe werden sich weiterhin Outsourcing Tendenzen abzeichnen. Deutschland wird sich in Zukunft verstärkt als Standort für Forschung und Entwicklung, aber auch als Qualitätsstandort für produktive Unternehmen bewähren müssen.

Auch im Primärsektor zeichnen sich Veränderungen ab. Die Landwirtschaft wird auch weiterhin von Konzentrationsprozessen geprägt sein. Das bedeutet weniger aber größere Betriebe.

Bedingt durch den demographischen Wandel wird die Zahl der Erwerbspersonen weiter abnehmen, so dass sich die Situation auch auf dem Arbeitsmarkt zunehmend verschiebt. Insbesondere in Süddeutschland wird ein Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften erwartet, der nur durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

Einzelhandelsgeschäfte müssen sich an die neuen Bedingungen (Filialisten oder neue Vertriebswege z. B. Verkauf über das Internet) anpassen beziehungsweise sich neu erfinden, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Klimawandel

Bereits im 20. Jahrhundert ist die mittlere Lufttemperatur in Deutschland um durchschnittlich 0,9° C angestiegen, während sie sich global um 0,6° C erhöhte. Die Deutsche Meteorologische Gesellschaft schätzt die künftige Erwärmung bis ca. 2040 auf 1,7° C über dem Wert von 1900. Dabei sollen besonders die Winter und die Nächte wärmer werden. Hitzeperioden sollen häufiger und stärker ausfallen. Im Sommer wird allgemein weniger Niederschlag erwartet gegenüber einer Zunahme im Winter. Dies führt zu vermehrten Dürren im Sommer und zunehmendem Hochwasser in den Wintermonaten sowie insgesamt zu zunehmenden Extremwetterereignissen mit Auswirkungen auf die Umwelt, die Landwirtschaft, die Bevölkerung und nicht zuletzt auch auf die Infrastrukturbauten.

Einbindung in die Region

Kahl a.Main liegt in der Planungsregion ‚Bayerischer Untermain' (1). Im Landesentwicklungsprogramm von 2013 ist ein Teil der Region bayerischer Untermain durch die Lage zwischen Aschaffenburg und Frankfurt – beides Oberzentren – als Verdichtungsraum deklariert. Der Bayerische Untermain umfasst die Stadt Aschaffenburg, den Landkreis Aschaffenburg und den Landkreis Miltenberg. Städte und Gemeinden wie Alzenau, Goldbach mit Hösbach und Obernburg a.Main mit Elsenfeld und Erlenbach a.Main erfüllen wichtige Versorgungsfunktionen (Mittelzentren). Aschaffenburg und Hanau sind Oberzentren.

Somit steht die Gemeinde Kahl a.Main im regionalen Wettbewerb mit den Oberzentren Aschaffenburg und Hanau, dem nahegelegenen Mittelzentrum Alzenau sowie den Grundzentren Großkrotzenburg und Karlstein a.Main.

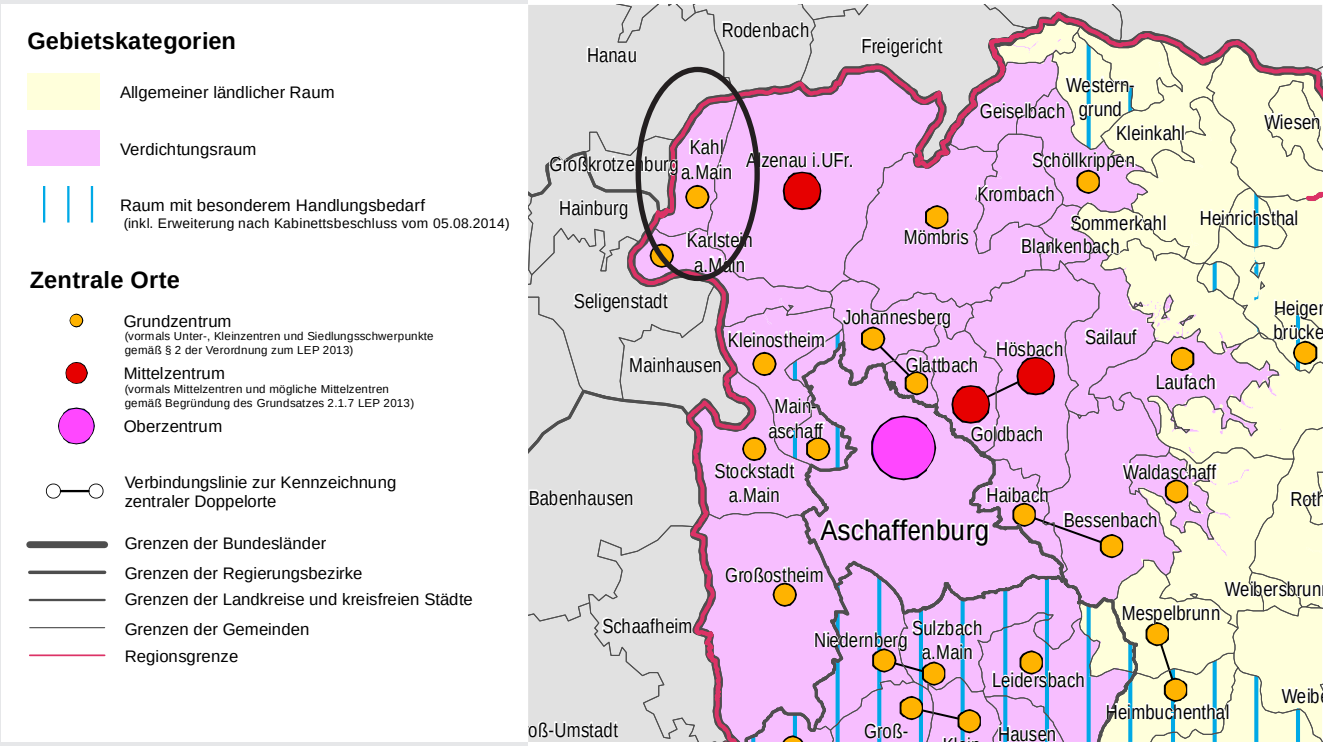


Abb. 7: Regionalplan Bayerischer Untermain Raumstrukturkarte

In Kahl a.Main ist durch die Funktion als Grundzentrum, die Größe und die vorhandene Kaufkraft nicht jede Einzelhandelsentwicklung zulässig. Eine Gebietsstruktur des ländlichen Raumes mit den Ballungsarealen ist als Grundsatz für Kahl im Regionalplan ausgewiesen. Es sind „Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur bevorzugt entlang der Verkehrs- und Siedlungsachsen anzustreben. Dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist dabei im Hinblick auf die Erreichbarkeit der zentralen Orte und des Verdichtungsraumes besonderes Gewicht beizumessen."

Der Kahlaue als Trenngrün ist besonderes Gewicht beizumessen. Sie soll die Siedlungsstrukturen trennen und Freiflächen sichern.

Das im Regionalplan ausgewiesene Vorrangebiet SD/KS1 sowie das Vorbehaltsgebiet SD/KS12 beinhalten große Sandvorkommen in guter Qualität, liegen jedoch außerhalb der Gemarkung

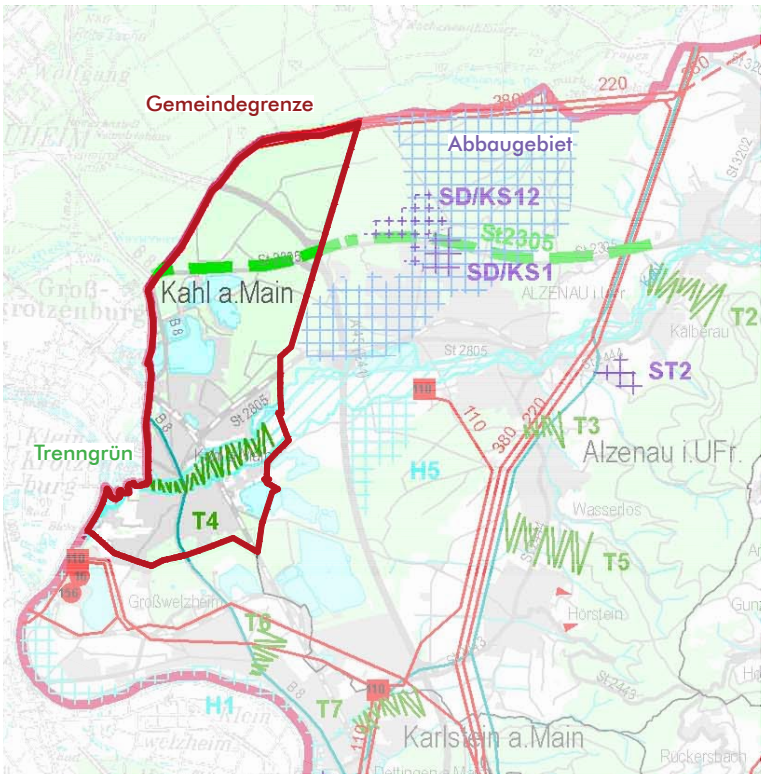


Abb. 8: Regionalplan Bayerischer Untermain Karte Siedlung und Versorgung

Die Gemeinde Kahl a.Main besitzt mit den Waldgebieten und großen Seen eine wichtige Anziehungskraft für Freizeit- und Erholungssuchende aus den umliegenden Metropolregionen. Dies ist im Regionalplan formuliert:

„Es ist anzustreben, in den zum Verdichtungsraum gehörenden Teilen des Tourismusgebiets Spessart/ Bayerischer Odenwald den Fremdenverkehr weiter zu entwickeln und die Erholungsmöglichkeiten für die Tages- und Wochenenderholung zu sichern und zu verbessern. Den Erfordernissen der Tages- und Wochenenderholung kommt im Bereich des Maintals und der Untermainebene außerhalb des Tourismusgebiets besondere Bedeutung zu.“ Eine Überanspruchung der Landschaft solle vermieden werden.

Im Regionalplan finden sich Hinweise auf Wasserschutzgebiete. Seit 08.04.2013 sind die Areale im Süden durch Gesetz vom Landratsamt Aschaffenburg erlassen.

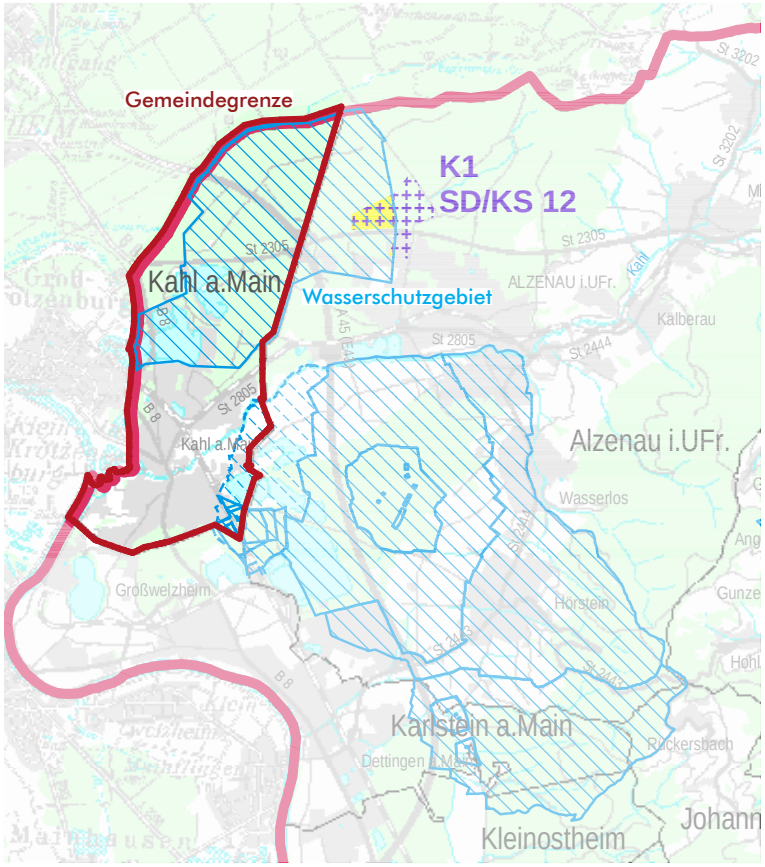


Abb. 9: Regionalplan Bayerischer Untermain Karte Wasserversorgung

2.2 Ortsentwicklung, Ortsbild

Historie

Seit der Jungsteinzeit (ca. 3.000 v. Chr.) entstanden erste Siedlungen auf den vor Kahl und Main hochwassersicheren Uferterrassen. Um 800 n. Chr. wurden die ersten Anfänge des Ortes vermutet. Bodendenkmäler, u. a. Brandgräber aus der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit weisen darauf hin.

Kahl wird als Ort auf der Salzstraße von Bad Orb zum Kloster Seligenstadt das erste Mal im Jahre 1282 erwähnt.

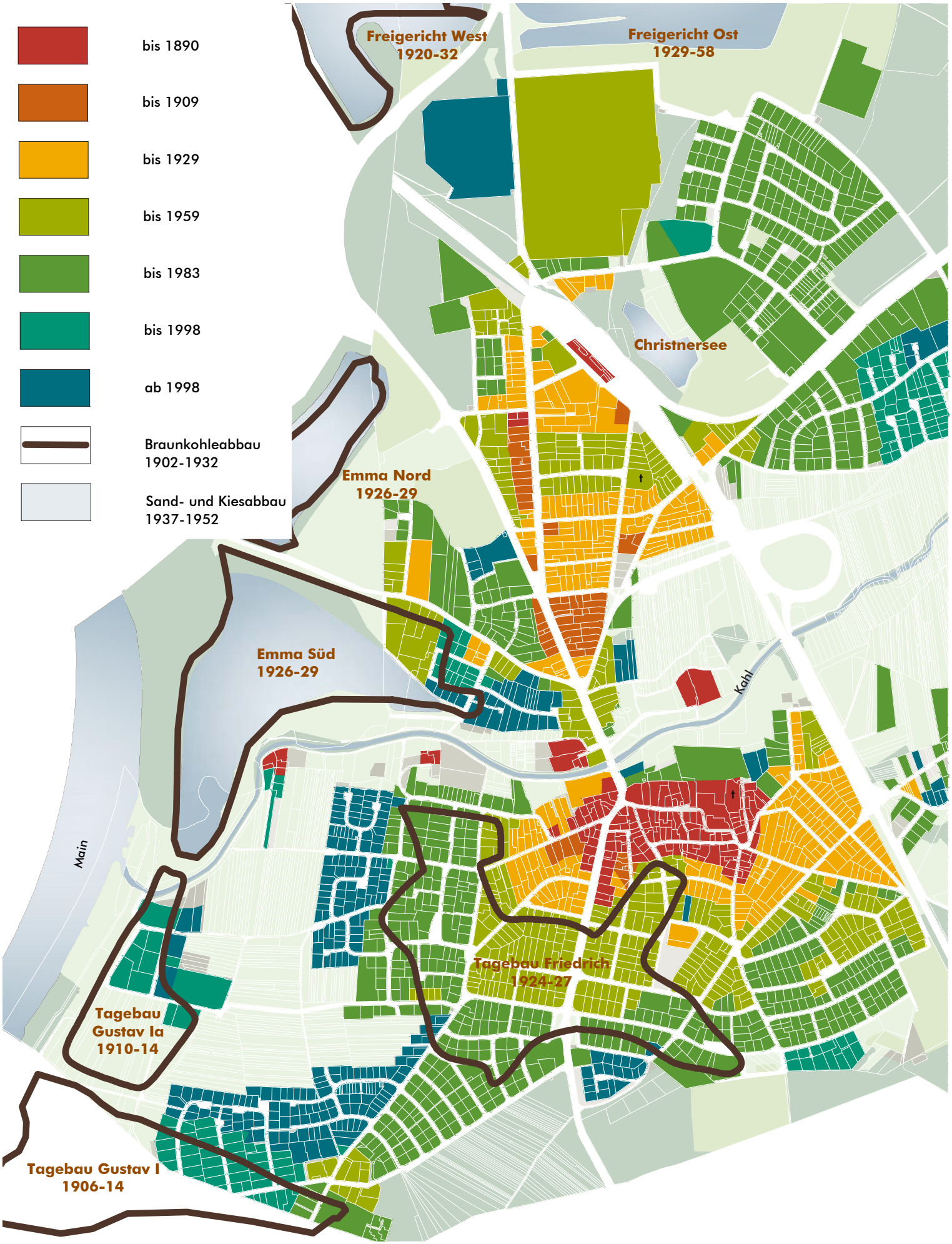
In den folgenden Jahrhunderten war es unterschiedlichen Herrschaftsbereichen zugeordnet (Hörstein, Kurfürstentum Mainz) und wurde im 30jährigen Krieg im Jahre 1538 vollständig zerstört.

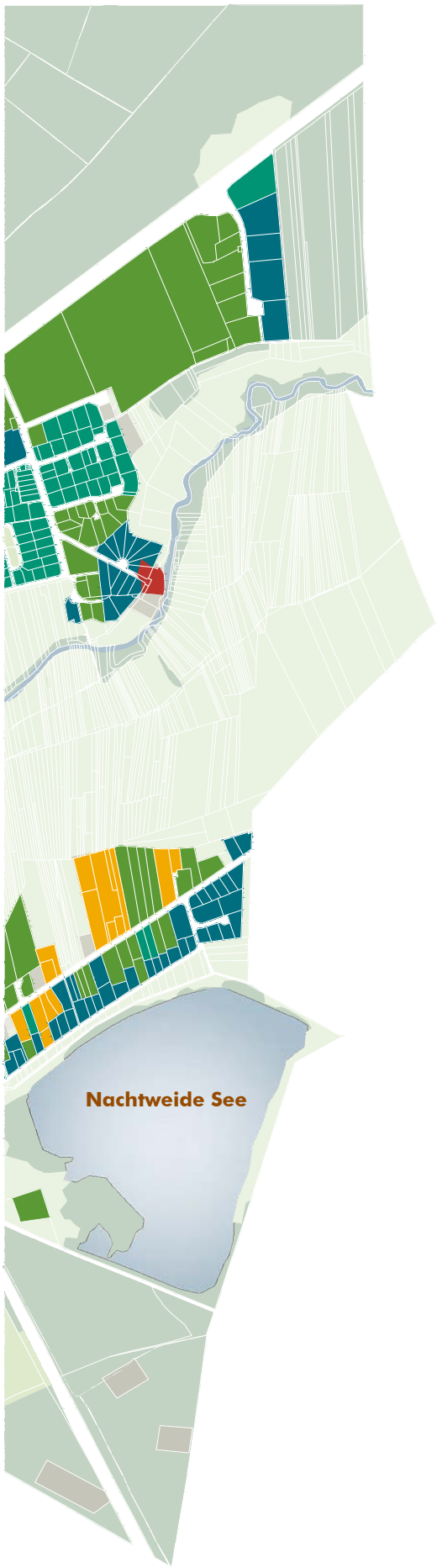
1755/58 wurde das Schloß Emmerichshofen und 1830 das Zollhaus errichtet, in welchem heute das Rathaus seinen Sitz hat. An der Hauptstraße steht das Backes, ein ehemals öffentliches Backhaus aus Bruchstein mit Pyramidendach aus dem 18./19. Jh. Noch bis in die 1940er Jahre wurde dieses genutzt.

In diesem Jahre gab es in der gesamten Kahlaue insgesamt 73 Mühlen. Davon sind elf Mühlen auf Kahler Gemarkung. Gemahlen wurde Getreide, Senf und Öl. Sand- und Walkmühlen gab es etwa ab 1900. Die Kahlverlegung in Verbindung mit dem Braunkohletagebau seit Beginn des 20. Jahrhunderts beseitigte die verbliebenen Mühlwerke. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts zeugen nur noch wenige, teilweise zu Wohnhäusern umfunktionierte Bauten vom Mahlbetrieb an der Kahl: Obere Fallersmühle, Untere Fallersmühle (Walzenmühle), Schäfereimühle, Lohmühle, Nassmühle.

1854 entstand ein Bahnanschluß an die Linie Aschaffenburg – Hanau. Seit dieser Zeit entwickelte sich die Siedlungsstruktur zwischen Dorfkern und neuem Bahnhof. 1898 wurde mit dem Bau der Kahlgrundbahn von Kahl über Alzenau bis Schöllkrippen begonnen.

In der ersten historischen Karte von 1856 ist der Altort im Kahlgrund sowie die der Bahnhof und die Mühlen zu erkennen. Das alte Ortsbild zeigt sich noch in zwei Straßenzügen. Hessische Hofstrukturen mit Quergebäuden und giebelständige Häuser charakterisieren die Torgasse und Hauptstraße. Sanierte sowie unsanierte Fachwerkhäuser sind hier zu finden. Eine Besonderheit in Kahl a.Main sind auch die Ziegelhäuser.


bis 1890
bis 1909
bis 1929
bis 1959
bis 1983
bis 1998
ab 1998
Braunkohleabbau 1902-1932
Sand- und Kiesabbau 1937-1952
Freigericht West 1920-32
Freigericht Ost 1929-58
Christnersee
Emma Nord 1926-29
Emma Süd 1926-29
Kahl
Main
Tagebau Friedrich 1924-27
Tagebau Gustav Ia 1910-14
Tagebau Gustav I 1906-14



Kahl a.Main ist ein Tagebaugebiet. Die Siedlungs- und Landschaftsbild hat mehrere Tranformationsprozesse erfahren.

Schon in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde am „Langen Bruch“ (zwischen Hanauer Landstraße und Weihergraben) Torf abgetragen.

1902 begann durch den Abbau von Kies und vor allem durch die Braunkohle-Förderung das industrielle Zeitalter (Süden, Osten und nördlich der Gleise). 1908-10 wurde für die Erweiterung des Frankfurter Ostbahnhofs Kies abgebaut. Von 1903 bis 1932 erweiterte sich der Braunkohleabbau (Süden, Westen), mit der Folge der Zuwanderung von weitgehend evangelischen Arbeitern. In diesen Jahren entwickelte sich die Siedlungsstruktur Richtung Norden und Osten zu den Bahngleisen.

Nach der Weltwirtschaftskrise 1932 erfolgte eine Stilllegung der Werke, da u. a. Grundwasser in die Gruben sickerte, mit der Folge von über 1.000 Arbeitslosen. Die Werke verpflichteten sich, die Gruben "Gustav", sowie "Friedrich" wieder in ihrer ursprünglichen Form zurückzugeben. Verschüttet wurden diese u. a. aus den Böden der Grubenfeldern "Emma".

1937 begann der Sand- und Kiesabbau (u. a. Norden) im großen Maßstab (u. a. Bau der Reichsautobahn) und kam erst 1959 zum Erliegen. Dieser Abbau verhalf Kahl zum neuen Aufschwung. Bei der Rohstoffgewinnung wurde aber darauf geachtet, die naturräumlichen Einheiten wieder herzustellen bzw. nicht zu zerstören.

Mit dem Wirtschaftsaufschwung der Nachkriegszeit und der 1970/80er und der Zugehörigkeit zum Ballungsraum Rhein-Main bisher umfangreichste Siedlungsentwicklung statt. Der bebaute Bereich vergrößerte sich weiter Richtung Süden, zwischen den Schienen und entlang der Alzenauer Straße. Auffallend ist die umfangreiche Wiederverfüllung ehemaliger Tagebauflächen, die zu Baugebieten entwickelt wurden.

Die größere verarbeitende Industrie kam im Jahr 1943 mit den MATRA-Werken (heute Linde) nach Kahl, 1955 gefolgt von den Kopp-Werken (elektrische Geräte) standortnah zum Bahnhof.

Die neuesten Erweiterungen fanden an den Ortsrändern statt ("Prischoß", "Mainfelder", Neuordnung "Bruckfeld").

Abb. 10: Siedlungsentwicklung Kahl a.Main

Abb. 11: Tagebau „Friedrich“ am südlichen Ortsrand 1924-28

Abb. 12: Alte Kirche um 1890

Die Katholische Pfarrkirche Sankt Margareta wurde oft umgebaut. Die erste Erwähnung einer Kirche an der heutigen Stelle war im Jahr 1330. Im Laufe der Jahrhunderte existierten vier Kirchen an diesem Standort. 1492 wurde die erste Kirche durch Brand und Überschwemmung zerstört. Wiederaufgebaut wurde sie dann in den Jahren von 1512 bis 1523. Bis 1720 ist diese Kirche wiederum mehrmals saniert wurden. 1766 entstand eine neue Kirche mit Langhaus. Aufgrund von einem enormen Bevölkerungswachstum durch die Industrialisierung in Kahl wurde die Kirche 1920 neu erbaut. Sie ist im neobarocken Stil aus rotem Bruchsandsteinund besitzt Haupt-, zwei Seiten- und Querschiff. 1961/62 wurde die Katholische Pfarrkirche Sankt Margareta erweitert und renoviert. Auf der Ostseite entstand eine Marienkapelle mit 60 Sitzplätzen, sowie eine neue Sakristei und eine Heizung.

Ein weiteres beeindruckendes Bauwerk ist die Kreuzkirche, ein Backsteinbau von 1929 im Stil des Bauhauses. Der in der Ortsmitte stehende Wasserturm (1931) versorgte 3.200 Kahler bis 1966 mit Wasser. Seit der Stilllegung können diesen Schulklassen besichtigen. 1950 entstand das Denkmal des Sandhasen.

Von 1925 bis 1931 wurden wesentliche Gemeinschaftseinrichtungen gebaut: Turn- und Festhalle, Postamt und evangelische Kirche. Die Kaldaha-Schule wechselte häufig den Standort. Seit 1896 ist diese an dem heutigen Standort, über die Jahre wurde diese um mehrere Gebäudekomplexe erweitert. 1963 entstand die Turn- und Schwimmhalle.

Schloss Emmerichshofen

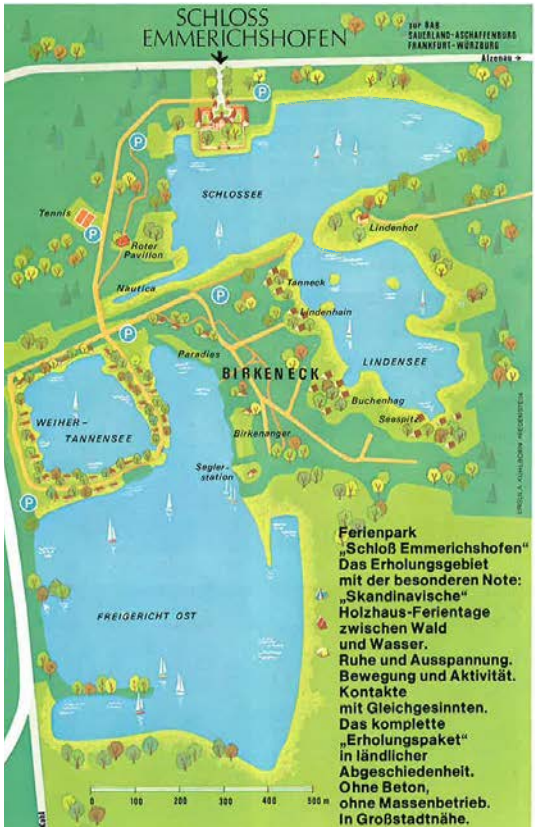


Abb. 13: Übersichtsplan Schloss Emmerichshofen

Die wechselreiche Geschichte des Schloss Emmerichshofen ist städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht sofort ablesbar. Ursprünglich als drei Wirtschaftshöfe des Mainzer Kurfürsten gegründet, unterlagen Gebäude und Landschaft einem stetigen Wandel.

Waldneubegründungen, Braunkohle- und Kiesabbau sowie unterschiedliche forstwirtschaftliche und touristische Nutzungen bestimmten die Entwicklung des Hofgutes. Gut ablesbar ist dies an dem – ursprünglich nicht als „Schloss" entstandenen – Hauptgebäude am „Schlosssee", dessen Erscheinungsbild erst mit dem Ende des Kiesabbaus in der heutigen Form gestaltet wurde und keineswegs als Schlosspark konzipiert ist.

Städtebaulich bemerkenswert ist zudem die in drei Bauabschnitten zwischen 1970 und 1985 entstandene Feriensiedlung, die auf das Konzept eines skandinavischen Landschafts- und Siedlungsmodells des Architekten Schellmann als Folgenutzung des Kiesabbaus zurückzuführen ist.

Dieses Konzept der offenen Siedlung einheitlich gestalteter Gebäude in einer natürlichen Landschaft konnte durch die besondere Bodenpolitik (Erbpacht mit Hauseigentum) nahezu unverändert erhalten bleiben; der öffentliche Zugang zum Gewässer gesichert werden.

Diese Qualität gilt es künftig weiter zu sichern; mögliche Erweiterungen im Bereich Lindensee müssen vor diesem historischen Hintergrund und unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben betrachtet werden.

1989 wurde für Kahl eine "Ortsentwicklungsplanung" von Prof. Thomas Sieverts erstellt. Ziel war eine Verbesserung der innerörtlichen Struktur. Der Ortsentwicklungsplan beinhaltete ein Verkehrs- (TU München) sowie ein Standort- und Marktgutachten (GFK). Maßnahmenvorschläge der Gutachten waren unter anderem die Sicherung von Grundstücke im Haupteinkaufsbereich, die Ansiedlung von Magneten, sowie die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Hanauer Landstraße, die Aufpflasterung und Möblierung des Haupteinkaufsbereiches und mehr Stellplätze, zudem der Ersatz des Bahnüberganges der St2805. Mit dem Bau des K-Trasse 2007 wurden der Verkehrsablauf und die -sicherheit erhöht. Weiterhin sind für den historischen Ortskern Gestaltungsprinzipien entstanden. Der Ortsentwicklungsplan hatte die Zielsetzung den innerörtlichen Verhältnissen und den landschaftlich geprägten Rändern Vorrang zu geben.

1995 folgte ein städtebaulicher Rahmenplan (Büro Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffner). Die öffentlichen Maßnahmen umfassten (in Klammern: beispielhafte umgesetzte und nicht umgesetzte Ideen):

- die Hanauer Landstraße (Freizeitwege Begrünung),
- Aschaffenburger Landstraße (Haltepunkte und Radwege),
- Mühlbachbrücke (Unterführung),
- Zehntgrafenpark (Parkplätze) (Einkaufszentrum – nicht umgesetzt),
- Kahlaue (Öffnung und Obere Fallermühle – nicht umgesetzt),
- Ville-Fontainer-Platz und Rathausbereich (Rathauserweiterung), (Fußwegverbindung zur Schule – nicht umgesetzt),
- Hauptstraße (Gehwege mit Pflasterrinnen und Stellplätze – noch nicht umgesetzt),
- Pfarrer-Lippert-Platz (kultureller Neubau und Parkplätze),
- Backgasse (Umgestaltung),
- Torgasse.

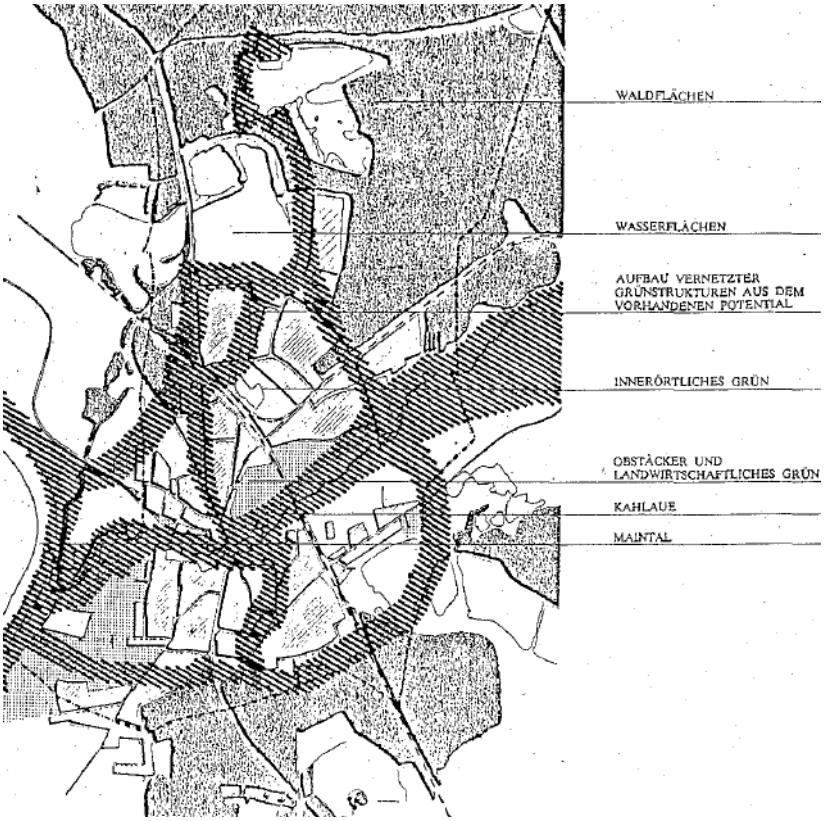


Abb. 14: Grünzüge Kahl a.Main, Ortsentwicklungsplanung 1989

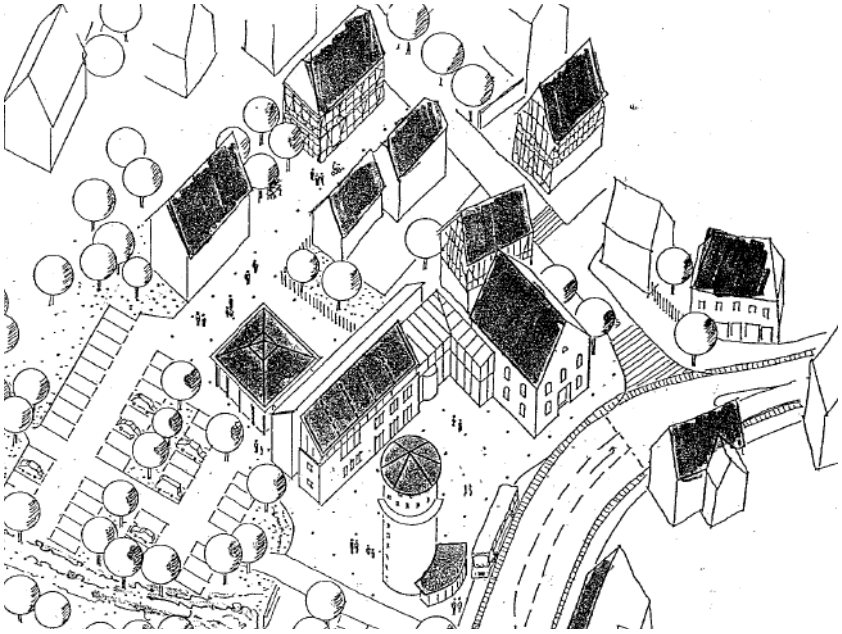
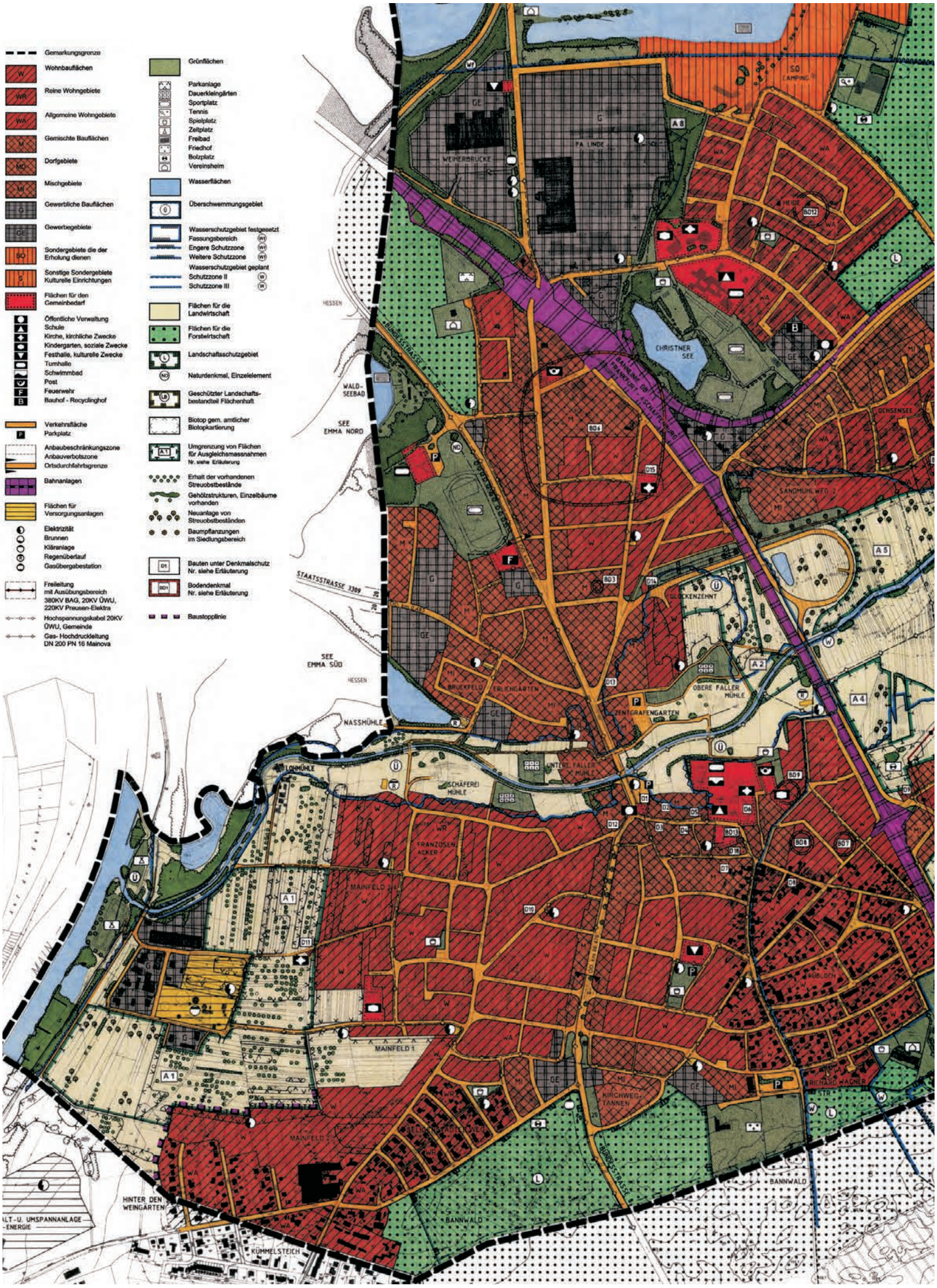


Abb. 15: Isometrie Ville-Fontainer-Platz und Rathausbereich, Städtebaulicher Rahmenplan 1995


Gemarkungsgrenze
Wohnbauflächen
Reine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Gemischte Bauflächen
Dorfgebiete
Mischgebiete
Gewerbliche Bauflächen
Gewerbegebiete
Sondergebiete die der Erholung dienen
Sonstige Sondergebiete Kulturelle Einrichtungen
Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltung
Schule
Kirche, kirchliche Zwecke
Kindergarten, soziale Zwecke
Festhalle, kulturelle Zwecke
Turnhalle
Schwimmbad
Post
Feuerwehr
Bauhof - Recyclinghof
Verkehrsfläche
Parkplatz
Anbaubeschränkungszone
Anbauverbotszone
Ortsdurchfahrtsgrenze
Bahnanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Brunnen
Kläranlage
Regenüberlauf
Gasübergabestation
Freileitung mit Ausübungsbereich 380KV BAG, 20KV ÜWU, 220KV Preusen-Elektra
Hochspannungskabel 20KV ÜWU, Gemeinde
Gas- Hochdruckleitung DN 200 PN 16 Mainova
Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Tennis
Spielplatz
Zeltplatz
Freibad
Friedhof
Bolzplatz
Vereinsheim
Wasserflächen
Überschwemmungsgebiet
Wasserschutzgebiet festgesetzt
Fassungsbereich
Engere Schutzzone
Weitere Schutzzone
Wasserschutzgebiet geplant
Schutzzone II
Schutzzone III
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal, Einzelelement
Geschützter Landschaftsbestandteil Flächenhaft
Biotop gem. amtlicher Biotopkartierung
Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmassnahmen Nr. siehe Erläuterung
Erhalt der vorhandenen Streuobstbestände
Gehölzstrukturen, Einzelbäume vorhanden
Neuanlage von Streuobstbeständen
Baumpflanzungen im Siedlungsbereich
Bauten unter Denkmalschutz Nr. siehe Erläuterung
Bodendenkmal Nr. siehe Erläuterung
Baustopplinie
WEIHERBRÜCKE
FA LINDE
SO CAMPING
CHRISTNER SEE
WALD-SEEBAD
SEE EMMA NORD
SEE EMMA SÜD
HESSEN
BUNDESSTRASSE
STAATSSTRASSE 3309
OCHSENSEE
SANDMÜHLWEG
GLOCKENZEHNT
BRUCKFELD
ERLKHGÄRTEN
OBERE FALLER MÜHLE
ZENTGRAFENGARTEN
NASSMÜHLE
LOHMÜHLE
UNTERE FALLER MÜHLE
SCHÄFEREI MÜHLE
FRANZOSEN ACKER
MAINFELD 2
MAINFELD 1
MAINFELD 3
KIRCHWEG-TANNEN
RICHARD WAGNER STR.
BANNWALD
HINTER DEN WEINGÄRTEN
KÜMMELSTEICH

Flächennutzungsplan und Flächennutzung

Kahl a.Main hat zwei Ortsteile - den Hauptort Kahl am Main und den Ortsteil Schloss Emmerichshofen. Insgesamt umfasst das Gemeindegebiet circa 10 km², die zu rd. 50 % – vor allem im Norden – von Waldfläche geprägt sind. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen (33 %) konzentrieren sich nördlich und südlich von der noch von Bebauung weitgehend freigehaltenen Kahlaue. Aufgrund der wenig ertragreichen Böden ist die landwirtschaftliche Nutzfläche mit 8 % sehr gering. Von 2011 bis 2015 wurden ein Prozent landwirtschaftliche Fläche zugunsten von weiterer Siedlungs- und Verkehrsfläche aufgegeben. Im FNP befinden sich zudem Reserven an ausgewiesenen, aber noch unbebauten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in einem Umfang von etwa 3,6 ha bzw. 1,2 ha.

Im Vergleich zum Landkreis Aschaffenburg (24 %) und Unterfranken (43 %) ist die landwirtschaftliche Fläche geringer. Dafür bestimmen Siedlungs-, Verkehr- sowie Waldflächen das Erscheinungsbild der Gemeinde.

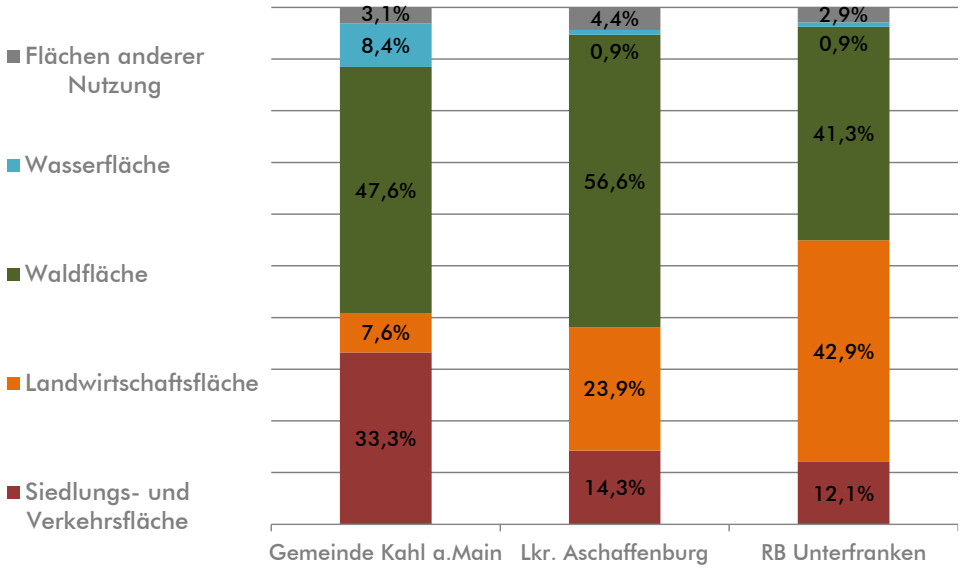


Abb. 16: Nutzung der vorhandenen Flächen 2011

Laufende Änderungen im Flächennutzungsplan sind vorhanden und werden von der Gemeinde eingearbeitet.

Abb. 17: Flächennnutzungsplan der Kommune (Planstand 2000)

Denkmalschutz

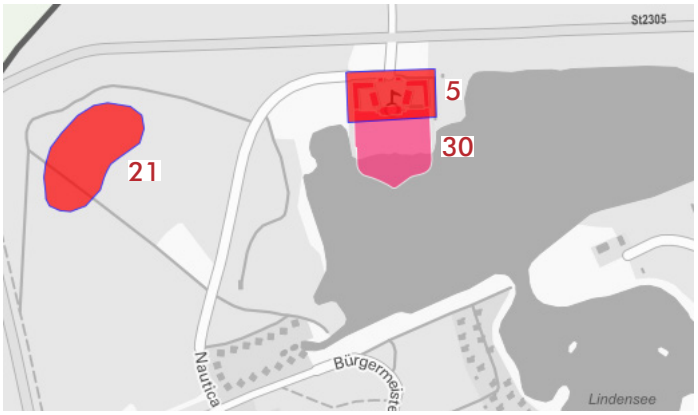
17 Baudenkmäler und 13 Bodendenkmäler sind in der Denkmalschutzliste ausgewiesen. Bei Eingriffen muss eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

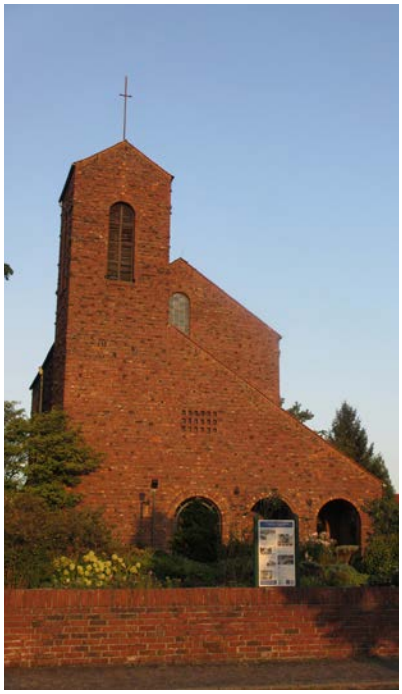
Tab. 1: Denkmalschutzliste

Nr. im Plan	Kennzeichen	Bezeichnung	Lage	Grundstücks-eigentümer
	Baudenkmäler			
1	D-6-71-134-10	Bildstock	Hauptstraße 13	Privat
2	D-6-71-134-11	Kath. Pfarrkirche St. Margareta	Hauptstraße 21	Katholische Kirchenstiftung
3	D-6-71-134-12	Bildstock	Prischoßstraße	Gemeinde Kahl
4	D-6-71-134-13	Bildstock	Seligenstädter Weg 16	Privat
5	D-6-71-134-14	Schloss mit Schlosspark	Emmerichshofen	Privat
6	D-6-71-134-15	Bildstock	Nähe Schloß Emmerichshofen	Privat
7	D-6-71-134-17	Brunnenbecken	Hauptstraße 13	Privat
8	D-6-71-134-18	Gebäude - Fachwerk	Hauptstraße 22	-
9	D-6-71-134-19	Gebäude - Rotsandsteinputz	Hörsteiner Weg 16	-
10	D-6-71-134-2	Bildstock	Alzenauer Str. 24	Privat
11	D-6-71-134-3	Rathaus, ehem. Zollamt	Aschaffenburger Str. 1	Gemeinde Kahl
12	D-6-71-134-4	Kreuzkirche	Bahnhofstraße 14	Evang. Luth.Kirchengemeinde
13	D-6-71-134-5	Steinkreuz	Burgweg 1	Privat
14	D-6-71-134-6	Mainfeldkapellchen	Am Kappelchen	Privat
15	D-6-71-134-7	Gebäude - Fachwerk	Hauptstraße 4	Privat
16	D-6-71-134-8	Gebäude - Fachwerk	Hauptstraße 5	Privat
17	D-6-71-134-9	Backofen mit Pyramidendach	Hauptstraße 12	Gemeinde Kahl
	Bodendenkmäler			
18	D-6-5920-0001	Siedlungs-, Brand- und Körpergräber	Kahl Nord	
19	D-6-5920-0036	Brandgräber	Kahl Nord	
20	D-6-5920-0037	Grabhügel	Kahl Süd	
21	D-6-5920-0038	Grabhügel	Emmerichshofen	
22	D-6-5920-0040	Brandgräber	Kahl Nord (Bhf.)	
23	D-6-5920-0042	Körpergräber	Altort	
24	D-6-5920-0045	Brandgräber	Altort	
25	D-6-5920-0046	Siedlung	Kahl Nord	
26	D-6-5920-0047	Siedlung	Kahl Nord	
27	D-6-5920-0049	Bestattungen	Kahl Nord	
28	D-6-5920-0092	Siedlung	Kahl Nord	
29	D-6-5920-0123	arch. Befunde, Vorgängerbau Kirche mit Körpergräben	Altort	

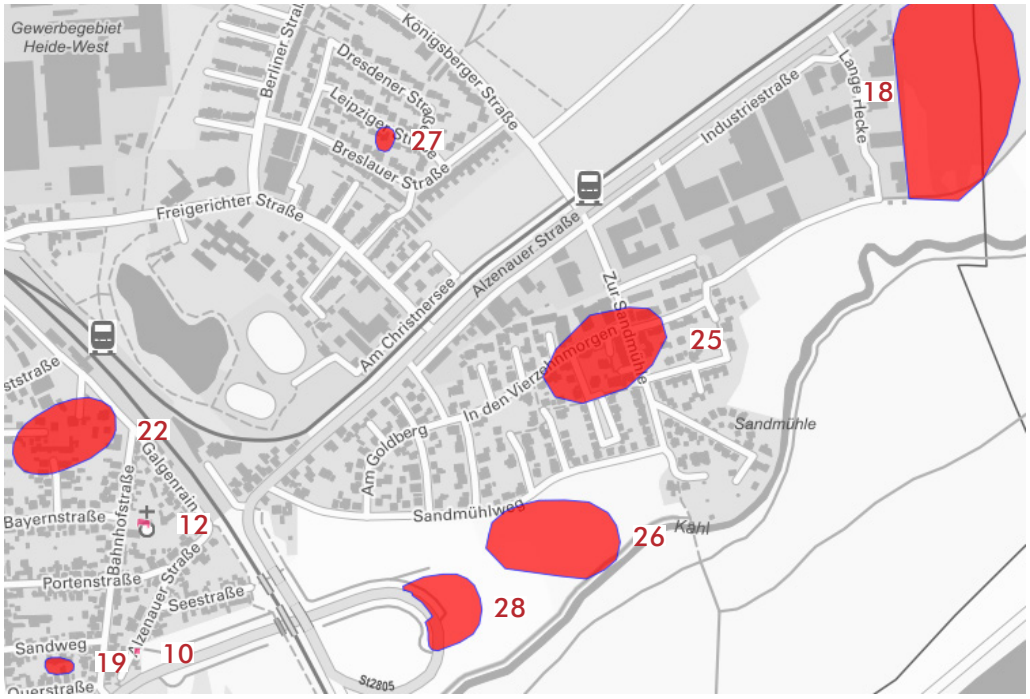
Abb. 18: Bau- und Bodendenkmäler Kahl

5 Schloss mit Schlosspark

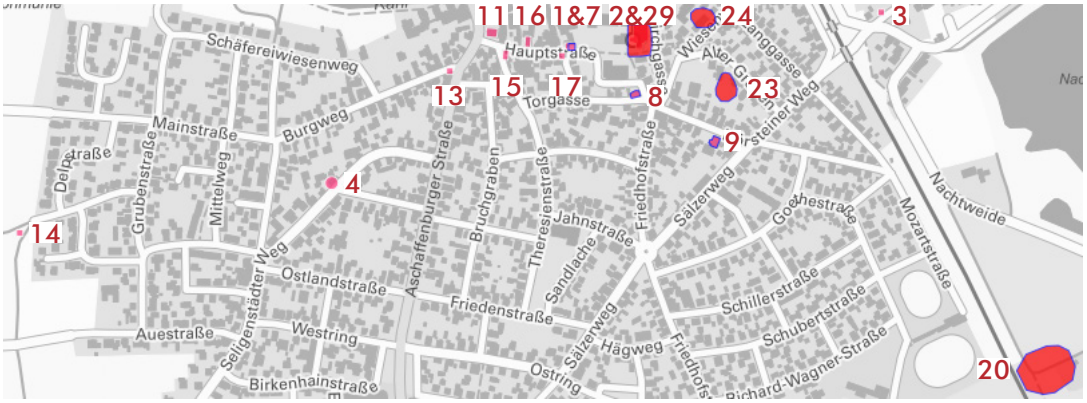


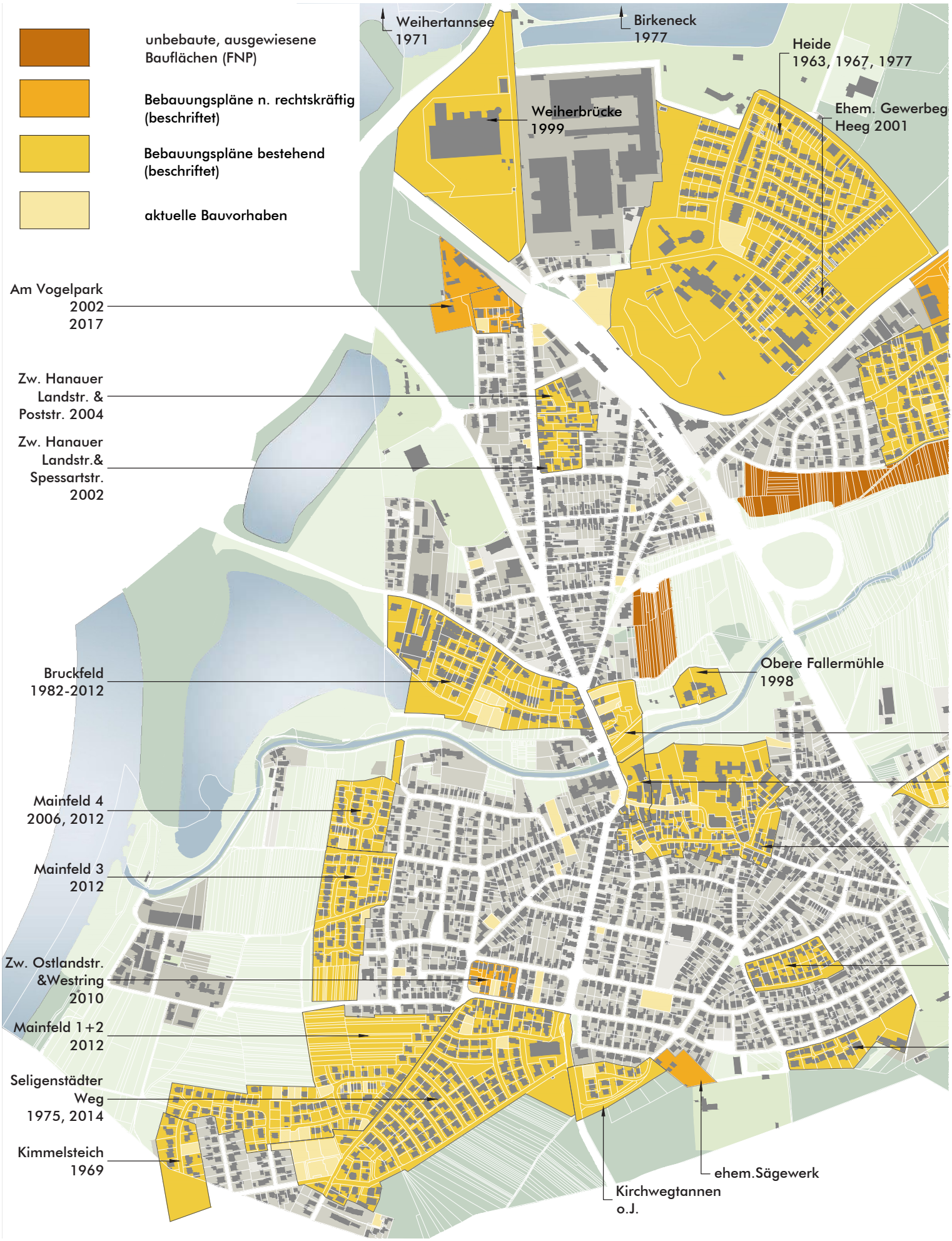


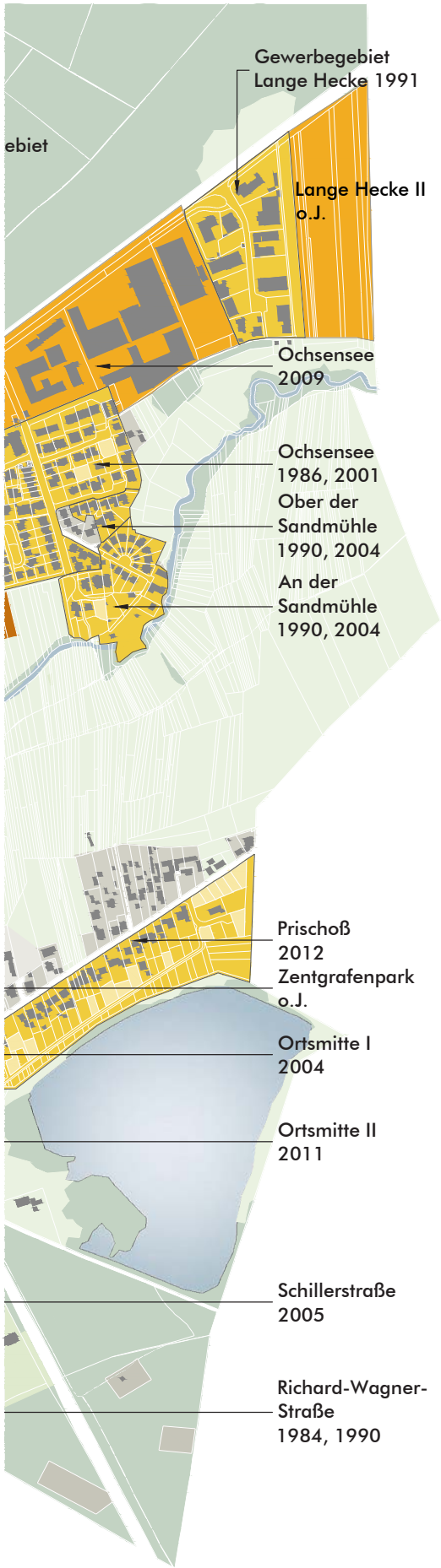
12 Kreuzkirche



15 Fachwerkhaus Hauptstraße 4




unbebaute, ausgewiesene Bauflächen (FNP)
Bebauungspläne n. rechtskräftig (beschriftet)
Bebauungspläne bestehend (beschriftet)
aktuelle Bauvorhaben
Weihertannsee 1971
Birkeneck 1977
Heide 1963, 1967, 1977
Weiherbrücke 1999
Ehem. Gewerbeg
Heeg 2001
Am Vogelpark 2002 2017
Zw. Hanauer Landstr. & Poststr. 2004
Zw. Hanauer Landstr.& Spessartstr. 2002
Bruckfeld 1982-2012
Obere Fallermühle 1998
Mainfeld 4 2006, 2012
Mainfeld 3 2012
Zw. Ostlandstr. &Westring 2010
Mainfeld 1+2 2012
Seligenstädter Weg 1975, 2014
Kimmelsteich 1969
ehem.Sägewerk
Kirchwegtannen o.J.



Bebauungspläne und aktuelle Bauvorhaben

Für den Untersuchungsraum liegen insgesamt 27 Bebauungspläne vor. Der erste aufgestellte Bebauungsplan war die "Heide" 1963. In den Jahren 1967 und 1977 wurde dieser aktualisiert. Am Ortsrand sind die neuesten Bebauungspläne (Mainfeld 1+2, 3 und 4 sowie "Prischoß") vorhanden. Der Bebauungsplan "Am Kimmelsteich" ist gemeindeübergreifend mit der Kommune Karlstein a.Main entstanden.

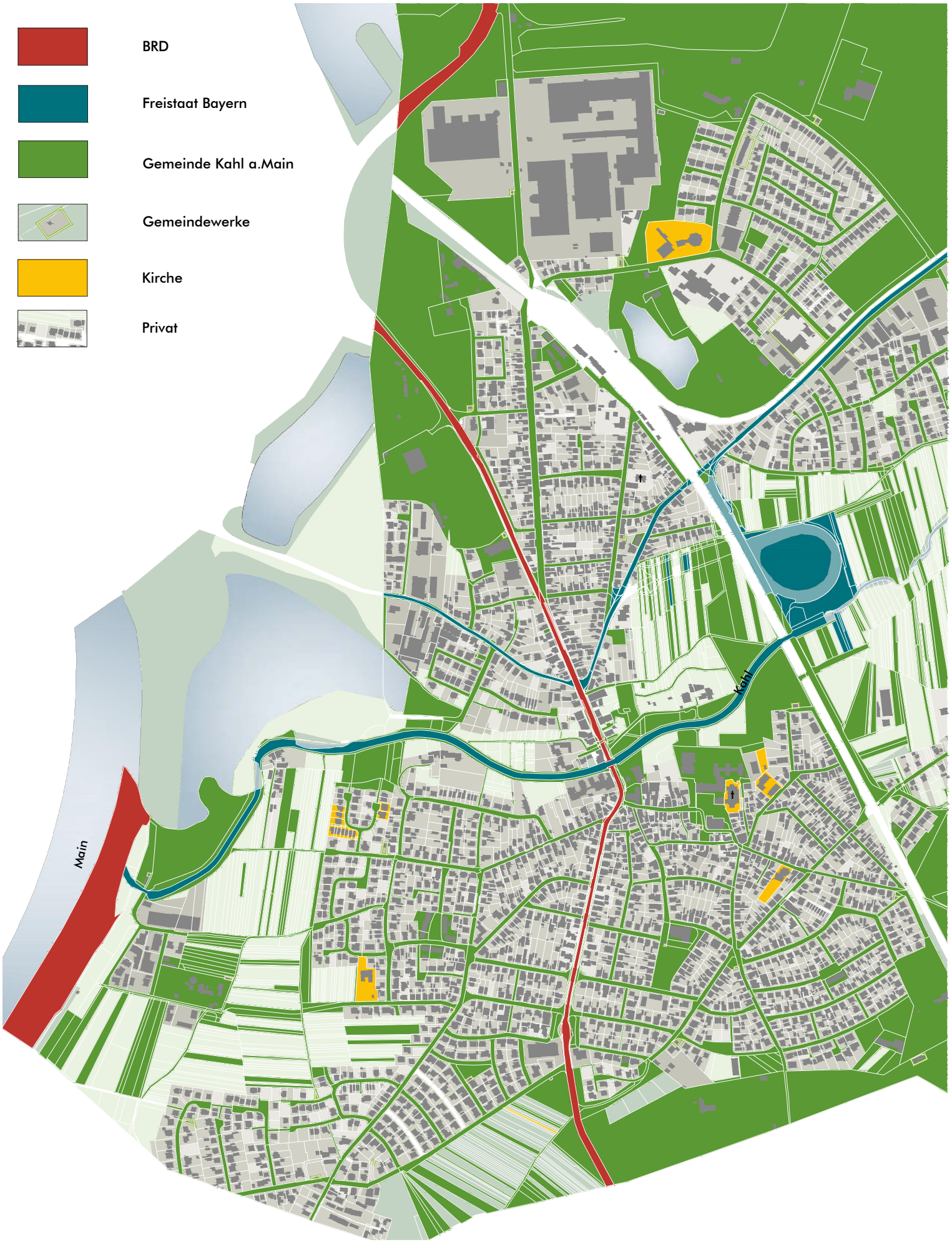
Die vier Bebauungspläne "Lange Hecke I" (Gewerbegebiet), "Ochsensee"Gewerbegebiet), "Am Vogelpark" (Altenheim), "Zw. Ostlandstr. und Westring" (Wohngebiet) sowie "ehem. Sägewerk" (Wohngebiet). sind zur Zeit in Aufstellung.

Aktuelle Bauvorhaben sind u.a.:

- Neugestaltung der Hauptstraße im Rahmen der StBauF (Ortsmitte),
- Sanierung Berliner Platz mit Wohnungen und Ergeschoss-Einzelhandel/Gewerbe (Norden),
- Neue Eigentumswohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei (Süden),
- Neubau Mehrfamilienhaus in der Friedensstraße (Süden),
- sowie Wohnbebauung "Am Glockenzehnt", "Hanauer Straße 4", "Aschaffenburger Str. 8", Flur 2364/9 und Flur 3026/113.

Abb. 19: Neugestaltung der Hauptstraße im Rahmen der StBauF nach FKS Ingenieure

Abb. 20: Übersicht Bebauungspläne Kahl a.Main (Stand Mitte 2017)


BRD
Freistaat Bayern
Gemeinde Kahl a.Main
Gemeindewerke
Kirche
Privat
Main
Kahl

Eigentumsverhältnisse

Circa 25 % (250 ha) der Flächen in Kahl a.Main sind in kommunaler Hand. Der Freistaat Bayern besitzt ca. drei Prozent (14 ha), darunter zählen das Gewässer Kahl sowie die St2805 (Alzenauer Straße), die St3309 (Krotzenburger Straße). Im Besitz des Bundes ist die Wasserstraße Main, die A45 sowie die St3308 – klassifiziert ehemals B8 (25 ha). In kirchlichen Besitz befinden sich mit zwei Kirchenumfeldern, einem Pfarramt, einem Kindergarten und einigen Fluren im "Mainfeld4" ca. 0,3 % der Fläche (3 ha). Circa 72 Prozent befinden sich in Privatbesitz (760 ha).

Abb. 21: Übersicht Eigentumsverhältnisse Kahl a.Main (Stand Mitte 2017)

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Von 1660 bis 1840 war die Bevölkerung von 56 Einwohnern auf 557 Einwohner in 107 Haushalten in 83 Wohnhäusern angestiegen.

In den 60 Jahren bis 1900 verdoppelten sich die gemeldeten Einwohner auf 1.199. Dies waren 236 Familien in 129 Wohnhäusern. Ab der Jahrhundertwende stieg die Zahl der Einwohner aufgrund des Braunkohletagebaus schnell an. Bis 1930 auf 3.100 und bis 1945 auf 4.165 Personen (650 Wohnhäuser).

Bis 1980 hatte sich die Bevölkerungszahl nach dem Krieg in 35 Jahren nahezu verdoppelt – auf 8.032 – und damit ihren Höhepunkt erreicht. Seit 1973 ist der Geburtensaldo negativ und ab Mitte der 70er Jahre liegt die Zahl der Fortzüge über der Zahl der Zuzüge. Somit sank die Bevölkerungszahl Kahl a.Mains ab diesen Jahrzehnt. Seit der Wiedervereinigung findet ein konstantes Wachstum statt.

Prognostiziert wird für Kahl a.Main eine stabile Entwicklung.

Der aktuelle Stand liegt 2018 bei 7.910 Einwohnern.

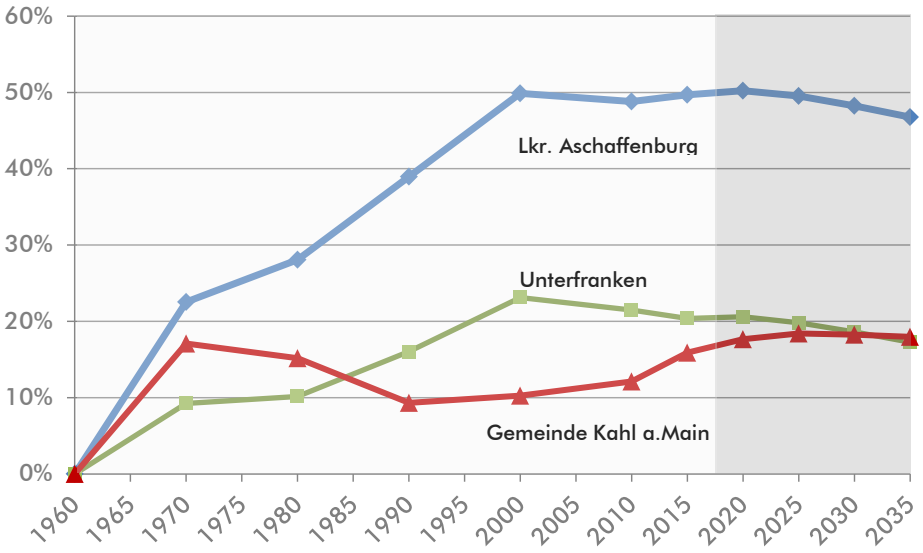


Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung seit 1960 bis 2015 und Bevölkerungsprognose von 2015 und 2035

Die Bilanz des Gesamtbetrages der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen liegt mit 34.000 € höher als in Unterfranken (31.000 €) und leicht unter dem im Landkreis Aschaffenburg (35.000 €).

Das Einkommensniveau und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist mit 107 % überdurchschnittlich hoch (LK Aschaffenburg 104,4 %, Bayern 105,4 %).

Die Altersstruktur ist in der Gemeinde und im Landkreis ähnlich. Das Durchschnittsalter liegt bei 46 Jahren. Dies entspricht annähernd dem bundesweiten Durchschnitt und demonstriert den fortschreitenden demographischen Wandel.

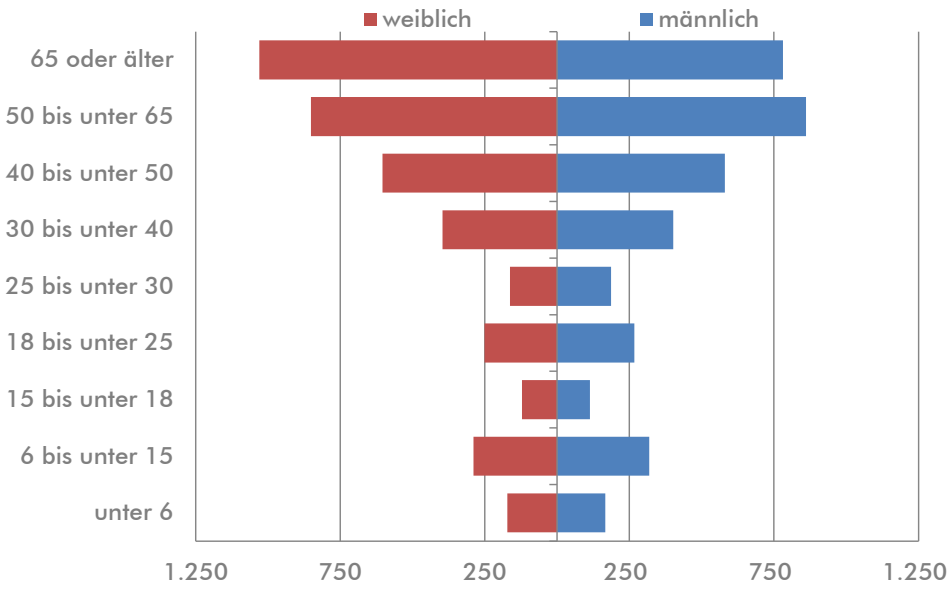


Abb. 23: Die Alters- und Geschlechtsstruktur von Kahl a.Main

7 % der Kahler haben einen Migrationshintergrund (Aschaffenburg 8 %, Unterfranken 7 %, Bayern 9 %). Kahl a.Main besitzt eine positive Wanderungsentwicklung mit höherem Zuzug als Abwanderung. Die natürliche Wanderungsbewegung ist dagegen negativ (höhere Sterberate).

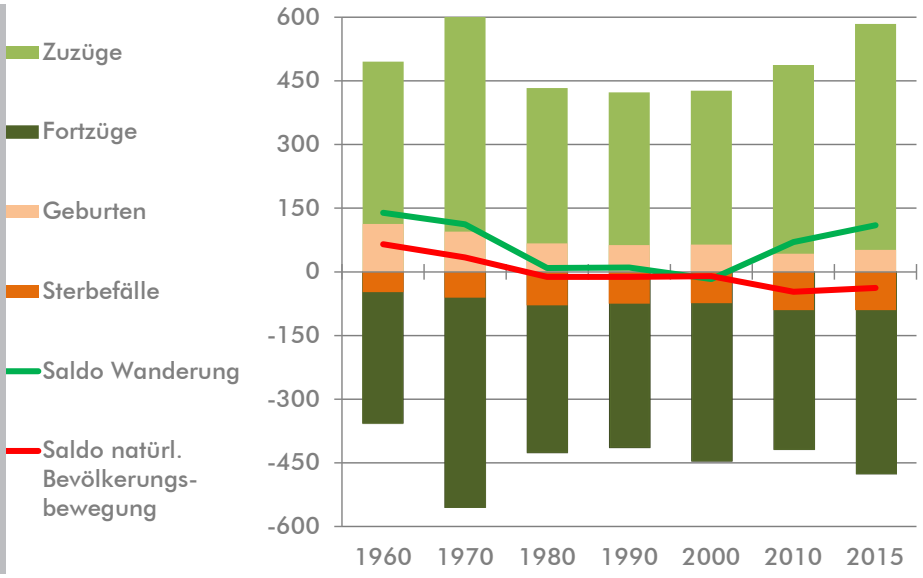


Abb. 24: Die Veränderung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderung Kahl a.Main (1960 bis 2015)

Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in Kahl a.Main bis zum Jahr 2035

2015 lebten die Kahler Bürger auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 50 m² (7.555 Personen in 3.675 Wohnungen auf einer Gesamtfläche von ca. 377.000 m²). Dies liegt über den Durchschnitt Deutschlands (47 m²) und Bayerns (48 m²).

Auf Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik beträgt die Einwohnerzahl 2015 7.555 Personen, prognostiziert sind für 2035 7.690 Personen.

Einwohnerzahl im Jahr 2015: 7.555
Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3 % Wachstum p.a. im Planungszeitraum: 7.555 EW x 0,3 x 20 Jahre / 100 = 453 EW
fiktiver Zuwachs von ***453 EW***
Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ_2) im Planungszeitraum 2035: prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung – Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ_2) 7.690 EW – 7.555 EW = ***+135 EW***
Ermittlung Wohnbaubedarfs durch Addition von EZ_1 + EZ_2 zu EZ: 453 EW + 135 EW = ***+588 EW***
Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs (auf Basis der raumordnerischen Funktion der Gemeinde Grundzentrum mit 70 EW/ha): 588 EW / 70 EW/ha = ***8,4 ha***

Für Kahl a.Main ist ein Bevölkerungsstand von 7.690 Einwohnern im Jahr 2035 prognostiziert. Mit dem Ausgangswert von 2015 (7.555 EW) ist dies ein angenommener Anstieg von 1,8 %. Jedoch ist von 2015 zu 2018 (7.910) die Zahl der Bevölkerung bereits um 4,7 % gewachsen. Mit diesen beiden Zuwachsdaten wird der Wohnbaulandbedarf bis 2035 berechnet.

Einwohnerzahl im Jahr 2018: 7.910
Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3 % Wachstum p. a. im Planungszeitraum: 7.910 EW x 0,3 x 17 Jahre / 100 = 403 EW
fiktiver Zuwachs von ***403 EW***
Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ_2) im Planungszeitraum 2035 1 für 2035 ausgehend von 2015 zu 2035: 1,8% = 8.052 EW 2 für 2035 ausgehend von 2015 zu 2018: 4,7% = 8.282 EW prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung – Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ_2) 1 8.052 EW – 7.910 EW = ***142 EW*** 2 8.282 EW – 7.910 EW = ***372 EW***
Ermittlung Wohnbaubedarfs durch Addition von EZ_1 + EZ_2 zu EZ: 1 403 EW + 142 EW = ***+545 EW*** 2 403 EW + 372 EW = ***+775 EW***
Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs (auf Basis der raumordnerischen Funktion der Gemeinde Grundzentrum mit 70 EW/ha): 1 545 EW / 70 EW/ha = ***7,8 ha*** 2 775 EW / 70 EW/ha = ***11,1 ha***

Bereits vorhandene Potenziale sind in der Gemeinde:

ca. 4,8 ha unbebaute Bauflächen in Wohn-/ Mischgebieten (im FNP ausgewiesen und unerschlossen)
ca. 5,4 ha Baulücken (unbebaute erschlossene Bauflächen)
ca. 3,9 ha aktuelle Vorhaben/ Planungen
Potenzial = 14,1 ha

	Bedarf	***Potenzial***
EW 2015	***8,4 ha***	***14,1 ha***
EW 2018 Variante 1	***7,8 ha***	
EW 2018 Variante 2	***11,1 ha***	

In Kahl a.Main ist das Potenzial an vorhandenen Wohnbauflächen im Vergleich mit anderen Kommunen verhältnismäßig gering. Durch die Lage zum Verdichtungsraum Rhein-Main werden – durch die hohe Nachfrage nach verfügbarer Fläche – Leerstände und Baulücken verhältnismäßig rasch geschlossen.

Die Tendenz zeigt sich in der Entwicklung der Wohngebäude. Jedoch ist in den letzten 10 Jahren der Bau von Ein-/ Zwei-Familienhäusern 96 % höher als der Geschosswohnungsbau gewesen.

Wohngebäude = mind. zur Hälfte - gemessen am Anteil der Wohnfläche zu der Nutzfläche - dienen Wohnzwecke

Nichtwohngebäude = überwiegend (mind. zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) dienen Nichtwohnzwecke z. B. Gewerbe

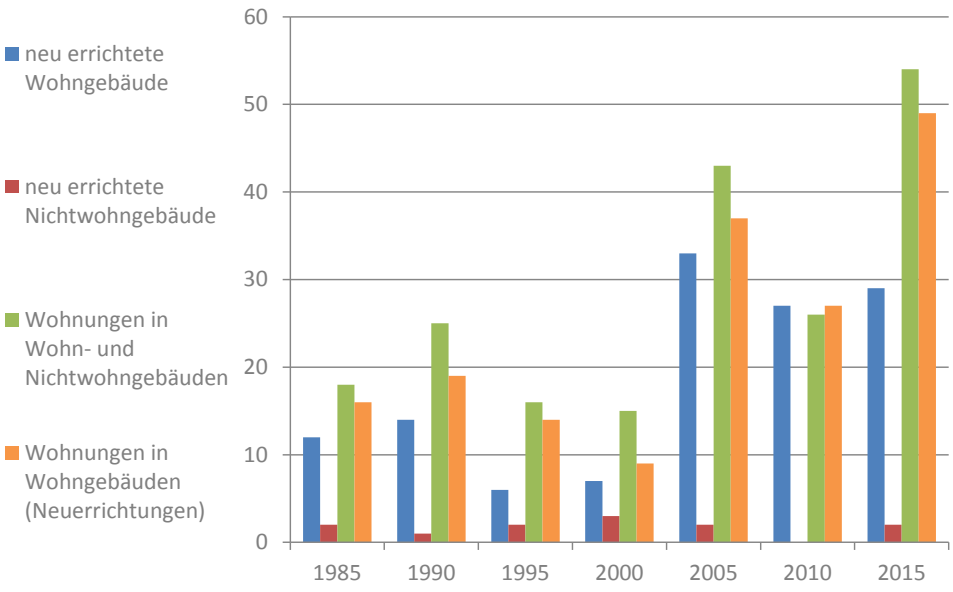


Abb. 25: Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen in Kahl a.Main

Im Ergebnis der Analysen ist der in der Nähe der Ballungsräume klare Trend zu erhöhter Wohnbaulandnachfrage festzustellen.

Die rasant angestiegene Bevölkerungszahl im Vergleich zu den statistischen Prognosen muss als Messzahl auch für die weitere Entwicklung angesetzt werden. Dabei wird deutlich, dass der rechnerische Bedarf durch die noch vorhandenen – und nur begrenzt abrufbaren – Reserven kaum gedeckt werden kann.

Nachdem durch zahlreiche Restriktionen und begrenzende Faktoren wie Schutzgebiete und Flächenverfügbarkeit weitere größere Siedlungsentwicklungen kaum möglich und auch nicht sinnvoll erscheinen, müssen vor allem durch behutsame und intelligente Ergänzungen und Nachverdichtungen neue Wege des Wohnbaus beschritten werden.

Insbesondere im Bereich Geschosswohnungsbau ist auch in Kahl a.Main ein zu geringes Angebot vorhanden.

Hier kann vor allem durch Konversion bisher untergenutzter Bereiche (Christnersee, Bahnhof, uvm.) neues Potential erschlossen werden.

Rechtliche Bindung

- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- ND Naturdenkmal
- Trenngrün
- D Baudenkmal
- Bodendenkmal

Informelle Bindung

- Bannwald
- Bayerische Biotopkartierung
- Streuobstflächen nach Streuobstaktionsplan 2006
- Ausgleichs- und Ersatzflächen

2.3 Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus

Freiraum und Natur

Naturräumlich wird das Gebiet der Gemeinde Kahl dem Rhein-Main-Tiefland (D35) und der Untermainebene (232) zugeordnet. Die Topographie ist nicht ausgeprägt, die Höhen bewegen sich zwischen 110 und 120 m ü. NN, lediglich die Flußrinnen von Main und Kahl bilden markante landschaftliche Linien. Der tiefste Punkt Bayerns befindet sich auf der Kahler Gemarkung am Main (102,3 m über Meeresspiegel).

Im Tertiär bildeten sich Braunkohlebänke, die dann von Schotter und Sanden der Flüsse überlagert wurden und Grundlage für den Abbau waren. Diese Aufschüttungen bestehen hauptsächlich aus Bundsandstein, Quarz und Schiefer, aus diesem Grund sind nährstoffarme Böden vorhanden.

Die im Norden und Süden bestehenden Waldflächen sind als Landschaftsschutzgebiet AB-02a gesichert. Zudem sind der Wald nördlich des Schlosses Emmerichshofen und Waldstücke im Süden Kahls als Bannwald gemäß Art 11. Bayerisches Waldgesetz per Rechtsverordnung ausgewiesen.

Das geschützte Landschaftsbestandteil (Verordnung vom 17.8.1978) im Osten der Gemeinde – der bis in die Alzenauer Gemarkung reicht – soll das parkähnliche Landschaftsbild der Kahlaue mit Erlen und Silberweiden erhalten.

Das im LEP ausgewiesene Trenngrün dient der Offenhaltung der Kahlaue als einer der wichtigsten Biotopverbundachsen mit den Nachbargemeinden im nördlichen Landkreis.

Die letzte bayerische Biotopkartierung fand 1991-1993 statt. Seitdem wurden einige damals erfasste Biotope (Sandmagerrasen, Steuobstwiesen, Gehölze) beseitigt. Daher ist es dringend erforderlich, die vorhandenen Biotope zu aktualisieren beziehungsweise neu zu kartieren.

In den Plangrundlagen sind die im aktuellen Luftbild sowie aktuelle Bauleitplanungen erkennbaren Biotopflächen dargestellt. Offensichtlich beseitigte Flächen wurden nicht übernommen.

Abb. 26: Natur- und Denkmalschutz in Kahl a.Main

Ein Streuobstaktionsplan initiiert vom Landkreis Aschaffenburg hat das Ziel die Streuobstbestände im Gemeindegebiet zu erfassen (im Jahr 2016 abgeschlossen), Streuobstbewirtschafter bei Ihrer Arbeit zu unterstützen und brachliegende Obstwiesen wieder in Nutzung zu bringen.

Zielsetzungen sind:

- Vermittlung der Streuobstwiesen an Privatleute und Vereine,
- Übernahme durch das Schlaraffenburger Projekt mit Professionalisierung der Pflege und Ernte,
- Übernahme der Unterwuchspflege durch die Kommune und
- Potenzielle Verwendung als Ausgleichsflächen für Gemeinden und Firmen.

Insgesamt 12 ha Streuobstflächen mit circa 1.300 Obstbäume wurden in Kahl a.Main aufgenommen. Davon werden circa 2/3 noch genutzt und gepflegt. Bei einem Viertel findet weder Nutzung noch Pflege statt. Etwa ein Drittel aller Streuobstbestände sind im Gemeindebesitz.

Gewässer und Grundwasser

Durch die Lage an der Bundeswasserstraße Main und dem namensgebenden Gewässer II. Ordnung der Kahl, spielt das Thema Wasser in der Gemeinde eine bedeutende Rolle.

Die Quelle der Kahl liegt im "Sandsteinspessart". Das Gewässer durchfließt den nördlichen Bereich des "Vorderen Spessarts" bis zur Mündung in den Main (ca. 36 km).

Bei Starkregen entstehen sehr schnell ansteigende Hochwässer mit entsprechenden Schadenspotenzial. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet betrifft nahezu die gesamte Kahlaue und ist – außer in der Ortsmitte – weitgehend von Bebauung freigehalten. Die Grenzen werden zur Zeit überarbeitet. Die Flächen des 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}) befinden sich in der Kahlaue, in der Ortsmitte Richtung Hörsteiner Weg sowie im Prischoß. Daneben besteht in Kahl a.Main das Restrisiko eines seltenen oder extremen Hochwassers (HQ_{extrem}). Das Hochwasser verläuft entlang der östlichen Mainniederung und der Krotzenburgerstraße bis zur St3308. Bei beiden Fällen entstehen Schäden im Bestand.

Das Grundwasser der Kahl ist sehr mineralreich, sodass die Kahlauen für Natur und Landwirtschaft gleichermaßen einen hohen Wert besitzen.

Das Wasserschutzgebiet im Süden Kahls besteht aus drei Fassungsbereichen (Zone I), einer engeren Schutzzone (Zone II) und einer weiteren Schutzzone (Zone III). In der Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg sind die verbotenen (hauptsächlich Zone II) und beschränkt zulässigen (Zone III und teilweise Zone I) Handlungen beschrieben. Dies betrifft u. a. die Nutzung der Sportflächen Viktoria und der Siedlungsentwicklung (Prischoß)

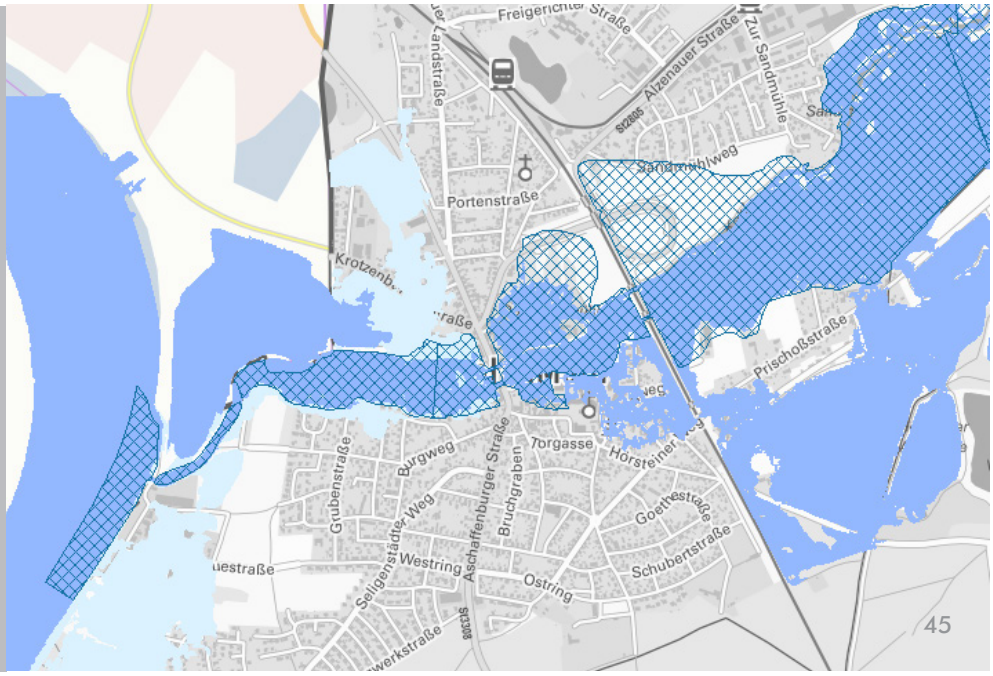
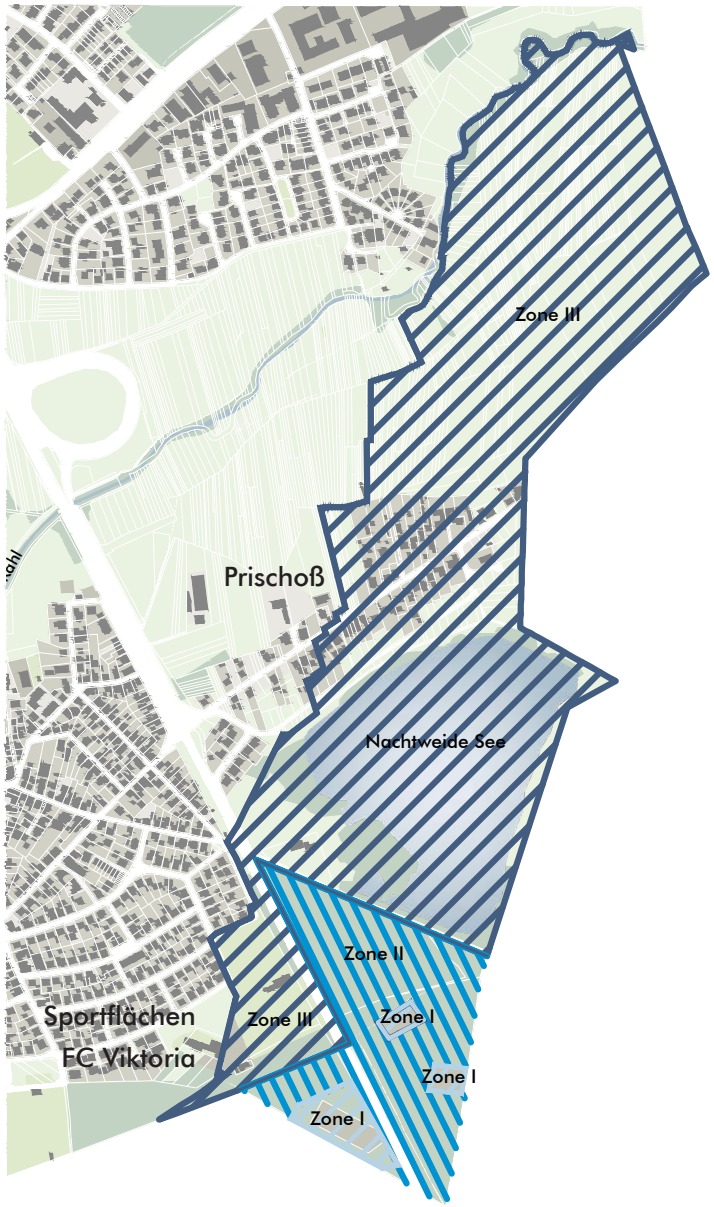


Abb. 27: Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem



Wasserschutzgebiet Zone I

Wasserschutzgebiet Zone II

Wasserschutzgebiet Zone III

Abb. 28: Wasserschutzgebiete

Abb. 29: Der Kahler Campingplatz

Tourismus, Freizeit und Erholung

Natur und Landschaft bieten in Kahl a.Main allgemein vielfältige Möglichkeiten für die Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten. Die Seen, das Waldgebiet und die Kahlaue bietet den Bewohnern aus der Rhein-Main-Region einen erhöhten Freizeitfaktor.

Die Anlagen „Campingplatz und Kahler Seenbäder“ werden von der Gemeinde betrieben.

Der größte Campingplatz Bayerns befindet sich am See „Freigericht Ost“ auf einer Gesamtfläche von 22 ha. Es sind für Touristen 120 und für Dauercamper 878 Plätze vorhanden. 1.500 m Sandstrand laden jährlich circa 100.000 Badegäste und Camper zum Baden ein. Es sind – einschließlich Pächter – 2.757 Personen auf dem Campingplatz gemeldet.

Drei Prozent sind aus dem Ausland (hauptsächlich Niederländer). Montag bis Freitag halten sich bis zu 500; Samstag und Sonntag bis zu 5.000 Badegäste an den Seen auf.

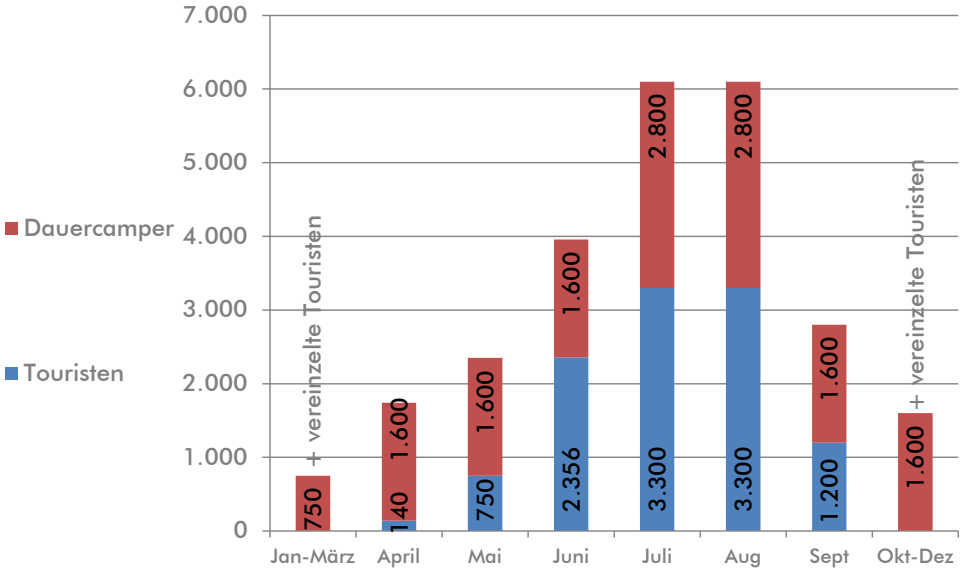


Abb. 30: Gäste des Campingplatzes 2016

Im Waldseebad nutzen rund 30.000 Gäste im Jahr das Angebot. In der Nebensaison steht das Hallenbad an der Kaldaha-Schule zur Verfügung.

Verschiedene Wochenend-Häuser und -Siedlungen befinden u. a. an den Linden- sowie Weihertannsee. Diese befinden sich im Privatbesitz des Inhabers des Schlosses Emmerichshofen.

25 Gaststätten, Restaurants, Hotels sowie Pensionen bieten ihren Gästen ein nahrhaftes Angebot an.

Heimatmuseum und St. Margareta

Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das spätbarocke Schloss Emmerichshofen (Privatbesitz), das 1830 als Zollhaus erbaute Rathaus, der 1931 errichtete – 27 m hohe – Wasserturm sowie der „Backes", in dem bis 1937 fast 300 Jahre lang Brot gebacken wurde und die im Jahr 1911 neu errichtete katholische Pfarrkirche St. Margareta. Ein Heimatmuseum in der Ortsmitte veranschaulicht die Historie des Ortes und der Region.

Sieben Beherbergungsbetriebe bieten ihren Gästen 262 Betten zum Übernachten an. Die 18.166 ankommenden Gäste bleiben circa 2,7 Tage, damit entsteht eine durchschnittliche Auslastung von 41,5 %. Dies ist im Vergleich zum Landkreis Aschaffenburg höher (35,9 %) und zu Unterfranken geringer (43,6 %). Circa ein Fünftel der Gäste kommen aus dem Ausland.

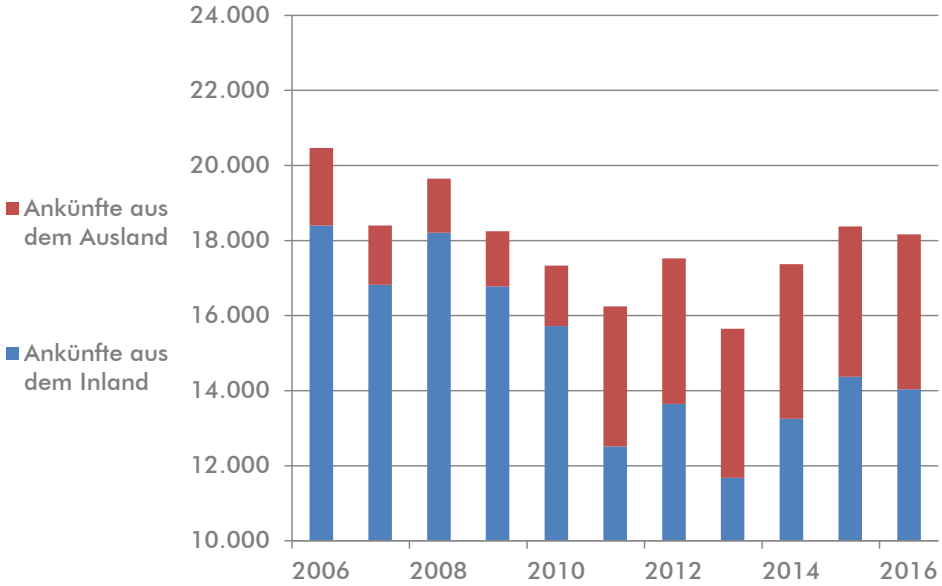


Abb. 31: Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland

Der saisonale Tourismus durch die Seenlandschaft und den Seenbädern führen v. a. in den Sommermonaten zu einem sprunghaften Anstieg der Gäste.

2.4 Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie

Im Rahmen des integrierten, fächerübergreifenden Planungsansatzes wird im Rahmen der MuNS das „Standort- und Marktgutachten" der GfK Marktforschung aus dem Jahr 1988 durch das Büro BBE Handelsberatung GmbH aktualisiert und erweitert.

Erwerbsstruktur

Am Anfang des 19. Jahrhunderts war in der Gemeinde Kahl a.Main der primäre Wirtschaftssektor des Tagebaus vorherrschend, nach Beendigung wurden die Gruben teilweise verfüllt und um Kies-/ Sandabbau erweitert.

Die landwirtschaftlichen Erträge sind durch die sandigen Böden geringer als in den Umlandgemeinden. In Kahl sind lediglich zwei landwirtschaftliche Betriebe erfasst.

Die Wirtschaftsbereiche sind geprägt durch drei Großbetriebe der Maschinenbau- und Elektronik-Branche, weiterhin durch mittelständige Betriebe im Heizungs-, Sanitär-, Metallbaubereich, Kurier- und EDV-Bereich.

Darüber hinaus sind vier Geldinstitute, sieben Beherbergungsstätten, zahlreiche Gastronomiebetriebe sowie 36 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe ansässig.

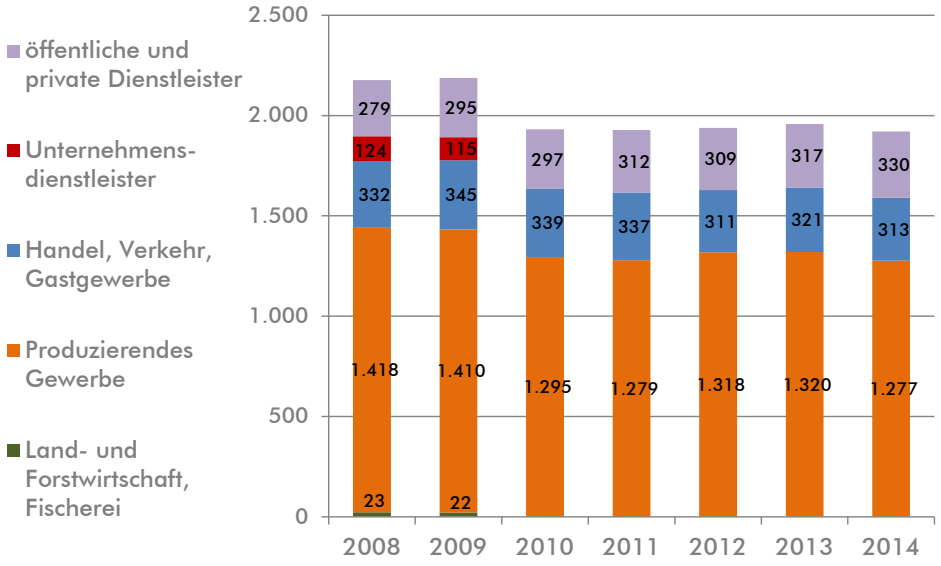


Abb. 32: Beschäftigte in Wirtschaftsbereichen von 2008 bis 2014

Die Beschäftigtenstruktur Kahls ist somit recht homogen. Kahl a.Main weist 2016 mit 1,65 % einen geringen Anteil an Arbeitslosen aus (LKR Aschaffenburg 1,86 %, Unterfranken 1,89 %, Bayern 3,9 %).

Circa 600 Personen betreiben ein Gewerbe in Kahl. Seit 2008 ist jedoch eine rückläufige Beschäftigtenstruktur in Kahl a.Main zu erkennen.

Die Vernetzung mit dem Umland ist unter anderem in den Pendlerdaten ersichtlich. Kahl a.Main besitzt ein negativen Pendlersaldo mit 2.500 Aus- und 1.700 Einpendlern. Durch die Lage am Verkehrsknotenpunkt mit der Kahlgrundbahn und der DB-Strecke Frankfurt-Aschaffenburg bietet der Wohnstandort Kahl attraktive Möglichkeiten für Pendler.

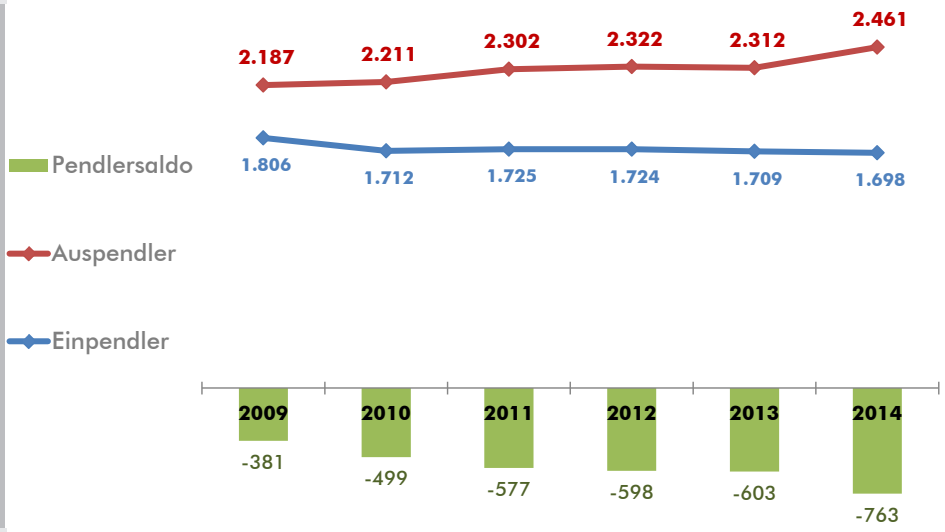


Abb. 33: Analyse des Pendlersaldos 2000 bis 2014

Dies ist auch an der Entwicklung der Daten des Arbeits-/ Wohnortsprinzips ablesbar. Die in Kahl Lebenden arbeiten hauptsächlich in den Umlandgemeinden.

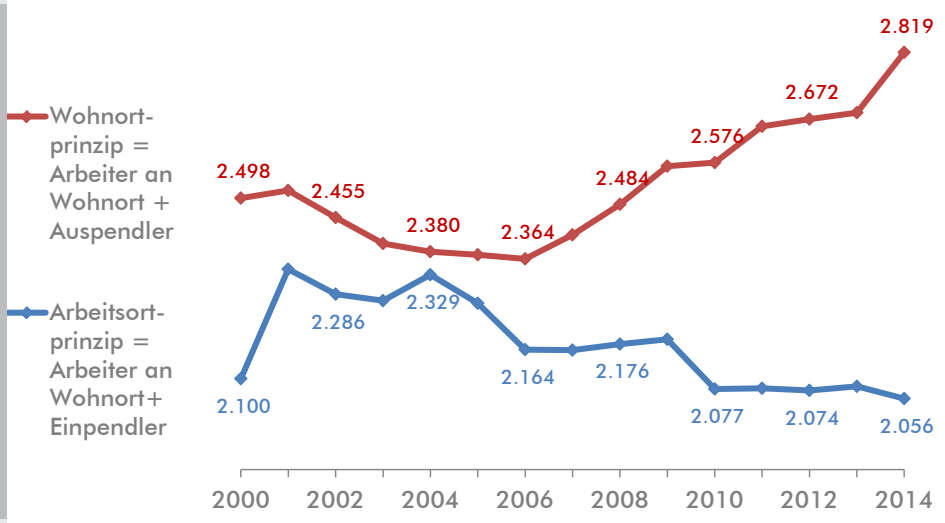
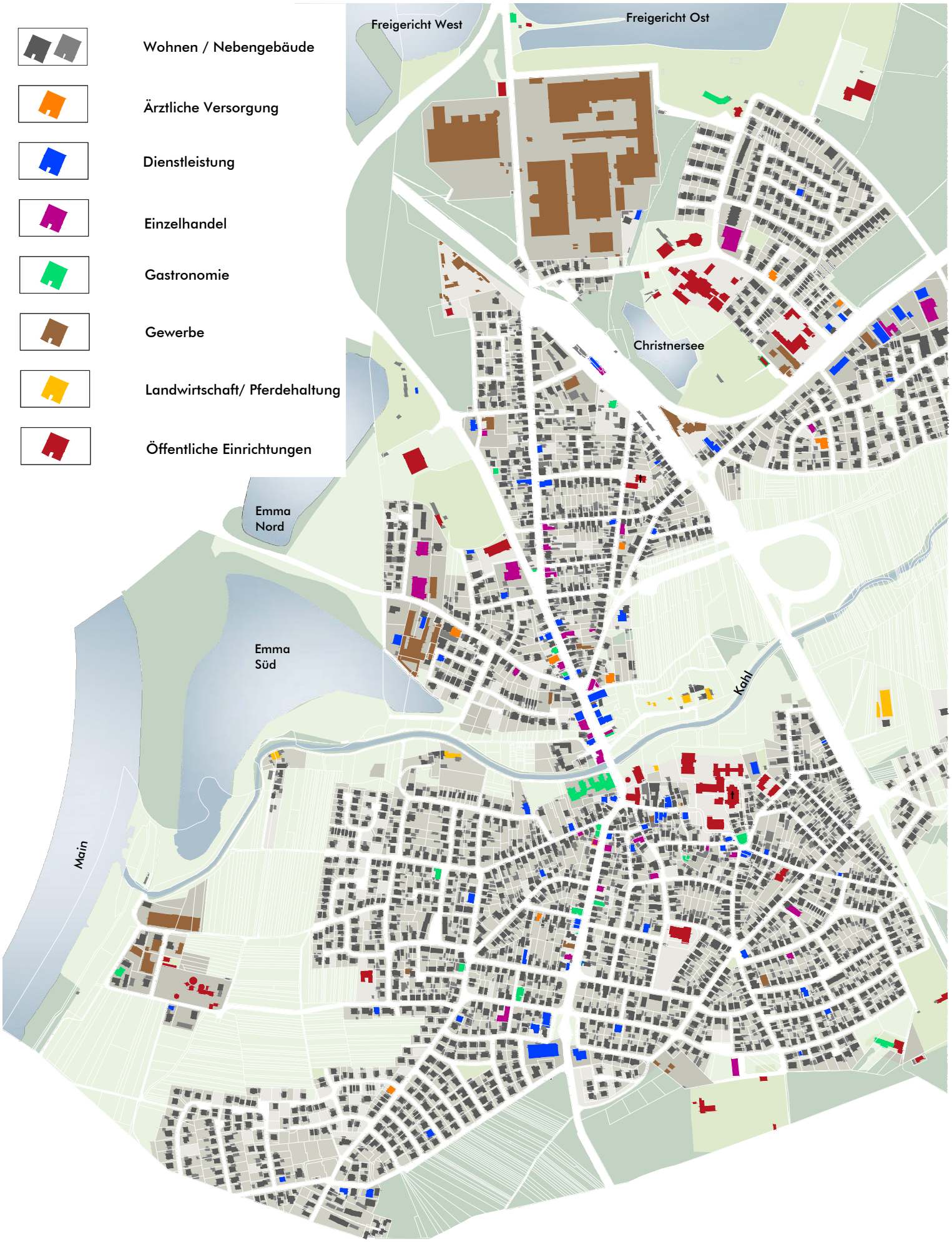


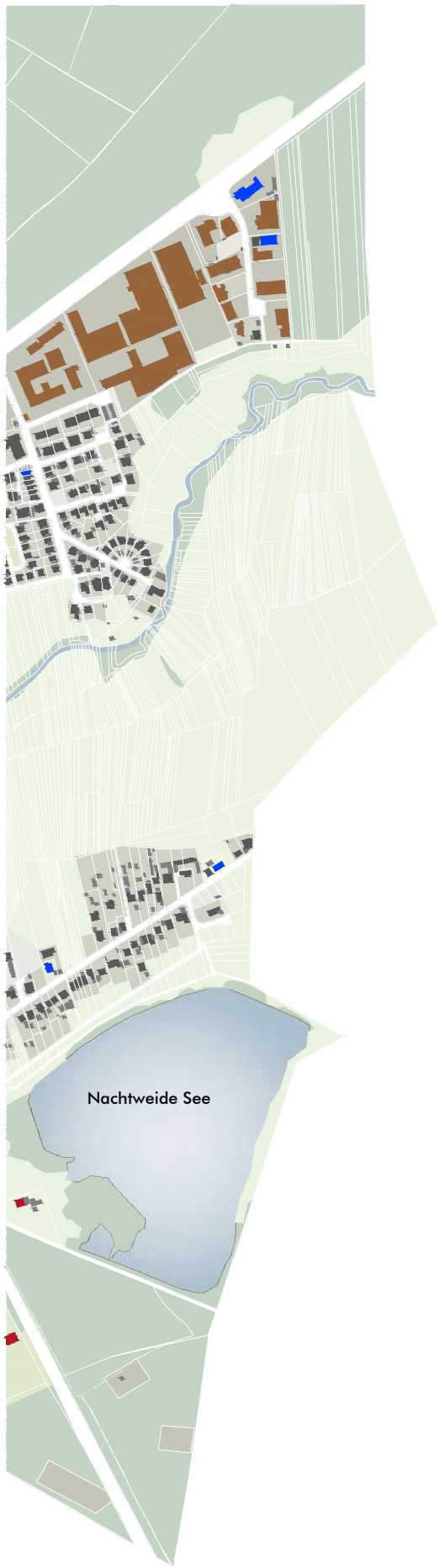
Abb. 34: Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsortprinzip

Gewerbe und Nahversorgung

Die Gemeinde Kahl a.Main steht im regionalen Wettbewerb mit den Oberzentren Aschaffenburg und Hanau, dem nahegelegenen Mittelzentrum Alzenau sowie den Grundzentren Großkrotzenburg und Karlstein a.Main (siehe Kapitel 2.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept BBE Handelsberatung GmbH).

Abb. 35: Regionale Wettbewerbssituation


Wohnen / Nebengebäude
Ärztliche Versorgung
Dienstleistung
Einzelhandel
Gastronomie
Gewerbe
Landwirtschaft/ Pferdehaltung
Öffentliche Einrichtungen
Freigericht West
Freigericht Ost
Christnersee
Emma Nord
Emma Süd
Main
Kahl



Die Gewerbegebiete der Gemeinde Kahl a.Main befinden sich am Rand der Siedlungsflächen und am Ortseingang Richtung Alzenau, Großkrotzenburg und Karlstein a.Main.

Der Einzelhandelsbesatz ist vor allem im Bereich der Nord-Süd-Verkehrsachse Hanauer Landstraße und Aschaffenburger Straße vorzufinden.

In Kahl a.Main sind keine großflächigen Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) ansässig. Zu den größten Betrieben gehören die beiden Lebensmittelmärkte Netto und Rewe mit jeweils rd. 800 m² Verkaufsfläche.

Der Bereich Hauptstraße/ Pfarrer-Lippert-Platz kennzeichnet die gewachsene Ortsmitte, welche vor allem von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Hier ist jedoch ein häufiger Besitzerwechsel und beginnender Leerstand zu beobachten.

"Der einzelhandelsbezogene Angebotsschwerpunkt liegt bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche und des Umsatzes entfällt auf dieses Sortiment. Ein ausschnittweises Angebot ist in den Bereichen Möbel und Einrichtungsbedarf, Sport- und Campingartikel und Fahrräder sowie Bau-/ Gartenbedarf, Blumen und Zoobedarf vorhanden. Eine hohe Flächenleistung weisen die Apotheken auf. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel decken zwei Lebensmittelmärkte die Nahversorgung im Norden Kahls ausreichend ab."

Anstelle eines Autohandels entsteht im Süden an der St3308 ab 2018 ein weiterer Lebensmitteleinzelhändler (siehe Kapitel 6.7 Einzelhandelsentwicklungskonzept BBE).

Insgesamt sind 2017 neun Ladenleerstände in Kahl a.Main erfasst, dabei liegen fünf auf den verdichteten Bereich der Hanauer Landstr./ Aschaffenburger Straße.

Abb. 36: Nutzungsstruktur Kahl a.Main

2.5 Verkehr und Parken, Freizeitwege

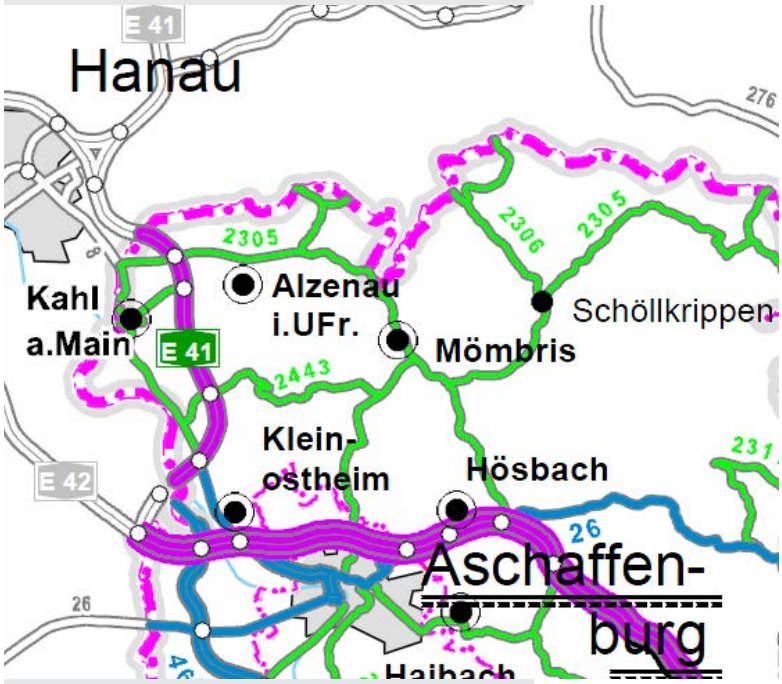
Im Verkehrsentwicklungskonzept von OBERMEYER Planen + Beraten GmbH wird der Personennahverkehr, der Motorisierte Individualverkehr, der Parkraum und im Besonderen der Radverkehr betrachtet und beurteilt.

Verkehr

Anbindung

Die Hauptverkehrsachse der Gemeinde Kahl a.Main ist die Staatsstraße St3308 (ehemals B8). 2014 wurde diese Ortsdurchfahrt fahrradgerecht ausgebaut. Sie verläuft in nord-südlicher Richtung von Hanau über Kahl a.Main nach Karlstein a.Main. Die Staatsstraße St2305 durchquert das nördliche Gemeindegebiet von West nach Ost und bindet es an Großkrotzenburg (westlich) und Alzenau (östlich) an. Eine weitere West-Ost-Anbindung nach Alzenau erfolgt im südlichen Gemeindegebiet über die St2805. Im nordöstlichen Gemeindegebiet befindet sich der Autobahnanschluss Alzenau Nord an die A 45 (Dortmund-Aschaffenburg).

Abb. 37: Straßenübersicht



Straße	Fahrstreifen	in Betrieb	in Bau	in Planung
Autobahn	8	A 9		
	6	A 9		
	4	A 9		
Bundesstraße	4	12		
	2	12		
Staatsstraße	2	2017		

E 53 Europastraßen-Nummer

Bundesgrenze

Landesgrenze

Regierungsbezirksgrenze

Landkreisgrenze

Bauamtsgrenze

Kanal

MÜNCHEN
> 1 Million Einwohner

Augsburg
> 100 000 Einwohner

Freising
> 25 000 - 100 000 Einwohner

Murnau
> 5000 - 25 000 Einwohner

Aschau
≤ 5000 Einwohner

Entfernung bis:

Alzenau	5 km
Hanau	9 km
Aschaffenburg	14 km
Frankfurt	25 km
Flughafen Großostheim/Ringheim	24 km
Flughafen Frankfurt am Main	38 km

Kahl a.Main weist neben den Hauptverkehrsachsen hauptsächlich Tempo-30-Zonen und niedrigere Geschwindigkeitsbereiche auf. Somit besitztdie Gemeinde bereits eine weitgehend verkehrsberuhigte Verkehrsinfrastruktur.

Eine Auswertung der Unfälle durch OBERMEYER ergibt keinen definierten Schwerpunkt. "An 3 Stellen sind mehr als ein Unfall der gleichen Art zu erkennen":

- St3308 auf Höhe der Kahlbrücke
- Hörsteiner Straße Unterführung unter den Bahngleisen
- St3308/Krotzenburger Straße/Alzenauer Straße

Parken

Insgesamt ist bis auf zeitweise Stoßverkehr wenig Parkdruck in Kahl a.Main zu erfassen. Der ruhende Verkehr beschränkt sich auf den Bahnhofs- und Innenstadtbereich.

Hier stellt OBERMEYER fest:

"Bahnhofsbereich:

- Nutzung dieser Parkplätze hauptsächlich durch Dauerparker
- Stets freie Parkplätze auf dem Parkplatz westlich der Hanauer Landstraße
- Parken entlang der Freigerichter Straße in vorgesehenen Parkbuchten – erhöhte Frequentierung zu Schulbeginn und -ende
- keine Parkverstöße

Innenstadtbereich:

- Nutzung der Parkplätze im hauptsächlich durch Dauerparker
- Nutzung des Parkplatzes nördlich der Kahl Dauer- und Kurzzeitparker, stets Parkplätze frei
- Parkplatz an der Festhalle eher gering genutzt
- durch Schulbetrieb erhöhte Frequentierung der Innenstadt"

Anbindung ÖPNV

Der Bahnknotenpunkt in Kahl a.Main ist eine Standortvorteil für den Ort. Im stündlichen Takt verbindet die Deutsche Bahn auf der Linie Frankfurt – Kahl – Aschaffenburg. Weiterhin erschließt die Kahlgrundbahn (Kahlgrund Verkehrsgesellschaft mbH/ Westfrankenbahn) Hanau – Kahl – Schöllkrippen.

Die vorhandenen Busverbindungen sind Hanau – Kahl – Aschaffenburg Linie 565, 566; Kahl – Aschaffenburg Linie 5;, Kahl – Alzenau Linie 51 und Umstieg in Linie 33 in Karlstein-Dettingen sowie Kahl – Karlstein – Alzenau City-Bus Linie 32. Haltestellen befinden sich am Bahnhof, Rathaus,an Kirchwegtannen und in der Bergwerkstraße. Die Verkehrsgesellschaft mbH Untermain (VU) und der Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), sowie die Kahlgrund Verkehrsgesellschaft mbH/ Westfrankenbahn (KVG) bieten diese Verbindungen an.

Ein Aktionsplan der Deutschen Bahn (2011) stellte heraus, dass in Kahl a.Main noch keine Maßnahmen für Lärmschutz getätigt wurden, aber notwendig sind. Bis Mitte 2018 wird das Eisenbahn-Bundesamt die Aktualisierung und Weiterführung des Plans erstellen.

An der Hanauer Landstraße befindet sich ein beschrankter Bahnübergang. Dieser behindert den fließenden Verkehr durch eine häufige Schrankenschließtaktung sowie eine erhöhte Dauer jener Schließzeiten.

Die 2010 fertiggestellte Unterführung der St2805 (K-Trasse) entlastet den beschrankten Bahnübergang nur unzureichend. Aktuelle Planungen wurden auf Anfrage noch nicht übermittelt.

Freizeitwege

Zwei überregional bekannte Radwege führen durch Kahl a.Main. Zum einen der 449 km lange "Main-Radweg", der vom Mainz am Main entlang bis nach Bamberg führt. Zum anderen der "Kahltal-Spessart-Radwanderweg", dieser führt von der Mündung der Kahl in den Main bis zur Kahlquelle durch den Spessart und entlang des Lohrtales nach Lohr (70 km).

Auch der Kulturradweg "Kurmainzer Herz" sowie der "Deutsche Limes-Radweg" (Euro-Velo Route 4) führen an Kahl vorbei. Der allgemeine Deutsche Fahrrad-Club e.V. zeigt u. a. diese Touren mit Bed&Breakfast-Möglichkeiten an. Jedoch ist auf der bayerischen Seite bis Aschaffenburg kein Hotel gekennzeichnet.

Vier überörtliche Wanderwege durchziehen das Gemeindegebiet. Dies sind der „Dr.-Heinrich-Degen-Weg“ (40 km von Kahl bis zum Rehberg bei Biebergemünd), der „Auheimer Jakobusweg“, der „Edelweißweg“ und von der „Seespitze zur Barbarossaquelle“.

Zwei Kulturwege der „Kulturlandschaft Spessart“ zeigen speziell an Kahl a.Main wie die Landschaft durch den Menschen geprägt wurde. Weitere fünf Rundwanderwege mit dem Logo des Sandhasens laden zum Spazieren gehen ein (1 bis 2 Stunden).

überörtliche Wanderwege
überörtliche Radwege
Soziale Einrichtung
Freizeit-schwerpunkt
Versorgungs-schwerpunkt
Gastronomie-schwerpunkt
Angelsportverein
Tennisklub
Kinder-garten
Jugend-treff
Christlicher Schulverein
Hundesport-verein
DJK 1956 e.V.
Wander-freunde
Waldsee-Halle
TV 1884 e.V.
FFW
Deutsche Limes-Radweg
Main-Radweg
Main
Kahl
Kaldaha-Volks-schule
Kinder-garten
VHS
Bibliothek
Seniorentages-pflegestätte
Kinder-garten
Festhalle
Melodia eV
Schützen-verein 1910 e.V.
Friedhof

2.6 Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine

Bildung und Betreuung

In Kahl a.Main sind drei Kindergärten, vier Schulen, eine Bibliothek und ein Altersheim vorhanden.

Träger der drei Kindergärten ist der ökumenische Verein "Stephanusgemeinschaft Kahl e.V.", der in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, der kath. Pfarrgemeinde und der ev. Kirchengemeinde für Kinder ein Förder- und Betreuungsangebot bietet. 49 Betreuer sind in den Kindergärten beschäftigt. Im Jahr 2015 waren 216 Kinder angemeldet.

Die schulische Ausbildung übernehmen zwei private sowie eine öffentliche Grund-/ Mittelschule. Im Schuljahr 2014/ 2015 haben 40 Lehrkräfte 29 Klassen mit 560 Schülern unterrichtet. In der Kaldaha-Schule wird eine Mittags- sowie Ferienbetreuung angeboten. Zudem gibt es eine Wirtschaftsschule (u. a. auch Standort Hanau) mit 685 Schülern in 35 Klassen sowie 53 Lehrkräfte. Die Gemeinde ist im Schulverbund II Aschaffenburg. Die staatliche Realschule sowie ein Gymnasium befinden sich in Alzenau, sowie ein Gymnasium in Großkrotzenburg.

Die "Volkshochschule Kahl-Alzenau-Karlstein" bietet seit 1966 Kurse, Seminare und Einzelveranstaltungen an. Die Schule ist auf Sprachkurse (60 Kurse für 15 Sprachen) spezialisiert, zudem werden Fitness- und Gesundheitskurse sowie verschiedenste Vorträge angeboten.

Die Seniorenresidenz „Zur Sandmühle“ bietet 94 Plätze, die im Dezember 2015 alle belegt waren. Auf dem Gelände des ehemaligen "Vogelparkes" im Norden Kahls ist ein weiteres geplant.

Zwei Apotheken, sechs Ärzte (darunter zwei Zahnärzte und ein Frauenarzt) sowie zwei Krankengymnastikpraxen sind ortsansässig.

Abb. 38: Freizeitinfrastruktur in Kahl a.Main

Vereine

Circa 70 Ortsvereine bieten ein breites Angebotsspektrum in Kahl a.Main.

Zwei Fußballvereine sind in Kahl a.Main vorhanden. Der "DJK 1956 e.V." hat ein Hauptplatz mit Tribüne und einen Trainingsplatz am Standort Christnersee. Ein Pizzeria vervollständigt das Angebot. 2004 wurden die Nassräume renoviert. Der "FC Viktoria 1913" hat seinen Haupt- und Trainingsplatz am südlichen Waldrand sowie den Bahnschienen. Eine Vereinsgaststätte öffnet bei Fußballspielen und für geschlossene Gesellschaften. Seit der Saison 2017/2018 ist eine Spielgemeinschaft der beiden Vereine (2. und 3. Mannschaft) vorhanden.

Der Turnverein "TV 1884 e.V." bietet z. B. Handball, Turnen, Leichtathletik sowie diverse Ballsportarten an. Eine Sporthalle und ein Leichtathletikplatz befinden sich am See Emma-Nord. Die Waldsee-Halle wurde 2012 erneuert.

Durch den hohen Unterhaltsaufwand für die zahlreichen Sportstätten sind die Vereine immer wieder zu Gesprächen über Synergieeffekte zusammengekommen. Konkrete Planungen über beispielsweise eine Zusammenlegung von Vereinsflächen sind jedoch nicht erfolgt.

Der "Schützenverein 1910 e.V." befindet sich nahe der Anlagen der Viktoria. Das Vereinsheim mit Schießanlage ist am 04.12.2017 abgebrannt. Derzeitige Planungen sehen einen Wiederaufbau am gleichen Standort vor.

Zu den mitgliedsstärksten Vereine zählen die FFW oder die Wasserwacht. Weitere Angebote bieten Chöre, Gartenbau-, sowie Heimatvereine.

Für die Jugend steht ein Haus in der Nähe des Christnersees mit Skateanlage und Jugendtreff zur Verfügung. Der Jugendtreff wird betreut durch einen Jugendpfleger und hat dreimal die Woche von 17-20 Uhr geöffnet.

Abb. 39: Logo des Mittwochs-Cafés

Kultur

Ein wichtiger Ort für kulturelle Veranstaltungen ist die Festhalle (Jahnstraße 9). Hier werden im Rahmen des gemeindlichen Kultur-Extra-Programms mehrere Gastspiele im Jahr angeboten. Dazu gehören u. a. Kinderkulturprogramme und Kleinkunstdarbietungen. 2016 besuchten insgesamt 1.804 Zuschauer die Gastspiele. An jedem zweiten und vierten Mittwoch im Monat ist ein Mittwochs-Café von 14.00 bis 17.00 Uhr geöffnet (ehrenamtlich). Der Standort im Wohngebiet führt zu Konflikten mit den Anwohnern. Pro Jahr werden nur sechs Veranstaltungen genehmigt. Ausweichstandorte sind nicht vorhanden.

In der ortsansässigen Gemeindebibliothek wurden 2016 67.292 Bücher ausgeliehen. Angeboten werden Leseclubs für Kinder, Lesungen, literarische Frühstücke und vieles mehr.

Von dem „FC Viktoria 1913" werden einmal im Monate Flohmärkte organisiert. Viele Besucher – auch aus der umliegenden Region – nutzen diese Einkaufs- und Verkaufsplattform. Die unmitelbare Nähe zu dem Wohngebiet führen zu Beschwerden der Anwohner.

Der Jugendbeirat organisiert seit 15 Jahren einmal jährlich auf dem Skaterplatz ein Open-Air-Kino.

Seit 26 Jahren gibt es den „Sandhasen-Rock" bei dem Waldseebad. Das Open-Air-Festival bietet für Familien und Kinder viel Programm, neben Rockkünstler treten auch die Schulen und Musikvereine aus der Umgebung auf.

Festhalle

2.7 Ver- und Entsorgung, Erneuerbare Energien

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, und Wasser werden über die „Gemeindewerke Kahl Versorgungsgesellschaft mbH“ abgewickelt.

Mit 37 Trafostationen und einem vollständig erdverkabelten Versorgungsnetz garantieren die Gemeindewerke Kahl die Stromversorgung im gesamten Ortsbereich. Außerdem versorgen diese den Ort sowie einen Teil von Großkrotzenburg mit Trinkwasser.

Seit 1965 steht eine mechanisch-biologisch-chemische Kläranlage im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes. Seit Januar 2000 ist der Eigenbetrieb „Abwasserwirtschaft Kahl“ für den Betrieb der Kläranlage und die gesamte Kanalisation im Ortsbereich zuständig. Die Kläranlage ist auf 15.000 Einwohner ausgerichtet.

Der gemeindliche Bauhof befindet sich am Christnersee und beinhaltet zudem ein Recyclinghof.

Erneuerbare Energien

Kahl a.Main ist ein Energieberatungs-Stützpunkt des Verbraucher Service Bayern e.V. Es finden für jeden Bürger einmal im Monat individuelle Beratungen im Rathaus statt. Da Kahl a.Main eine sehr gute Lage für Erdwärmesonden besitzt, werden circa 30 Gebäude durch diese beheizt. 171 hauptsächlich private Photovoltaikanlagen produzieren Strom.

In den Jahren 2015 und 16 nahm die Gemeinde Kahl a.Main am Förderprojekt EnergieCoaching_Basis durch die Regierung von Unterfranken teil. Hemmnisse und Hürden, die in Zusammenhang mit der Energiewende gebracht werden, wurden abgebaut und Möglichkeiten zum Umsetzen der Energiewende vor Ort gezeigt.

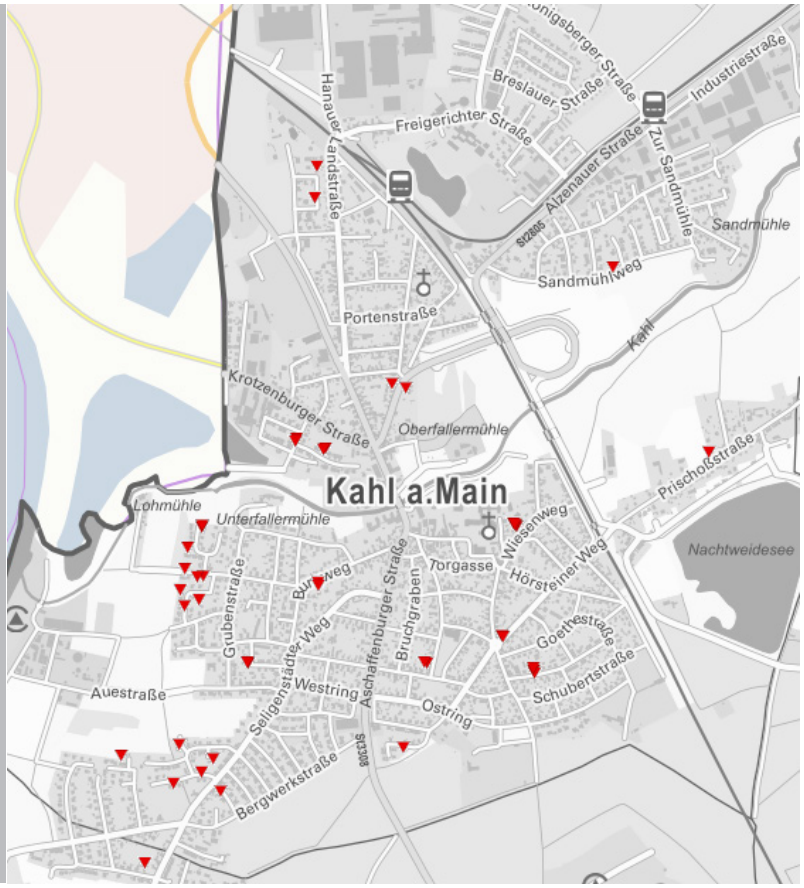


Abb. 40: Erdwärmesonden Kahl a.Main

3 INTEGRIERTE PLANERSTELLUNG

Beteiligungsverfahren
Stärken-Schwächen-Analyse
Einarbeitung begleitende Gutachten
Klausur/ Leitbild

3.1 Beteiligungsverfahren

In der Stadtentwicklung sind viele Entscheidungen zu treffen, die unterschiedlichsten Interessen berühren und sich erheblich auf die Lebensverhältnisse der Bürger auswirken. Eine umfassende Beteiligung aller Betroffenen im Laufe des Planungsprozesses verhilft daher zu transparentem Ablauf und zur gemeinsamen Behandlung von Handlungsfeldern und Maßnahmen.

Ortsbegehung am
- 11.02.2017
- 25.03.2017
- 13.05.2017

Bürgerwerkstatt am
- 15.07.2017
- 18.11.2017

Vorschläge von
- AGENDA-Beirat
- AKTIV für Kahl
- LBV Ortsgruppe Kahl

Die Ergebnisse der umfangreichen Beteiligung ist in der Anlage beigefügt. Schwerpunkte der Diskussionen waren:

- Stärken- und Schwächen-Analyse der Gemeinde Kahl a.Main
- Vorschläge für die Neugestaltung der Naherholungsgebiete und Freiräume
- Ideen und Konzepte zur weiteren Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
- Vorschläge zur Aufwertung der Kahlaue
- Ideen zur Inwertsetzung des Mainufers
- Diskussion über die zukünftige Entwicklung der Sportflächen verschiedener Vereine

Ortsbegehungen

Drei Ortsbegehungen entlang des Bahnhofsbereiches, der Ortsmitte, des Mainufers, sowie der Sportplätze wurden mit den Kahler Bürgern durchgeführt. Ziel war es, vor Ort Problembereiche anzusprechen und auf wertvolle Bestandssituationen aufmerksam zu werden.

Die Teilnehmer teilten sich in Gruppen auf, erhielten Karten und notierten Stärken, Schwächen sowie Maßnahmen. Nachfolgend wurde die Ergebnisse im Rathaus kurz zusammengefasst und genauer erläutert.

Bürgerwerkstatt

Im Anschluss an den Ortsbegehungen wurden zwei Bürgerwerkstätten durchgeführt.

Am 15.07.2017 wurde zu der ersten Bürgerwerkstatt in die Festhalle eingeladen. Die Teilnehmer (ca. 30) beschäftigen sich in Gruppen mit Fragestellungen zu verschiedenen Themen /Handlungsfeldern. Der Ablauf wurde nach der Methode des World Café durchgeführt. Auf Übersichtskarten konnten die Beteiligten Stärken und Schwächen verorten und schriftlich erläutern. Aus diesen Ergebnissen wurden erste Ziele und Maßnahmen formuliert.

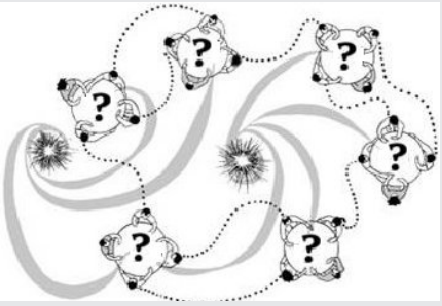


Abb. 41: World Café

In der zweiten Bürgerwerkstatt am 18.11.2017 wurden die Ergebnisse des Einzelhandels- und des Verkehrsgutachtens sowie des Entwicklungskonzeptes und die Ergebnisse aus der Klausurtagung ca. 25 Bürgern vorgestellt. Die Teilnehmer hatten daraufhin die Möglichkeit Projekte zu priorisieren. Die Anwesenden konnten ihre drei wichtigsten Maßnahmen auf jedem Plakat bewerten.

Die höchste Priorisierrung erhielten die Maßnahmen:

- Stufenweiser Ausbau des Radwegenetzes (insges. 44)
- Öffentlicher Zugang zur Kahlmündung am Main mit attraktivem Angebot für Radtouristen (41)
- Schaffung eines attraktiven Bahnhofsumfeldes mit P+R sowie neuer Mobilitätsstation Rad und barrierefreien Zugängen (evtl. Rampe) (36)
- Barrierefreier Bahnhof (32)
- Schaffung eines Naherholungsbereiches Christnersee (26)
- Schaffung von Sichtfenstern zum Main und zu den Seen mit

Aussichtspunkten und Sitzplätzen (25)
- Einkaufserlebnis in Ortsmitte steigern (21)
- Erschließung und Renaturierung der Kahlaue (20)
- Dorfplatz und Hauptstraße wieder als Veranstaltungsort nutzen (20)

Ergänzende Vorschläge im Planungsprozess aus der Bürgerschaft

Der ***AGENDA-Beirat*** Kahl a.Main überprüft Planungen auf ihre soziale Verträglichkeit, ökonomische Dauerhaftigkeit und ökologische Tragfähigkeit. Sie befassen sich mit Themen wie Energiesparmaßnahmen, Verkehr und Landschaftspflege.

Die Interessengruppe ***Aktiv für Kahl*** engagiert sich für Bürgerbelange, Wirtschaft, Tourismus und Kultur, Gesellschaft und Soziales sowie Natur und Umwelt.

Die ***LBV Ortsgruppe Kahl a.Main*** beschäftigt sich mit der Erhaltung und gezielter Förderung der verbliebenen Naturpotenziale der Gemeinde. Ein Naturlehrpfad, Biotopkartierungen, Landschaftspläne und der Streuobstaktionsplan gehören zu einigen Projekten.

Im Laufe des Planungsprozesses haben sich diese Initiativen bei den Veranstaltungen mit eingebracht. Zudem wurden den Planern Ideen und Anregungen zugesendet, die nach Prüfung mit in das Konzept eingearbeitet wurden.

Räumlich

- Ortsnahe Wälder und Grünflächen
- Gewässer
- Landschaftsraum Kahlaue
- aufgewerteter öffentlicher Raum
- ortsbildprägende Gebäude
- Denkmäler/ Bildstöcke

Funktional

- überörtliche Wanderwege
- überörtliche Radwege
- Soziale Einrichtung
- Freizeit-schwerpunkt
- Versorgungs-schwerpunkt
- Gastronomie-schwerpunkt
- Mobilitätsknoten Bahnhof

3.2 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

Die Stärken der Gemeinde Kahl a.Main liegen eindeutig in der landschaftlichen Struktur der Kahlaue und der umliegenden Wald- und Seengebiete.

Wenn auch nicht auf den ersten Blick wahrnehmbar, bedeuten diese großzügigen Freiräume vor allem für die Bewohner eine außergewöhnliche Qualität im dicht besiedelten und vom Verkehr geprägten Ballungsraum.

Bedingt durch die früheren Abbauflächen, Begrenzungen durch Schutzgebiete und Überschwemmungsbereiche konnte sich die Siedlungsfläche konzentriert um den Ortskern entwickeln und eine – wie häufig festzustellende – Zersiedelung des Ortes fand nicht in einem städtebaulich nachteiligem Sinn statt.

Die Lage an dem Nahverkehrsknoten der DB und Kahlgrundbahn sowie die ebene Topographie begünstigen die Voraussetzungen für einen Einstieg in die Mobilitätswende. ÖPNV-Anbindungen sowie Entwicklung von Fuß- und Radwegenetzen finden hier bessere Voraussetzungen als in anderen vergleichbaren Kommunen.

Durch die attraktive Lage am Ballungszentrum Rhein-Main ist die Einwohnerentwicklung entgegen den Trends etwa im benachbarten Spessart positiv. Die Nahversorgung sowie Arbeitsplatzangebote vor allem auch in Betrachtung des überörtlichen Angebotes sind attraktiv und gut erreichbar gewährleistet.

Auffällig ist eine für die Gemeindegröße beachtliche Dichte an Freizeitschwerpunkten, Gastronomieangeboten und sozialen Einrichtungen, die zudem nicht in einem Zentrum konzentriert, sondern über das gesamte Gemeindegebiet nahezu gleichmäßig verteilt sind. Kurze Wege und leichte Erreichbarkeit auf ebenen Wegen sind eine klare Stärke der Gemeinde.

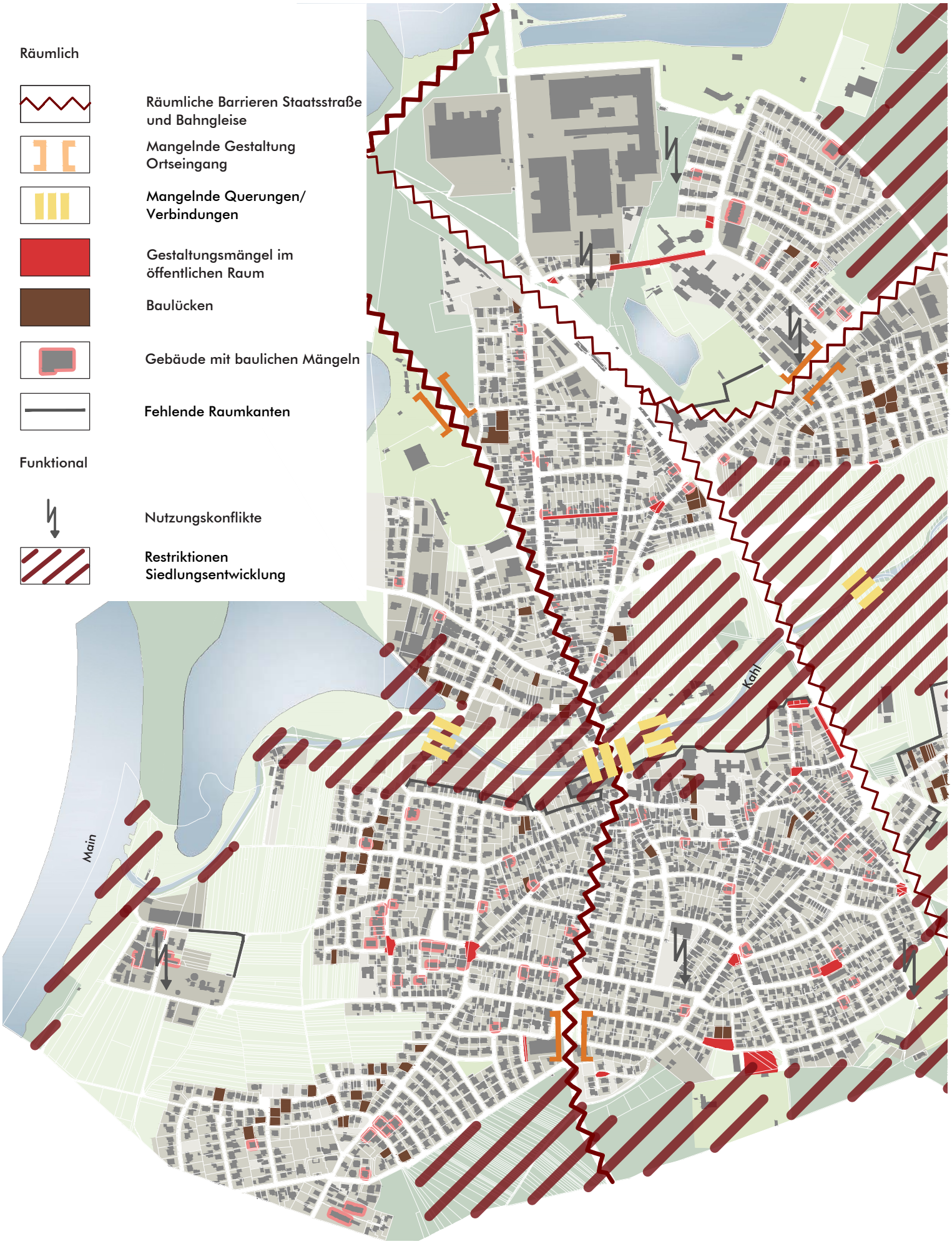
Abb. 42: Verortung Stärken Kahl a.Main

Räumlich

- Räumliche Barrieren Staatsstraße und Bahngleise
- Mangelnde Gestaltung Ortseingang
- Mangelnde Querungen/ Verbindungen
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
- Baulücken
- Gebäude mit baulichen Mängeln
- Fehlende Raumkanten

Funktional

- Nutzungskonflikte
- Restriktionen Siedlungsentwicklung



Schwächen

Der Vorteil einer konzentrierten Siedlungsentwicklung ist durch die starken Begrenzungen und das eng gezogenen Gemeindegebiet auch gleichzeitig eine der Schwächen in Kahl. Eine Nachverdichtung ist nur begrenzt möglich.

Die landschaftliche Qualität der Ortslage ist nicht unmittelbar erlebbar. Ortseingänge, ein verkehrsdominiertes Ortsbild in den Durchfahrtsstraßen sowie ein nur geringer Anteil an ortsbildprägender Bausubstanz geben Kahl auf den ersten Blick nur eine begrenzte städtebauliche Qualität. Die historisch hochinteressante Siedlungsentwicklung des Ortes ist nicht ablesbar.

Durch die verkehrliche Lage bedingt verursachen vor allem die ehemalige Bundesstraße mit dem hohen Verkehrsaufkommen als auch die Bahnhaupttrasse starke Zerschneidungseffekte und Lärmproblematiken im Ort.

Fehlende oder unzureichende Querungen der Trassen vor allem für den Fuß- und Radverkehr behindern die möglichen Entwicklungen. Auch in der Kahlaue fehlen zusätzliche Querungsmöglichkeiten.

Trotz des hohen Nachfragedrucks auf Bauflächen sind noch zahlreiche Baulücken im erschlossenen Bereich festzustellen. Im Bereich der Gewerbeentwicklung sind vor allem im Bereich der Durchfahrtsstraße immer wieder Leerstände oder häufiger Besitzerwechsel festzustellen.

Abb. 43: Verortung Schwächen Kahl a.Main

Innen- & Siedlungsentwicklung, Ortsbild

Kahl a.Main hat in seiner Siedlungsentwicklung mehrere grundlegende Transformationsprozesse erfahren. Nach der ersten industriellen Phase mit dem Braunkohletageabbau folgte eine weitere Umwandlung des Siedlungs- und Landschaftsbildes mit dem Sand- und Kiesabbau. Die bisher größte Siedlungsentwicklung erfolgte mit dem Wirtschaftsaufschwung der Nachkriegszeit, der 1970er/80er Jahre und der Zugehörigkeit zum Rhein-Main-Gebiet. Trotz des hohen Siedlungsdrucks ist die Kahlaue weitgehend freigehalten. Im Altort sind noch einige Gebäude mit besonderer ortsplanerischer Bedeutung vorhanden (u. a. Fachwerkhäuser). Auffallende weitere Gebäude weisen Ziegelbauweise auf.

Der Wohnbauflächenbedarf ist in Kahl durch die Nähe zu den Oberzentren vergleichsweise hoch und kann durch Aktivierung der vorhandenen Fläche (8,4 ha) nur teilweise ausgeglichen werden.

Die Ausweisung neuer Baugebiete wird durch Restriktionen bzgl. Natur- und Wasserschutz / Überschwemmungsgebiete beschränkt. Nahezu 65 Prozent der Gemarkung besteht aus Schutzgebieten. 1989 und `95 folgte ein Ortsentwicklungs- sowie ein städtebaulicher Entwicklungsplan.

Stärken

- Sanierte Mitte Pfarrer-Lippert-Platz/ Villefontainer-Platz
- Altort mit historischen Fachwerkhäusern
- ortsbildprägende Gebäude (z. B. Mühlen)
- Attraktive Wohnlagen
- durch Block-/ Randbebauung an Straßen teilweise große Privatgärten im Inneren

Schwächen

- Räumliche Barrieren Bahntrasse und St 3308 (Aschaffenburger Straße)
- Mangelnde Wohnflächenpotenziale
- Baulücken sowie Leerstände
- Öffentliche Räume mit Gestaltungsdefiziten (Bahnhofsumfeld, Hauptstraße)
- Diffuse Siedlungs- und Erschließungsstruktur (Prischoßstraße)
- Nutzungskonflikte (Gewerbe-Wohnen/ Gewerbe-Freizeit)
- Verlärmte Wohnlagen
- Straßenräume mit Defizit in Aufenthaltsqualität und Gestaltung
- Trend zu größeren Wohnkomplexen

Freiraum & Natur, Erholung & Tourismus

Die Kahlaue, die noch von Bebauung weitgehend freigehalten ist, bildet eine bedeutende Freiraumqualität im Ort. Im Norden sowie Süden prägen Wälder das Ortsbild. Aus den ehemaligen Abraumhalden entstanden Seen, einige wurden zu Freizeitstandorten weiterentwickelt (Freigericht, Lindensee, Emma Nord). Der Christnersee sowie der Nachweidesee sind nur gering genutzt, obwohl ein erhöhtes Potenzial vorhanden wäre. Ein gut erschlossenes Freizeitwegenetz ist vorhanden, jedoch weisen die Rad- und Wanderwege einige Lücken auf.

Circa 65 Prozent der Gemeindefläche besteht aus (Natur-) Schutzgebieten, davon sind 5,4 km² Landschaftsschutzgebiet (Wälder), sowie 1,1 km² Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete. Ausgleichs- und Ersatzflächen, sowie Streuobstbestände finden sich in der Kahlaue und an der östlichen Mainniederung wieder.

Stärken

- Hohe Biodiversität und hoher Schutz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bebauung
- Überregional bedeutsamer Freizeitstandort mit Rad- und Wanderwegen
- großes attraktives Naherholungspotenzial mit der Kahlaue, den Seen und den Kieferwäldern
- Freiflächen mit Streuobstwiesen
- hohes Freizeitangebot/ hohe Freizeitinfrastruktur

Schwächen

- Wenig multifunktionale Freiräume
- Auelandschaft nicht in den Ort eingebettet
- Fehlende Erlebbarkeit des Mains
- Verknüpfungen zwischen Siedlungsgefüge und Wald entwicklungsfähig
- Naherholungsflächen in Privatbesitz, keine öffentliche Nutzung möglich
- „unbekannter“ Freiraum mit Seen, Wäldern und grünen Inseln
- wenig Spielplätze
- Ortsbegrünung teilweise gering
- Flächenverbrauch durch Freizeitinfrastruktur

Einzelhandel & Gewerbe, Nahversorgung & Gastronomie

Laut dem Einzelhandelsentwicklungskonzept des BBE weist der Einzelhandelsbestand eine kleinteilige Struktur auf, großflächige Betriebe sind nicht vorhanden. "Der überwiegende Teil der Betriebe ist entlang der Hauptverkehrsachse Hanauer Landstraße und Aschaffenburger Straße vorzufinden. In allen Warengruppen sind größere Versorgungslücken ablesbar."

Kahl ist Standort für drei Groß- und mehrere mittelständige Betriebe. Durch die Lage am Verkehrsknotenpunkt bietet Kahl einen guten Wohnstandort für Pendler.

Stärken

- Nahversorgungsangebot
- Arbeitsplatzangebot durch beständige Großbetriebe
- spezialisierter Facheinzelhandel vorhanden
- Kaufkraft durch Touristen groß
- gutes Angebot an Apotheken und Bäcker
- gute Gastronomie
- Attraktiver Wochenmarkt

Schwächen

- Konkurrenzsituation mit Umland
- fortsetzendes rückläufiges Einzelhandelsangebot (Leerstand)
- Fehlende Hinweisschilder
- eingeschränkte Gesamtattraktivität
- fehlende Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittel, keine Frischetheken, keine Biosortimente
- kaum Einkaufserlebnis vorhanden
- Camping-/ Tourismusbedarf fehlt
- Gewerbegemeinschaft wenig aktiv
- Saisonale Schwankungen aufgrund Sommertourismus

Verkehr & Parken, Fuß- & Radwege

Die Anbindung Kahl a.Main mit den umliegenden Städten und Gemeinden ist durch die Bahntrasse, die Autobahn, die Schnellstraße bzw. Bundesstraße und auch das ÖPNV sehr gut. Jedoch fungieren diese Trassen auch als Barrieren und Belastungen (z. B. Lärm). Der Bahnhof ist nicht barrierfrei. Im Gemeindegebiet sind Parkplätze vorhanden, diese sind jedoch nicht begrünt oder befestigt. An Schulen und Kindergärten fehlen zu Stoßzeiten Parkplätze.

Einige überörtliche Rad- und Wanderwege führen an und durch Kahl. Das gemeindliche Radwegenetz ist nur teilweise ausgebaut und beschildert, somit entstehen Lücken.

Stärken

- Mobilitätsknoten Bahnhof
- gute und akzeptierte Radinfrastruktur (Hanauer Landstraße, Bahnparalleler Radweg)
- Verkehrsberuhigte Bereiche (Tempo 30)
- Gute Erschließung für motorisierten Individualverkehr
- Ausreichendes Parkplatzangebot

Schwächen

- Bahnhof nicht attraktiv und barrierefrei
- hohe Verkehrsbelastung auf der St3308
- Fuß-und Radwegenetz teilweise lückenhaft
- Beschrankter Bahnübergang mit fehlenden Aufenthaltsbereichen für Fußgänger und Radfahrer
- Querung Alzenauer Straße (Standort Ampel) erschwert

Bildung & Betreuung, Soziales & Vereine

Kahl a.Main hat ein sehr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot. Jedoch ist dies teilweise ausbaufähig (z. B. Ganztagsschulen und -betreuung).

Viele aktive Vereine bieten ein umfangreiches Angebot an. Die Sportvereine haben jeweils eigene Plätze. Eine Flächenreduzierung ist aus planerischer Sicht wünschenswert. Die Bürger können an einigen kulturellen Programmen teilnehmen, vom Flohmarkt bis zur Kerwa gibt es ein großes Angebot. Für Veranstaltungen gibt es eine Festhalle, jedoch ist diese in einem Wohngebiet, sodass eine Lärmbelästigung besteht. Eine neue Festhalle und Fläche für Veranstaltungen, die die Anwohner nicht stört und genügend Park- und Festraum bietet, fehlt.

Stärken

- guter Bildunggsstandort
- gutes Betreuungsangebot für Kinder, Jugendliche und Senioren
- abwechslungsreiches kulturelles Angebot
- attraktives Angebot an Vereinen mit guter Vereinsarbeit

Schwächen

- Beschilderung der Angebote fehlt
- Mittagsbetreuung ausbaubar
- kein Festplatz für Veranstaltungen
- Seniorentagesstätte nicht mehr zeitgemäß
- Limitiertes Angebot vereinsungebundener Aktivitäten

3.3 Einarbeitung begleitende Gutachten

Einzelhandelskonzept BBE Handelsberatung GmbH

Aus der Angebots- und Nachfrageanalyse des Einzelhandelskonzeptes des Büros BBE ist "abzuleiten, dass sich die Entwicklungspotenziale auf den kleinteiligen (Fach-) Einzelhandel beschränken. Dabei ist insbesondere die Nachnutzung der Leerstände – ggf. auch mit Dienstleistungsnutzungen – anzustreben, um die Frequenz im Bereich der Ortsmitte zu erhalten. Realistisch ist außerdem auch eine Entwicklung in der ergänzenden Lebensmittelversorgung, z. B. mit Bio-Lebensmittel. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation ist insbesondere für das südliche Siedlungsgebiet anzustreben."

Die landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächenoptionen für Kahl a.Main lassen Entwicklungen im Lebensmittelbereich zu. Nicht zulässig wäre ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² (erlaubt laut LEP 160 m²). Zudem gibt es keine ausreichenden Verkaufsflächenpotenziale für Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter sowie Möbelhäuser und -mitnahmemärkte. Somit wird sich die Einzelhandelsentwicklung auf ausgewählte Sortimente des Innenstadtbedarfs beschränken. "Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebote sowie der regionalen Wettbewerbssituation sind marktfähige Entwicklungen u. a. bei GPK, Geschenkartikeln und Haushaltswaren möglich."

Als Ziele des Einzelhandelskonzeptes wurden abgeleitet, Angebote für hochwertigere Lebensmittel zu schaffen, diese durch eine gemeindliche Liegenschaftspolitik zu unterstützen sowie barrierefreien Einzelhandel zu etablieren. In diesem Zusammenhang sollte auch der Gewerbeverein aktiv werden.

Handlungsempfehlungen sind:

Ortsmitte Hanauer Landstraße/ Aschaffenburger Straße

Die vorhandene Grundstücks- und Gebäudestruktur ist nur für die Nutzung von kleineren und mittleren Betrieben geeignet. Parkplätze sind vorhanden, es sollten jedoch zusätzlich Kurzzeitparkplätze angeboten werden. Entwicklungspotenziale bestehen in der Aktivierung des Ladenleerstandes und in denr Beseitigung der baulichen Mängel. "Für die Weiterentwicklung des Branchenmix im Hauptgeschäftsbereich sind angesichts

der vorhandenen Ladenlokale und der gegebenen Angebots- und Nachfragesituation vor allem Angebote in den Bereichen Lebensmittel und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel sowie Haushaltswaren denkbar."

Entwicklungsbereich Hauptstraße/ Pfarrer-Lippert-Platz

"Der Altstadtbereich weist attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen auf. Gleichwohl lassen die baulichen Rahmenbedingungen und die Pkw-Erreichbarkeit nur eine eingeschränkte Eignung für moderne Einzelhandelsbetriebe erkennen. Die auch durch die stadtgestalterischen Maßnahmen erreichte hohe Aufenthaltsqualität des Quartiers lässt vor allem eine ergänzende freizeit- bzw. gastronomiebezogene Nutzung sinnvoll erscheinen."

Ansiedlungsstandort für einen Lebensmittelmarkt an der südlichen Aschaffenburger Straße

Für den Bereich Aschaffenburger Straße/ Bergwerkstraße entsteht – anstelle des Autohauses – ein Lebensmittel-Disounter (max 800m²). Der Lebensmittelmarkt erreicht circa 3.390 Einwohner in einem 700 m-Entfernungsradius. Somit ist die Grundversorgung des südlichen Gemeindeteils gewährleistet. Für das fehlende Frischeangebot sollte ein Standortverbund des projektierten Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Bäckerei und/ oder Metzgerei geprüft werden.

Entwicklungsstandort Berliner Platz

Im nördlichen Siedlungsbereich besteht am Berliner Platz eine Projektplanung für einen viergeschossigen Wohnbau mit drei Erdgeschoss-Ladenlokale (insgesamt 400 m²). Das Umsatzpotenzial der Anwohner, Schüler und Touristen (saisonal) liegt bei 0,7 - 0,8 Mio. €, somit ausreichend für ein Lebensmittelbetrieb z. B. Bäcker sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, die von dem einwohnerbezogenen und touristischen Potenzial profitieren können.

Ergänzungsstandort Bahnhofsumfeld

"Eine mögliche Angebotsergänzung sollte sich vor allem auf den Reisebedarf beziehen. Ein darüber hinaus reichender Ausbau als Nahversorgungsstandort ist aufgrund der isolierten Lage im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Kahl a.Main hingegen nicht zu empfehlen. Somit beziehen sich Angebotsergänzungen vor allem auf die Sortimente Lebensmittel (mit

Schwerpunkt auf sofort zum Verzehr geeigneter Produkte), Getränke, Tabakwaren und Zeitungen/ Zeitschriften. So wären neben der vorhandenen Bäckerei ein Kiosk und Imbissbetriebe denkbar."

Exkurs Fahrräder, Outdoor- und Sportbedarf

"Eine Einzelhandelsentwicklung im Bereich Sport und Outdoor ist in Kahl durch den Online-Handel und den regionalen Wettbewerb stark eingeschränkt." Zudem wird die Nachfrage der Fahrradfahrer durch die bereits vorhandenen Anbieter bedient. Landesplanerisch sind kleinteilige Entwicklungen im Sportfacheinzelhandel (ca. 120 m²) zulässig

Fazit BBE:
"Angesichts der regionalen Wettbewerbssituation, des örtlichen Kaufkraftpotenzials der Kunden und der für Einzelhandelsnutzungen verfügbaren Flächen und Standorte ist auch für die zukünftigen Entwicklungen ein Schwerpunkt im Ausbau der wohnungsnahen Versorgung und des ergänzenden kleinteiligen Angebotes im persönlichen Bedarf zu erwarten."

Abb. 44: Standortkonzept

Verkehrskonzept OBERMEYER Planen + Beraten GmbH

Das Verkehrsentwicklungskonzept von OBERMEYER betrachtet und beurteilt den Personennahverkehr, den Motorisierte Individualverkehr, den Parkraum und im Besonderen den Radverkehr in Kahl a.Main, um anschließend Maßnahmen zu entwickeln.

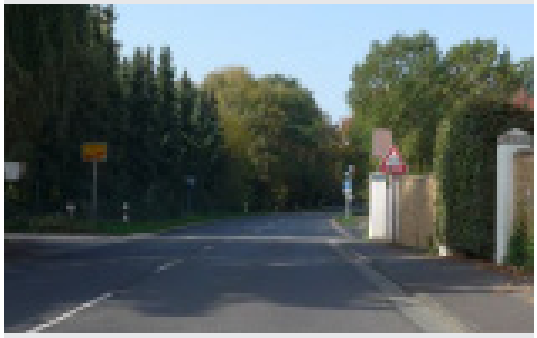
Im Verkehrsentwicklungskonzept sind Planungsinstrumente für den Radverkehr übersichtlich zusammengestellt. Hierbei wird ausführlich betrachtet, welche Voraussetzungen für die Verkehrsführungen notwendig sind und wie diese ausgeführt werden. Einige Beispiele sind der gemeinsame Geh- und Radweg, der Radverkehr auf der Fahrbahn oder Schutzstreifen. An Knotenpunkten, Überquerungsanlagen und Fahrradabstellanlagen sollte eine ausreichende Sicherheit gewährleistet werden.

Good Practice Beispiele

Kahl a.Main weist bereits eine Vielzahl guter Radinfrastrukturelemente auf. Das Straßennetz ist mit der flächendeckenden Ausweisung von Tempo 30-Zonen weitgehend verkehrsberuhigt. Weiterhin sind die beiden Einbahnstraßen Querstraße und Sandmühlweg für den Radverkehr in beide Richtungen freigegeben. Einige Radwege als auch Überquerungsfurten sind an Knotenpunkten farbig markiert und tragen zur Präsenz und frühzeitigen Erkennbarkeit des Radverkehrs im Straßenraum bei.

Schwachstellen

Entlang der Kahl wird auf der Südseite ein Radweg geführt, welcher von der St3308 unterbrochen wird. Für eine Überquerung muss ein Umweg gefahren werden. Dies verleitet zum Fahren in Gegenrichtung auf dem Gehweg. Entlang der Alzenauer Straße zwischen den Bahngleisen und dem Sandmühlenweg ist eine Fußgängerschutzanlage installiert. In diesem Bereich wird der Radverkehr umwegig geführt.



Im Straßenzug Zur Sandmühle ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt, somit sollte der Radverkehr auf der Fahrbahn fahren. Dennoch gibt es einen benutzungspflichtigen Radweg. Dies steht im Gegensatz zueinander.

Weitere Netzlücken bestehen:

- Zwischen Sandmühlenweg und Am Goldberg,
- Entlang der Krotzenburger Straße,
- Unterführung nördlich Brückenweg,

Abbildungen: Stärken und Schwächen im Verkehr

Fazit OBERMEYER:
Kahl a.Main bietet durch die Topographie und die bestehenden Verbindungen ein ideales Entwicklungspotenzial zur Förderung des Fuß- und Radwegeverkehrs.

- An der Kahlbrücke und
- Entlang der Alzenauer Straße westlich der Bahngleise zwischen St3308 und Bahnhofstraße.

Eine barrierefreie Verknüpfung des Radverkehrs mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist erstrebenswert. Die Barrierefreiheit beinhaltet vor allem die durchgängige Befahrbarkeit ohne Hindernisse, wie zum Beispiel nicht abgesenkte Bordsteine. Zudem ist der Bahnhof nicht barrierefrei.

Der beschrankte Bahnübergang in der Hanauer Landstraße behindert den fließenden Kfz-Verkehr und bietet für den Fuß- und Radverkehr beidseits der Bahnschranke keine attraktiven Aufenthaltsbereiche. Es fehlt ein Wetterschutz.

Ein Unfallschwerpunkt ist die Verbindung zwischen dem Brückenweg und der Kahlwiesenstraße. Eine weitere Unterführung ist nördlich der Engstelle, diese ist jedoch nur für Fußgängerverkehr geöffnet.

Das Radroutenkonzept

In Anwendung der Instrumente für einen attraktiven Radverkehr und unter Einbezug der Bestandssituation werden von OBERMEYER zwei Varianten für eine mögliche Weiterentwicklung des Radverkehrs in Kahl a.Main empfohlen.

In den beiden Varianten wird jeweils ein Radroutennetz erarbeitet, welches Magistralen für den Radverkehr ausweist. Die Hauptachsen und das Sekundärnetz unterscheiden sich nicht. Variante 1 beinhaltet die Öffnung zweier Einbahnstraßen im südlichen Gemeindegebiet. In Variante 2 werden die bestehenden Einbahnstraßen beibehalten.

"Der Unterschied der beiden Varianten besteht in der Öffnung bzw. der Beibehaltung der Einbahnregelung in den Straßenzügen An den Franzosenäckern und der Friedhofstraße. Aus diesem Grund müssen die Rad-Magistralen um folgende Straßenabschnitte Burgweg, Schäferwiesenweg (zwischen Burgweg und An den Franzosenäckern) und Grubenstraße erweitert werden. In diesem Zusammenhang bietet sich die Netzerweiterung des bereits vorhandenen Trampelpfads zwischen dem Schäferwiesenwegs und dem südlich der Kahl verlaufenden Weg an."

Maßnahmen der beiden Varianten	
Maßnahme	Wichtigkeit
Überprüfung einer Radinfrastruktur entlang der Krotzenburger Straße – Längsverkehr	+
Überprüfung einer Radinfrastruktur entlang der Krotzenburger Straße – Querverkehr	++
Überprüfung einer Radinfrastruktur Alzenauer Straße in den Bereichen zwischen St3308 und Bahnhofsstraße sowie im Bereich zwischen Sandmühlweg und Am Goldberg	Alternativrouten im Sekundärnetz
Überprüfung einer Verbindung der Wege südlich der Kahl auf direktem Weg	+
Überprüfung einer Radinfrastruktur für die Unterführung im Bereich Hörsteiner Weg/ Prischoßstraße	+++ (Einbeziehung DB)
Überprüfung einer Rampenanpassung für die Unterführung nördlich des Brückenwegs – heute: „Radfahrer absteigen" – geringe Durchfahrtshöhe	+
Anpassung der Brücke östlich der St3308 an die Anforderungen des Radverkehrs	+
Überprüfung des Ausbaus und Öffnung für den Radverkehr des Fußwegs entlang Emma-Süd Sees	++
Durchstich von der Oberen Fallersmühle zur Alzenauer Straße – Alternativroute zur Netzlücke der Alzenauer Straße zwischen St3308 und Bahnhofstraße	+++
Ausbau Radverbindung im Süden der St2805 im Bereich der Bahnhofstraße zum Bahnparallelen Weg	++
Höhenfreimachung des beschrankten Bahnübergangs bzw. Überplanung der Radverbindung im Bereich des Bahnhofs	+++
Radwegeverbindung nördlich der K-Trasse mit einem Anschluss an den Sandmühlweg auf Höhe Am Ochsensee – Alternativroute zur Netzlücke der Alzenauer Straße zwischen Sandmühlweg und Am Goldberg	+++
Maßnahmen für Variante 1	
Maßnahme	Wichtigkeit
Öffnung der Einbahnstraße in Gegenrichtung für den Radverkehr im Straßenzug An den Franzosenäckern, damit ist eine Anordnung eines beidseitigen Halteverbots erforderlich	++
Öffnung der Einbahnstraße in Gegenrichtung für den Radverkehr in der Friedhofstraße, damit ist eine Anordnung eines beidseitigen Halteverbots erforderlich und eine Änderung der Vorfahrtsregelung im Kreuzungsbereich Friedhofstraße/ Hörsteiner Weg/ Torgasse/ Wiesenweg wird empfohlen	++

Tab. 2: Maßnahmen für Ausbau der Radwegemagistralen Auszug Gutachten OBERMEYER

Knotenpunkte und Querungen:

- Signalisierte Kreuzung
- Signalisierte Querung
- Querungshilfe

Radinfrastruktur:

- Radverkehr auf der Fahrbahn
- Radfahrstreifen, Einrichtungsradweg
- Fahren auf Seitenstraße Zweirichtungsradweg
- Eigenständig geführter gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg „Radfahrer frei“
- „Trampelpfad“
- Netzlücken im Radverkehr

Geschwindigkeitsbereiche
(Quelle: Gemeinde Kahl am Main)

- Tempo 30
- Tempo 20
- Verkehrsberuhigter Bereich

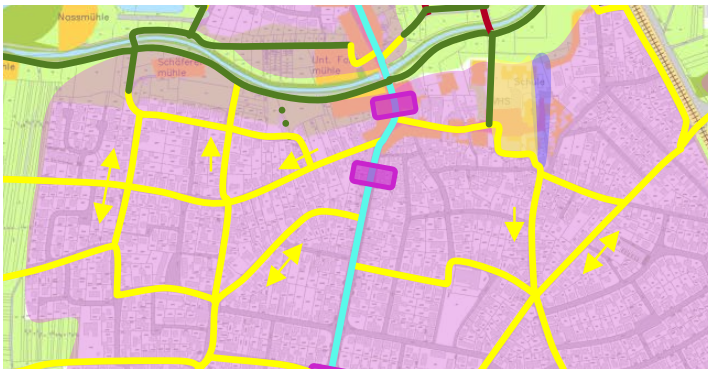


Abb. 45: Radverkehrskonzept Variante 2 Einbahnstraßen

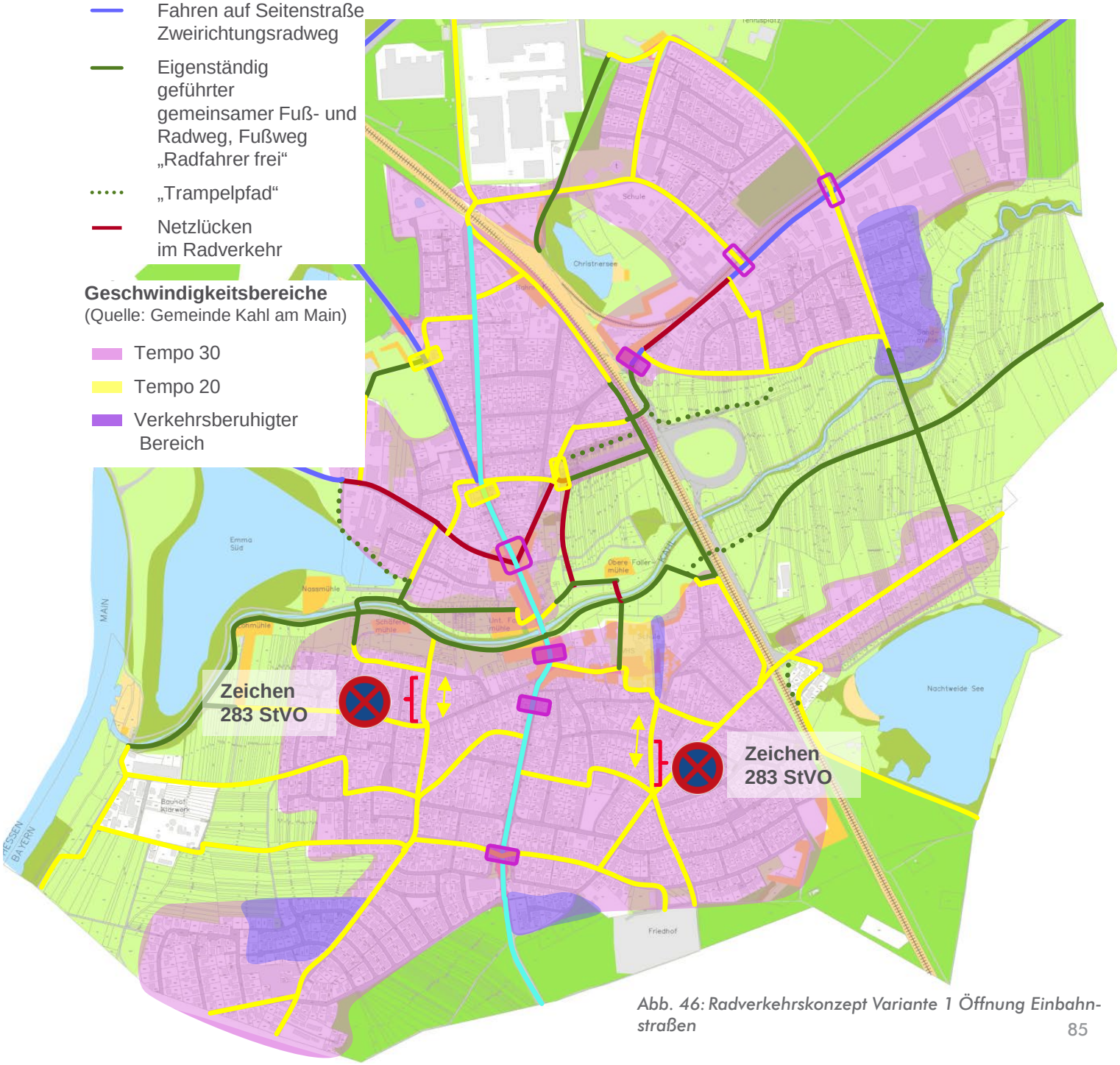


Abb. 46: Radverkehrskonzept Variante 1 Öffnung Einbahnstraßen

Ergebnisse der Kartierung

Anzahl der Vollgeschosse
(bestehende Gebäude mit Wohnnutzung, Stichtag 11.08.2016)

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 und mehr Vollgeschoss

Gebäudezustand

- mittel
- schlecht

Überprüfung von Baulücken und Leerständen

- Neubauten und aktuelle Baustellen

Sonstige Darstellungen

- Flurstücke
- bestehende weitere Gebäude (Stichtag: 11.08.2016)
- Wasserflächen
- Verkehrsflächen
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  © Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Untersuchungsgebiet (Innenbereich)
- Gemarkung Kahl a.Main
- Landesgrenze Bayern - Hessen

Öffentliche Nutzungen

- Bauhof
- Festhalle
- Feuerwehr
- Freibad
- Friedhof
- Kindergarten
- Kirche
- Kläranlage
- Öffentliche Verwaltung
- Parkplatz
- Schule
- Spielplatz
- Sportplatz
- Turnhalle / Schwimmbad
- Zeltplatz

Begleitende Masterarbeit " Herausforderung Innenentwicklung - Potenziale und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der Gemeinde Kahl a.Main" Hein Universität Würzburg

Im Rahmen der Masterarbeit der Julius-Maximilians-Universität Würzburg wurden Nachverdichtungspotenziale untersucht. Die Arbeit kommt zur folgenden Aussagen und Ergebnisse:

In Kahl a.Main konnten mittels Daten der Kommune und Kartierungen 91 Baulücken, 79 geringfügig bebaute Grundstücke (<15 % bebaute Fläche), 49 Leerstände (zwei Prozent von gesamt), sowie 339 leerstandsgefährdete Gebäude ermittelt werden.

Baulücken befinden sich den neueren Baugebieten an den Siedlungsrändern. Geringfügig bebaute Grundstücke sind im Innenbereich zu finden. Häufig sind dies große Privatgärten. Leerstandsgefährdete Gebäude sind relativ verstreut erkennbar, aber vorwiegend in älteren Siedlungsgebieten. Zwar sind diese Häufungen noch recht unauffällig, sollten aber für zukünftige Entwicklungen weiter betrachtet werden. Die erhobenen Potenziale sind recht kleinteilig oder werden schon überplant. Leerstehende Wohnungen und Wohngebäude würden schnell wieder genutzt bzw. verkauft, weshalb Leerstand und potenzielle Leerstandsgefahr derzeit im Vergleich nicht unbedingt als problematisch angesehen wird.

Maßnahmen, um die Innenentwicklung voranzutreiben, werden in Kahl a.Main schon umgesetzt. Neben Neubauten auf Baulücken konnten bspw. Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Anbauten verzeichnet werden.

Aus der räumlichen Verteilung und Bewertung der erhobenen Innenentwicklungspotenziale sowie der historischen Siedlungsentwicklung lassen sich in Kahl drei verschiedene räumliche Bereiche abgrenzen: Neben dem Ortskern mit dem Altort und den Siedlungsgebieten, die bis zum zweiten Weltkrieg entstanden sind, werden die Nachkriegssiedlungen der 1950er bis 1970er bzw. frühen 1980er Jahre sowie die anschließenden Siedlungserweiterungsphasen seit den 1980er Jahren unterschieden.

Abb. 47: Kartierung Vollgeschosse sowie Bauflächen 11.08.2016

Da Planungen im Bestand einen langen Umsetzungszeitraum erfordern, müssen bereits jetzt Maßnahmen zur Nachverdichtung, Qualifizierung und Diversifizierung angestoßen werden. Innenentwicklungsmaßnahmen wären u. a. bestandsbezogene Nachverdichtungsmaßnahmen, Nachverdichtung durch zusätzliche Gebäude in zweiter Reihe oder auf Innenbereichsflächen sowie Nachverdichtung durch Umstrukturierung.

Innerhalb der Masterarbeit wurden Flächengruppen definiert, welches ein hohes, mittleres und geringes Potenzial ausweisen. Hohe Potenzialflächen liegen nicht in Schutzgebieten, sind im öffentlichen Eigentum und erschlossen. Flächen, die in Schutzgebiet aber nicht im Überschwemmungsgebiet liegen und teilweise im öffentlichen Eigentum und für deren Erschließung einige Maßnahmen notwendig sind, werden als mittlere Potenzialflächen ausgewiesen. Ein geringes Potenzial definiert Flächen mit hohen Restriktionen, im Privateigentum, sowie kleine Flächen mit ungünstigen Zuschnitten.

	Baulücken (5,0 ha)	geringfügig bebaute Grundstücke (10,5 ha)	gesamt
hohes Potenzial	2 (2 %)	1 (1 %)	3 (2 %)
mittleres Potenzial	81 (89 %)	52 (66 %)	133 (78 %)
geringes Potenzial	8 (9 %)	26 (33 %)	34 (20 %)
gesamt	91 (100 %)	79 (100 %	170 (100 %)

Tab. 3: Ergebnisse der Bewertung der Innenentwicklungspotenziale

Je geringer die Einstufung ist, desto höher ist demnach der Aufwand zur Aktivierung und Bebauung, bspw. im Zuge vorher notwendiger Baugrunduntersuchungen oder der Mobilisierung der Eigentümer.

Abb. 48: Mögliche Umsetzungen von Aufstockungen

Ergebnisse der Masterarbeit sind:

Bestandsbezogene Maßnahmen

durch Aufstockungen (Erhöhung GFZ) durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Änderung Bebauungsplan (Erhöhung zulässiger Anzahl Vollgeschosse und Traufhöhe) möglich

Zum Beispiel in der Breslauer Straße

Bebauung von Innenbereichsflächen

durch Erschließung Innenbereichsfläche durch neue Erschließungsstraße, Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Erhöhung GRZ und GFZ) durch Aufstellung Bebauungsplan (planungsrechtliche Voraussetzungen für neue Erschließungsstraße, Bodenordnung (Neuordnung Grundstücke, Umlegung, Grunderwerb durch Kommune))

Zum Beispiel im Quartier Portenstraße – Bayernstraße

Bebauung in zweiter Reihe in Kombination mit bestandsbezogenen Maßnahmen

durch Anbauten, Ausbauten oder Aufstockungen und ergänzende Neubauten in zweiter Reihe durch Aufstellung Bebauungsplans (ggf. Übernahme Baulast, Wegerechte, Grenzregelung, Bodenordnung)

Zum Beispiel Quartier Ostlandstraße – Waldstraße

Die Analysen der Masterarbeit geben wertvolle Hinweise zu möglichen Nachverdichtungspotenzialen in der Gemeinde.

In der weiteren Betrachtung ist zu beachten, dass alle Ergänzungen und Erweiterungen im Sinne einer Verdichtung immer auch die jeweilige städtebauliche Situation berücksichtigen und mit entsprechender baulichen Qualität reagieren müssen.

Eine Gestaltungsfibel; ggf. mit ergänzender Satzung kann dabei für einzelne Quartiere eine sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Ordnung darstellen.

Fazit Masterarbeit:
Das größte Potenzial zur Nachverdichtung in Kahl a.Main liegt in der Aktivierung von Baulücken, die jedoch nicht sofort verfügbar sind oder im Bereich von Restriktionsflächen liegen.

3.4 Klausur/ Leitbild

Klausurtagung
am 29./ 30.09.2017

Bei der Klausurtagung wurden die Gemeinderäte eingeladen sich zwei Tage intensiv mit den Themen der Ortsentwicklung zu beschäftigen.

Aus den Bürgerbeteiligungen und vorliegenden Ergebnissen wurden von den Planern Maßnahmenpläne, sowie ein Entwicklungs- und Freiraumkonzept erstellt, die von den Beteiligten bearbeitet wurden. Aus diesen Grundlagen haben die Gemeindevertreter Leitziele für die jeweiligen Handlungsfelder erstellt, die in den nächsten Jahren angegangen werden sollen. Zum Schluss wurden die wichtigsten Kernthemen genannt und ein Slogan erstellt.

Ortsentwicklung, Ortsbild

- Entwicklung bzw. Stärkung der Gemeinde als attraktivem Wohnstandort
- Innenentwicklungspotenziale aktivieren
- Wohnwert durch attraktive Freiräume steigern
- Alternative Wohnformen und Sozialen Wohnungsbau steigern
- Inwertsetzung der Flüsse (Kahl und Main) und der Seen
- Flächendeckende Breitbandversorgung schaffen
- Gestaltung der Ortsmitte als identitätsstiftendes Zentrum

Freiraum & Natur, Erholung & Tourismus

- Artenreichtum in Wald und Wiesen erhöhen
- Ausgewogene Balance zwischen unberührter Natur und erlebbarem Naturerfahrungsraum für Besucher
- Zugänglichkeit zum Wasser erhöhen
- Gestaltung der Kahlaue und des Mainufers als Grün- und Naherholungsraum
- Stärkung der Gemeinde als (überregionaler) Freizeitstandort
- Neue Kulturhalle: Bedarf und Standort prüfen
- Abgestimmtes Tourismuskonzept erarbeiten
- Ausbau Angebot Fahrradtourismus
- Vernetzung der Freizeitangebote
- Touristische Nutzung der Denkmäler und besonderen Gebäude (Wasserturm, Backes, alte Schmiede)

Einzelhandel & Gewerbe, Nahversorgung & Gastronomie

- Einzel- und Gewerbebetriebe halten und ansiedeln
- „Richtiges“ Angebotsspektrum schaffen
- Adressbildung im Gewerbe

Verkehr & Parken, Freizeitwege

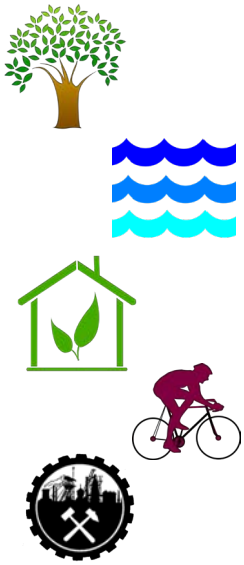
- Vorbildliche Gemeinde durch Rad- und Wanderwegeausbau
- Ausbau E-Mobilität Infrastruktur
- Aufwertung und Optimierung des Bahnhofs als Mobilitätsknoten
- Bike- und Carsharing-Angebote schaffen
- Steigerung des Anteils Radfahren am Verkehrsaufkommen
- Lärmschutz an Schiene
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern

Bildung & Betreuung, Soziales & Vereine

- Umfassendes Angebot für alle Lebenssituationen schaffen
- Ganztagsbetreuung ausbauen
- Wandel des Vereinswesens bewältigen
- Barrierefreiheit garantieren

Kernthemen des Ortes sind die Wasser- und Naturlandschaft, die besondere Wohnqualität und die Lage im Rhein-Main-Gebiet. Die attraktive Verkehrslage mit dem Bahnverkehr ermöglicht Kahl a.Main, wie nur wenige Gemeinden zum umgehenden Einstieg in die Mobilitätswende.

Fußend auf die interessante Siedlungsentwicklung und der noch erkennbaren ursprünglichen Landschaft der Kahlaue ist die Aufbereitung des historischen Erbes wichtig.



GRÜN
LANDSCHAFT
NATUR

WASSER
FREIZEIT

WOHNEN
FAMILIEN
SENIOREN
RADWEGE
MOBILITÄT

GESCHICHTE

Landschaft, Topographie, Lage und Geschichte des Ortes - Dies alles prägt das Leitbild der Kommune und sollte bei künftigen Entwicklungen im Hintergrund als Leitthemen präsent sein.

Das in der Gemeinderatsklausur gemeinsam erarbeitete Motto kann identitätsstiftend wirken und sollte in einer Gemeinschaftsaktion im Ort (z. B. Wettbewerb mit Schulen, Bürgern und Vereinen) weiter entwickelt werden.

KAHL AM MAIN

Wohnen und Erholen in der Wasserlandschaft

Aktiv in die Mobilitätswende

Nachhaltige Ortsentwicklung auf historischem Erbe

Klausur
am 26.06.2018

In dieser Klausur haben die Gemeinderäte die Projekte aus dem Konzept priorisiert. Drei verschiedene Kategorisierungen waren möglich. Die Priorisierung hatte folgendes Ergebnis:

TOP-PROJEKTE MIT HOHER BEDEUTUNG FÜR DIE ORTSENTWICKLUNG:

1. Wohnbebauung am Christnersee (Projekt 2)
2. Wege Lückenschluss (Projekt 15)
3. Stärkung des Veranstaltungsortes Dorfplatz und Hauptstraße (Projekt 19)
4. Städtebauliche Entwicklung der Kahlaue (Projekt 1)

TOP-PROJEKTE MIT HOHER DRINGLICHKEIT

1. Aufwertung der Kahlaue (Projekt 10)
2. Wege Lückenschluss (Projekt 15)
3. Zusammenführung der drei Sportanlagen „FC Viktoria1913“, „DJK 1956“ und „TV 1884“ (Projekt 20)
4. Naherholungsbereich Main (Projekt 11)
5. Erweiterung Schulstandort Kaldaha-Schule (Projekt 23)
6. Entwicklung der Festhalle zu einem Quartierszentrum (Projekt 22)

TOP-IMPULSPROJEKTE:

1. Bahnhofsumfeld (Projekt 4)
2. Aufwertung der Kahlaue (Projekt 10)
3. Wege Lückenschluss (Projekt 15)
4. Wohnbebauung am Christnersee (Projekt 2)

Eine "Wohnbebauung an der Kahlaue" (Projekt 1) wurde in der Sitzung kontrovers diskutiert. Die Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung an der Kahlaue wurde erkannt, jedoch eine Bebauung im Hochwasserbereich nicht befürwortet.

4 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Gesamtkonzept

Nachverdichtungsstrategie

Verkehrsstrategie

Schwerpunkte

Vorschlag zur Ausweisung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1

Bepflanzung
Aufwertung Platzgestaltung
Bauliche Aufwertung
Erhalt und Vernetzung Biotope
festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Rad-/Wanderwegeausbau
Lückenschluss Rad-/Wanderwege
Öffnung Seen/ Fluss
Naherholungsbereich Christnersee
Bahnhofsumfeld
mögliche Standortvariante Sportzentrum
funktionale und bauliche Entwicklung Einkaufsstraße
Naherholungsbereich Main
Neuordnung am Leinritt Standortvariante für Bauhof
Begrünung Radwegemagistralen
Aufwertung Ortsmitte
Freigericht West
Freigericht Ost
Campingplatz
Schule
GEMARKUNG GROßKROTZENBURG
Christnersee
Bahnhof
Emma Nord
Sportplatz
Emma Süd
MAIN
KAHL
Obere Faller-mühle
Nassmühle
Lohmühle
Schäferei-mühle
Unt. Faller-mühle
Schule
VHS
Klärwerk
Friedhof

4.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am Verdichtungsraum Rhein-Main ist ein deutlicher Siedlungsdruck nachweisbar Die vorhandenen im FNP ausgewiesenen möglichen Bauflächen sind teilweise erschlossen und sollten aktiviert werden. Für die Erfassung und der Vermittlung der unbebauten (erschlossenen) Bauflächen sollte ein Leerstandsmanagement installiert werden, um die vorhandenen Potenziale zu nutzen.

Aufgrund der Flächengröße und der zahlreichen Restriktionen (Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet) ist die bauliche Entwicklung nach außen in Kahl a.Main deutlich begrenzt. Die Leerstandsquote im Ort ist aufgrund der hohen Nachfrage in der Metropolregion-Rhein-Main geringer als beispielsweise in den Randregionen des Spessarts.

In Kahl a.Main gibt es ein fehlendes Angebot an kleineren Wohneinheiten. Dies sind zum Beispiel Geschosswohnungen (60-80 m²) für die mobile Seniorengeneration und Singles, die nicht mehr in großen Wohneinheiten und Gartengrundstücken leben, aber im Ort aufgrund der guten Infrastruktur (u. a. medizinisch, verkehrlich) bleiben möchten.

Eine Schaffung dieses Angebots sollte verwirklicht werden, damit die bestehenden großen Häuser für junge Familien genutzt werden können. Der Rahmenplan sieht eine Nachverdichtung in verschiedenen Bereichen vor:

- Baulücken schließen, verstärkt im Bereich "Prischoß" und "Mainfeld1+2",
- Aufstockung und Erweiterung im Bestand, verstärkt im Bereich Breslauer Straße,
- Konversion, im Bereich Bauhof mit Gewerbe und Sportflächen,
- Ergänzung einseitige Erschließung, verstärkt im Kahlauenbereich.

Freiraumentwicklung

Der Rahmenplan sieht vor allem im Freiraum eine Stärkung der Grünstrukturen vor. Schon seit der Aufgabe des Sand-/Kiesabbaus sind positive Veränderungen hingehend des Freizeit- und Naturwertes der Gemeinde Kahl a.Main erkennbar. Diese Tendenzen werden durch das städtebauliche Entwicklungskonzept konsequent weitergeführt. Mit der Kahlaue, den

umliegenden Wäldern und den Seen verfügt Kahl über große Freiraumpotenziale innerhalb der Grenzen.

Diese sind jedoch teilweise begrenzt erschlossen oder in Privatbesitz. Mit einer Öffnung der Seen und einer Einbettung der Kahlauenlandschaft in das Siedlungsgefüge wird der Mehrwert dieser Flächen für die Bevölkerung erhöht. Beispiele hierfür sind der Christnersee und die Kahlmündung in den Main. Die Kahlaue als besonderer Grüngürtel wird von der Ortsmitte entwickelt und in der Intensität der Nutzung von Ost nach West abgestuft. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Streuobstflächen werden gesichert.

Einzelhandel

Der Hauptgeschäftsbereich der Hanauer Landstraße und Aschaffenburger Straße wird als zentraler Versorgungsbereich definiert. Ziel sollte es sein, in diesem Bereich ein möglichst umfangreiches Versorgungsangebot sicherzustellen und vor allem den kleinteiligen Einzelhandel hier zu konzentrieren. Die Hauptstraße und der Pfarrer-Lippert-Platz bilden aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Strukturen einen Entwicklungsbereich für freizeitbezogene und gastronomische Nutzungen. Der Bereich Berliner Platz wird als Entwicklungsstandort ausgewiesen. Kleinteilige Nutzungen im Bereich der Nahversorgung sind hier denkbar.

Verkehr

Ein möglichst lückenloses Freizeitwegenetz bildet den Einstieg in die Mobilitätswende. Erhöhte Sicherheit, sowie schnelle kurze Wege steigern den am Modal Split deutlich erkennbaren Anteil an Fußgängern und Fahrradfahrern.

Mit einer Begrünung vor allem der Fahrradmagistralen werden zusätzlich Grünachsen geschaffen, die die Naturräume verbinden, sowie die Aufenthaltsqualität steigern. Ein Beschilderungssystem ermöglicht Gästen eine bessere Orientierung.

Die bauliche und verkehrsrechtliche Ausgestaltung der Radwege sollte den Anforderungen angepasst werden. Ein barrierefreies Konzept soll angestrebt werden.

Der Bahnhof als Verkehrsknotenpunkt ist zudem aufzuwerten.

4.2 Nachverdichtungsstrategie

© Datengrundlage Hein Universität Würzburg

Kahl a.Main ist aufgrund der Nähe zu Frankfurt, der guten Verkehrsanbindung, den Freizeitangeboten, sowie attraktiven Landschaftsräumen ein ansprechender Wohnstandort. Jedoch sind durch die begrenzte Fläche sowie naturräumliche Restriktionen die Ausweisung von neuen Baugebieten kaum möglich.

Die Nachverdichtungsstrategie schafft eine Grundlage für eine zukunftsorientierte und quantitative wie qualitative Weiterentwicklung des Wohnstandorts Kahl a.Main. Vorteile bietet eine Nachverdichtung dadurch, dass keine neuen Flächen in Anspruch genommen und die bestehende Infrastruktur weiterhin genutzt werden kann.

Flächen, die für eine Nachverdichtung in Frage kommen – aufgelistet om geringsten zu dem größten Aufwand – sind

1. Baulücken
2. Tatsächliche Leerstände
3. Potenziell leerstandsgefährdete Gebäude
4. Geringfügig bebaute Flächen anhand der
   - GRZ (Grundflächenzahl)
   - GFZ (Zahl der Geschossflächen)
5. Konversion/ Umnutzung
6. Ortsabrundungen
7. Flächen im Flächennutzungsplan

Anhand von Grundlagen aus dem Einwohnermeldeamt (15.02.2017) sowie der Bayerischen Vermessungsverwaltung (19.01.2017) wurden die Daten im Rahmen der Masterarbeit "Herausforderung Innenentwicklung - Potenziale und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der Gemeinde Kahl a.Main" aufgenommen und ausgewertet sowie mit Luftbildern und vor Ort durch eine Kartierung korrigiert und ergänzt. Nachfolgend haben Vertreter des Sachgebietes Bau/ Umwelt der Gemeinde Kahl a.Main die Angaben überprüft.

Nach der Erhebung werden die Daten der Baulücken, des tatsächlichen und potenziellen Leerstandes aufgrund des Datenschutzes und der hohen Fluktuation in Cluster oder Quartiere zusammengefasst.

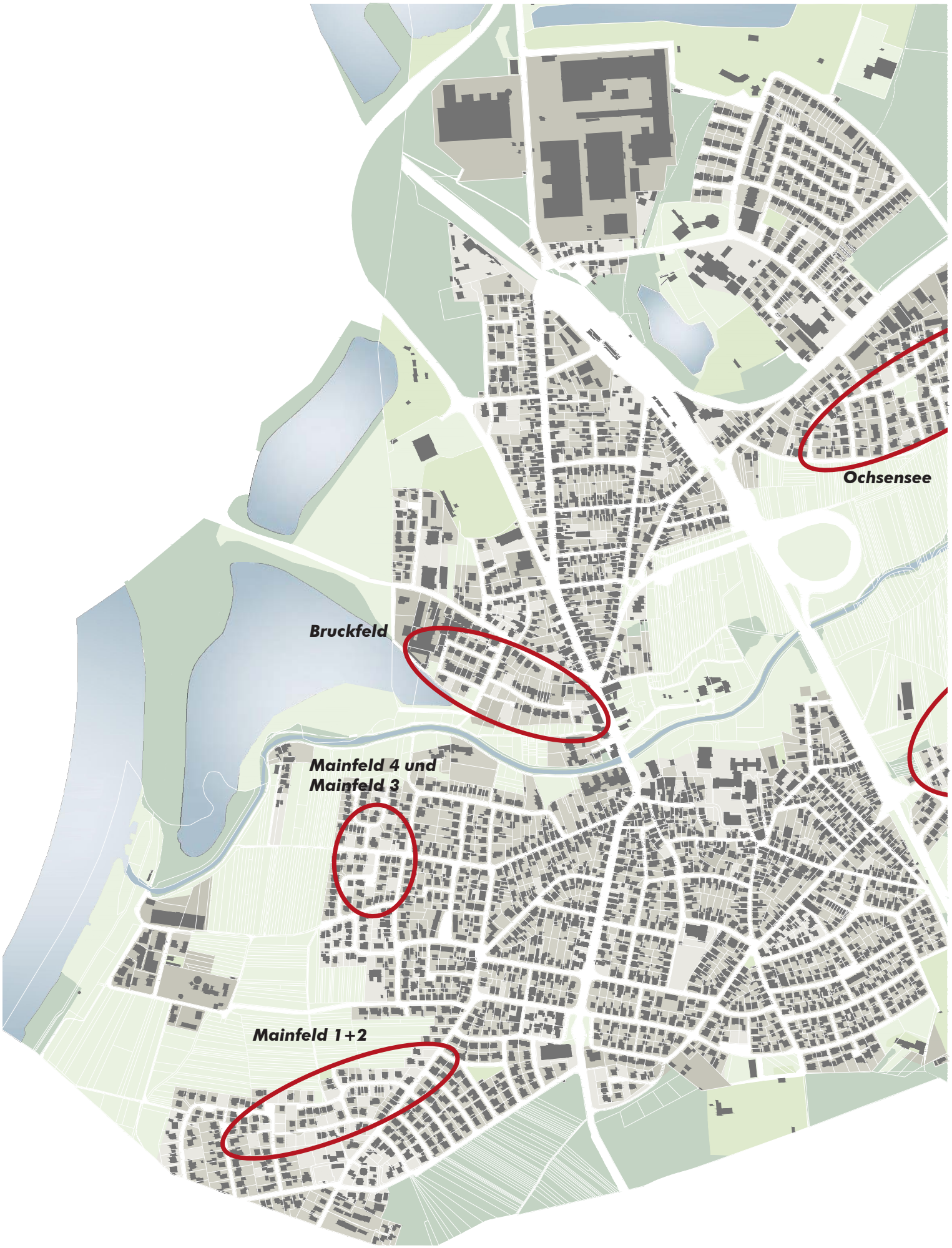
Die genauere Betrachtung der daraus ersichtlichen räumlichen Schwerpunktbereiche erfolgt in Steckbriefen, die die Besitzverhältnisse, den städtebaulichen Charakter und die baurechtlichen Rahmenbedingungen und die Lage in Restriktionsflächen genauer erläutern.

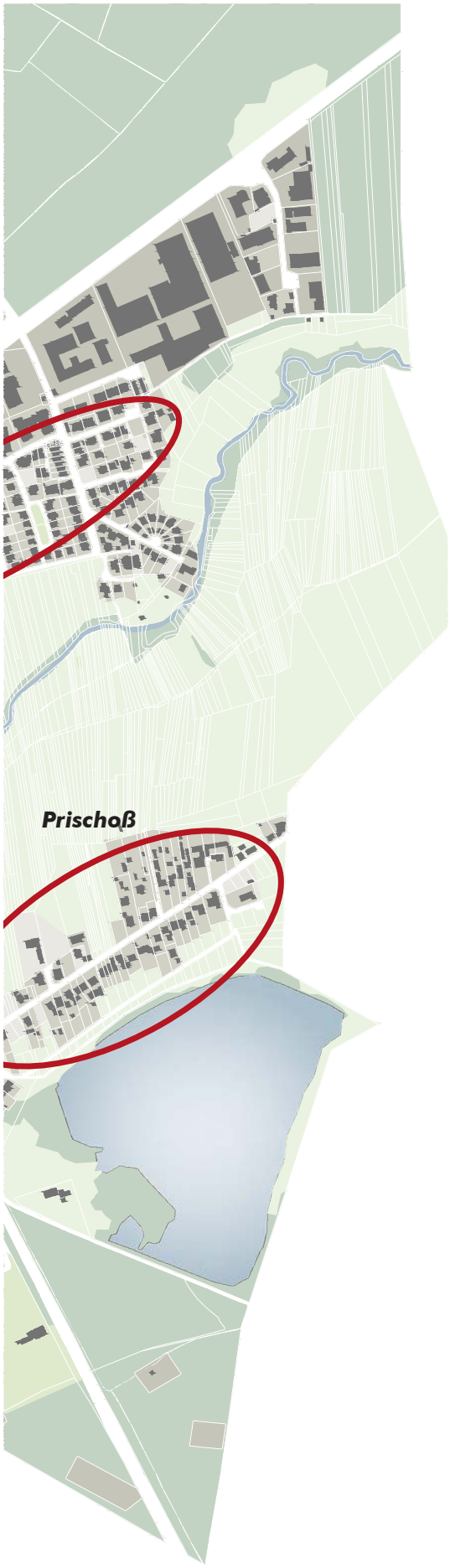
Der städtebauliche Charakter der Quartiere wird definiert über:

- Die Anzahl der Vollgeschosse anhand des Kniestocks
- Ein-/Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus (mit Besonderheiten wie Doppelhaus, Reihenhaus) anhand der Anzahl der Klingelschilder
- Der bauliche Zustand der Gebäudehülle anhand des Zustands von Fenster/ Balkonen, Fassade (Anstrich, Schäden), Dach und entsprechendem Sanierungsbedarf, Einstufung in Kategorien gut - mittel - schlecht

Um die Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren, werden nachfolgend verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Bei der Umsetzung sollen diese vier städtebaulichen Grundsätze eingehalten werden:

1. Unterschiedliche Entwicklung der städtebaulich verschiedenen Typologien.
2. Sicherung und Erhalt homogener Siedlungsstrukturen z. B. aus gleicher Entstehungszeit, gleichartigen Gebäuden und Freiraumstruktur.
3. Folgeeffekte der Nachverdichtung prüfen
   - Infrastrukturerweiterung notwendig/ möglich (Kanal, Wasser, Strom),
   - Verkehrszunahme und Erschließung für ruhenden Verkehr möglich,
   - Wichtige Freiräume notwendig,
   - Fuß-/ Radwegeverbindungen betroffen.
4. Die städtebauliche und gestalterische Qualität der Nachverdichtung muss gewährleistet sein.


Ochsensee
Bruckfeld
Mainfeld 4 und
Mainfeld 3
Mainfeld 1+2



1. Baulücken

© Datengrundlage Hein Universität Würzburg

Unbebaute, aber erschlossene Fläche,

- Die in Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Oder

- Im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen (§ 34 BauGB)

Bestand

- 97 Baulücken, insgesamt 5,4 ha
- Größe minimal 272 m² und maximal 1.692 m²

Auffallend ist, dass sich die Baulücken überwiegend in neueren Baugebieten an den Siedlungsrändern befinden. Die im Ortskern vorhandenen Baulücken werden als Gärten oder Lagerflächen genutzt.

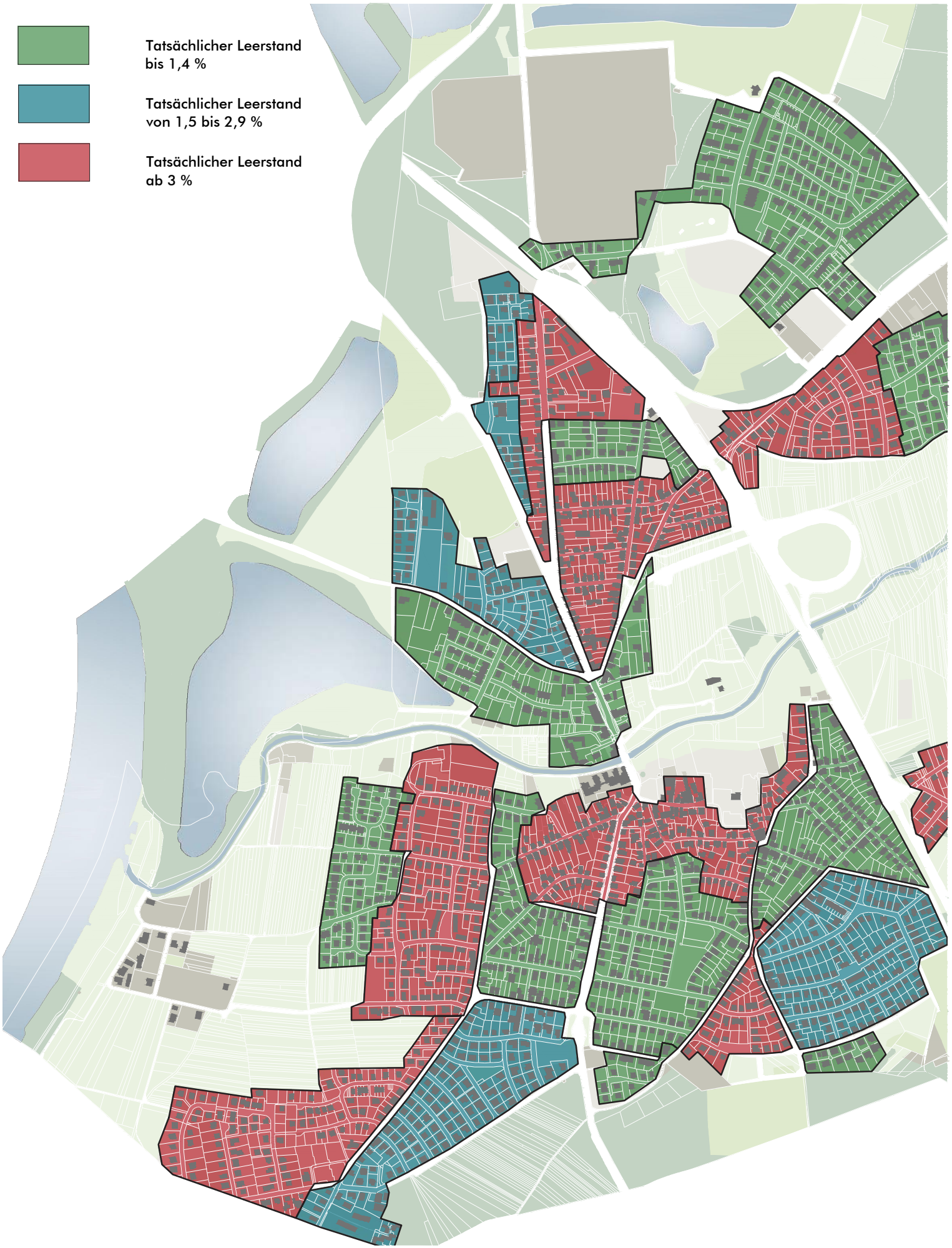
Analyse

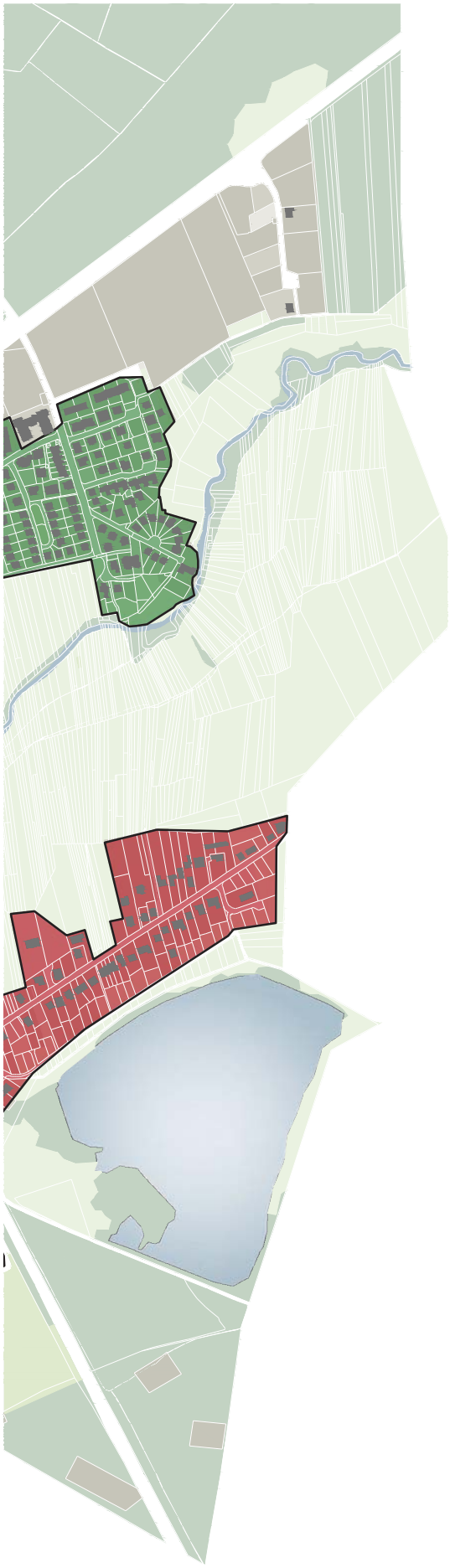
- 3 Baulücken im Gemeindebesitz und ohne Restriktion, davon eine Baulücke innerhalb StBF für Freizeitbereich und Erschließung der Kahlaue über die Schule geplant (*© FKS Ingenieure Ergänzungen arc.grün, Stand Dez. 2017)*
- 21 Baulücken in Restriktionsflächen (hauptsächlich Prischoß)
- Von 97 Baulücken sind 73 in festgesetzten Bebauungsplänen und 24 in unbeplanten Innenbereichsflächen, d. h. 75 % in Bebauungsplänen

Instrumente/ Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
  - Beratungs- und Unterstützungsleistungen durch die Kommune
  - Fächenmanagement-Datenbank
- Planerisch
  - Bauzwang
- Baulich
  - Neubauten
  - Aufwertung Wohnumfeld durch die Gemeinde

Abb. 49: Baulücken


Tatsächlicher Leerstand bis 1,4 %
Tatsächlicher Leerstand von 1,5 bis 2,9 %
Tatsächlicher Leerstand ab 3 %



2. Tatsächliche Leerstände

© Datengrundlage Hein Universität Würzburg

Ungenutzte oder unvermietete Wohngebäude

Bestand

- 49 leerstehende Wohnungsgebäude, insgesamt 2,9 ha
- Nur 2 % zum Bestand von 2.240 Wohnungen

Im Vergleich zu anderen Gemeinden geringer Leerstand. Auch nach Angaben der Gemeinde schnelle Fluktuation der Wohnungsleerstände durch Nähe zum Rhein-Main-Verdichtungsraum.

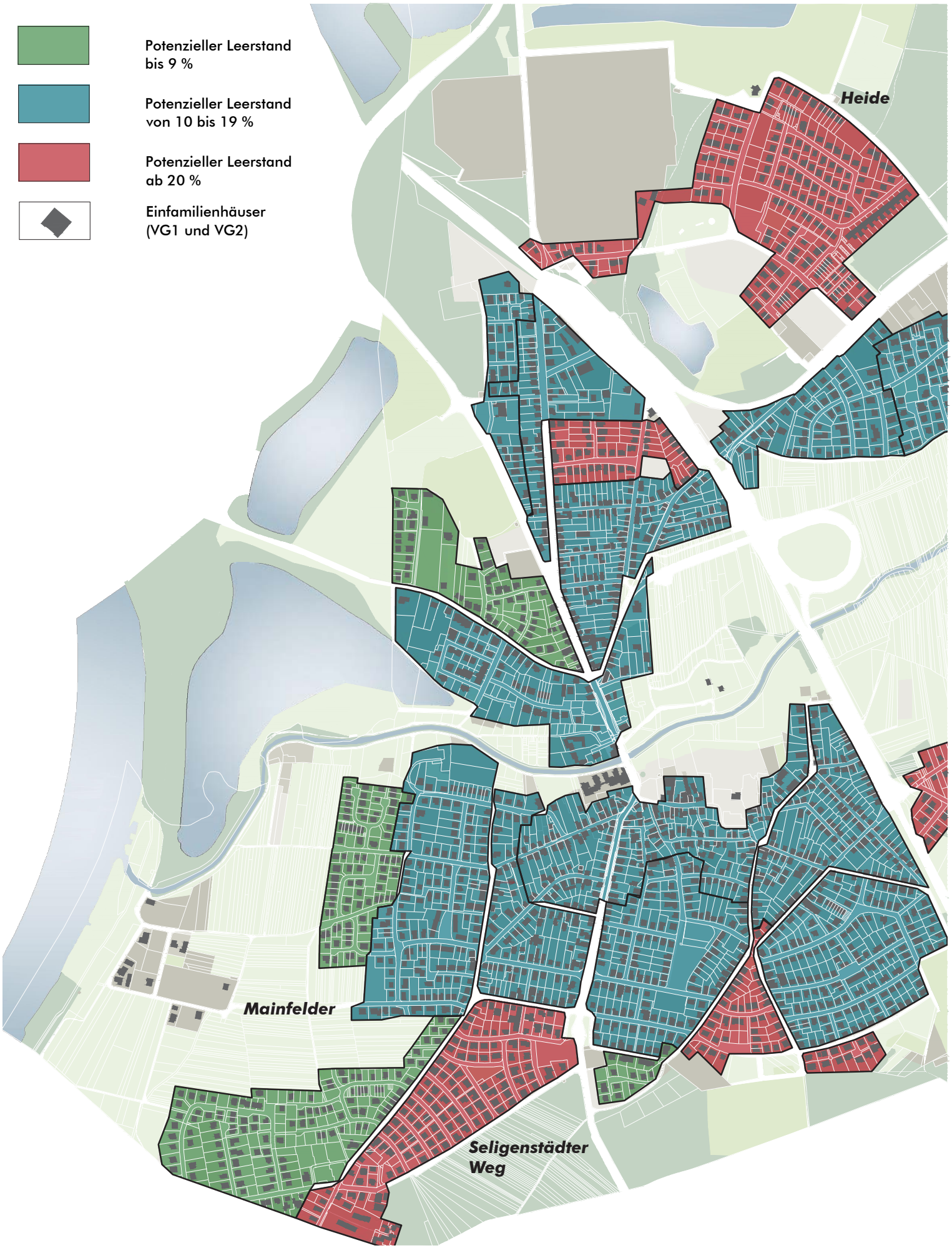
Analyse

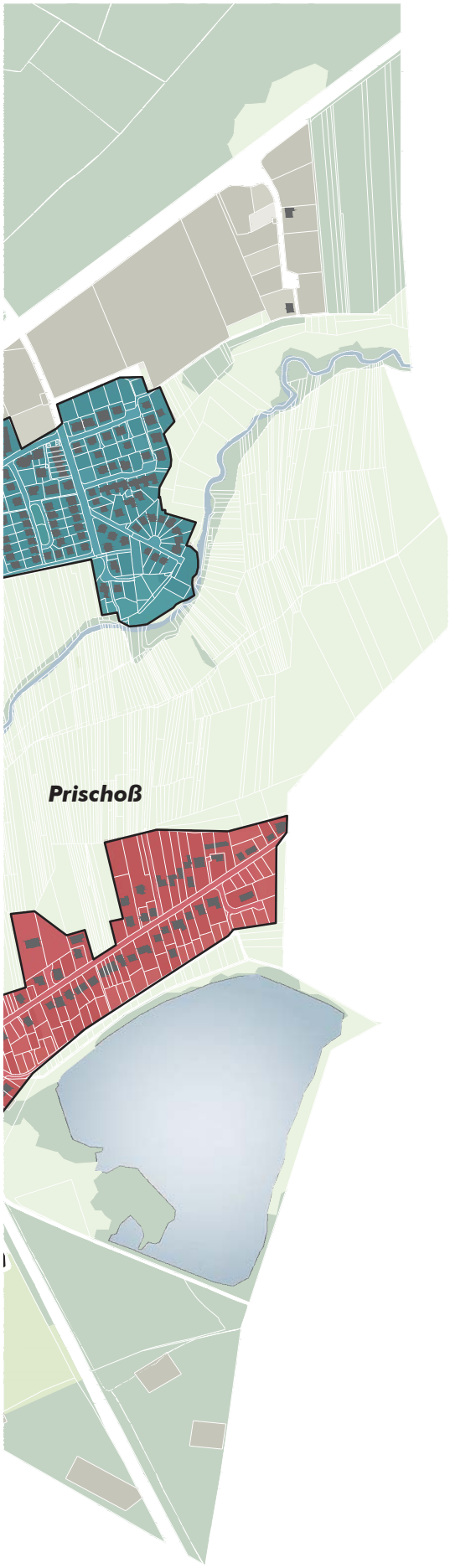
- Alle Leerstände in privater Hand
- keine Häufungen erkennbar
- 16 Leerstände in Gebäuden erbaut vor dem 2. Weltkrieg
- 2 Leerstände in Gebäuden erbaut ab 1950 bis in die 80er
- 28 Leerstände in Neubausiedlungen ab den 1980er

Instrumente/ Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Beratungs- und Unterstützungsleistungen durch die Kommune
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
  - Flächenmanagement-Datenbank
- Baulich
  - Wiedernutzung sowie Sanierung/ Abriss und Neubau von Leerständen
  - Aufwertung Wohnumfeld durch die Gemeinde

Abb. 50: Tatsächliche Leerstände


Potenzieller Leerstand bis 9 %
Potenzieller Leerstand von 10 bis 19 %
Potenzieller Leerstand ab 20 %
Einfamilienhäuser (VG1 und VG2)
Heide
Mainfelder
Seligenstädter Weg



3. Potenziell leerstandsgefährdete Gebäude

© Datengrundlage Hein Universität Würzburg

Gebäude mit maximal zwei mit Erstwohnsitz gemeldeten Bewohnern über 70 Jahre (ohne Mehrfamilienhäuser)

Bestand

- 346 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
- 16 % zum Bestand von 2.188 Einfamilienhäuser (1-2 Vollgeschosse)

Leerstandsgefährdete Gebäude im gesamten Gemeindegebiet verteilt.

Analyse

- Keine Cluster vorhanden
- Keine leerstandsgefährdete Gebäude im Gebiet der Mainfelder Bebauungsplänen (2006, 2012)
- Remanenzeffekt in den Bebauungen von vor 1983 erkennbar (Seligenstädter Weg, Heide)
- im Altort geringe Menge vorhanden

Instrumente/ Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Beratungs- und Unterstützungsleistungen durch die Kommune
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
  - Ermittlung Bedarf nach barrierefreien seniorengerechten Wohnungen, Pflegeheimen uvm.
  - Ermittlung zur Bereitschaft "Leben in seniorengerechten Wohnformen"
- Baulich
  - Umnutzung, Umbau, Nachnutzung bestehender Gebäude oder Neubau von seniorengerechten Wohnformen

Abb. 51: Potenziell leerstandsgefährdete Gebäude

4. Geringfügig bebaute Grundstücke nach GRZ

© Datengrundlage Hein Universität Würzburg

Geringfügig bebaute Flächen (unter 15 %, GRZ < 0,15)

Bestand

- Insgesamt 79 geringfügig bebaute Grundstücke vorhanden (10,5 ha)
- 69 Wohnnutzung, 7 gemischte Nutzung und 3 gewerbliche Nutzung
- Durchschnittlich 1.324 m² groß

Die geringfügig bebauten Grundstücke sind über den gesamten Innenbereich verteilt, in Neubaugebiete jedoch weniger. Oft besitzen die Flächen große Gärten.

Voraussetzungen der Dichte/ Aussagen in bestehenden Bebauungspläne:

- Wohngebiete
  - GRZ bei 0,4 bzw. 0,6
  - tatsächliche GRZ von 0,2 ("An der Sandmühle") bis 0,4, sowie 0,5 ("Mainfeld1+2", "Mainfeld3") und 0,6 ("Ortsmitte II")
- Mischgebiete
  - GRZ bei 0,4 bzw. 0,6

Analyse

- 1 Grundstück in Gemeindebesitz, keine Restriktion vorhanden
- 15 Grundstücke in Restriktionsflächen
- 24 untergenutzte Flächen in Bebauungsplänen (30 %)

Instrumente/ Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Planerisch
  - Befreiung von Festsetzungen/ Änderung bestehender Bebauungspläne
  - Aufstellung neuer Bebauungspläne
  - Bodenordnung (Grunderwerb durch Gemeinde)
- Baulich
  - Neubauten in zweiter Reihe
  - Abriss und Neubau
  - Gebäudeerweiterung

Abb. 52: Geringfügig bebaute Grundstücke nach GRZ

1 Vollgeschoss*

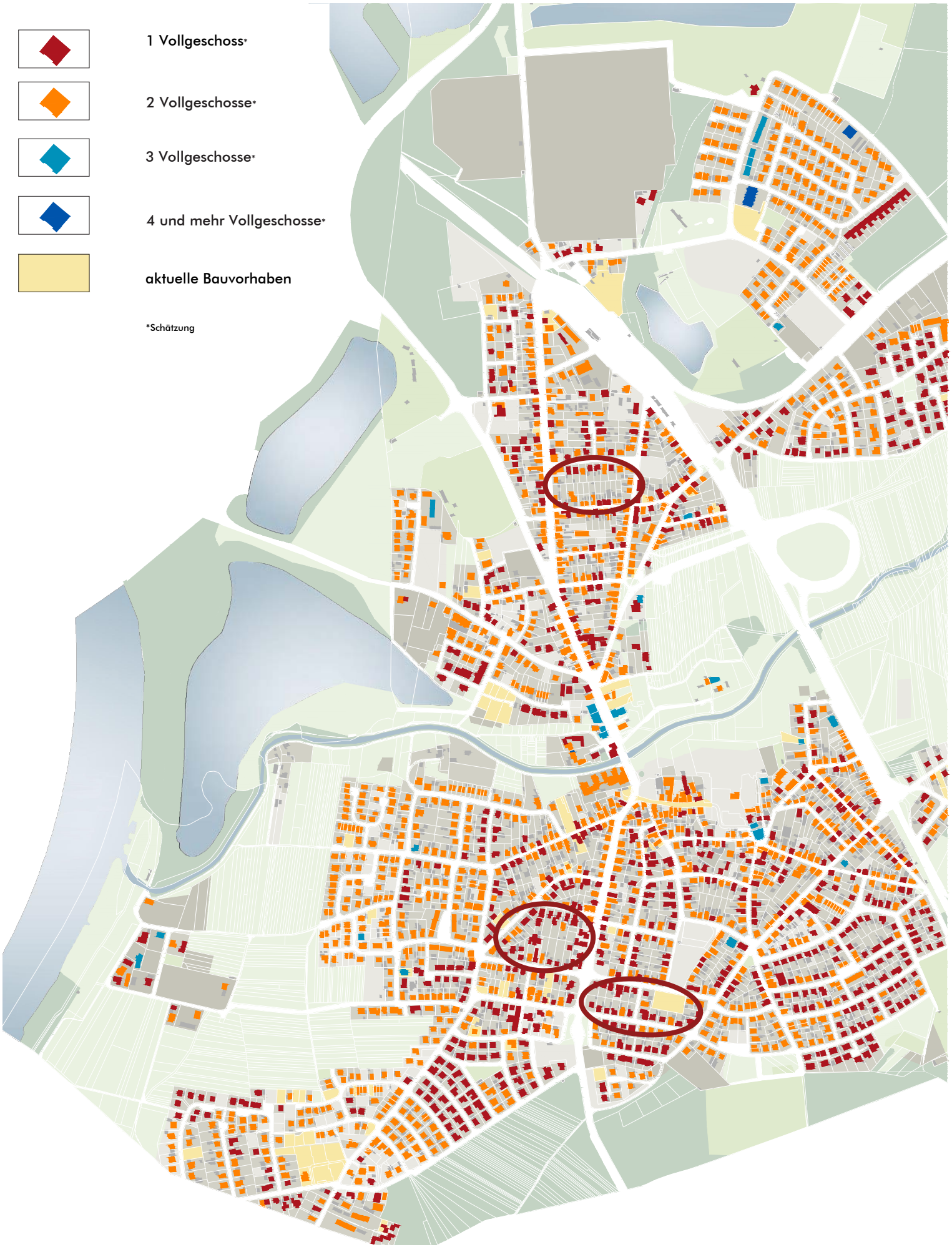
2 Vollgeschosse*

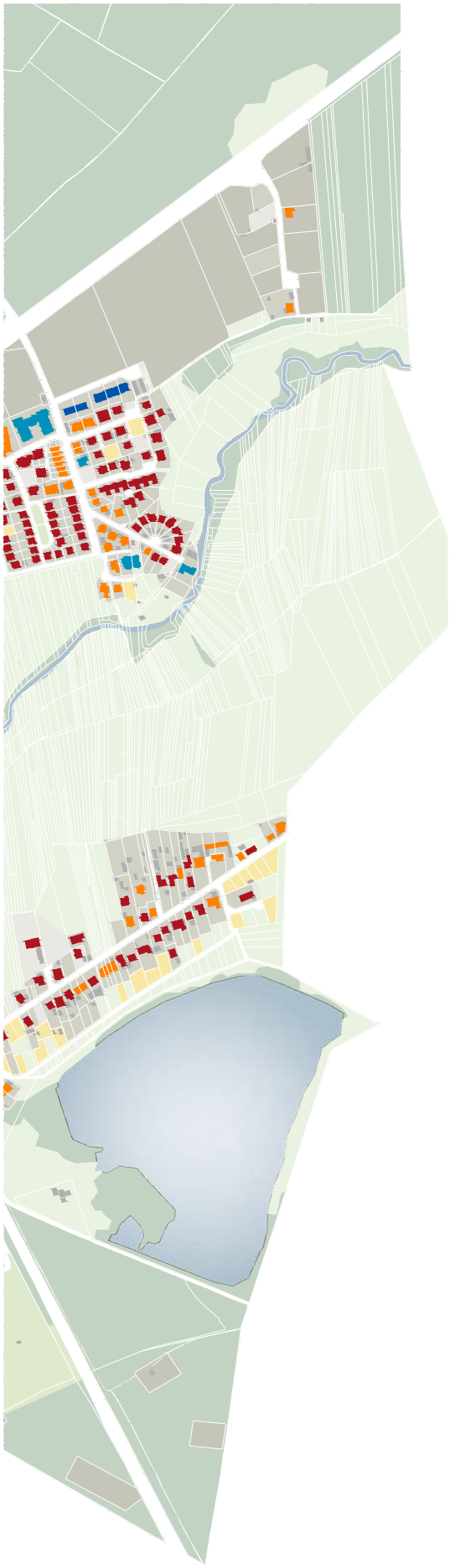
3 Vollgeschosse*

4 und mehr Vollgeschosse*

aktuelle Bauvorhaben

*Schätzung





5. Geringfügig bebaute Grundstücke nach GFZ

© Datengrundlage Hein Universität Würzburg

Geringfügig bebaute Flächen (z. B. GFZ 1 Vollgeschoss)

Bestand

- 895 Gebäude mit einem Vollgeschoss (ca. 40 %)
- 1.320 Gebäude mit zwei Vollgeschossen
- 43 Häuser mit mehr als drei Vollgeschossen

Die niedrigen Gebäude befinden sich überwiegend in älteren Siedlungsgebieten, aber auch in einigen jüngeren Bebauungsplänen z. B. Ochsensee.

Voraussetzungen der Dichte/ Aussagen in Bebauungsplänen:

Wohngebiete:

- GFZ 0,5 und 1,0, sowie 1,2 (Bestandsgebäude sowie "Prischoß", "Schillerstraße" oder "Zwischen Hanauer Landstraße und Spessartstraße")

Mischgebiete:

- GFZ 0,7, 0,8 oder 1,2

Analyse

- Geringe Geschossigkeit der Gebäude vorhanden
- Zur Zeit große Bautätigkeit im Bestand sowie von Neubau von Mehrfamilienhäusern (z. B. Friedenstraße)

Instrumente/ Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Planerisch
  - Änderung bestehender Bebauungspläne/ Befreiung von Festsetzungen
  - Aufstellung neuer Bebauungspläne
  - Bodenordnung (Grunderwerb durch Gemeinde)
- Baulich
  - Aufstockungen
  - Abriss und Neubau

Abb. 53: Geringfügig bebaute Grundstücke nach GFZ

Beispielquartiere/
Prüfung der geringfügig bebauten Grundstücke (GRZ und GFZ)

Quartier Aschaffenburger Str./ Ostlandstraße/ Waldstraße/ Seligenstädter Weg

- Steckbrief
  - Eigentum: privat
  - Nutzung: 33 Grundstücke, Wohnbebauung entlang Aschaffenburger Str. gewerbliche Nutzung, acht potenziell leerstandgefährdete Wohngebäude
  - Grundstücke/ Bausubstanz: Entstehung 1937-59, Einfamilienhäuser, offene Bauweise, überwiegend 1 VG, teilweise 2 VG, teilweise bereits Bebauung in zweiter Reihe, 5 Grundstücke unter 15 % überbaut, GRZ 0,17, GFZ 0,16
  - Baurecht: FNP entlang Aschaffenburger Str. Mischgebiet Rest Wohngebiet, kein Bebauungsplan
  - Angrenzende Bebauung: überwiegend 2 VG, Bebauung in 2. Reihe, südlich angrenzender BPlan WA mit 2 VG GRZ 0,4 GFZ 0,8
  - Restriktionen: -
- Maßnahme
  - Aufstellung Bebauungsplan (Bodenordnung, Wegerechte, Grenzregelung)
  - Anbauten, Ausbauten und Aufstockungen (Erhöhung GRZ auf 0,23 GFZ auf 0,22)
  - Neubauten in 2. Reihe (Erhöhung GRZ auf 0,24 GFZ auf 0,18 oder 0,29)

Abbildung: Schrägluftbild

Quartier Bayernstraße/ Portenstraße/ Hanauer Landstraße/ Bahnhofstraße

- Steckbrief
  - Eigentum: privat
  - Nutzung: 26, Grundstücke, Wohnnutzung, ein leerstehendes Wohngebäude, 5 Gebäude mit potenzieller Leerstandsgefahr
  - Grundstücke/ Bausubstanz: Entstehung 1937-59, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gebäudezustand vereinzelt mittelmäßig, 1 und 2 Vollgeschosse, 1 Grundstück geringfügig bebaut, 16 Grundstücke unter 30 % überbaut, GRZ 0,27, GFZ 0,32
  - Baurecht: FNP Mischgebiet, kein Bebauungsplan
  - Angrenzende Bebauung: ähnlich Quartier
  - Restriktionen: -
- Maßnahme
  - Aufstellung Bebauungsplan (Bodenordnung)
  - Bebauung von Mehrfamilienhäusern (2VG)
  - Erhöhung GRZ auf 0,35
  - Erhöhung GFZ auf 0,46
  - Erschließungsstraße über Hanauer Landstraße
  - Autofreie Innenbereichsfläche, Ausbau Radinfrastruktur (Folgeeffekt des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird gemindert)

Abbildung: Schrägluftbild

Ostring/ Friedenstraße/ Aschaffenburger Str./ Sälzerweg

- Steckbrief
  - Eigentum: 24 Grundstücke, privat
  - Nutzung: Wohnnutzung, ein potenziell leerstandsgefährdetes Wohngebäude
  - Grundstücke/ Bausubstanz: Entstehung 1937-1959, ein geringfügig bebautes Grundstück, 17 Grundstücke unter 30 % bebaut, Ein-/ Mehrfamilienhäuser, überwiegend 1 VG, GRZ 0,26, GFZ 0,25, Neubau von "Calder Höfe" (2 VG, 25 Eigentumswohnungen),
  - Baurecht: FNP Wohngebiet an St3308 Mischgebiet, kein Bebauungsplan
  - Angrenzende Bebauung: ähnlich Quartier
  - Restriktionen: -
- Maßnahme
  - Aufstellung Bebauungsplan (Bodenordnung)
  - Anpassung Quartier an neue Wohnbebauung "Calder Höfe" z. B. durch Erweiterung um ähnlichen Wohnkomplex
  - Aufstockungen (Erhöhung GFZ)

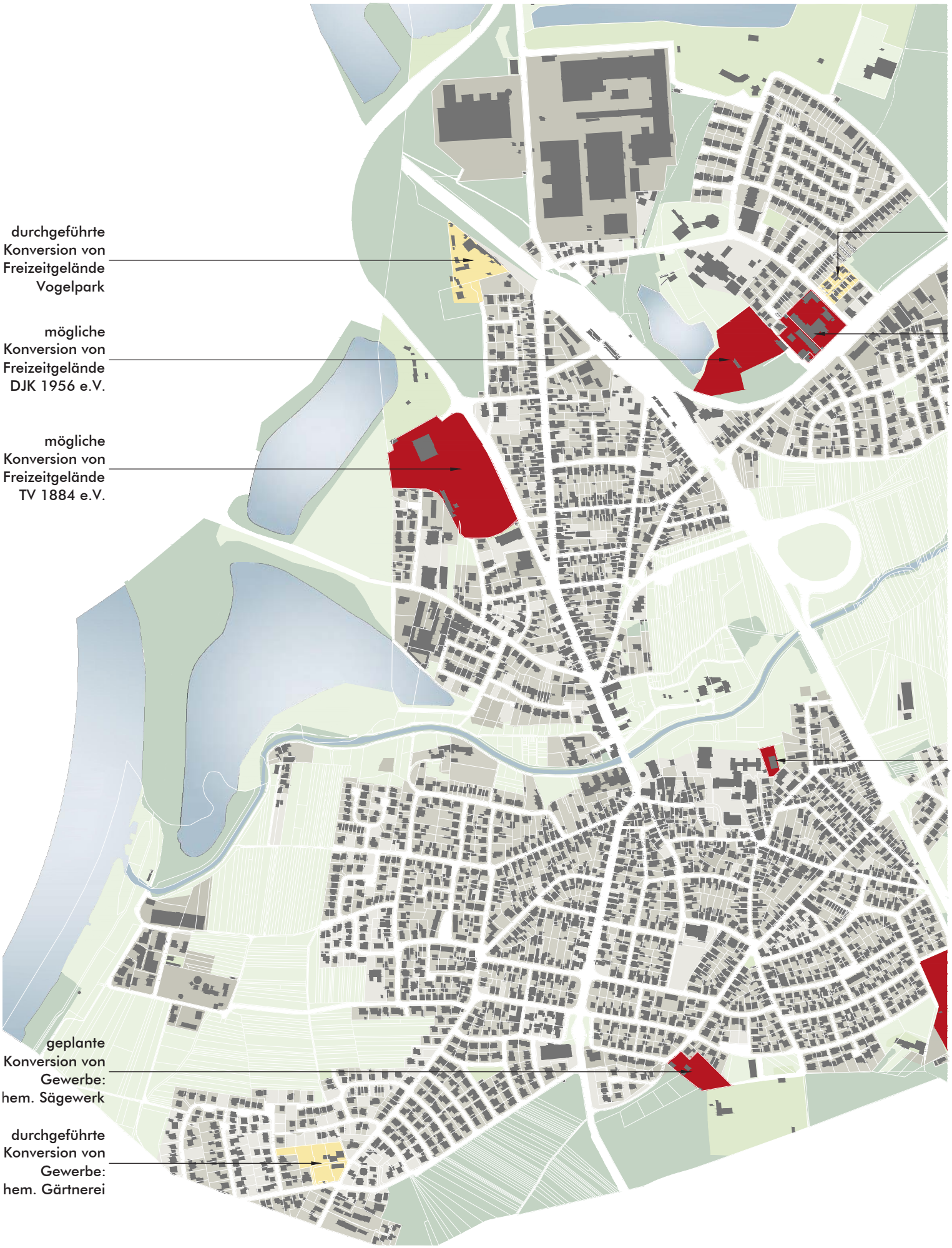
Abb. 54: Geplante Neubebauung "Calder Höfe" DREGER Immobilien GmbH

Abbildung: Schrägluftbild

Beispielbebauung in Ostlandstraße

Blick in Portenstraße

Ostring Blick zu Neubau Friedenstraße


durchgeführte Konversion von Freizeitgelände Vogelpark
mögliche Konversion von Freizeitgelände DJK 1956 e.V.
mögliche Konversion von Freizeitgelände TV 1884 e.V.
geplante Konversion von Gewerbe: hem. Sägewerk
durchgeführte Konversion von Gewerbe: hem. Gärtnerei

6. Konversion

Umstrukturierung, Umnutzung bzw. Nutzungsmischung von Flächen

Bestand/ Analyse

- Schon durchgeführte Konversionen
  - ehem. Gewerbegebiet Heeg
  - ehem. Gärtnerei
- Geplante Maßnahmen
  - ehem. Sägewerk
  - ehem. Vogelpark
- Mögliche Konversionsflächen
  - Freizeitgelände des TV 1884, DJK 1956 und FC Viktoria aufgrund einer geplanten Flächenzusammenlegung
  - Gewerbeflächen Gummi Appel GmbH & Co. sowie Gemeindewerke Kahl Versorgungsgesellschaft mbH
- Mögliche Umnutzung
  - Post-/ Telekomgebäude

Instrumente/ Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
  - Ermittlung der Bereitschaft der Vereine
- Planerisch
  - Verlagerungs- und Umsiedlungskonzept
  - Aufstellung neuer Bebauungspläne
  - Bodenordnung (Grunderwerb durch Gemeinde)
  - Rahmenplan für Umnutzungen u. a. verdichtetes Wohnen
  - Zusammenlegung und Umstrukturierung
- Baulich
  - Teilweise Bestandsschutz
  - Ausbau und Erweiterung
  - Umbau
  - Abriss und Neubau u. a. für verdichtetes Wohnen

Abb. 55: Vorhandene und mögliche Konversionsflächen

Steckbriefe

TV 1884 e.V.

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main
  - Nutzung: Sporthalle mit Turnplatz (Laufbahn, Kugelstoßen, Weitsprung uvm.)
  - Erschließung: St3308, Parkplätze vor Turnhalle
  - Restriktionen: Naturdenkmal, kartiertes Biotop
- Vorschlag
  - Erhalt Bestand und Stärkung der Freizeit- und Sportflächen des TV 1884 e.V.
  - Neukonzeptionierung des Sportgeländes mit Fußball, Ausbau Vereinsheim
  - Zusammenlegung der Vereinsflächen des TV 1184 e.V. DJK 1956 e.V. und FC Viktoria

DJK 1956 e.V.

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main
  - Nutzung: Haupt- und Trainingsplatz Fußball, mit überdachter Tribüne, Pizzeria
  - Erschließung: Alzenauer Straße, Parkplätze teils Lagerplatz Gewerbe
  - Restriktionen: vorhandene Ausgleichs- und Ersatzflächen
- Vorschlag
  - Zusammenlegung der Vereinsflächen des TV 1184 e.V., DJK 1956 e.V. und FC Viktoria auf dem Gelände der TV e.V.
  - Rahmenplan neues Freizeitareal Christnersee

FC Viktoria

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main
  - Nutzung: Haupt- und Trainingsplatz Fußball, mit Clubheim und -gaststätte
  - Erschließung: St 3308 durch Wohnbaugebiet (850 m), Parkplätze an Vereinsheim von Schützengilde
  - Restriktionen: Wohnbaufläche, innerhalb Wasserschutzgebiet Zone 3, Nähe von Bannwald und Landschaftsschutzgebiet
- Vorschlag
  - Bestandserhalt der Fußballfelder und Vereinsheim für Training
  - Lärmschutzmaßnahmen notwendig

Im Rahmen der Vereinsflächenevaluierung

- Vorschlag
  - Neue Sportplätze an Alzenauer Straße (Ersatz für Sportflächen DJK 1956 e.V. und FC Viktoria)
  - Mögliche Bebauung mit zwei Fußballfeldern, Vereinsheim, sowie Parkplätzen
  - Dadurch entsteht eine weitere Ortsabrundung
- Steckbrief
  - Eigentum: Freistaat Bayern, Gemeinde Kahl und privat
  - Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
  - Erschließung: Alzenauer Straße
  - Restriktionen: festgesetztes Wasserschutzgebiet, Biotop

Gewerbeflächen Gummi Appel GmbH & Co. sowie Gemeindewerke Kahl Versorgungsgesellschaft mbH

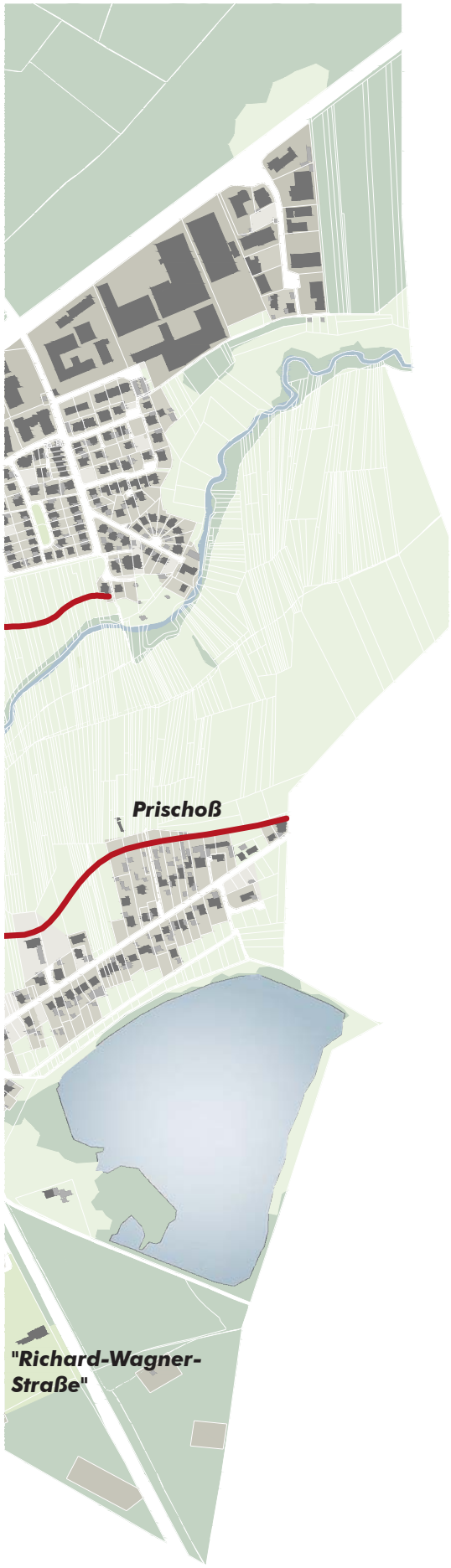
- Steckbrief
  - Eigentum: privat und Gemeindewerk
  - Nutzung: Gewerbeflächen, Produktion con Granulat-Gummimehl und Bauhof mit Recyclinghof
  - Erschließung: Alzenauer Straße
  - Restriktionen: -
- Vorschlag
  - Verlagerungs- und Umsiedlungskonzept des Bauhofes und des Gewerbes (möglicher Standort "Am Leinritt")
  - Änderung Bebauungsplan Heide
  - Rahmenplan für Umnutzungen u. a. verdichtetes Wohnen

Post-/ Telekomgebäude

- Steckbrief
  - Eigentum: privat
  - Nutzung: Post-/ Telekomgebäude
  - Erschließung: über Kirchgasse
  - Restriktionen: Nähe zu Trenngrün der Kahlaue und Nähe zu Baudenkmal
- Maßnahme
  - Verlagerungs- und Umsiedlungskonzept
  - Umnutzung/ Abbruch
  - Ortsabrundung Kahlaue

Abbildungen: Schrägluftbilder

Heide/
Christnersee
Altort/
Kahlaue
Am Leinritt
"Mainfeld
1+2, 3"



7. Ortsabrundungen/ Bauen in 2. Reihe

Lückenschlüsse in den Außenbereichsflächen § 34 (4) und Erweiterungen der Außenbereichsflächen

Bestand

- Mögliche Flächen für Ortsabrundungen schon bebaut
- Durch Restriktionsflächen kaum Ortsabrundungen möglich

Analyse

- Im Bereich Kahlaue noch Anpassungen in Richtung Grenze zum Trenngrün und Überschwemmungsgebiet vorhanden
- Einzelne Aktivierungsgebiete im Norden sowie Süden vorhanden
- Im Bereich Mainaue Lückenschlüsse möglich

Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Planerisch
  - Ortsabrundungssatzung
  - Änderung FNP
  - Zusammenlegung und Umstrukturierung
  - Erstellung Bebauungsplan
- Baulich
  - Flächen erschließen

Abb. 56: Mögliche Ortsabrundungen und Bauen in 2. Reihe

Steckbriefe/ Prüfung

"Mainfeld 1+2, 3"

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main, privat
  - Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft
  - Erschließung: Auestraße
  - Restriktionen: kartiertes Biotop
- Maßnahme
  - Erstellung Bebauungsplan
  - Erschließung der Flächen
  - Konzept eines fahrradgerechten und autofreien Stadtviertels

Richard Wagner-Straße

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main
  - Nutzung: Parkplatz, Lagerplatz
  - Erschließung: Ostring-Richard-Wagner-Straße
  - Restriktionen: Nähe zu Bannwald, sowie Landschaftsschutzgebiet und Wasserschutzgebiet (Zone 3)
- Maßnahme
  - Änderung Bebauungsplan Richard-Wagner-Straße
  - Lärmschutzmaßnahmen für Bebauung
  - Verlagerungs- und Umsiedlungskonzept für Verein (an Alzenauer Straße oder FC Viktoria)
  - Bestand als Trainingsplätze erhalten, Parkplätze für Verein ermöglichen

Altort/ Kahlaue

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main, privat
  - Nutzung: Wohnen, Spielplatz, Schule
  - Restriktionen: Nähe zum Trenngrün Kahlaue
- Maßnahme
  - Ortsabrundungssatzung
  - Konzept zur Schulerweiterung/ -sanierung

Abbildungen: Schrägluftbilder

Prischoß

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main, privat
  - Nutzung: Wohnen, landwirtschaftliche Fläche, Streuobst
  - Erschließung: Kahlwiesenstaße, Prischoßstraße
  - Restriktionen: Biotope
- Prüfung/ Maßnahme
  - Erstellung Bebauungsplan
  - Bebauung zweite Reihe
  - Schließung Baulücken

Heide/ Christnersee

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main
  - Nutzung: Trainingsplatz der DJK 1956 e.V.
  - Erschließung: Alzenauer Straße
  - Restriktionen: -
- Maßnahme
  - Verlagerungs- und Umsiedlungskonzept des Gewerbes sowie Bauhofes
  - Rahmenplan für Umnutzungen u. a. verdichtetes Wohnen
  - Erschließung notwendig
  - Änderung Bebauungsplan Heide
  -

Am Leinritt

- Steckbrief
  - Eigentum: Gemeinde Kahl a.Main, privat
  - Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Streuobst
  - Erschließung: Auestraße
  - Restriktionen: Biotope
- Prüfung/ Maßnahme
  - Erstellung Bebauungsplan
  - Möglicher Standort für Bauhof
  - Erschließungsstraßen ausbauen

Abbildungen: Schrägluft-bilder

festgesetztes
Überschwemmungsgebiet
Bodendenkmal

8. Flächen im Flächennutzungsplan

Im FNP ausgewiesene unerschlossenen Bauflächen

Bestand

- Insgesamt 4,8 ha
- Wohnbauflächen 3,6 ha
- Gemischte Bauflächen 1,2 ha
- Restriktion: Überschwemmungsgebiet 3,9 ha, Bodendenkmal 0,6 ha

Analyse

- Nähe zu Alzenauer Straße (Licht- und Lärmschutz notwendig)
- Hohe Auflagen durch Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Methoden

- Kommunikativ
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Planerisch
  - Aufstellung Bebauungsplan
- Baulich
  - Erschließung notwendig
  - Licht- und Lärmschutz

Abb. 57: Ausgewiesene Bauflächen im Flächennutzungsplan

Fazit

Wie zu sehen, gibt es in Kahl a.Main viele kleinteilige Potenziale, die nach Aktivierung und Umstrukturierung für die zukünftige Siedlungsentwicklung eine große Rolle spielen.

Um das Leitbild "Entwicklung und Stärkung der Gemeinde als atttraktiven Wohnstandort" umzusetzen, können fünf kommunale Handlungsmöglichkeiten genannt werden (© Hein Universität Würzburg):

Handlungsfelder	Maßnahmen
Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank	Flächenübersicht (Verstetigung, Monitoring) Vorbereitung Eigentümeransprache (Fragebogen), Folgekostenbetrachtungen
Information und Kommunikation	Eigentümeransprache: Ermittlung Verkaufs-/ Handlungsbereitschaft, Aktivierung der Potenziale quartiersweise Einladungen und Diskussionen (Konzepte) Immobilienbörse
Kommunale Förderung und Beratung	Finanzielle Förderungen Beratungen & Hilfestellungen zu Nachverdichtungs-/ Fördermöglichkeiten
Planerische Steuerung und kommunale Bodenpolitik	Aktualisierung der Bauleitpläne mit städtebaulichem Gesamtkonzept Überarbeitung von Bebauungsplänen zur Ermöglichung von Innenentwick-lungsmaßnahmen (z. B. für Gebäude-erweiterungen/-aufstockungen) Kauf wichtiger Grundstücke/Gebäude, Weiterverkauf mit Baugebot o. ä Restriktive Siedlungspolitik zur Erhöhung des Drucks auf den Innenbereich
Kooperation	Interkommunal, mit externen Planungsbüros, übergeordneten Stellen Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen

Tab. 4: Übersicht kommunale Handlungsfelder und Maßnahmen der Innenentwicklung

4.3 Verkehrsstrategie

© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH

1. Bestand

Points of Interest

In der verkehrlichen Bestandsaufnahme werden die verkehrlich wichtigen Standorte (Points of Interest) zusammengestellt. Diese wichtigen Standorte gilt es möglichst gut zu vernetzen. Dies gilt für alle Mobilitätsarten bzw. deren Verknüpfung.

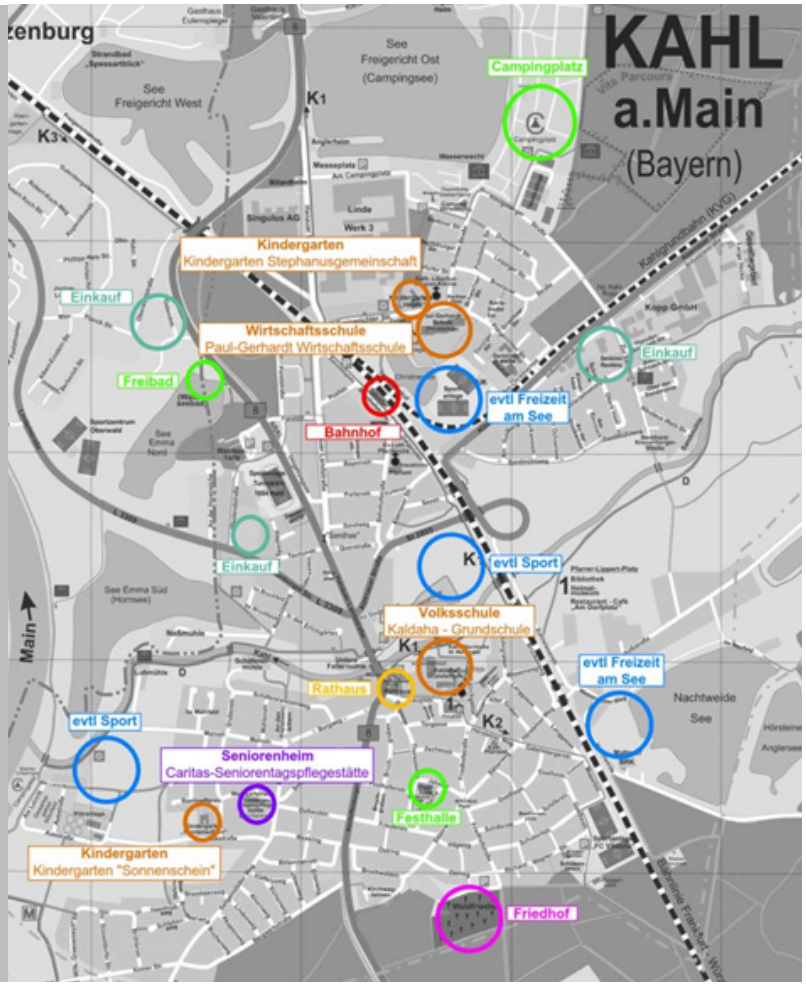


Abb. 58: Verkehrlich wichtige Standorte in Kahl a.Main

KFZ-Verkehr

Kahl a.Main wird im Kfz-Verkehr durch die Hauptverkehrsachsen St 3308, Alzenauer Straße und Krotzenburger Straße erschlossen. Die erlaubte Geschwindigkeit ist auf den Hauptverkehrsachsen 50 km/h. Im restlichen Straßenverkehrsnetz ist die erlaubte Geschwindigkeit auf 30 km/h und niedriger beschränkt. Somit bietet Kahl a.Main bereits ein lückenloses verkehrsberuhigtes Verkehrsnetz. Die Verkehrsmengen stellen im Vergleich zu anderen Gemeinden in dieser Größenordnung relativ hohe Werte vor allem entlang der St3308 mit ca. 13.400 Kfz/24h auf.

Am Rathaus steht eine Lademöglichkeit für E-Autos zur Verfügung. Weitere Angebote wie Car Sharing gibt es in Kahl zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Rad- und Fußverkehr

Das weitestgehend verkehrsberuhigte Straßennetz begünstigt die Voraussetzungen für den Radverkehr. Die im Radverkehrsmengen sind im Vergleich zu anderen Gemeinden bereits auf einem hohen Niveau. Die Lage und die bereits gegebenen Voraussetzungen stellen eine gute Grundlage zur weiteren Förderung der Nahmobilität dar.

Der Fußverkehr profitiert ebenfalls von den verkehrsberuhigten Bereichen sowie auch von den selbstständig geführten Wegen.

Ruhender Verkehr

Ein besonderes Augenmerk wurde auf den ruhenden Kfz-Verkehr in Kahl a.Main gelegt. Bei der Zählung im Juli 2017 wurde festgestellt, dass das Parkangebot in Kahl a.Main grundsätzlich ausreichend ist. Bei einer Erhebung im Winter bzw. bei schlechterer Witterung kann im Bereich des Bahnhofs und in der direkten Kahlumgebung mit einem höheren Parkdruck gerechnet werden.

Die Parkflächen im Bereich des Bahnhofs sind zum Teil nicht ausgebaut und entsprechen nicht den gültigen Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, FGSV, Ausgabe 2005. Bei einer Umplanung des Bahnhofbereichs sollten die Parkstände mitberücksichtigt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr setzt sich in Kahl a.Main aus dem schienengebunden Verkehr (Kahlgrundbahn und Deutsche Bahn) und dem Busverkehr (Linienbusse und Schulbusse) zusammen.

Nachfolgend sind die Bahn- und Bushaltestellen und ihre Einzugsbereiche mit 800 m für die Bahnhaltestellen und 300 m für die Bushaltestellen dargestellt.

Abb. 59: Einzugsbereiche der Haltestellen der Bahn und der Busse

Die ÖPNV-Erschließung deckt weite Teile der Gemeinde räumlich ab. Im südlichen Teil liegen die äußeren Teile am westlichen und östlichen Gemeinderand nicht im engeren Einzugsbereich.

Die Frequentierung der Bushaltestellen wird hauptsächlich im 60-Minuten-Takt angeboten. Zum Teil werden die Buslinien in den Hauptverkehrszeiten (morgens, mittags, abends) an den Werktagen verstärkt. Das Angebot weist dann einen 30-Minuten-Takt auf. Die Bahn nach Frankfurt und Aschaffenburg wird während der Betriebszeiten halbstündlich bedient. Die Kahlgrundbahn verkehrt im Stundentakt.

Das ÖPNV-Angebot in Kahl a.Main bietet mit den heutigen Linien im Vergleich zu anderen Gemeinden ein akzeptables Angebot. An dieser Stelle wird noch darauf hingewiesen, dass der Bahnhof nicht barrierefrei ist und somit nicht für alle Personen nutzbar ist.

2. Mobilität in Zukunft

Mobilität wird in Zukunft immer wichtiger werden und durch den demografischen Wandel, die globale Vernetzung und das Umweltbewusstsein beeinflusst.

Die zukünftige Mobilität soll ein gut aufeinander abgestimmtes System aus Nahmobilität, öffentlichem Personennahverkehr und motorisiertem Individualverkehr sein.

Der ruhende Verkehr stellt vor allem in der Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsarten eine wichtige Stellschraube dar.

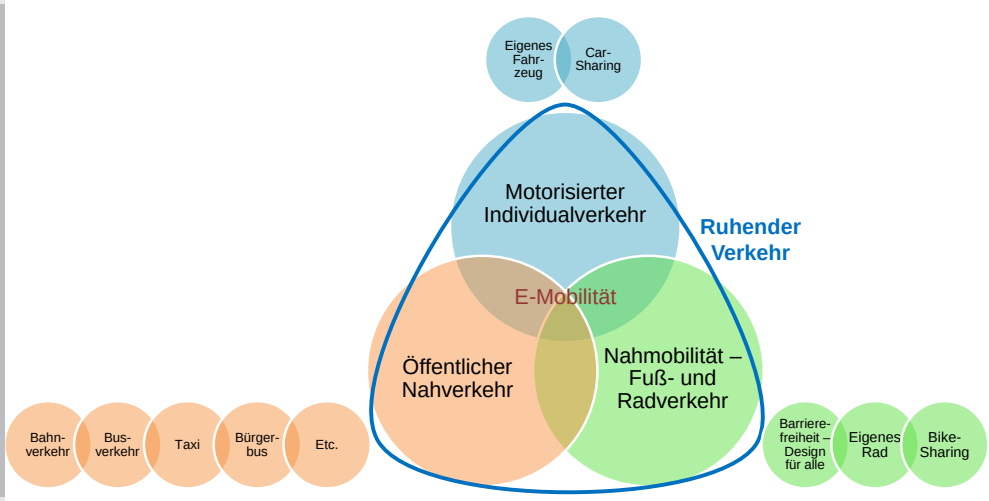


Abb. 60: Schaubild zur abgestimmten Mobilität

Die sinnvolle, attraktive und vor allem barrierefreie Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsarten ist die Grundlage für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und umweltverträgliche Mobilität. Im Sinne des Umweltgedanken wird auch die E-Mobilität weiter an Wichtigkeit gewinnen. Der motorisierte Individualverkehr stellt in Bezug auf die verkehrliche Belastung und im Hinblick auf das Umweltbewusstsein die Verkehrsart dar, die möglichst reduziert werden sollte.

Der Umweltverbund (Fuß, Rad- und öffentlicher Personennahverkehr) ist für eine nachhaltige Mobilitätsstrategie ein wichtiger Bestandteil, die möglichst attraktiv gestaltet werden sollte.

3. Strategien für die Mobilität

Mobilität setzt sich aus Wegen zusammen, die diverse Herkünfte mit diversen Zielen auf unterschiedliche Weisen verknüpften.

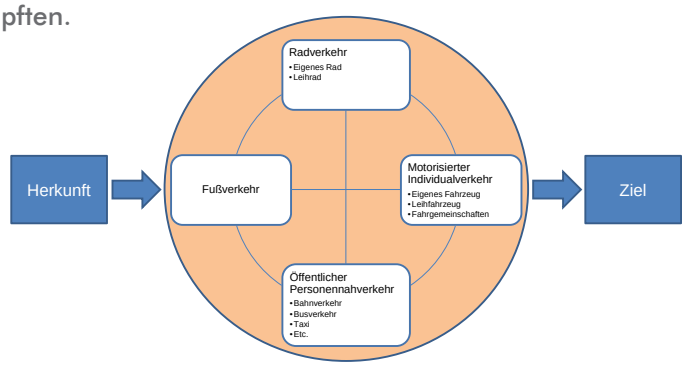


Abb. 61: Mobilität - Wege

Eine sinnvolle Verknüpfung der einzelnen Verkehrsarten wird vor allem durch folgende Gründe beeinflusst:

- Verfügbarkeit
- Kosten
- Flexibilität
- Bequemlichkeit
- Umweltbewusstsein

Positiv wirkt sich dabei die einfache und schnelle Vernetzung der Mobilitätsangebote aus. Ziel sind möglichst attraktive multimodale Wegeketten.

Durch eine attraktiv gestaltete Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr und die leichte und barrierefreie Verknüpfung zum öffentlichen Personennahverkehr kann die Nutzung des Umweltverbunds gesteigert werden. Zu den herkömmlichen Fortbewegungsarten wie der Fußverkehr, der Radverkehr mit dem eigenen Fahrrad, dem motorisierten Individualverkehr mit dem eigenen Fahrzeug und dem öffentlichen Personennahverkehr (Bahn, Bus) kann das Angebot durch folgende Systeme erweitert werden:

- Car Sharing (Möglichkeit E-Mobilität zu etablieren)
- Bike Sharing (Stärkung des Umweltbunds, Möglichkeit E-Mobilität zu etablieren, Lastenfahrräder zur Erweiterung der Radnutzungsbereiche)
- Fahrgemeinschaften (Mitfahrparkplatz, Mitfahrbörse)
- Erweiterte ÖPNV-Angebote (Ruftaxi etc.)

Die multimodale Mobilität, die durch gut aufeinander abgestimmte Verkehrsarten erreicht wird, fördert eine neue Mobilitätskultur, die dem Verkehr im Hinblick auf den demografischen Wandel, der globalen Vernetzung und das Umweltbewusstsein gerecht wird.

4. Strategien für Kahl a.Main

Der Verkehr in Kahl a.Main soll, um zukunftsfähig zu sein, ein auf einander abgestimmtes System aus Nahmobilität, öffentlichen Personennahverkehr und motorisiertem Individualverkehr bilden. Der ruhende Verkehr stellt im Hinblick auf die Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsarten eine wichtige Voraussetzung dar.

Verknüpfung der Mobilitätsarten

Wichtigster Handlungsbedarf für eine zukunftsorientiere Mobilität ist die einfache, leicht zugängliche und präsente Verknüpfung der Mobilitätsarten, um attraktive multimodale Wegeketten anzubieten. Um die Verknüpfung möglichst attraktiv zu gestalten ist die einfache und leichte Zugänglichkeit ein wichtiger Faktor. Ein einheitliches Informations- und Preissystem sollte verfolgt werden. Die Verknüpfungen können und sollten in unterschiedlichen Kombinationen (Verbindung von 2 bis 4 Mobilitätsarten) angeboten werden. Der ruhende Verkehr wird oft als Voraussetzung zwischen den Mobilitätsarten benötigt.

Die Verknüpfungen der Mobilitätsarten werden gebündelt an wichtigen verkehrlichen Standorten empfohlen. Eine sogenannte Mobilitätsstation, die mehr als zwei Mobilitätsarten miteinander verbindet, bietet sich am Bahnhof an.

Weitere Verknüpfungen von mindestens zwei Mobilitätsarten werden an den verkehrlich wichtigen Standorten wie er POIs dargestellt und in nachfolgenden Bereichen zur Ergänzung des ÖPNV-Angebots empfohlen.

Von \ Nach	Fußverkehr	Radverkehr	ÖPNV	MIV
Fußverkehr	-	Bike Sharing, attraktive Fahrrad-abstellanlagen	Attraktive Bus-, Bahnverbindungen, Ergänzungen durch Rufbusse etc.	Fahrgemeinschaften (Mitfahrparkplatz, -börse), Car Sharing, attraktive Pkw-Abstellplätze
Radverkehr	Attraktive Fahrrad-abstellanlagen	-	Attraktive Fahrrad-abstellanlagen, Attraktive Bus-, Bahnverbindungen, Ergänzungen durch Rufbusse etc.	Attraktive Fahrrad-abstellanlagen, Fahrgemeinschaften (Mitfahrparkplatz, -börse), Car Sharing
ÖPNV	Attraktive Bus-, Bahnverbindungen, Ergänzungen durch Rufbusse etc.	Bike Sharing, attraktive Fahrrad-abstellanlagen	-	Fahrgemeinschaften (Mitfahrparkplatz, -börse), Car Sharing, attraktive Pkw-Abstellplätze
MIV	attraktive Pkw-Abstellplätze, Mitfahrparkplatz	Bike Sharing, attraktive Fahrrad-abstellanlagen	Attraktive Bus-, Bahnverbindungen, Ergänzungen durch Rufbusse etc. attraktive Pkw-Abstellplätze	-

Ruhender Verkehr

Anzubieten an ÖPNV-Haltestellen

Ruhender Verkehr | Ergänzung des ÖPNV-Angebots | Attraktivitätssteigerung des ÖPNV-Angebots

Tab. 5: Verknüpfungen der Mobilitätsarten

Als Ergänzungen in den südlichen Gemeinderandbereichen können der ergänzende Radverkehr (Bike Sharing) und der erweiterte ÖPNV-Angebote (Ruftaxi, etc.) herangezogen werden.

Motorisierter Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr in Kahl am Main setzt sich aus folgenden Verkehrssektoren zusammen:

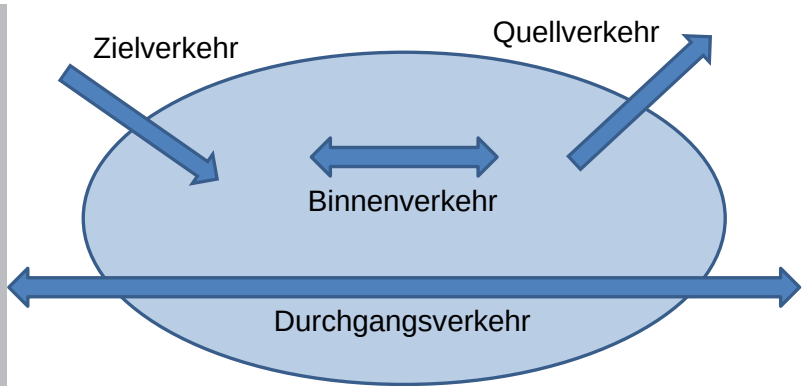


Abb. 62: Zusammensetzung des Verkehrs

Derzeit ist der motorisierte Individualverkehr auf die Nutzung des eigenen Fahrzeugs ausgelegt; Car Sharing gibt es nicht. Um eine nachhaltige multimodale Mobilität zu etablieren kann in den einzelnen Verkehrssektoren ein Anreiz zum Verkehrsmittelwahlverhalten geschaffen werden. Hierfür ist die attraktive Verknüpfung zu den anderen alternativen Mobilitätsarten Grundvoraussetzung.

Verknüpfung des MIV mit anderen Mobilitätsarten

Im Binnenverkehr bieten sich Verknüpfungen zum Fuß- und Radverkehr sowie zum öffentlichen Personennahverkehr an. Hierfür sind attraktive Fuß- und Radverkehrsinfrastrukturen und ein attraktives ÖPNV-Angebot Voraussetzung.

Als Verknüpfungspunkte im Ziel- und Quellverkehr werden vor allem der öffentliche Personennahverkehr in Ergänzung mit dem Radverkehr (Bike Sharing, attraktive Abstellanlagen an Ziel und Quelle) und dem erweiterten motorisierten Individualverkehr (Mitfahrparkplätze, Mitfahrbörse, Car Sharing) angestrebt.

Am Bahnhof wäre ein geeigneter Standort für einen Mobilitätstation, die den ÖPNV mit weiteren Mobilitätsarten (Car Sharing, Bike Sharing etc.) verknüpft.

E-Mobilität im MIV

Bezüglich der E-Mobilität bietet die Gemeinde am Rathaus eine Lademöglichkeit. Für eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität würde sich der Ausbau der E-Mobilität ggf. in Zusammenhang einem Car Sharingsystem anbieten. Ladestationen bieten sich an den hochfrequentierten verkehrlich wichtigen Standorten an. Um für die Bürger sowie die Arbeitgeber/-nehmer einen weiteren Anreiz zu schaffen die E-Mobilität in den Alltag einzubauen, käme evtl. eine Kaufsubvention oder die Unterstützung bei der Errichtung einer E-Station in Frage.

Rad- und Fußverkehr

In Kahl a.Main sind die Voraussetzungen für den Fuß- und Radverkehr bereits ein guter Grundstein für eine nachhaltige Mobilität. Die neu erarbeiteten Radroutenkonzepte stärken die Nahmobilität. Zusätzlich zur Erweiterung der Infrastruktur können ergänzende Angebote wie Bike Sharing (E-Bike, Lastenräder etc.) die zukünftige Mobilität im Umweltverbund stärken.

Verknüpfung des Fuß- und Radverkehrs mit anderen Mobilitätsarten

Der Fußverkehr bietet kleinräumig die nachhaltigste Mobilitätsart. Für die Förderung ist eine attraktive Infrastruktur die Voraussetzung. Für weitere Wege sollten möglichst schnell und gut erreichbare sowie einfach und leicht zugängliche Verknüpfungen zu den anderen Mobilitätsarten angeboten werden.

Der Radverkehr als Mobilitätsart (eigenes Rad und attraktive Fahrradabstellanlagen an Ziel und Quelle sowie Bike Sharing) bietet im Binnen- sowie im Ziel-/Quellverkehr die Möglichkeit den MIV zu reduzieren und kann Lückenschlüsse und Engpässe im ÖPNV abdecken. Standorte für Leihsysteme bieten sich an Verknüpfungspunkten zum ÖPNV, in Wohngebieten außerhalb des ÖPNV-Einzugsbereichs, Gewerbegebieten und nahe der touristischen Einrichtungen (Campingplatz etc.) an.

Wichtige Voraussetzung für einen zukunftsfähigen Fuß- und Radverkehr stellt die Barrierefreiheit dar. Das angestrebte Konzept zur Barrierefreiheit wird aus verkehrlicher Sicht stark befürwortet.

E-Mobilität im Radverkehr

Für eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität würde sich der Aufbau der E-Mobilität im Zusammenhang einem Bike Sharingsystem anbieten, vor allem in Verbindung mit touristischen Einrichtung an. Ladestationen bieten sich an den hochfrequentierten verkehrlich wichtigen Standorten an.

Eine Stärkung der E-Mobilität kann durch Kaufsubventionen

oder die Unterstützung bei der Errichtung von E-Ladestationen erreicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr deckt weite Teile des Gemeindegebiets räumlich ab. Die zeitliche Erschließung deckt nicht alle Mobilitätsansprüche ab. Eine Taktverstärkung sollte mit den Betreibern eruiert werden.

Verknüpfung des ÖPNVs mit anderen Mobilitätsarten

Um den ÖPNV zu stärken ist die Verknüpfung zu den anderen Mobilitätsarten eine ausschlaggebende Nutzungsvoraussetzung. Dies ist einer der wichtigsten Handlungsansätze der Mobilitätsstrategien für Kahl a.Main.

Die Verknüpfung sollte durch attraktive Abstellanlagen sowie ergänzende Angebote im Radverkehr und MIV (Sharingsysteme) einfach und leicht zugänglich angeboten werden. Diese können auch Lückenschlüsse und Engpässen im ÖPNV abdecken und die Multimobilität fördern. Die barrierefreie Verknüpfung zum Fuß- und Radverkehr ist Grundvoraussetzung zur Nutzung des Umweltverbunds. Der Umbau bzw. Aufwertung der Bahnhofs ist dringend zu empfehlen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr stellt bei den meisten Verknüpfungspunkten der Mobilitätsarten eine wichtige Zwischenstation dar. Ein Wechsel der Mobilitätsart von und in den Radverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr wird nur bei Gewährleistung eines attraktiven Stellplatzes angenommen. Daher sollten an allen Verknüpfungspunkten der relevanten Mobilitätsarten ausreichend, gut sichtbare, leicht auffindbare, gut erkennbare, hell und attraktive gestaltete Abstellmöglichkeiten mit Diebstahl- und im Radverkehr mit zusätzlichem Wetterschutz angeboten werden.

5. Fazit

Um in Kahl a.Main die Mobilität zukunftsorientiert weiterzuentwickeln, ist das Ziel möglichst attraktive multimodale Wege anzubieten. Die Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsarten steht im Vordergrund. Die multimodale Mobilität, die durch gut aufeinander abgestimmte Verkehrsarten erreicht wird, fördert eine neue Mobilitätskultur, die dem Verkehr im Hinblick auf den demografischen Wandel, der globalen Vernetzung und das Umweltbewusstsein gerecht wird.

4.4 Nachhaltiges Verkehrskonzept für die Kommune 2025

Aufgabe einer nachhaltigen städtischen Verkehrspolitik ist es, im Rahmen der städtischen Einflussmöglichkeiten dafür zu sorgen, dass die diversen Mobilitätsbedürfnisse bestmöglich befriedigt und zugleich die unerwünschten Nebenwirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Die zentralen Herausforderungen ergeben sich heute und in absehbarer Zukunft aus dem insgesamt weiter steigenden Verkehrsaufkommen, der demografischen Entwicklung sowie den Anforderungen von Klimaschutz, Energieeinsparung, Umwelt- und Gesundheitsschutz.

Die zukünftige Entwicklung Kahl a.Main sollte:

- Die im Innenbereich vorhandenen Baulandpotenziale durch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen mobilisieren (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Verkehr durch eine Nutzungsmischung in Stadtquartieren, die die Lebensbereiche Wohnen, Freizeit, Arbeit und Bildung an einem Ort zusammenfasst, vermeiden,
- Fußgänger- und fahrradfahrerfreundliche Wege durch ausreichende Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern bei der Gestaltung der Verkehrsräume schaffen,
- Ein möglichst flächendeckenden, bedarfsgerechten ÖPNV-Angebot schaffen und
- Parkraum knappheitsorientiert bewirtschaften.

In Kahl a.Main ist das zukünftige Ziel gleichberechtigte Bedingungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr gegenüber den MIV zu schaffen. Dabei werden die Voraussetzungen für den Fuß- und Radverkehr sowie des ÖPNV verbessert.

In Kahl a.Main ist eine Minderung des Autoverkehrs wünschenswert, dies kann in der Kommune erreicht werden durch

- Begrenzungen der Geschwindigkeit und Durchfahrtsbeschränkungen für die Nutzung innerstädtischer Straßen,
- Autofreie Wohnkonzepte bei Neuausweisung von Baugebieten,
- Carsharing-Konzepte oder Angebote für Pendlergemeinschaften (z .B. über ein Internetpool),
- Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, sowie

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger (sichere Querungsmöglichkeiten St3308, Fußgängerzonen und -leitsysteme mit Wegweisern).

Aufgrund der vorhandenen sehr guten Erschließung des MIV sollten weitere Ausbauten von Straßenräumen stets zu Gunsten von Fußgängern und Fahrradfahrern entwickelt werden.

Während bereits Großstädte wie Kopenhagen, Portland oder Groningen das Fahrradfahren sicher und angenehm gestalten, ist es bei einer Gemeinde der Größenordnung Kahl a.Main wichtig rechtzeitig grundsätzliche Weichen zu stellen.

Bahnhof Kahl a.Main

Abb. 63: Abgesenkte Fahrradstellplatzinseln in Kopenhagen

Am Bahnhof soll der MIV auf einer Seite gebündelt werden (P+R, Zufahrtsstraße uvm.), sodass auf der anderen Seite die Nutzer des ÖPNV sowie die Fahrradfahrer mehr Möglichkeit haben, sich sicher fortzubewegen.

Über die Kahler Internetseite könnten Mitfahrgelegenheiten für Pendler aus Kahl und dem Umkreis angeboten werden. Am Bahnhof wird ein Wartebereich für Mitfahrer geschaffen.

Neue Fahrkartenautomaten sowie ein barrierefreies Konzept sollen eine uneingeschränkte Nutzung ermöglichen.

Neue und ausreichend viele Fahrradabstellplätze und Lade- sowie Ausleihstationen für Räder werden eingerichtet. Überdachungen sowie Beleuchtungen würden einen sicheren Aufenthalt ermöglichen. Als Utopie erscheint zur Zeit noch eine wettergeschützte Radverkehrspromenade von der Ortsmitte zum Bahnhof.

ÖPNV Kahl a.Main

Abb. 64: Beispiel Fahrradeinbahnstraße in Chicago

Die Kommune profitiert von der Lage an dem Schienenverkehr sowie der Nähe zu Alzenau und Frankfurt. Eine Erhöhung der Taktung für Bus und Bahn, würde die Bereitschaft mit dem Öffentlichen zu fahren, steigern. Eine zukünftige Erweiterung des Netzes sollte Pendlern eine bessere Erreichbarkeit ihres Arbeitsortes ermöglichen. Hierbei muss mit den Betreibern die Erweiterungsmöglichkeiten eruiert werden. Zudem sollte eine Befragung der Bürger stattfinden.

Ein örtliches Nahverkehrssystem durch Bürgerbusse, Ruftaxis oder ähnlichem würde eine weitere Möglichkeit bieten, sein eigenes Auto stehen zu lassen und zu dem Verkehrsknotenpunkt zum Beispiel Bahnhof zu gelangen.

Abb. 65: Beispiel "Die fahrradgerechte Stadt"

Radwege in Kahl a.Main

Ein Radwegenetz wird für Bürger und Touristen durch ganz Kahl a.Main führen. Alle wichtigen Standorte und Viertel werden dann ganz einfach und schnell erreichbar sein. Die Radwege wären mind. 2,5 m breit und farbig markiert. Hierbei werden die Vorschläge aus dem Verkehrsentwicklungskonzept von OBERMEYER Planen + Beraten GmbH umgesetzt, um ein lückenloses und sicheres Netz zu schaffen.

Insbesondere könnten sichere Angebote für das frühzeitige Heranführen von (Schul-)Kindern an das selbstständige Unterwegssein in der Gemeinde geschaffen werden. Dadurch wird ein wichtiger Gegenpool zum "Elterntaxi" erzeugt.

Die Gemeinde könnte Bürger, die sich für ein E-Bike/-Auto anstelle eines Pkws entscheiden, fördern. Arbeitgeber könnten die Radfahrer unterstützen, indem sie Ladestationen, Abstellplätze und Duschen für ihre Mitarbeiter anbieten.

Abb. 66: Das Stadtviertel Vauban in Freiburg am Breisgau

Modell/Vorhaben: Autofreies Wohnviertel in Kahl a.Main

Bei der Neuausweisung von Baugebieten zum Beispiel im Mainfeld könnte das Konzept des autoarmen/-freien Stadtviertels umgesetzt werden. Ein Beispiel wäre der Stadtteil Vauban in Freiburg im Breisgau oder das für Fahrräder konzipierte Haus OhBoy in Malmö.

Im gesamten Stadtviertel Vauban herrscht Parkverbot für Autos, fahren dürfen Pkws nur auf wenigen Straßen, die alle verkehrsberuhigte Bereiche sind. Das privat genutzte Auto darf nur kurzfristig, zum Beispiel für das Be- und Entladen, abgestellt werden. Ansonsten ist es auf einem gekauften Stellplatz am Rand abzustellen. Alle anderen profitieren von der guten Anbindung an das ÖPNV sowie den Ausnahmen für Fahrverbot für Carsharing- und E-Autos. Unter anderem wird für Senioren ein Fahrradlieferdienst angeboten. Durch Verzicht auf Stellplätze im Quartier sind die meisten öffentlichen Wohnstraßen für kinderfreundliche Freizeitaktivitäten nutzbar und bieten so zusammen mit den zahlreichen Grünspangen eine besondere urbane Lebensqualität.

Das Vorhaben in Vauban ist visionär, aber auch in kleinen Schritten möglich. Allgemein sollte in Kahl a.Main bei Neubauten der Stellplatzschlüssel für Autos verringert und die für Fahrräder erhöht werden. Bei Neubau oder Umbau von Straßen müssen Radwege mit geplant werden, zudem könnten Spielstraßen eingerichtet werden.

Abb. 67: Beispiel Fahrradhaus und -hotel OhBoy in Malmö

Fazit

Wie schon OBERMEYER Planen + Beraten GmbH beschrieben hat, sollten Mobilitätsstationen eingerichtet werden, die alle Verkehrsarten verbinden.

Da ein großer Teil der Verkehrsströme über die kommunalen Grenzen hinausgeht, muss sich Kahl a.Main mit den umliegenden Gemeinden abstimmen und bei der Umsetzung kooperieren. Das kann Ressourcen sparen und Zielkonflikte vermeiden, zum Beispiel bei der Errichtung des neuen Freizeitzentrums sowie bei Standortkonzepten für Wohn- und Gewerbesiedlungen.

Überdachte Fahrradstraße Kahl a.Main

4.5 Schwerpunkte

Im städtebaulichen Rahmenplan werden drei Schwerpunkte für die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Diese Vertiefungsbereiche für eine intensive Entwicklung vorgesehen.

I Kahl Nord
II Kahlaue
III Kahl Süd

I Kahl Nord

Der Schwerpunktbereich Kahl Nord umfasst u. a. die Maßnahmen "Wohnbebauung am Christnersee", das "Bahnhofsumfeld", der "Campingplatz Freigericht Ost" sowie die "Entwicklung eines Sport- und Freizeitgeländes".

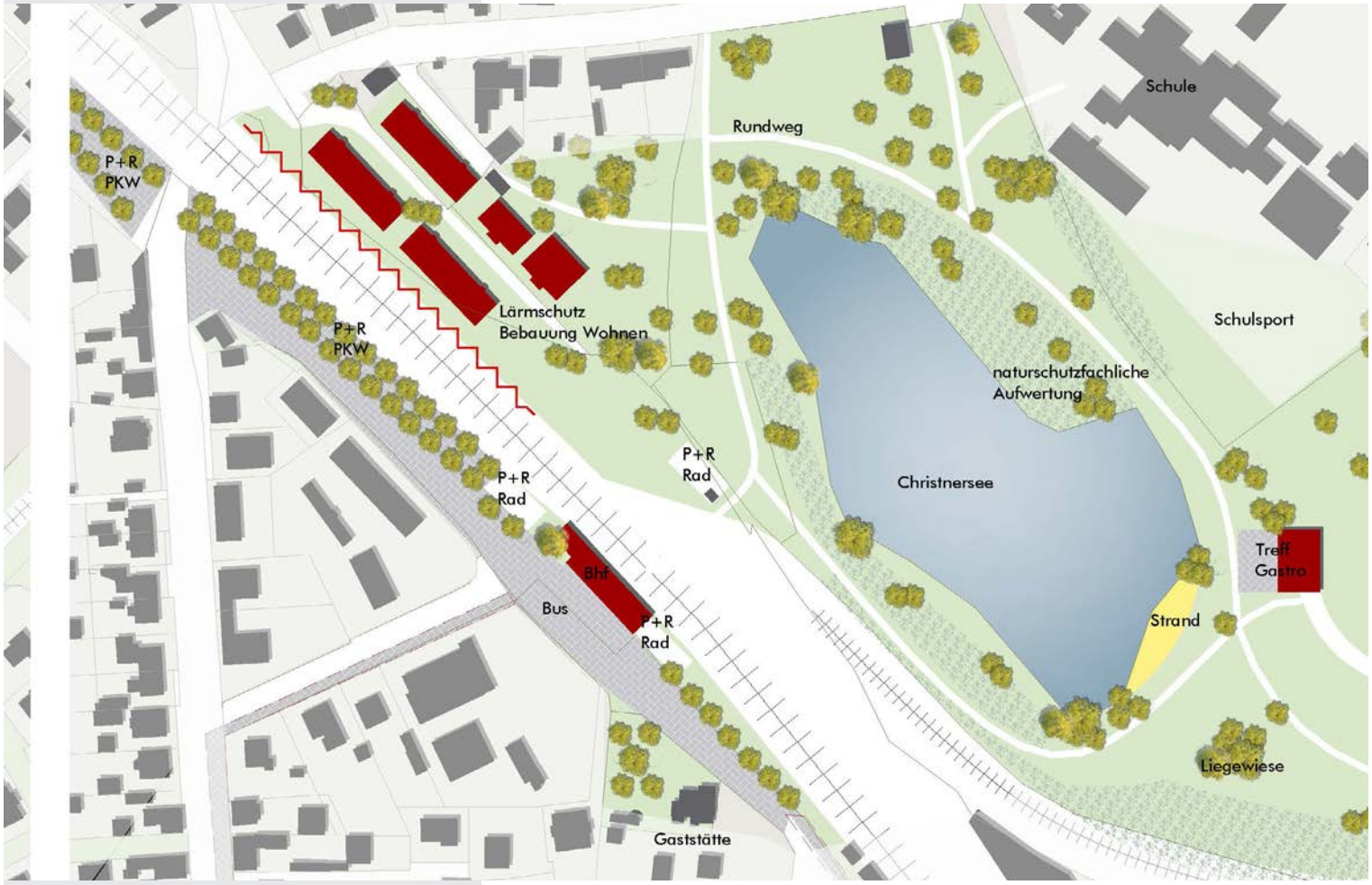
Neues Wohnen für Junge Familien

Für die Schaffung eines neuen Wohngebietes würde sich das Areal östlich des Christnersees anbieten. Um dies Durchführen zu können, müsste das Gebiet städtebaulich neu geordnet werden. Dabei würde ein Rahmenplan den Flächenerwerb, die Grundstücksregelierung, sowie das Umsiedelungskonzept für Bauhof, Vereine und Gewerbe behandeln und abdecken. Ein Runder Tisch der Vereine sowie Gespräche mit den Gewerbetreibenden müssten durchgeführt werden. Nachdem der Rahmenplan die Konversion der Flächen aufzeigt, kann dieser als Grundlage für einen Bebauungsplan mit Verdichteten Wohnungsbau (insbes. Familien) umgesetzt werden. Eine Erschließung und dadurch Neugestaltung des Christnersees mit einer Gewässersanierung und Freizeitwegeanbindung würde ein neues Freizeitareal schaffen.

Bahnhofsumfeld

Ein umfassender Rahmenplan für das Bahnhofsumfeld, der die Qualität der Parkflächen und öffentlichen Raumes, sowie die weitere Bebauung vorsieht, würde eine Grundlage für die Deutsche Bahn bei Grunderwerbsverhandlungen sowie Neustrukturierungen sein.

Ein barrierefreier Ausbau des Bahnhofes durch die Deutsche Bahn ist erforderlich. Die Verkehrssicherheit kann durch die Neuordnung der Parkplätze und durch ein lückenloses Wegesystem sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrradfahrer verbessert werden.



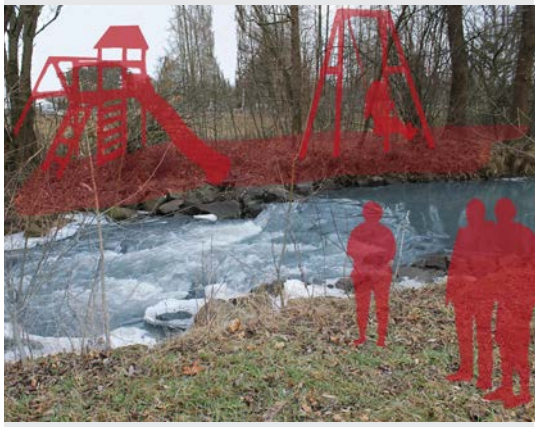
Sport- und Freizeitgelände

Durch einen Runden Tisch sowie eine Bedarfsanalyse der Vereine kann ein Entwicklungskonzept für die Umstrukturierung der vorhandenen Sportplatzflächen erarbeitet werden. Auf dem Gelände des "TV 1884" könnte ein Sport- und Freizeitgelände entstehen, welches den Bedürfnissen der Vereine entspricht.

Campingplatz Freigericht Ost

Eine Neugestaltung des Eingangsbereiches, sowie der Parkplätze ermöglicht eine Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes. Durch die Neugestaltung des Zuganges zum Gewerbegebiet mit u. a. Bepflanzungen kann die vorhandenen Nutzungskonflikte verringern.

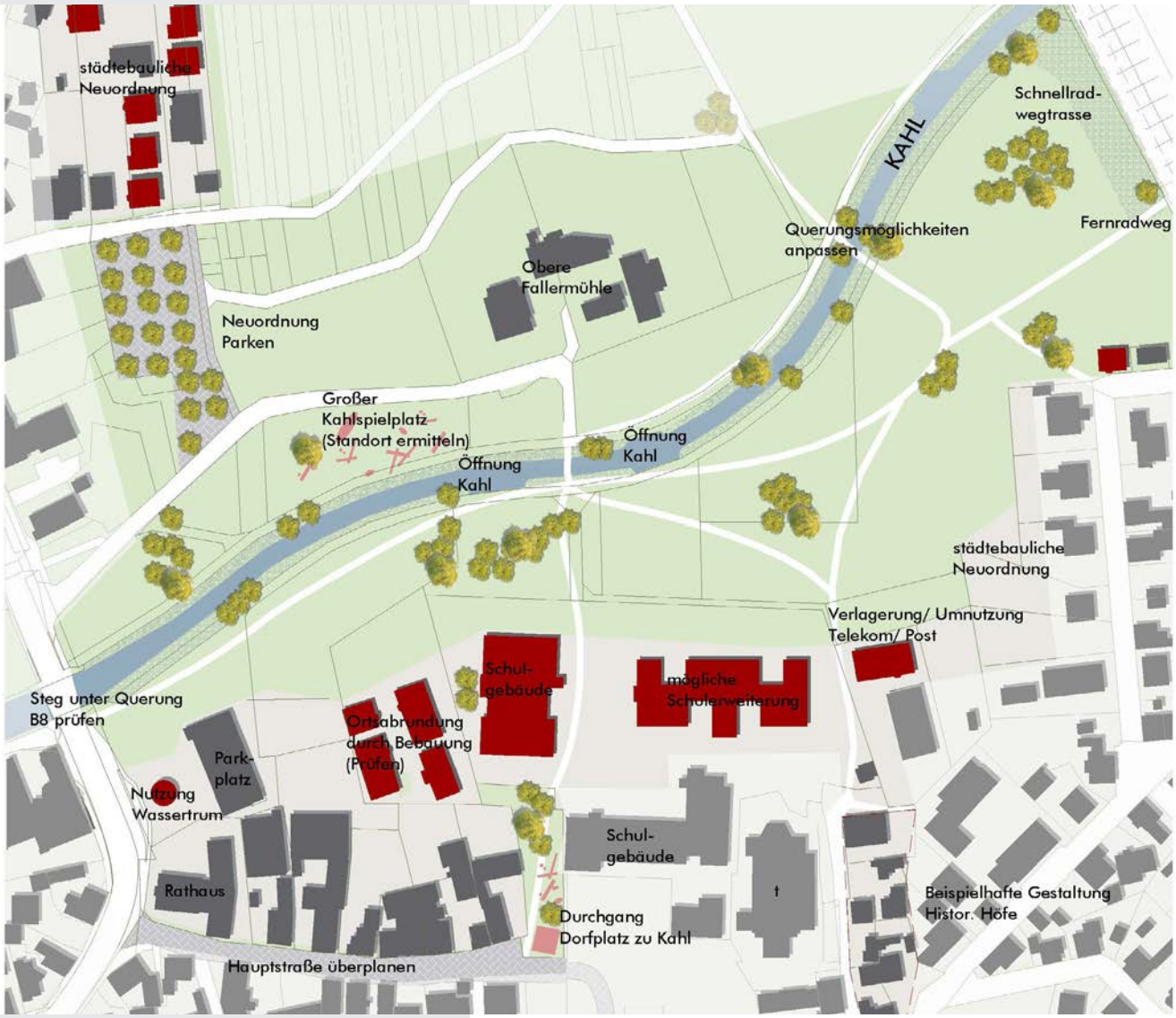
II Kahlaue



Der Grüngürtel der Kahlaue und die Mündung der Kahl in den Main bilden einen zweiten Schwerpunktbereich. Maßnahmen sind u. a. die "Städtebauliche Neuordnung der Kahlaue", die "'Aufwertung der Kahlaue", der "Naherholungsbereich Main" und die "Neuordnung am Leinritt".

Städtebauliche Kante am Kahlauenpark

Die Verlegung des Telekomgebäudes und ein gezieltes Flächenmanagement können in den Bereichen der südlichen Kahlauengrenze wie auch des neu zu ordnenden Parkplatzes Glockenzehnt zu einer städtebaulichen Neuordnung führen. Parallel ist der Erweiterungsbedarf der Kaldaha-Schule zu prüfen. In öffentlichen oder Investoren-Wettbewerben kann die Umsetzung der Nachverdichtung konkretisiert werden.



Aufwertung der Kahlaue

Die Kahlaue soll von West nach Ost als ein parkähnlicher Freiraum in verschiedenen Abschnitten weiterentwickelt werden. In der Ortsmitte wird die Erlebbarkeit der Kahl durch Aufweitungen der Gewässer und Schaffung der Zugänglichkeiten gesteigert. Ein großer zentraler Kahlauen(wasser)spielplatz führt zu einem erhöhten Freizeitwert. Zudem wird der Zugang der Kahlaue zur Hauptstraße neu gestaltet (Entwurf FKS&arc. grün).

Zwischen den Bahngleisen und der Gemeindegrenze sollte eine naturschutzfachliche Aufwertung stattfinden. Ein Grunderwerb der Flächen ermöglicht die Schaffung von Feuchtgebieten und Streuobstflächen, sowie eine Renaturierung.

Eine Verbindung zwischen Wohnen und Natur durch ein neu organisiertes und gut ausgebautes Wegenetz sowie durch Querungen ermöglichen eine bessere Erreichbarkeit der Kahl, des Mains, sowie der Quartiere. Zum Beispiel:

- Neuordnung der Freizeitwege u. a. durch Ausbau vorhandener Trampelpfade
- Querung Kahl im östlichen Gemarkungsrand mit neuer Brücke
- Verbesserte Querung für Radfahrer (St3308) z. B. Unterführung parallel zur Kahl

"Neuordnung am Leinritt"

Eine Verlegung des Bauhofes Nahe zu der Kläranlage sollte geprüft werden. Eine Aufstellung eines neuen Bebauungsplans "Am Leinritt" würde eine Neuordnung der vorhandenen und zukünftigen bebauten Flächen ermöglichen.

Naherholungsbereich Main

Eine Regelung der Pachtvereinbarung könnte einen öffentlichen Zugang zum Main ermöglichen. Eine Gestaltung der Uferzonen mit Kanuanlegestelle ("Gelbe Welle") und Spielbereich führt zu einem neuem Freizeitareal. Durch private Investoren könnte zudem ein Informations- und Gastronomieangebot geschaffen werden, welches die Benutzer des Mainradweges, sowie des Mains nutzen.

III Kahl Süd

Im Süden Kahls sind zum Beispiel die Maßnahmen "Nacherholungsbereich Nachtweide See", "Entwicklung der Festhalle zu einem Quartierszentrum" oder "Neues Wohnen an der Viktoria" zu nennen.

Naherholungsbreich Nachtweide

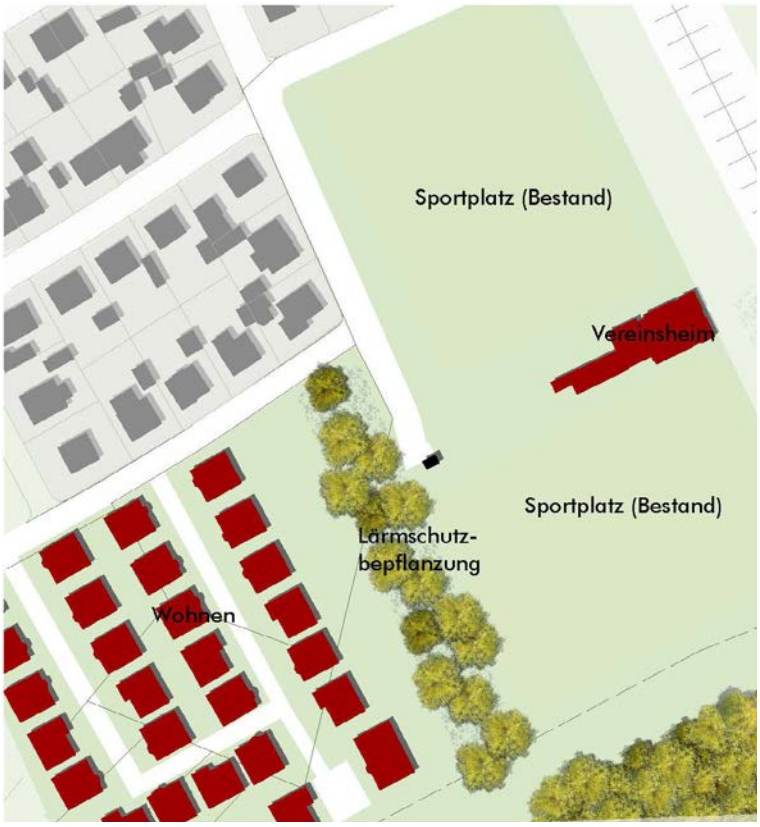
Eine Erschließung des Nordufers am Nachtweidesee als öffentlich zugänglichen Strandbereich ohne Zugangsbeschränkung mit Ufergestaltung, Wegeführung und Parken würde das Angebot an Freizeitflächen erhöhen.

Entwicklung Festhalle zu Quartierszentrum

Die Festhalle sollte weiterhin für Kulturveranstaltungen, Vereinsleben sowie als Begegnungsstätte betrieben werden. Dafür ist ein Sanierungs- und Nutzungskonzept erforderlich. Die Veranstaltungsordnung sollte überprüft werden. Lärmschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Bepflanzungen oder Bebauungen sollten vorgesehen werden. Ein Vorplatz mit überdachtem Bereich könnte als Marktplatz und Aufenthaltsbereich fungieren.

Neues Wohnen an der Viktoria

Durch einen Runden Tisch sowie eine Bedarfsanalyse der Vereine kann ein Entwicklungskonzept für die Umstrukturierung aller vorhandenen Sportplatzflächen erarbeitet werden. Dazu gehören auch die Flächen der "FC Viktoria" sowie die Einbeziehung des Schützenvereins. Ein städtebauliches Konzept mit verschiedenen Varianten zur Prüfung von Lärmschutz, möglicher Wohnbauflächen und Freizeitflächen könnte eine Neuentwicklung aufzeigen. Darauffolgend kann ein städtebaulicher Wettbewerb mit Anschluss eines Bebauungsplans durchgeführt werden.



Sportfläche an der Alzenauer Straße

Eine weitere mögliche Standortvariante für die Sportflächen wäre im Gebiet der Alzenauer Straße Richtung K-Trasse. Zwei Spielfelder sowie Vereinsheime und Parkplätze könnten geschaffen werden. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sollte eine Überprüfung der Durchführung des Standortes durchgeführt werden.

4.6 Vorschlag zur Ausweisung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Analysen und Zieldefinitionen, die im Rahmen des Prozesses der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes erarbeitet wurden, sowie die vorgeschlagenen Ordnungs- und Baumaßnahmen, die einen Beitrag zur funktionalen, strukturellen und gestalterischen Stärkung der Struktur Kahls leisten können, befinden sich in zwei räumlichen Schwerpunktbereichen:

Ortskern

- Charakteristische Züge des Altortes befinden sich noch in der Hauptstraße sowie der Torgasse. Die Aufwertung der historischen Höfe, der Hauptstraße und der vorhandenen Denkmäler sind hierbei vorrangig. Der Bereich der St3308 bildet einen Schwerpunkt der Maßnahmen für den vorhandenen Einzelhandel. In Verbindung damit sind Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Aufwertung des Ortsbildes und Stärkung der Aufenthaltsqualität notwendig. Der Abschnitt der Kahlaue mit einer Schwerpunktfunktion für Freizeit und Erholung sowie einer Verbindung zur Ortsmitte belebt den Ortskern.

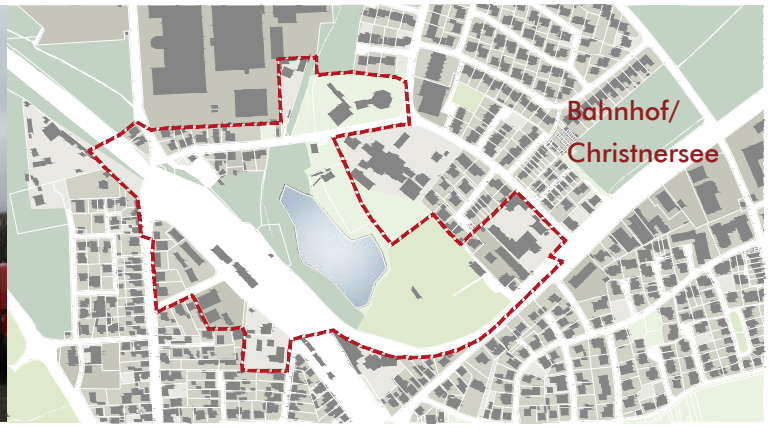
Bahnhof/ Christnersee

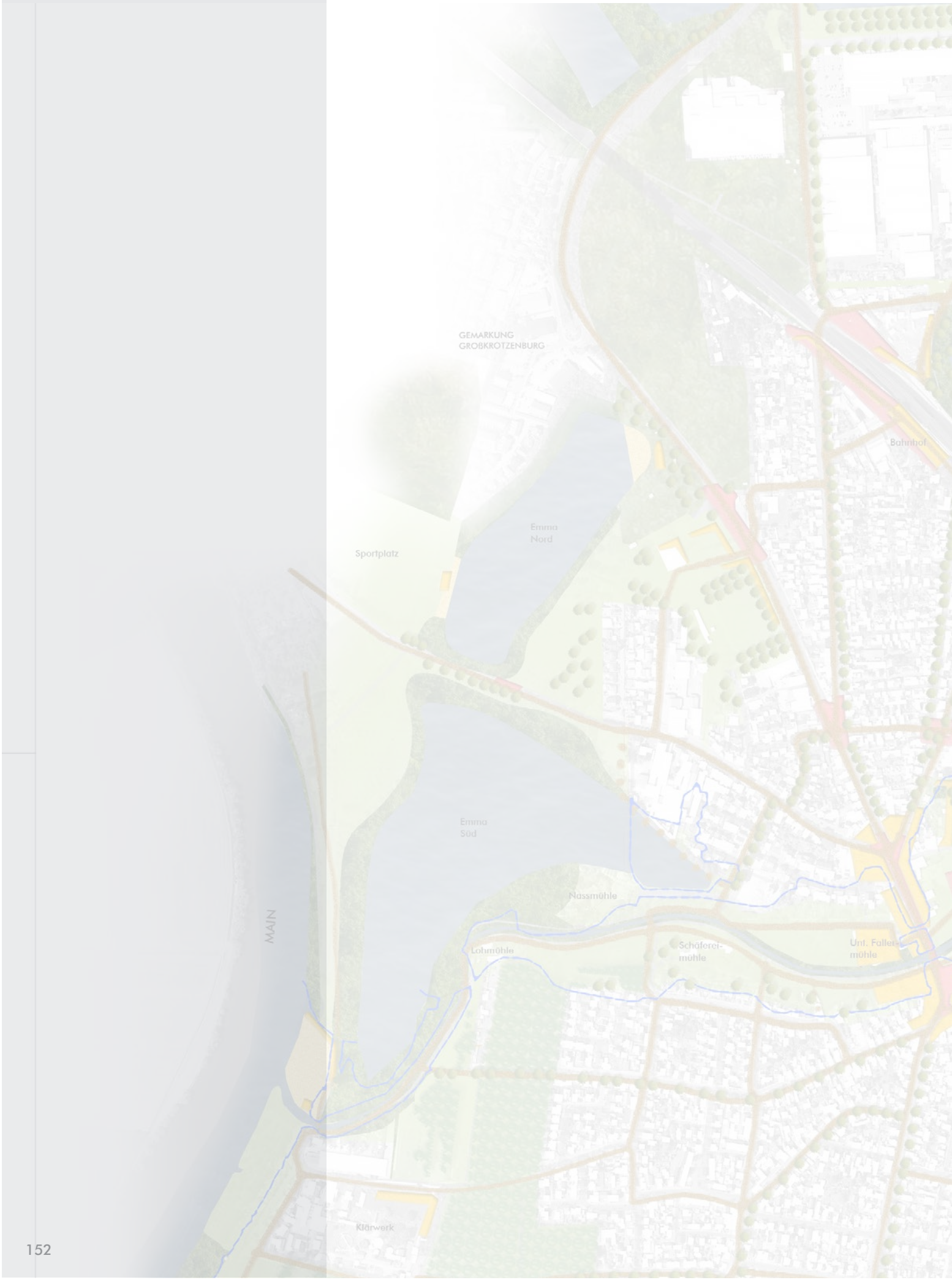
- Eine Optimierung der Qualität und Funktionalität des Bahnhofsumfeldes stärkt die städtebauliche Bedeutung des zweiten Mittelpunktes Kahls. Als neuer Freizeit- und Wohnstandort kann der Christnersee fungieren.

Um, die im Rahmen der Ortsentwicklung formulierten Ziele zu erreichen und die Sanierung zweckmäßig durchführen zu können, wird vorgeschlagen, zwei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete auszuweisen.

Die Bereiche umfassen eine Fläche von 19 ha (Ortsmitte) und 18 ha (Bahnhof/ Christnersee).

Die Sanierung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die formulierten Ziele lassen sich im Rahmen dessen sinnvoll verwirklichen. Mit Wertsteigerungen, die eine Erhebung von Ausgleichbeiträgen erforderlich machen würden, ist nicht zu rechnen.




GEMARKUNG
GROßKROTZENBURG
Bahnhof
Emma
Nord
Sportplatz
Emma
Süd
Nassmühle
MAIN
Lohmühle
Schäferei-
mühle
Unt. Faller-
mühle
Klärwerk

5 MASSNAHMENPLAN UND MASSNAHMEN

Maßnahmenplan

Ortsentwicklung, Nachverdichtung

Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus

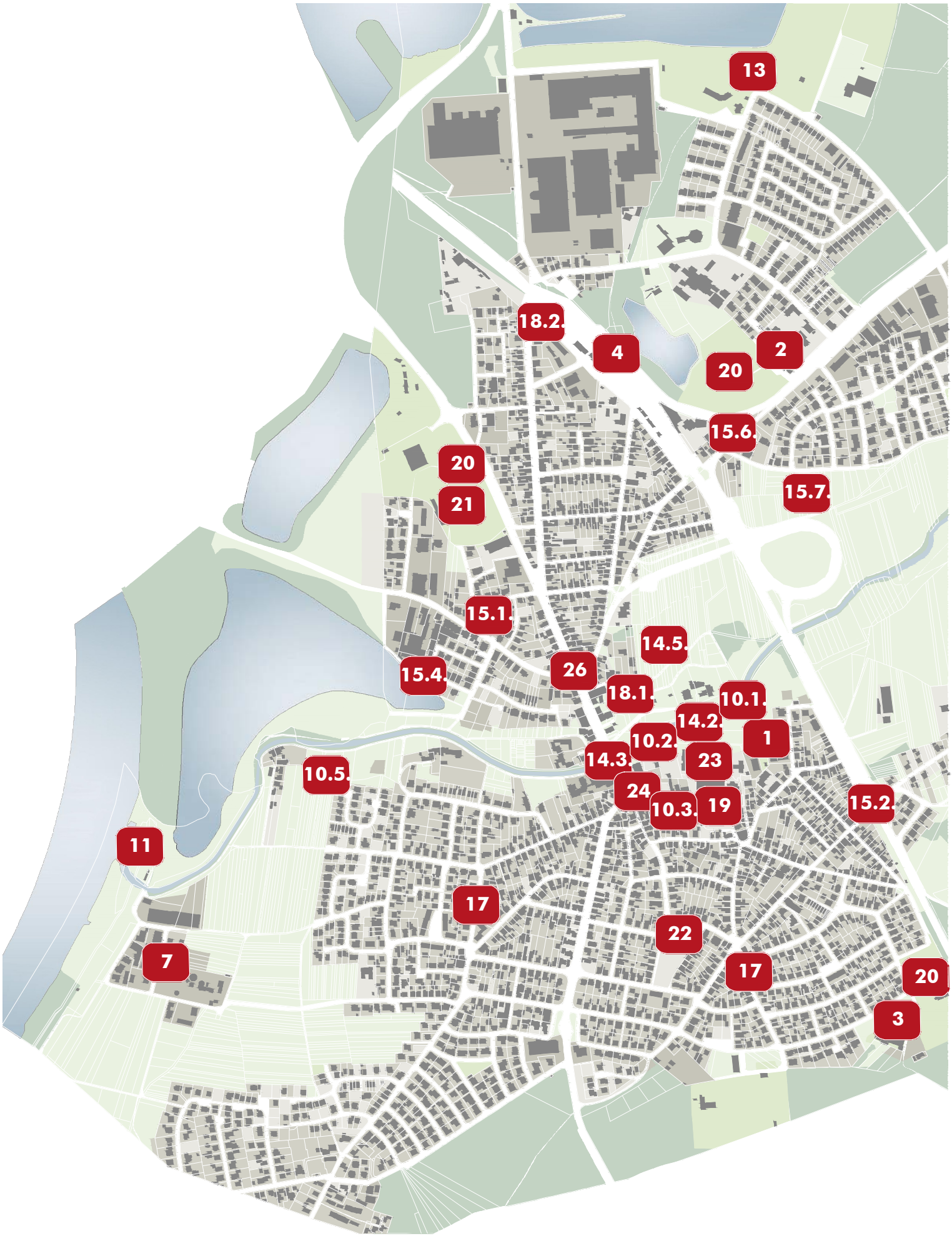
Verkehr und Mobilitätskonzept

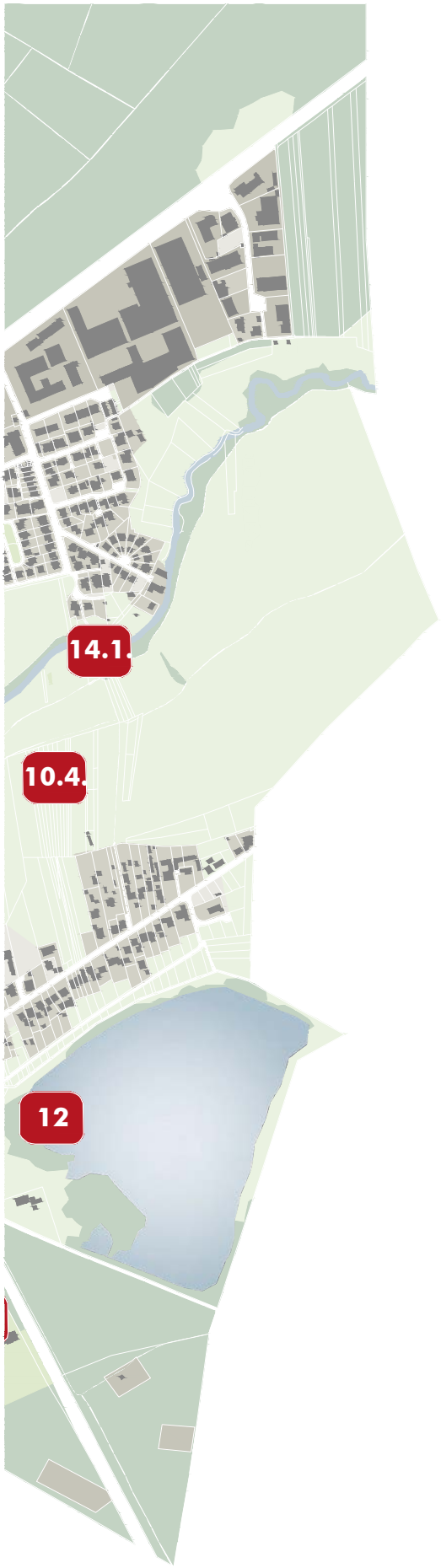
Bildung und Betreuung und Soziales

Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie

Stellungnahmen Teilnehmer öffentlicher Belange

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner


13
18.2.
4
2
20
15.6.
20
21
15.7.
15.1.
14.5.
15.4.
26
18.1.
10.1.
14.2.
1
10.2.
14.3.
23
10.5.
24
10.3.
19
15.2.
11
17
22
7
17
20
3



5.1 Maßnahmenplan

Den einzelnen beschriebenen Handlungsfeldern lassen sich nun Projekte und Maßnahmen zuordnen, die konkret die Umsetzung der Ziele in die Praxis ermöglichen.

Die Projekte und Maßnahmen sind aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, der Gemeinderatsklausur und der städtebaulich-landschaftlichen Analyse ermittelt und zusammengefasst worden und stellen die Empfehlung des Gutachters für die künftige Ortsentwicklung dar.

Diese Projekte sind nachfolgend aufgelistet sowie die Trägerschaft und Fördermöglichkeiten angegeben. In der Gemeinderatssitzung am 26.06.2018 wurden die Projekte Priorisiert. Dadurch entstand eine Auflistung nach Dringlichkeit mit einer hohen Bedeutung für die Ortsentwicklung, einer hohen zeitlichen Priorität sowie die Markierung von Impulsprojekten. Die Priorisierung erfolgt in den Kategorien A, B, C von hoher zu niedriger Dringlichkeit.

Idealerweise dienen einzelne Maßnahmen dabei der Erreichung unterschiedlicher Leitziele und lassen sich deshalb auch unterschiedlichen Handlungsfeldern zuordnen. Diese Maßnahmen können einen besonders umfassenden Beitrag zu einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung leisten (Beispiel: Entwicklung des Areals um den Christnersee). Andererseits können Einzelmaßnahmen genauso eine wichtige Rolle für die Ortsentwicklung spielen, obwohl sie explizit nur einem Leitziel oder Handlungsfeld dienen (z. B. Umsetzung des Verkehrskonzeptes durch Lückenschluss im Radwegenetz).

Die einzelnen Projektpakete gliedern sich in einzelne Maßnahmenschritte, die als Unterpunkte zu den Projekten aufgelistet sind. Dabei können sich durch den langen Projektzeitraum durchaus Verschiebungen oder neue Schwerpunkte und Entwicklungen ergeben. Entscheidend ist die Zielrichtung des Gesamtprojektes, die in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben ist.

In dem Maßnahmenplan sind die Projekte und Maßnahmen aufgezeigt, die verortet werden können.

Abb. 68: Maßnahmenplan Kahl a.Main

Projekt-nummer	Projekt	Maßnahmen
Ortsentwicklung, Nachverdichtung		
1	**Städtebauliche Entwicklung der Kahlaue**	1.1. Prüfen der Verlagerung Telekom
		1.2. Städtebauliche Neuordnung / Sanierung und Ergänzung Siedlungskern Alt-Kahl
2	**Wohnbebauung am Christnersee**	2.1. Runder Tisch mit Vereinen zur Flächenbereitstellung (siehe 19)
		2.2. Städtebauliche Neuordnung des Christnersees: • Erstellung Rahmenplan mit Varianten zu Flächenerwerb, Grundstücks-regelierung, Verlagerungs- und Umsiedlungskonzepten für Bauhof, Verein und Gewerbe • Darstellung der Altlastensanierung und erforderlichen Lärmschutz
		2.3. Durchführung städtebaulicher Rahmenplan zur Konversion der Flächen für verdichteten Wohnungsbau um den See
		2.4. Neugestaltung Erschließung Christnersee mit Gewässersanierung und Freizeitwegeanbindung
3	**Neues Wohnen an der Viktoria**	3.1. Runder Tisch mit allen Vereinen zur Flächenbereitstellung (siehe 19)
		3.2. Städtebauliches Konzept mit Variantenentwicklung zur Prüfung von Lärmschutz, möglicher Wohnbauflächen, Freizeitflächen, evtl. Einbeziehung Schützenheim oder Bauhofverlagerung
		3.3. Städtebaulicher Wettbewerb mit Anschluss eines Bebauungsplans
4	**Bahnhofsumfeld**	4.1. Rahmenplan zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes mit P+R-Plätzen, Aufenthaltsqualitäten und Bebauung Ost
		4.2. Grunderwerbsverhandlungen mit Bahn für erforderliche Neustrukturie-rung auf Grundlage des Rahmenplans
		4.3. Barrierefreier Bahnhofszugang
		4.4. Neuordnung und Gestaltung Bahnhofsvorplatz und -umfeld
		4.5. Neuordnung und Gestaltung P+R-Plätze (siehe 18.1.)
		4.6. Angebotsergänzungen Einzelhandel, Gebäudeumnutzungen/ Neubau
		4.7. Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ost mit Lärmschutzbebauung, Parken, Gewerbe gemäß Rahmenplan

Projektbeteiligte	Kosten T€	mögliche Förderprogramme	Dringlichkeit		
			hohe Bedeutung	zeitliche Priorität	Impuls-projekt
Telekom		—	A	C	C
Gemeinde Privat	50	StBauF			
Gemeinde Vereine		—	A	C	A
Gemeinde Vereine Privat	50	StBauF			
Gemeinde Vereine Privat	100	StBauF			
Gemeinde Vereine Privat	750	StBauF			
Gemeinde Vereine		—	C	C	C
Gemeinde	50	StBauF			
Gemeinde	100	StBauF			
Gemeinde	50	StBauF	C	B	A
Gemeinde Bahn					
Bahn	3000	Bahn			
Gemeinde Bahn	1000	StBauF			
Gemeinde Bahn	1000	StBauF			
Gemeinde Bahn	2000	StBauF			
Gemeinde	50	—			

Projekt-nummer	Projekt	Maßnahmen
5	**Flächenmanagement**	5.1. Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank: • kontinuierliche Erfassung der Leerstände und Brachflächen im Gemeindegebiet • Regelmäßige Erfassung und Aktualisierung der Flächendatenbank • Veröffentlichung der potentiellen Innenentwicklungs-Grundstücke, oder Zwischenerwerb der Grundstücke durch die Gemeinde
		5.2. Aktivierung der Bauleitplanung durch Ausschöpfen der Nachverdichtungspotenziale z. B. einseitige Bebauung an Königsberger Straße, Sandmühlweg
6	**Kahl barrierefrei**	6.1. Analyse Barrierefreiheit im öffentlichen Raum im Zusammenarbeit mit Senioren- und Behindertenbeauftragten
		6.2. Startmaßnahmen: Zugänge öffentliche Gebäude
		6.3. Gestaltung öffentlicher Raum zu barrierefreien nutzbaren Flächen und Zugängen als laufende Haushaltsstelle
7	**Neuordnung „Am Leinritt“**	7.1. Prüfung neuer Standort Bauhof bei Kläranlage
		7.2. Aufstellung Bebauungsplan „Am Leinritt“
8	**Änderung Bebauungspläne**	Überarbeitung der Bebauungspläne: • Weiherbrücke (Singulus-Hanauer Landstr. 103) • Vogelpark 1. Änd. • GE Am Leinritt • Sägewerk Zeiger • Lange Hecke II • Ortsmitte II 1. Änd. • GE Ochsensee • Industriestraße • Nördl. Prischoßstraße • „Landwirtschaftliche Fläche“ Mainfeld 1+2, 2. Änd. • Zentgrafengarten 1. Änd.
9	**Erstellen einer Gestaltungssatzung**	• Abgrenzung des Geltungsbereichs • Erarbeitung von Gestaltungsvorgaben in Abstimmung mit Gemeinderat und Verwaltung • Beschluss der Gestaltungssatzung durch den Gemeinderat • Aufbereitung der Inhalte der Gestaltungssatzung für die Bürger in allgemeinverständlicher Form (Broschüre, Internetauftritt etc.) • Berufung eines Sanierungsbeauftragten • kommunales Förderprogramm • Information der Eigentümer über das kommunale Förderprogramm und die Fördervoraussetzungen

Projektbeteiligte	Kosten T€	mögliche Förderprogramme	Dringlichkeit		
			hohe Bedeutung	zeitliche Priorität	Impuls-projekt
Gemeinde	1/2 Personalstelle	—	B	C	C
Gemeinde	lfd	—			
Gemeinde	20	StBauF	B	B	C
Gemeinde	100	StBauF			
Gemeinde	100 / Jahr	StBauF			
Gemeinde	800	—	B	B	C
Gemeinde	50	—			
Gemeinde	50 pro B-Plan	—	C	C	B
Gemeinde	30 / Jahr	StBauF	C	B	B

Projekt-nummer	Projekt	Maßnahmen
Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus		
10	**Aufwertung der Kahlaue**	10.1. Abschnitt zw. St3308 und Bahn: • Aufweitungen und Zugänglichkeit zur Kahl schaffen • Renaturierungen in Abstimmung mit LEP und Wasserwirtschaftsamt
		10.2. Abschnitt zw. St3308 und Bahn: • Zentraler (Wasser-)Spielplatz im Bereich Schule/ Bahn, Grunderwerb, Kinderworkshop • Fußwegeverbindungen im Ort und entlang der Kahl neu ordnen
		10.3. Abschnitt zw. St3308 und Bahn: Neugestaltung Zugang Kahlaue – Hauptstraße (siehe Konzept FKS&arc. grün)
		10.4. Abschnitt zwischen Bahn und Gemeindegrenze Ost: • Neuordnung der Freizeitwege • Naturschutzfachliche Aufwertung durch Erklärung Streuobstflächen, Renaturierung • Schaffung von Feuchtgebieten • Grunderwerb
		10.5. Abschnitt St3308 und Mainmündung: • Zugänglichkeiten der Mühlen an der Kahl • Auslichten Blickachsen Emma-Süd • Neugestaltung Uferbereiche im Zuge der Sanierung Damm Emma-Süd
11	**Naherholungsbereich Main**	11.1. Schaffung eines Naherholungsbereiches am Main • Neuregelung Pachtvereinbarung • Schaffung öffentlicher Zugänge zur Kahlmündung • Gestaltung Uferzonen • Kanuanlegestelle und Spielbereich
		11.2. Schaffung eines Informations- und Gastronomieangebotes am Mainradweg
12	**Naherholungsbereich Nachweide See**	Erschließung des Nordufers am Nachtweidesee als öffentlich zugänglichen Strandbereich ohne Zugangsbeschränkung mit Ufergestaltung, Wegeführung und Parken
13	**Campingplatz Kahler Seen**	13.1. Neugestaltung Eingangsbereich
		13.2. Neugestaltung Parkplatz mit Bepflanzung und Freizeitwege
		13.3. Neugestaltung Zugang Gewerbegebiet mit Straßenraumgestaltung, Freizeitwege und Bepflanzungen

Projektbeteiligte	Kosten T€	mögliche Förderprogramme	Dringlichkeit		
			hohe Bedeutung	zeitliche Priorität	Impuls-projekt
Gemeinde Wasserwirtschaftsamt	300	RZWas StBauF	B	A	A
Gemeinde	500	StBauF			
Gemeinde	300	StBauF			
Gemeinde Naturschutzverbände UHB WWA	200	RZWas Naturschutzfonds			
Gemeinde WWA	500	RZWas			
Gemeinde WSV Privat	800	StBauF	C	A	B
Privat	—	—			
Gemeinde	500	StBauF	C	C	C
Gemeinde	300	StBauF	C	C	C
Gemeinde	300	StBauF			
Gemeinde	300	StBauF			

Projekt-nummer	Projekt	Maßnahmen
Verkehr und Mobilitätskonzept		
14	Kahlquerungen Freizeitwege	14.1. Brücke an östlicher Gemeindegrenze
		14.2. Brücke Fallermühle
		14.3. Brücke St3308 (Querung parallel zur Kahl)
15	Wege Lückenschluss	15.1. Krotzenburger Straße
		15.2. Unterführung Bahngleise (Hörsteiner Weg/ Prischoßstraße)
		15.3. Unterführung Bahngleise – Durchfahrtshöhe durch Rampenanpassung erhöhen
		15.4. Ausbau Fußweg Emma-Süd
		15.5. Durchstich Obere Fallermühle – Alzenauer Straße
		15.6. Radwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Bahn parallelem Weg entlang der St2805
		15.7. Radwegeverbindung zwischen K-Trasse und Sandmühlweg
16	Radwegweisung	Gemäß der Radrouten geschlossene Wegweisung erstellen
17	Verkehrliche Lenkungs-maßnahmen	Prüfung und Umsetzung der Varianten OBERMEYER (Öffnung oder Beibehaltung Einbahnstraßenregelung Friedhofstraße & An den Franzosenäckern)
18	Parkraumkonzept	18.1. Sanierung und Neuordnung Parkplatz am Glockenzehnt
		18.2. Sanierung und Neuordnung Parkplätze Bahnhof (siehe 4.5.)

	Projektbeteiligte	Kosten T€	mögliche Förderprogramme	Dringlichkeit		
				hohe Bedeutung	zeitliche Priorität	Impuls-projekt
	Gemeinde WWA	150	StBauF	C	B	C
	Gemeinde WWA	150	StBauF			
	Gemeinde WWA	300	StBauF			
	Gemeinde LRA, Staatliches Bauamt			A	A	A
	Gemeinde LRA, Staatliches Bauamt, Deutsche Bahn					
	Gemeinde LRA, Staatliches Bauamt					
	Gemeinde LRA, Staatliches Bauamt					
	Gemeinde LRA, Staatliches Bauamt					
	Gemeinde LRA, Staatliches Bauamt					
	Gemeinde LRA, Staatliches Bauamt					
	Gemeinde			B	B	C
	Gemeinde			C	C	C
	Gemeinde	100	StBauF	C	C	C
	Gemeinde Bahn	1000	StBauF			

Projekt-nummer	Projekt	Maßnahmen
Bildung, Soziales und Vereine		
19	Stärkung des Veranstaltungs-ortes Dorfplatz und Haupt-straße	Etablierung qualitätsvoller Veranstaltungen • Runder Tisch Anwohner und Veranstalter • Infrastrukturelle Erschließung
20	Zusammenführung der drei Sportanlagen „FC Viktoria1913“, „DJK 1956“ und „TV 1884“	Entwicklungskonzept für Umstrukturierung der vorhandenen Sportplatzflä-chen • Runder Tisch Vereine • Machbarkeitsstudie für Verlegung und Zusammenlegung der Vereinsflä-chen • Prüfung möglicher Ausweichstandorte an Alzenauer Straße.
21	Entwicklung des Geländes „TV 1884“ als Sport- und Freizeitzentrum	Konzept zur Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Flächen (siehe 19) • Runder Tisch Sportvereine • Bedarfsuntersuchung (Größe, Umfang, Nutzen der Sportflächen sowie des Vereinshauses)
22	Entwicklung der Festhalle zu einem Quartierszentrum	Weitere Nutzung der Festhalle • Sanierungs- und Nutzungskonzept • Aufwertung des Vorplatzes als Kommunikationsbereich (Überdachung, Spielen uvm.) • Neuordnung der Parkflächen mit Lärmschutzbepflanzung • Regelung der Veranstaltungsordnung (Lärmschutz)
23	Erweiterung Schulstandort Kaldaha-Schule	Städtebaulicher Wettbewerb bei Schulerweiterung/ -sanierung durchführen mit Konzept zur Ganztagsbetreuung, Hort uvm.
Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie		
24	Nutzung des Wasserturms	Nutzung des Wasserturmes • Gebäudesanierung • Nutzung als Eisdiele, Ausstellungsort oder Vinothek
25	Markthalle	Machbarkeitsstudie für Markthalle • Runder Tisch Gewerbetreibende • Bedarfsstudie
26	Funktionale und bauliche Entwicklung Einkaufsstraße entlang St3308	Gestaltung des öffentlichen Raumes als zentraler Aufenthalts- und Kommunikationsraum mit Ausstattung und Werberegelungen
27	Stadtmarketing	Reaktivierung Gewerbeverein für Stadtmarketing

Projektbeteiligte	Kosten T€	mögliche Förderprogramme	Dringlichkeit		
			hohe Bedeutung	zeitliche Priorität	Impuls-projekt
Gemeinde	—	—	A	B	B
Gemeinde	50	StBauF	B	A	B
Gemeinde	50	StBauF	B	C	C
Gemeinde Private Investoren			C	A	B
Gemeinde	100	StBauF	C	A	C
Gemeinde Privat	100	StBauF	B	C	C
Gemeinde Privat	20	—	C	C	C
Gemeinde Privat	—	—	B	C	C
Gemeinde Gewerbeverein	20 / Jahr	—	C	C	C

5.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Regierung von Unterfranken

- Grundsätzlich keine Einwände, da das Konzept die raumordnerischen Festlegungen unterstützt
- Raumordnerische Belange sind im Sanierungsgebiet "Ortskern" vorhanden und müssen bei weiteren Planungen berücksichtigt werden (Trenngrün, Überschwemmungsgebiet, Gasleitung und Radwanderweg)

Staatliches Bauamt Aschaffenburg

- Anhörung des Staatlichen Bauamtes bei Veränderungen im Zusammenhang mit der St3308

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt

- Es sind keine Anmerkungen oder Einwände vorhanden

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Alle derzeit bekannten Baudenkmäler sind im Konzept aufgelistet
- Bei Planungen in der Nähe von Baudenkmälern ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, Erlaubnis- sowie baurechtlichen Genehmigungsverfahren notwendig
- Priorität des Landesamtes ist der Erhalt von Denkmälern
- Im Bereich der Mühlen und des Ortskerns sind mit Restern von Denkmälern zu rechnen
- Die Denkmäler sollen nachrichtlich im FNP ausgewiesen werden

Landratsamt Aschaffenburg Bauaufsichtsbehörde

- Das Konzept ist eine umfassende und nachhaltige Entwicklungsstrategie für Kahl a.Main
- Statt Beantragung der Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen sind Änderung oder Überarbeitung der B-Pläne städtebaulich sinnvoller
- Bei der Arrondierung neuer Wohngebiete ist die Verfügbarkeit von entsprechenden Ausgleichsflächen zu beachten
- Weniger individualiserter Individualverkehr

Landratsamt Aschaffenburg Behindertenbeauftragter

- Es besteht Einverständnis, da Belange der Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden

Landratsamt Aschaffenburg Wasser- und Bodenschutz

- Das Landratsamt verweist auf die vorhandenen Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete
- Für Einzelmaßnahmen sind die notwendige Genehmigungs- sowie Bauleitverfahren durchzuführen

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

- Es sind bei Planungen die Vorgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung zu prüfen
- Zur Zeit werden die Abflussverhältnisse der Kahl neu berechnet
- Städtebauliche Entwicklungen in Überschwemmungsgebieten sollte vermieden und geprüft werden (z. B. Bauflächen im FNP, Kahlauenpark)
- Eine Öffnung der Kahl ist wünschenswert (Abstimmung muss erfolgen)
- Die Brückenbauwerke über die Kahl sollten so gering wie möglich gehalten werden, die Unterführung der St3308 sollte geprüft werden (Wasserrechtsverfahren)
- Die Aufweitung der Kahl wird begrüßt, sollte aber mit dem Amt abgestimmt werden
- Prüfung des Kahlauenspielplatz-Standortes, da die Planung im Abflussbereich der Kahl stattfindet (Flur 505/0)

Deutsche Bahn

- Die geplanten Vorhaben dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf den Bahnstrecke nicht gefährden oder stören
- Bei Weiterführung der Planungen ist die DB AG weiter zu beteiligen
- Ein barrierefreier Ausbau ist zur Zeit nicht geplant
- Eine Auflassung des Bahnüberganges im Südwesten wird empfohlen (Prellbock bei Gleis 829 & 830)
- Der Bereich der vorhandene Laderampe wird zur Zeit für Bautätigkeiten benutzt, 2021 erfolgt der Umbau der Gleise/ Weichen, eine Überplanung der Rampe kann erfolgen, der Fußweg sollte verlegt und für Bahnmitarbeiter Parkplätze geschaffen werden
- Für den Neubau von Öffentlichen Personennahverkehrsanlagen sind die regionalen Gebietskörper zuständig
- Flächen für Maßnahme 4.4/4.5 sind Flächen der DB Station&Service AG, sie können mitgenutzt werden (Flurnr. 2774) oder sind entbehrlich und können nach vorheriger Abstimmung mit einbezogen werden (derzeitige Parkplätze und Fahrradabstellanlage)
- Gegen ausgehende Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen/-nehmen
- Bei Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. ist ein Antrag zu stellen
- Bepflanzungen sollten geeignete Abstände zu den Gleisanlagen besitzen und eine entsprechende Höhe einhalten
- Eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht zulässig

Eisenbahn-Bundesamt

- Keine Einwände, solang der Eisenbahnbetrieb weder gestört, noch beeinträchtigt wird
- Weiterhin soll bei Planungen die DB AG, DB Immobilien kontaktiert werden

Bergbau, Gesellschaft für Vermögensverwaltung

- Es sind keine Anmerkungen oder Einwände vorhanden

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

- Die Maßnahmen und Beschreibungen beachten die Grundsätze und Ziele des LEPs und RP1, weiterhin werden damit künftige regionalplanerische Festlegungen u. a. die "Leitlinien 2035 unterstützt"
- Raumordnerische Belange sind im Sanierungsgebiet "Ortskern" vorhanden und müssen bei weiteren Planungen berücksichtigt werden (Trenngrün, Überschwemmungsgebiet, Gasleitung und Radwanderweg)
- Im nördlichen Bahnhofsumfeld liegt ein Bauantrag vor

LBV Ortsgruppe Kahl a.Main

- Defizite sind im Bereich Erholung und Naturpotenziale vorhanden
- Die Kahlaue sollte von Wohnbebauung freigehalten, sowie der schon vorhandene Spielplatz ausgebaut werden (Maßnahme 1.1)
- Der Christnersee ist durch Verschlammung und Belastung als Badesee ungeeignet, Projekt wird extrem kostenintensiv (Maßnahme 2.4)
- Durch Projekt 7 entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Mainfeld, sowie ein Eingriff in den Lebensraum des Steinkauzes
- Zustimmung für das Projekt 10
- Eine vorsichtige Wege- und Brückenerschließung in der Kahlaue wäre wünschenswert (Projekt 14)
- Der Nachweide See wird aus bestimmten Gründen nicht als öffentlicher See genutzt (Projekt 12)
- Die gemeindliche Ausgleichsflächen und Biotope sollten erhalten und vernetzt werden

Stadt Alzenau

- Es sind keine Anmerkungen oder Einwände vorhanden

Bayerischer Bauernverband

- Es entstehen mögliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe
- Feststehende Pflanzgebote behindern die Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke
- Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht zu Lasten der Landwirte führen
- Durch die Planung können landschaftlich genutzte Restgrundstücke entstehen, deren Bewirtschaftung durch ungünstige Form und geringe Größe erschwert wird
- Ausgleichsmaßnahmen sollen entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) unter Berücksichtigung von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) durchgeführt werden

Anregungen aus der Bürgerschaft

- Einrichtung eines Gehweges vom Bahnhof zu der "Sozialimmobile Am Vogelpark"

5.3 Beschluss

Gemeinde Kahl a.Main — Protokollauszug

Sitzung des Gemeinderates am 26.06.2018

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war nicht öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

1. Beschluss:
Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Ortsentwicklung Kahl a.Main „Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS)" mit integriertem Einzelhandels- und Verkehrskonzept" befürwortend zur Kenntnis und schließt sich den entwickelten Zielen und Leitlinien an.
Die erarbeiteten Ziele bilden die Grundlage dafür, den künftigen Herausforderungen insbesondere des wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Strukturwandels im Sinne einer positiven und qualitätvollen Entwicklung zu begegnen. Sie sind zukünftig Richtschnur für das gemeindliche Handeln.
Die Verwaltung wird beauftragt:

4. Bei der Regierung von Unterfranken die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zu beantragen,
5. Die Ausweisung von Sanierungsgebieten gemäß dem Vorschlag des städtebauöichen Entwicklungskonzeptes vorzubereiten und
6. folgende Impulsprojekte umgehend in Angriff zu nehmen:
   a) Aufwertung Umfeld Bahnhof
   b) Aufwertung Kahlaue
   c) Lückenschluss Radweg K-Trasse

Die weiteren Handlungsempfehlungen und Projekte werden gemeinsam mit den jeweils betroffenen Akteuren und Institutionen weiter verfolgt, beraten, gewichtet und positioniert sowie je nach Haushaltslage vom Gemeinderat beschlossen und realisiert. Notwendige weitere Maßnahmen wie z.B. die inhaltliche Ausrichtung des Marketings sowie Organisationsentscheidungen sind zu veranlassen.
Über die realisierten Maßnahmen ist dem Gemeinderat jährlich zu berichten. Eine jährliche Vorschau auf die in den Folgejahren beabsichtigten Maßnahmen ist rechtzeitig zu den Haushaltsberatungen vorzulegen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird je nach Erfordernis fortgeschrieben.

Herr Wirth (arc.grün) wird hierzu eingeladen.

Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0

2. Beschluss:
Dieser Beschluss ist nunmehr öffentlich zu machen.

Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Kahl a.Main, 28.06.2018

Andreas Oberle
Geschäftsleiter

BAYERN GEMEINDE KAHL A. MAIN

Andreas Oberle
Schriftführung

6 MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE

Für die Umsetzung der Ortsentwicklung und der MuNS soll eine projektbegleitende Umsetzung eingerichtet werden. Eine Aufgabe des Monitoring ist es regelmäßig über den Stand der Umsetzung zu berichten. Es empfiehlt sich daher, zu Beginn die Struktur eines solchen Berichtssystems festzulegen. Ein Monitoring dient der regelmäßigen Erfassung eines Prozesses in einer vergleichbaren Weise, um einerseits Fortschritte, andererseits aber auch Stillstände erkennen zu können, sodass rechtzeitig steuernd in den Prozess eingegriffen werden kann. Es sind also zum einen die Periodizität und zum anderen Bewertungskriterien festzulegen.

Der messbare Erfolg und die Wirkung der jeweiligen Projekte und zugehörigen Maßnahmen ist an eine bedarfs- und situationsgebundene Steuerung und Koordination sowie einer Feststellung des Ergebnisses nach Abschluss der Projektphase gebunden. Während der Umsetzung ist der Projektfortschritt, die genaue Umsetzung der Maßnahmen, der finanzielle Aufwand und das integrative Ausmaß der Maßnahmen zu überprüfen. Relevant ist jedoch die Erfolgskontrolle nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen. Diese können anhand themenbezogener Indikatoren oder Beobachtungsgegenstände in ihrer Wirkung überprüft werden.

Ortsentwicklung, Ortsbild:

- Leerstandsentwicklung im Ortskern
- Entwicklung der Bausubstanz
- Entwicklung des Wohnraums
- Entwicklung des innerörtlichen Grünraums
- Entwicklung der demographischen Indikatoren

messbar durch:

- Verringerung der Leerstände durch Neunutzung
- Verbesserung der Bausubstanz
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünraums
- Nummerischer Anstieg der Mehrgenerationen-Wohnungen und sozialen Wohnungsbau

Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus

- Ordnung/ Steigerung der Freizeitareale
- Frequentierung der Freizeitareale

messbar durch:

- Anstieg der (Rad-)Touristen
- Nutzung der naturräumlichen und Freizeit-Areale

Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie

- Entwicklung der Zahl der innerörtlichen Einzelhandelsbetriebe
- Entwicklung des Gewerbevereins und Zusammenarbeit von Gewerbetreibenden
- Entwicklung der Kundenzahlen und Kundenfrequenzen

messbar durch:

- Anstieg der Kundenzahlen und des Einzugsbereiches
- Anstieg der Verkaufsflächen
- Zufriedenheit von Kunden und Gewerbetreibenden mit dem Standort Zentrum
- Anstieg der innerörtlichen Wertschöpfung des Einzelhandels

Verkehr und Parken, Freizeitwege

- Akzeptanz und Frequentierung der bestehenden und neuen Freizeitwege
- Entwicklung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens

messbar durch:

- Anstieg der Frequentierung und Annahme der Freitzeitwege
- Problemlose Verkehrsentwicklung in neugeordneten Straßenführungen

Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine

- Verbesserung des Betreuungsangebotes
- Entwicklung der Kooperation von Vereinen und ehrenamtlich Aktiven
- Entwicklung eines neugegründeten Vereinsrings

messbar durch:

- Etablierung eines neugegründeten Vereinsrings im örtlichen Vereinsleben
- Auswertung der Betreuungszeiten und -zahlen

Die Evaluierung der relevanten Indikatoren kann durchgeführt werden durch:

- Überprüfung relevanter jährlicher Datensätze aus Demographie, Tourismus und Wirtschaft
- Regelmäßige Aktualisierung eines Brachflächen- und Leerstandskatasters
- Befragungen von Bürgern, Kunden und Gewerbetreibenden
- Dokumentierte Beobachtungen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum
© Eigene Darstellung nach Google Maps 12

Abb. 2: Veränderung der Bevölkerungszahl
© BBSR Bonn 2014 13

Abb. 3: Haushaltsentwicklung insgesamt von 2015 bis 2030
© BBSR Bonn 2014 14

Abb. 4: Entwicklung Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030
© BBSR Bonn 2014 14

Abb. 5: Relation der über 80-Jährigen zu den 50- bis unter 65-Jährigen 2012-2035
© BBSR Bonn 2014 15

Abb. 6: Zukunftsatlas 2016
© https://www.prognos.com/fileadmin/images/publikationen/Zukunftsatlas2016/Prognos_Zukunftsatlas_2016_Auf_einen_Blick.pdf 16

Abb. 7: Regionalplan Bayerischer Untermain Raumstrukturkarte
© https://www.regierung.unterfranken.bayern.de 18

Abb. 8: Regionalplan Bayerischer Untermain Karte Siedlung und Versorgung
© https://www.regierung.unterfranken.bayern.de 19

Abb. 9: Regionalplan Bayerischer Untermain Karte Wasserversorgung
© https://www.regierung.unterfranken.bayern.de 20

Abb. 10: Siedlungsentwicklung Kahl a.Main
© Eigene Darstellung nach Bayern-Atlas, Kahl im Wandel der Jahrhunderte 1282-1982, Hein Universität Würzburg 23

Abb. 11: Tagebau „Friedrich“ am südlichen Ortsrand 1924-28
© Kahl im Wandel der Jahrhunderte 1282-1982 S.385 24

Abb. 12: Alte Kirche um 1890
© Kahl im Wandel der Jahrhunderte 1282-1982 S.82 24

Abb. 13: Übersichtsplan Schloss Emmerichshofen
© Seenverwaltung Emmerichshofen 25

Abb. 14: Grünzüge Kahl a.Main, Ortsentwicklungsplanung 1989
© Büro Prof. Sieverts, 1989 27

Abb. 15: Isometrie Ville-Fontainer-Platz und Rathausbereich, Städtebaulicher Rahmenplan 1995
© Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffner, 1995 27

Abb. 16: Nutzung der vorhandenen Flächen 2011
© Eigene Darstellung nach BayLafS 18.01.2017 29

Abb. 17: Flächennnutzungsplan der Kommune (Planstand 2000)
© Gemeinde Kahl a.Main 29

Abb. 18: Bau- und Bodendenkmäler Kahl
© Bayern-Atlas 31

Abb. 19: Neugestaltung der Hauptstraße im Rahmen der StBauF nach FKS Ingenieure
© FKS Ingenieure Ergänzungen arc.grün, Stand Dez. 2017 33

Abb. 20: Übersicht Bebauungspläne Kahl a.Main (Stand Mitte 2017)
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main, Hein Universität Würzburg 33

Abb. 21: Übersicht Eigentumsverhältnisse Kahl a.Main (Stand Mitte 2017)
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main 35

Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung seit 1960 bis 2015 und Bevölkerungsprognose von 2015 und 2035
© Eigene Darstellung nach BayLafS 18.01.2017 36

Abb. 23: Die Alters- und Geschlechtsstruktur von Kahl a.Main
© Eigene Darstellung nach BayLafS 18.01.2017 37

Abb. 24: Die Veränderung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderung Kahl a.Main (1960 bis 2015)
© Eigene Darstellung nach BayLafS 18.01.2017 37

Abb. 25: Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen in Kahl a.Main
© Eigene Darstellung nach BayLafS 18.01.2017 40

Abb. 26: Natur- und Denkmalschutz in Kahl a.Main
© Eigene Darstellung nach BLU 2017, LA Aschaffenburg, BLAfDP, Gemeinde Kahl a.Main 43

Abb. 27: Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem
© Bayern-Atlas 45

Abb. 28: Wasserschutzgebiete
© Eigene Darstellung nach WWA Aschaffenburg 2017 46

Abb. 29: Der Kahler Campingplatz
© Kahl a.Main 47

Abb. 30: Gäste des Campingplatzes 2016
© Eigene Darstellung nach Angaben Kahl a.Main 47

Abb. 31: Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland
© Eigene Darstellung nach BayLafS 12.01.2017 48

Abb. 32: Beschäftigte in Wirtschaftsbereichen von 2008 bis 2014
© Eigene Darstellung nach BayLafS 12.01.2017 49

Abb. 33: Analyse des Pendlersaldos 2000 bis 2014
© Eigene Darstellung nach BayLafS 12.01.2017 50

Abb. 34: Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsortprinzip
© Eigene Darstellung nach BayLafS 12.01.2017 50

Abb. 35: Regionale Wettbewerbssituation
© BBE Handelsberatung GmbH 51

Abb. 36: Nutzungsstruktur Kahl a.Main
© Eigene Darstellung nach BBE Handelsberatung GmbH, Hein Universität Würzburg 53

Abb. 37: Straßenübersicht
© https://www.baysis.bayern.de/web/content/strassennetz/strassenkarten/uebersichtskarten.aspx 54

Abb. 38: Freizeitinfrastruktur in Kahl a.Main
© Eigene Darstellung nach Angaben der Gemeinde Kahl a.Main 59

Abb. 39: Logo des Mittwochs-Cafés
© http://www.kahl-main.de/ 61

Abb. 40: Erdwärmesonden Kahl a.Main
© BayernAtlas 63

Abb. 41: World Café
© http://www.weitzenegger.de/consulting/?p=7681 68

Abb. 42: Verortung Stärken Kahl a.Main 71

Abb. 43: Verortung Schwächen Kahl a.Main 73

Abb. Stärken und Schwächen im Verkehr
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 78/79

Abb. 44: Standortkonzept
© BBE Handelsberatung GmbH 81

Abb. 45: Radverkehrskonzept Variante 2 Einbahnstraßen
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 85

Abb. 46: Radverkehrskonzept Variante 1 Öffnung Einbahnstraßen
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 85

Abb. 47: Kartierung Vollgeschosse sowie Bauflächen 11.08.2016
© Hein Universität Würzburg 87

Abb. 48: Mögliche Umsetzungen von Aufstockungen
© Hein Universität Würzburg 89

Abb. 49: Baulücken
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main, Hein Universität Würzburg 103

Abb. 50: Tatsächliche Leerstände
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main, Hein Universität Würzburg 105

Abb. 51: Potenziell leerstandsgefährdete Gebäude
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main, Hein Universität Würzburg 107

Abb. 52: Geringfügig bebaute Grundstücke nach GRZ
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main, Hein Universität Würzburg 109

Abb. 53: Geringfügig bebaute Grundstücke nach GFZ
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main, Hein Universität Würzburg 111

Abb. 54: Geplante Neubebauung "Calder Höfe" DREGER Immobilien GmbH
© http://www.neubaudirekt.de/bauvorhaben/calder-hoefe/ 114

Abb.: Schrägluftbilder
© 2018 Google.Kartendaten, 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google 112/113
116/117

Abb. 55: Vorhandene und mögliche Konversionsflächen
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main 117

Abb. 56: Mögliche Ortsabrundungen und Bauen in 2. Reihe 121
Abb. 57: Ausgewiesene Bauflächen im Flächennutzungsplan
© Eigene Darstellung nach Gemeinde Kahl a.Main 125
Abb. 58: Verkehrlich wichtige Standorte in Kahl a.Main
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 127
Abb. 59: Einzugsbereiche der Haltestellen der Bahn und der Busse
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 129
Abb. 60: Schaubild zur abgestimmten Mobilität
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 130
Abb. 61: Mobilität - Wege
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 131
Abb. 62: Zusammensetzung des Verkehrs
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 133
Abb. 63: Abgesenkte Fahrradstellplatzinseln in Kopenhagen
© http://dam-online.de/portal/de/Ausstellungen/FAHRRADDieRueckeroberungderStadt 137
Abb. 64: Beispiel Fahrradeinbahnstraße in Chicago
© commonswikimedia.org 137
Abb. 65: Beispiel "Die fahrradgerechte Stadt"
© http://derarchitektbda.de/die-fahrradgerechte-stadt/ 138
Abb. 66: Das Stadtviertel Vauban in Freiburg am Breisgau
© http://www.innovation-academy.de/fuehrung-vauban/ 138
Abb. 67: Beispiel Fahrradhaus und -hotel OhBoy in Malmö
© https://www.tripadvisor.de/Hotel_Review-g189839-d12590199-Reviews-Ohboy_Hotell-Malmo_Skane_County.html 139
Abb. 68: Maßnahmenplan Kahl a.Main 155

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Denkmalschutzliste
© Bayern-Atlas 30
Tab. 2: Maßnahmen für Ausbau der Radwegemagistralen Auszug Gutachten OBERMEYER
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 84
Tab. 3: Ergebnisse der Bewertung der Innenentwicklungspotenziale
© Hein Universität Würzburg 88
Tab. 4: Übersicht kommunale Handlungsfelder und Maßnahmen der Innenentwicklung
© Hein Universität Würzburg 126
Tab. 5: Verknüpfungen der Mobilitätsarten
© OBERMEYER Planen + Beraten GmbH 132

ANLAGEN

GEMEINDE KAHL A.MAIN |
Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie

<u>Begleitende Gutachten</u>

"Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kahl am Main" BBE Handelsberatung GmbH	Anlage 1
"Verkehrsentwicklungskonzept - Kahl am Main -" OBERMEYER Planen + Beraten GmbH	Anlage 2
"Herausforderung Innenentwicklung - Potenziale und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der Gemeinde Kahl a.Main" Hein Julius-Maximilians-Universität Würzburg	Anlage 3

<u>Protokolle</u>

Erste Ortsbegehung am 11.02.2017	Anlage 4
Zweite Ortsbegehung am 25.03.2017	Anlage 5
Dritte Ortsbegehung am 13.05.2017	Anlage 6
Erste Bürgerbeteiligung am 15.07.2017	Anlage 7
Zweite Bürgerbeteiligung am 18.11.2017	Anlage 8

BBE Handelsberatung

Einzelhandelsentwicklungskonzept

für die Gemeinde Kahl am Main

für
arc.grün Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Ihre Ansprechpartner
Marjan Grünbauer, M. Sc. Wirtschaftsgeogr.
(Projektbearbeitung)

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Biguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Gottesweg 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail gruenbauer@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.
Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Köln - Leipzig - Münster - Erfurt

Köln, im September 2017

UNIVERSITÄT WÜRZBURG

Julius-Maximilians-Universität Würzburg
Masterarbeit
am Institut für Geographie und Geologie

Erstgutachter: Prof. Dr. Ralf Klein
Zweitgutachter: Univ.-Prof. Dr. Jürgen Rauh

Wintersemester 2017/18

Herausforderung Innenentwicklung - Potenziale und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der Gemeinde Kahl a.Main

Hein, Anja

Master of Science
Angewandte Humangeographie

Abgabedatum: 12.01.2018

OBERMEYER

VERKEHRSENTWICKLUNGS-KONZEPT
KURZPROGRAMM
MOBILITÄTSTRAGTEGIEN

- Kahl am Main -

OPB Projekt Nr.: 25138
Datum: 26.04.2018
Ort: München
Version: Vorabzug

OBERMEYER Planen + Beraten GmbH
Hauptsitz München: Hansastraße 40 | 80686 München | Tel.: +49 89 5799-0 | Fax: +49 89 5799-910 | info@opb.de | www.opb.de

ERSTE ORTSBEGEHUNG |
Ortsentwicklung Kahl a.Main

Gemeinde Kahl a.Main
Ortsbegehung für die Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie
11.02.2017

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

ZWEITE ORTSBEGEHUNG |
Ortsentwicklung Kahl a.Main

Gemeinde Kahl a.Main
Ortsbegehung für die Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie
25.03.2017

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

DRITTE ORTSBEGEHUNG |
Ortsentwicklung Kahl a.Main

Gemeinde Kahl a.Main
Ortsbegehung für die Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie
13.05.2017

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

ERSTE BÜRGERBETEILIGUNG |
Ortsentwicklung Kahl a.Main

Gemeinde Kahl a.Main
Bürgerbeteiligung für die Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie
15.07.2017

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

ZWEITE BÜRGERBETEILIGUNG |
Ortsentwicklung Kahl a.Main

Gemeinde Kahl a.Main
Bürgerbeteiligung für die Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie
18.11.2017

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de