

## Markt Kleinheubach

ISEK  
Vorbereitende Untersuchungen

## IMPRESSUM

---

### MASSNAHMENTRÄGER

**Markt Kleinheubach** vertreten durch  
Thomas Münig, Erster Bürgermeister

Friedenstraße 2  
63924 Kleinheubach  
Tel. 09371 - 9716 0  
info@kleinheubach.de

### ERSTELLUNG DER KONZEPTION

**Harald Neu**  
Architekt & Städtebauarchitekt BDA

Liebigstraße 4  
64293 Darmstadt  
Tel. 06151-396 99 55  
office@neu-architekt.de

Bearbeitung  
Christian Heinisch, Dipl.-Ing. Architekt M.A.  
Mitarbeit  
Jumana Al-Moyed, M.A. Innenarchitektur  
Maximilian Fritz, B.Eng. Architektur

**Salm & Stegen**  
Geographen und Stadtplaner

Büro Region Bamberg  
Kellerstraße 6A  
96117 Memmelsdorf  
Tel. 0951-509 829 14  
salm@salm-stegen.de

Bearbeitung  
Dr. Volker Salm  
Wirtschafts- und Sozialgeograph, Stadtplaner  
Mitarbeit  
Elias Bohn

Kleinheubach und Darmstadt, 5. Februar 2024,  
aktualisiert am 30. September 2024

## QUELLENVERZEICHNIS

---

### ABBILDUNGEN

Grafik Titelblatt: Darstellung: Büro Neu 2024.  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023.

Wappen Titelblatt: Markt Kleinheubach  
Alle weiteren Abbildungen: siehe jeweilige Bildunterschrift.

### QUELENNACHWEIS

siehe jeweiligen Textteil bzw. jeweilige Bildunterschrift.

<b>1</b>	<b>Einführung und Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
	Luftbild mit Umgriffen von ISEK und VU	
<b>1.1</b>	<b>ISEK und vorbereitenden Untersuchungen – Begriffsbestimmung</b>	<b>8</b>
	Rechtliche Grundlagen, Zusammenhänge, Inhalte und Vorgehen	
<b>1.2</b>	<b>Anlass des ISEK und der vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>10</b>
<b>1.3</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Analyse</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Rahmenbedingungen und Grundlagen</b>	<b>14</b>
2.1.1	Lage im Raum	14
2.1.2	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	16
2.1.3	Einordnung in Planungen	20
<b>2.2</b>	<b>Städtebauliche Analyse</b>	<b>22</b>
2.2.1	Bisherige Entwicklung des Markts Kleinheubach – Geschichte und jüngere Entwicklung. Der Ortskern	22
2.2.2	Städtebauliche Struktur – Bestand Gebäude und Freiflächen	26
2.2.3	Siedlungsentwicklung	28
2.2.4	Denkmalpflegerische Belange	30
2.2.5	Überschwemmungsgebiete und Gewässerentwicklung	32
2.2.6	Eigentumsstrukturen	34
2.2.7	Tatsächliche Flächennutzung	36
2.2.8	Bebauungsstruktur	38
2.2.9	Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet der VU	40
2.2.10	Gebäudezustand	42
2.2.11	Bestand Frei- und Grünflächen	44
2.2.12	Verkehr, Erschließung und Stellplätze	46
2.2.13	Räumliche Konturen, Zäsuren und Übergänge – „Gute Nachbarschaft“	48
<b>2.3</b>	<b>Demographie und Daseinsvorsorge</b>	<b>50</b>
2.3.1	Einwohnerentwicklung und -strukturen	50
2.3.2	Haushaltsstrukturen	54
2.3.3	Wohnungsbestand und Wohnraumbedarf	56
2.3.4	Arbeitsmarkt und Gewerbe	60
2.3.5	Einzelhandelsentwicklung und Nahversorgung	64
2.3.6	Tourismus	68
2.3.7	Soziale Infrastruktur der Daseinsvorsorge	72

<b>3</b>	<b>Beteiligungsprozess</b>	<b>74</b>
3.1	Schriftliche Befragung der Grundeigentümer im Untersuchungsgebiet	76
3.2	Bürgerwerkstatt am 25. Januar 2024	81
3.3	Klausur des Marktgemeinderates am 24. Februar 2024	84
3.4	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	86
<b>4</b>	<b>Auswertung der Bestandsanalyse</b>	<b>88</b>
4.1	SWOT – Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	88
4.2	Städtebauliche Miss-Stände gemäß § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet	90
<b>5</b>	<b>Sanierungskonzept</b>	<b>92</b>
5.1	Leitziele – Sanierungskonzept und strategische Sanierungsziele	92
5.2	Rahmenkonzept mit Teilkonzepten	94
5.2.1	Handlungsfelder ISEK. Planarstellung M 1 : 10.000	96
5.2.2	Handlungsfelder ISEK. Planarstellung M 1 : 5.000	98
5.2.3	Rahmenkonzeptplan	100
5.3	Integriertes Maßnahmenkonzept	102
5.3.1	Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht	102
5.3.2	Maßnahmenplan	104
5.3.3	Projektsteckbrief städtebauliches Rahmenkonzept Öffentlicher Raum Altort	106
5.3.4	Projektsteckbrief Bachgasse und „Opernplatz“	107
5.3.5	Projektsteckbrief Rahmenkonzept für das Schlossgartenviertel	108
5.3.6	Projektsteckbrief Gestaltung des Umfelds der Fa. Scheurich	109
5.3.7	Projektsteckbrief Bahnübergang – Optimierung Verkehrsführung und Begrünung	110
5.3.8	Projektsteckbrief Bezahlbarer Wohnraum am Bahnhof	111
5.3.9	Projektsteckbrief Projektsteckbrief „Grüne Mitte“ Kleinheubach als Konzeptplan	112
<b>6</b>	<b>Verfahrenswahl- und Umsetzung</b>	<b>114</b>
6.1	Sanierungsgebiet nach § 142 (1) BauGB	114
6.2	Erhaltungsgebiet nach § 172 (1) Satz 1 Nr.1 BauGB	116
	Vorschlag für eine Sanierungssatzung	118
	Vorschlag für eine Erhaltungssatzung	119
6.3	Programmumsetzung in der Städtebauförderung	122
6.4	Kommunale Förderprogramme	123
6.5	Sanierungsberatung	124
6.6	Öffentlichkeitsarbeit	125
<b>7</b>	<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>126</b>



# 1 Einführung und Ausgangssituation

## 1.1 ISEK und vorbereitende Untersuchungen – was ist das?

### INTEGRIERT DENKEN ...!

Im vorliegenden Bericht sind die Ergebnisse des 2023 und 2024 für die Marktgemeinde Kleinheubach erarbeiteten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst. Im Folgenden werden die rechtlichen Grundlagen und allgemeinen Zusammenhänge erläutert.

#### Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte, kurz *ISEK*, haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend als belastbare Planungsgrundlage im Rahmen der Stadt- und Gemeindeentwicklung etabliert.

Sie ordnen sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Ortsentwicklung. Zugleich arbeiten die Konzepte aufgrund ihrer interdisziplinären Herangehens- und integrierten Betrachtungsweise wesentliche Zusammenhänge und Abhängigkeiten in der Stadt- und Gemeindeentwicklung heraus. Steht eine Kommune vor umfangreichen städtebaulichen, funktionalen und sozialstrukturellen Erneuerungsaufgaben, können mit Hilfe eines ISEK Lösungsansätze erarbeitet werden.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung gilt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Fördergrundlage für sämtliche Programme und Fördermittel der Städtebauförderung (BMUB 2016). Beabsichtigt eine Kommune, Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, ist das Erarbeiten eines ISEK zwingend erforderlich.

In die Erstellung eines ISEK sind die Öffentlichkeit sowie die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter Weise einzubinden.

#### Rechtliche Grundlagen

Ein ISEK kann ein wichtiges und hilfreiches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für die Politik sein.

Eine rechtliche Fundierung erfährt das ISEK als informelle Planungsgrundlage vor allem in:

- Ziffer 4.1.1 der Städtebauförderungsrichtlinien
- der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
- § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Konzept als informelle Planung)

Die Inhalte und Zielaussagen des ISEK sind als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sofern das ISEK zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Gemeinderates gemacht wird.

In Verbindung mit den §§ 140 und 145 BauGB können in einem städtebaulichen Rahmenplan (oder einer sonstigen städtebaulichen Planung wie einem ISEK) die städtebaulichen Sanierungsziele einer Kommune dargestellt oder konkretisiert werden.

*„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.“*

(BMUB 2016, S. 9)

#### Parallele Qualifizierung und Berücksichtigung konkreter Planungen in der Ortsentwicklung

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entsteht (zumindest in unserem Planungsverständnis) nur in seltenen Fällen in einem klaren linearen Prozess.

Im Normalfall existieren im Rahmen der Ortsentwicklung auch bereits vor Erstellung des ISEK zahlreiche „Baustellen“.

Der ISEK Prozess muss diese Baustellen aufgreifen und in den Gesamtzusammenhang der Ortsentwicklung

stellen. Aufgabe des ISEK ist es dann, einen Handlungsrahmen aufzuspannen, der über die Einzelfallbetrachtung und den Einzelstandort hinaus räumliche und inhaltliche Zusammenhänge verdeutlicht.

So kann es im Verlaufe des Erarbeitungsprozesses durchaus sein, dass neue Herausforderungen auftreten oder bereits abschließend bewertet geglaubte Vorhaben erneut diskutiert werden müssen. Dieses Vor und Zurück ist Teil der notwendigen Abwägung zahlreicher Einzelmaßnahmen in ihren Auswirkungen auf die gesamtörtliche Entwicklung.

Parallel zur Erstellung des ISEK wurden im Markt Kleinheubach unter anderem folgende aktuellen Planungen und Verfahren begleitet und berücksichtigt:

- Neugestaltung der Bachgasse und des „Opernplatzes“
- Wohnbauvorhaben (KommWFP) der Marktgemeinde in der Bahnhofstraße



#### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Das Baugesetzbuch trifft Bestimmungen, wie ein Sanierungsverfahren und ggf. die Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen sind. Notwendig sind insbesondere so genannte vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB). Diese vorbereitenden Untersuchungen sollen die bestehenden Mängel und Defizite offenlegen sowie Ziele und Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Probleme formulieren. Die vorbereitenden Untersuchungen für den Altort haben in Kleinheubach mit dem Einleitungsbeschluss begonnen, der am 21. März 2023 gefasst wurde.

Ein ISEK betrachtet in der Regel den Gesamtort inklusive regionaler Bezüge. Rahmenplanungen und vorbereitende Untersuchungen fokussieren hingegen nur Teilbereiche einer Gemeinde.

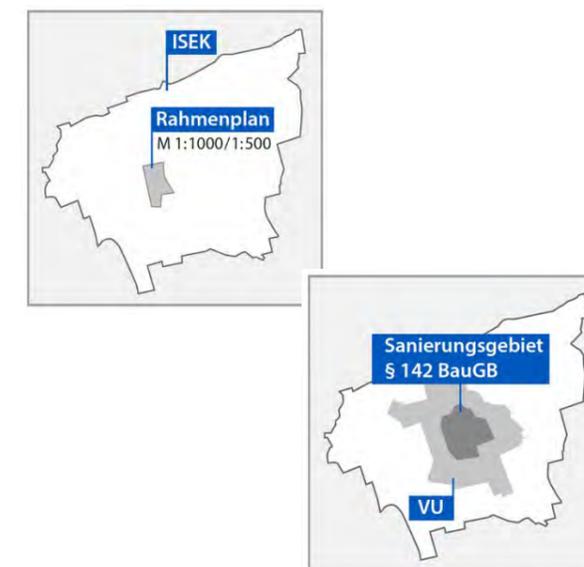


Foto: Ortsbegehung mit Mitgliedern der Lenkungsgruppe am 24. Februar 2023.

Begutachtung von Problembereichen der Ortsentwicklung und Festlegung des Umgriffs für die vorbereitenden Untersuchungen.

© Salm & Stegen 2023

# 1 Einführung und Ausgangssituation

## 1.2 Anlass des ISEK und der vorbereitende Untersuchungen

Als Grundlage für die weitere Ortsentwicklung des Markts Kleinheubach sollen ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und vorbereitende Untersuchungen (VU) erarbeitet werden.

Im Rahmen des ISEK sollen durch den interdisziplinären Prozess mit integrierter Betrachtungsweise Lösungsansätze für die anstehenden städtebaulichen, funktionalen und sozialstrukturellen Herausforderungen der Ortsentwicklung der Marktgemeinde erarbeitet werden.

Aktuell sichtbare Entwicklungen lassen einen Sanierungsbedarf für den Bereich des Ortskerns der Gemeinde erkennen.

Zu den sichtbaren Schwächen gehören insbesondere die als Zäsuren und Barrieren wirkenden, dominanten Verkehrswege (Bahntrasse, B469, Zubringer zur Mainbrücke) und die daraus resultierenden, mangelnden Querungsmöglichkeiten und Wegebeziehungen zwischen den betreffenden Bereichen der Gemeinde.

Für den Markt Kleinheubach ist der Erhalt des historischen Ortskerns und die Weiterentwicklung zu einem lebendigen und lebenswerten Ort essentiell; er ist maßgeblich für die weitere städtebauliche Entwicklung der gesamten Gemeinde.

Besonders der Ortskern wirkt, seiner ursprünglichen Bedeutung und seiner Funktionen beraubt, abgehängt vom Rest der Gemeinde. Doch auch die zergliederten Wohn- und Gewerbegebiete sowie das Zentrum der Nahversorgung lassen stadträumliche Zusammenhänge vermissen.

Die Nähe unterschiedlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen und produzierendes Gewerbe, und das damit verbundene Nebeneinander gravierend andersartiger Parzellen- und Gebäudegrößen stellen eine weitere Herausforderung für die Stadtentwicklung dar.

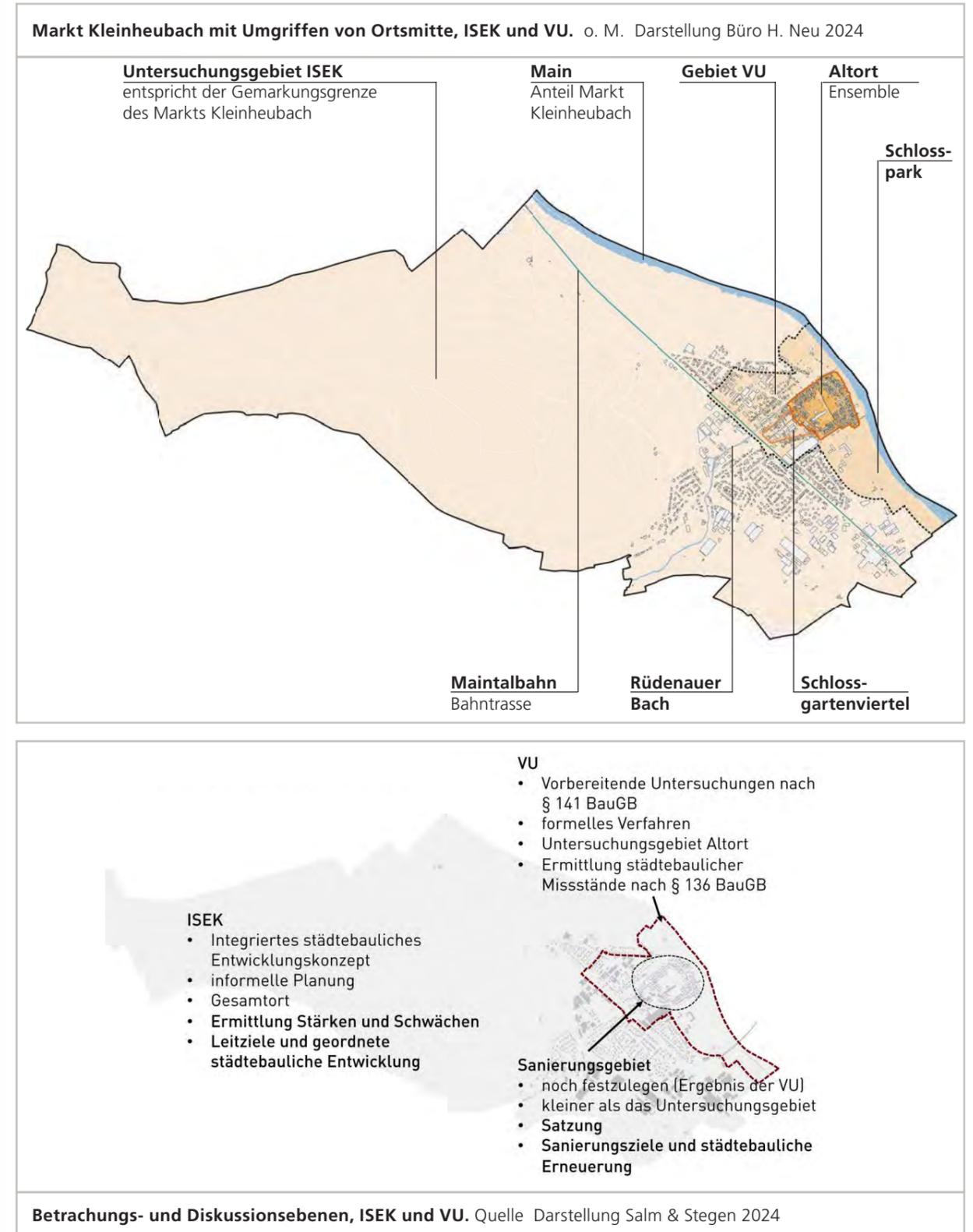
Erste Handlungsansätze wurden mit der geplanten baulichen Aufwertung der Straßen und Wege des Ortskerns und die Ansiedlung von Wohnfunktionen entlang des Rüdener Bachs und im Bereich des Bahnhofs in die Wege geleitet.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erfordert eine förmliche Festlegung (Sanierungssatzung) und in der Vorbereitung ein formales Verfahren gemäß BauGB.

Diese Festlegung bedarf zuvor der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß §141 BauGB. Diese vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Marktgemeinde Kleinheubach mit Beschluss des Gemeinderats vom 21. März 2023 eingeleitet. Der Vorschlag zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der VU wurde mit dem Beschluss übernommen.

Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die für die Durchführbarkeit und Erforderlichkeit der Sanierung benötigten Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen. Dies umfasst insbesondere eine meist gebäude- und parzellenscharfe Feststellung der städtebaulichen Missstände im Sinne von §136 Absatz 2 BauGB.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind spezielle Beteiligungsschritte obligatorisch, die über eine reine Bürgerbeteiligung hinaus gehen. Zu nennen sind eine gezielte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB) sowie die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§139 BauGB).



## 1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das von der Marktgemeinde mit Einleitungsbeschluss vom 21. März 2023 festgelegte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen (VU) umfasst den Kernbereich des Markts Kleinheubach.

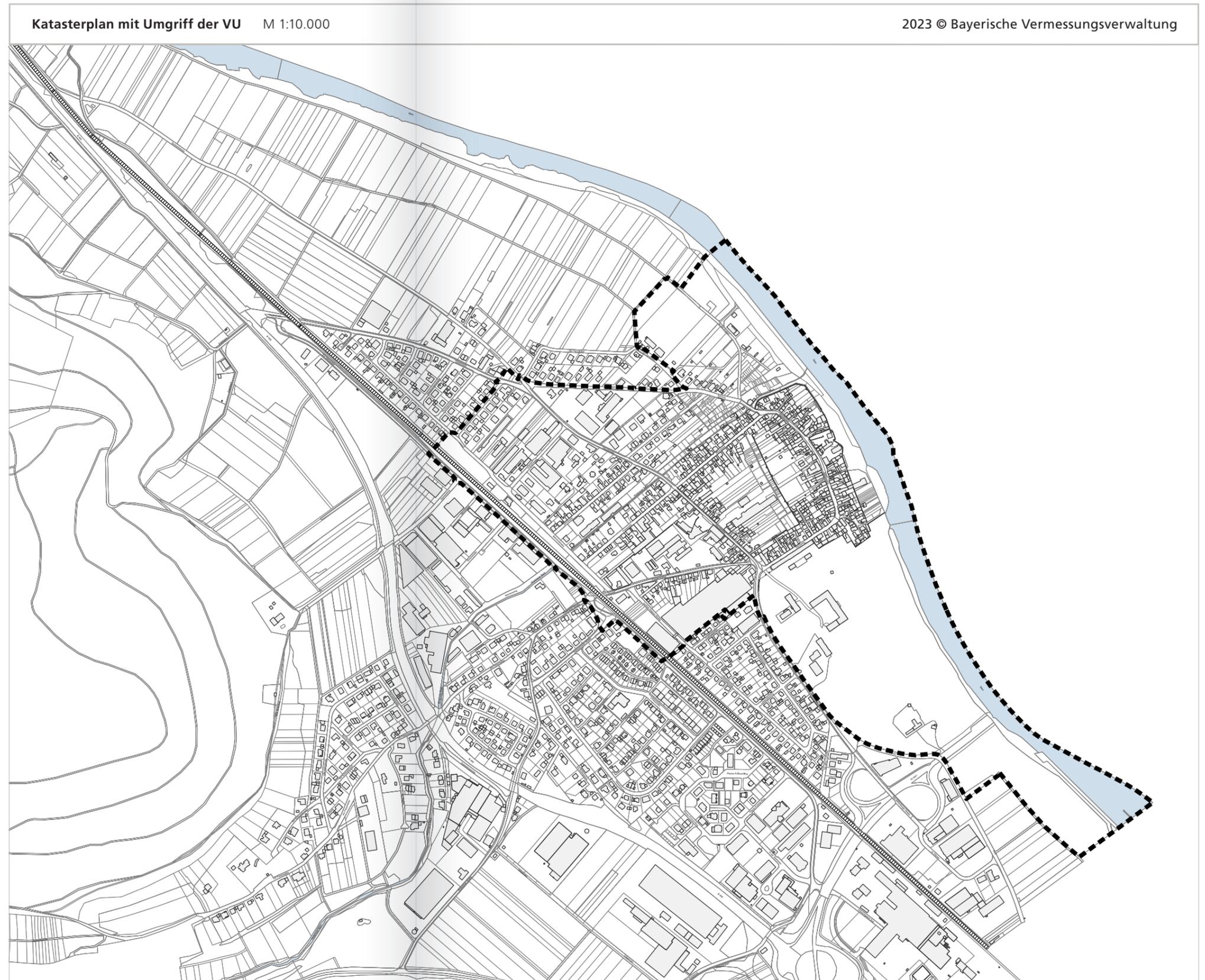
Der Umgriff des Untersuchungsgebietes der VU reicht von der Bahntrasse im Westen bis zum Main im Osten. Im Nordwesten wird der Umgriff von der Schlesienstraße begrenzt. Im Südosten folgt der Umgriff der Einfriedung des Schlossparks.

Im Beschluss des Marktgemeinderates Kleinheubach gemäß §141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Altort Kleinheubach mit Bahnhofsumfeld und Mainufer“ wurde ein Bereich mit folgender Grobabgrenzung festgelegt:

- das Ensemble im Bereich Bachgasse, Marktstraße, Baugasse und Hauptstraße
- der Bahnhof mit Umfeld
- der Einmündungsbereich Rüdener Straße, Siemensring, Friedenstraße und Im Mittelgewann
- der Grünzug zwischen Sport- und Campinganlagen und dem Schlosspark

Das Gebiet der VU hat eine Fläche von rund 85,5 Hektar. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in nebenstehendem Plan dargestellt.

Der Umgriff des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) ist insbesondere im Nordwesten sowie im Südosten deutlich weiter gefasst als der Umgriff der VU. Das Gebiet des ISEK hat eine Fläche von rund 948 Hektar.



## 2.1 Rahmenbedingungen und Grundlagen

### 2.1.1 Lage im Raum

Der Markt Kleinheubach liegt im Regierungsbezirk Unterfranken und gehört dem Landkreis Miltenberg an. Im Süden grenzt der Landkreis Miltenberg an das Bundesland Baden-Württemberg und im Westen an das Bundesland Hessen an.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind Aschaffenburg (ca. 30 km Luftlinie), Darmstadt (40 km), Würzburg (50 km) und Frankfurt am Main (60 km).

Kleinheubach liegt räumlich zwischen der A5 im Westen, der A3 im Norden und der A81 im Südwesten, hat selbst allerdings keinen direkten Autobahnanschluss.

Anschlussstellen befinden sich in Entfernungen von rund 35 km (A3, AS Aschaffenburg), 40 km (A3, AS Marktheidenfeld) und 50 km (A81, AS Osterburken).

Der Markt Kleinheubach hat mit dem Bahnhof in Kleinheubach eine direkte Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr. Insbesondere über Aschaffenburg und Würzburg besteht eine Anbindung an das Streckennetz des DB-Fernverkehrs.

Abbildung: Anbindung an den Schienenverkehr

© Quelle: <https://www.bahn.de/service/fahrplaene/streckennetz>

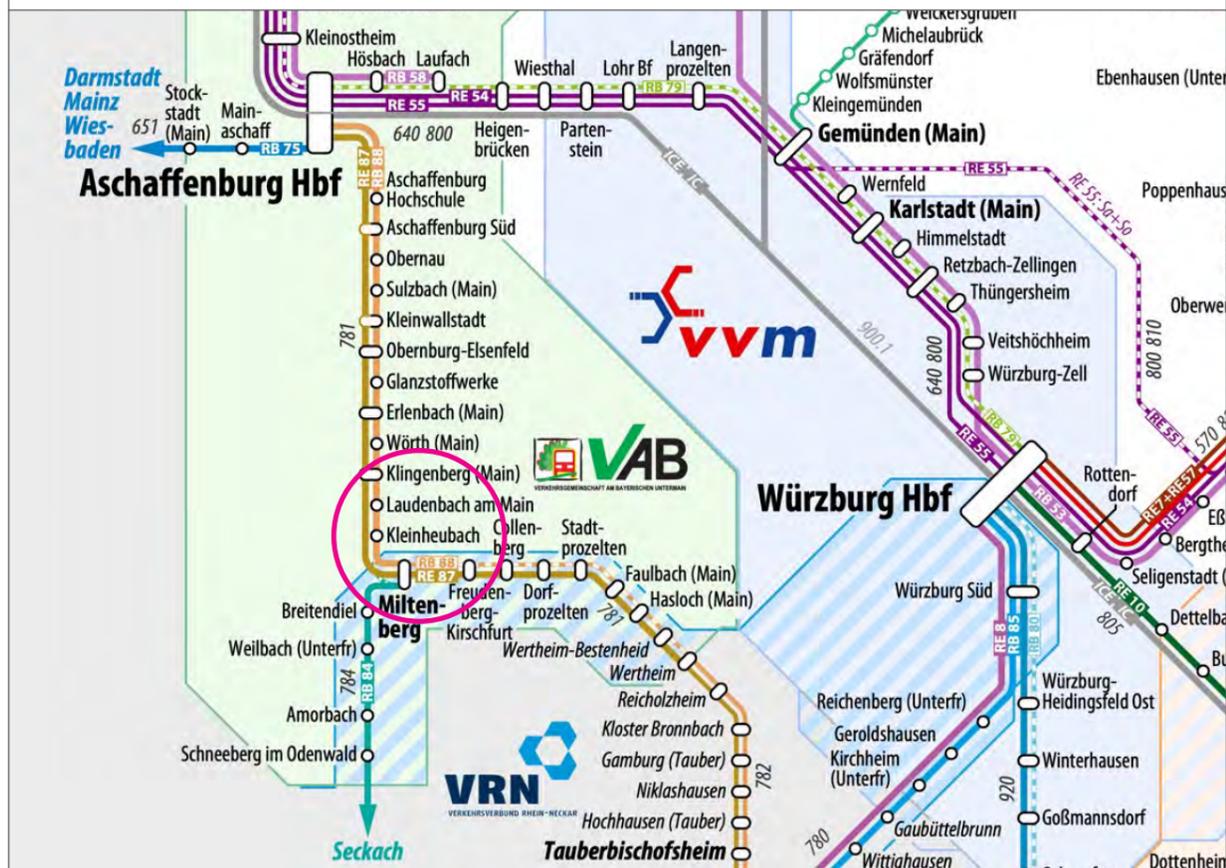
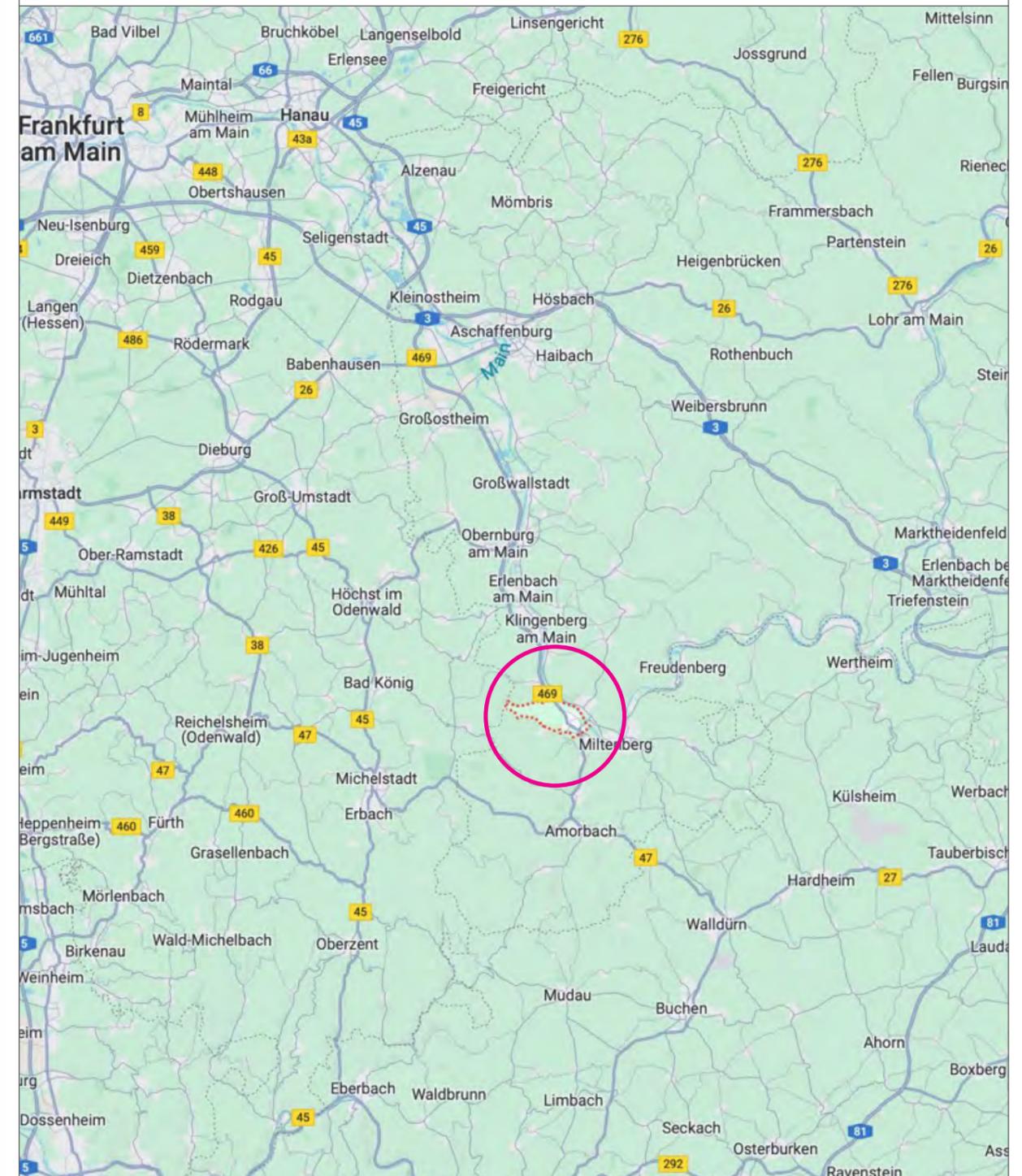


Abbildung: Lage im Raum

© Quelle: Google-Maps



## 2.1 Rahmenbedingungen und Grundlagen

### 2.1.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen soll eine nachhaltige Raumentwicklung gewährleistet werden.

Im LEP wird Kleinheubach dem Verdichtungsraum Aschaffenburg zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion weist das LEP der Marktgemeinde Kleinheubach nicht zu. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Klingenberg a. Main und Miltenberg.

Kleinheubach gehört der Planungsregion 1 Bayerischer Untermain an. Im Regionalplan wird Kleinheubach ge-

meinsam mit Großheubach als Grundzentrum eingestuft.

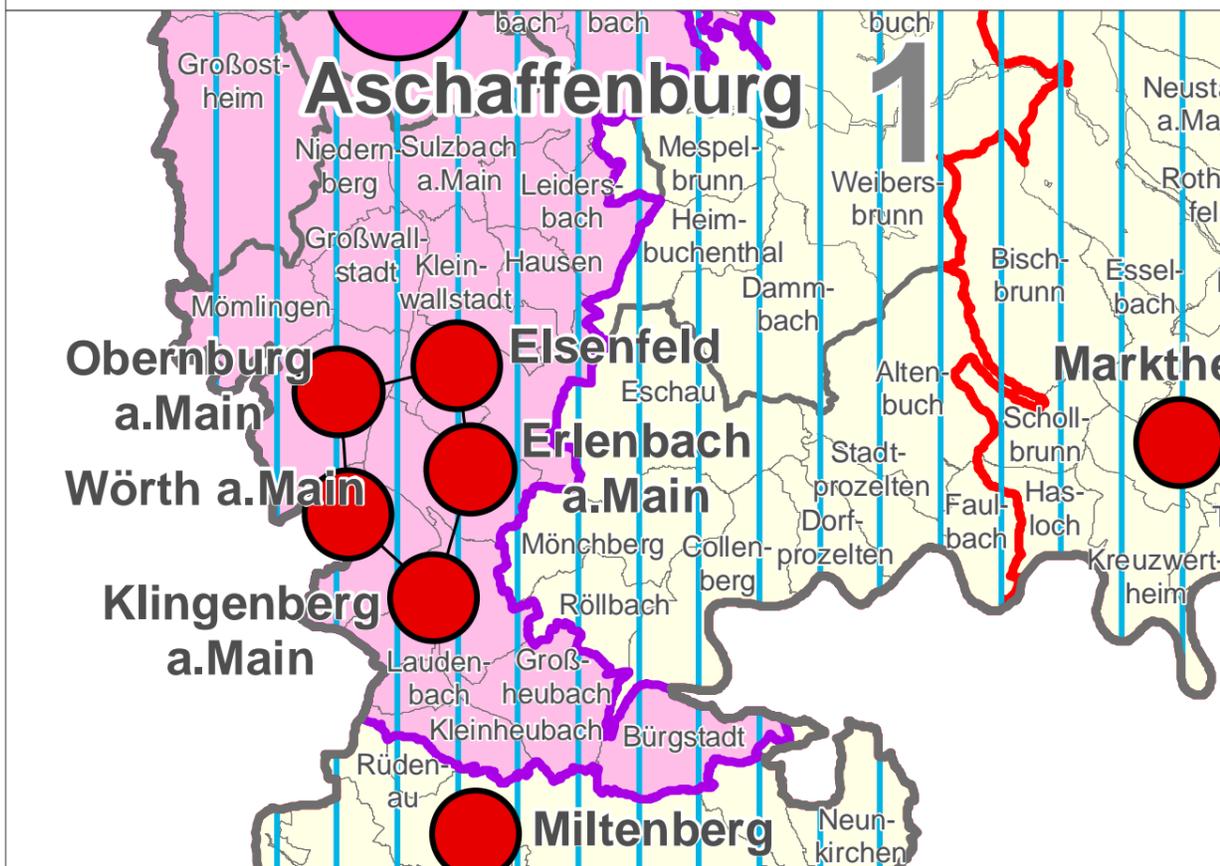
Für den Verdichtungsraum und die Grundzentren werden im Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele definiert, die in Bezug auf das ISEK besonders relevant sind:

- Grundzentren sollen auf die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit hinwirken. Das LEP legt die gesamte Region Bayerischer Untermain als Raum mit besonderem Handlungsbedarf fest, in dem Zentrale Orte vorrangig zu fördern sind, um mögliche Defizite in der zentralörtlichen Ausstattung und der Erreichbarkeit zu beheben.

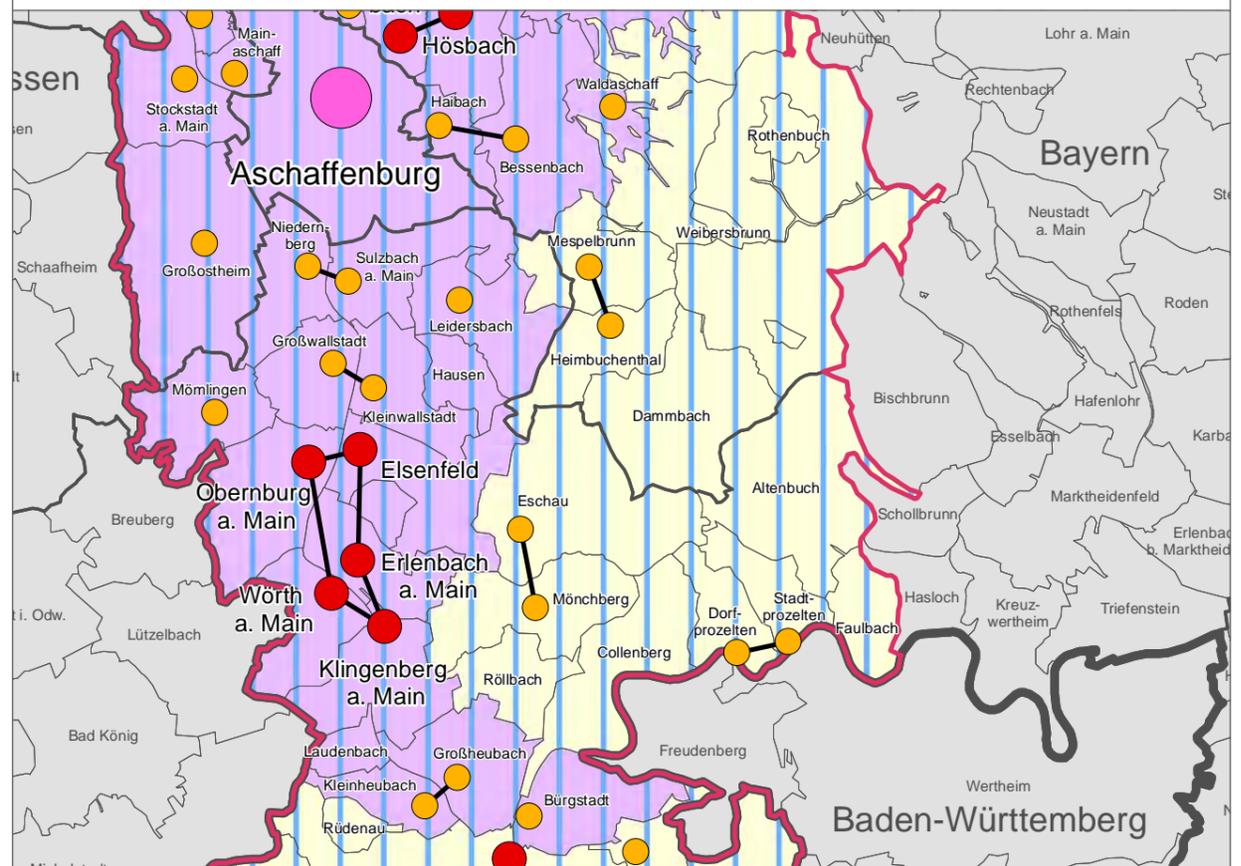
- Grundsatz: Doppel- und Mehrfachzentren sollen sich zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Einrichtungen und zur gemeinsamen Steuerung des Einzelhandels regelmäßig abstimmen. Um die gemeinsamen Aufgaben Zentraler Doppelorte und Mehrfachorte koordinieren und umsetzen zu können, ist eine umfangreiche interkommunale Kooperation notwendig. (...) Doppel- und Mehrfachzentren sollen deshalb ein interkommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept aufstellen, um eine verträgliche, abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.
- Ziel: Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen.

- Grundsatz: Es ist anzustreben, dass das Arbeitsplatzangebot gesichert, strukturell verbessert und vor allem im Dienstleistungsbereich erweitert wird.
- Ziel: Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sollen die geeigneten Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen sein, die vom Oberzentrum Aschaffenburg ausgehen.
- Grundsatz: Es ist anzustreben, die im Verdichtungsraum vorhandenen Freiflächen grundsätzlich zu erhalten, in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zu sichern, zu verbessern und möglichst untereinander zu vernetzen.
- Grundsatz: Es ist anzustreben, in den zum Verdichtungsraum gehörenden Teilen des Tourismusgebiets

**Abbildung: Raumstruktur gemäß LEP Bayern**  
© Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1. Juni 2023



**Abbildung: Raumstruktur gemäß Regionalplan Region 1**  
© Quelle: Regionalplan Region 1 Bayerischer Untermain, Stand September 2019



## 2.1 Rahmenbedingungen und Grundlagen

### 2.1.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan – Fortsetzung

Spessart/Bayerischer Odenwald den Fremdenverkehr weiterzuentwickeln 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.

- Grundsatz: Der Ausrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs, vorrangig im Zuge der Verkehrs- und Siedlungsachsen auf das Oberzentrum Aschaffenburg und die anderen Arbeitsplatzschwerpunkte und seinem weiteren Ausbau als attraktive Alternative zum Individualverkehr kommt besondere Bedeutung zu. Dabei hat eine enge Verknüpfung mit dem ÖPNV des Rhein-Main-Gebiets hohes Gewicht.

Zur Siedlungsentwicklung werden u.a. folgende Aussagen getroffen:

- Grundsatz: In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.

- Ziel: Siedlungsnaher Bereich, vor allem im Verdichtungsraum, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden.
- Ziel: Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Siedlungs- und Verkehrsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen.

#### Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbe- reich

- Ziel: Regionale Grünzüge und Trenngrün sollen die Sicherung und Erhaltung ausreichender Freiflächen insbesondere zwischen den Siedlungsgebieten gewährleisten. Sie sollen darüber hinaus einen Beitrag zum Aufbau eines Biotopverbundsystems in der Region leisten.

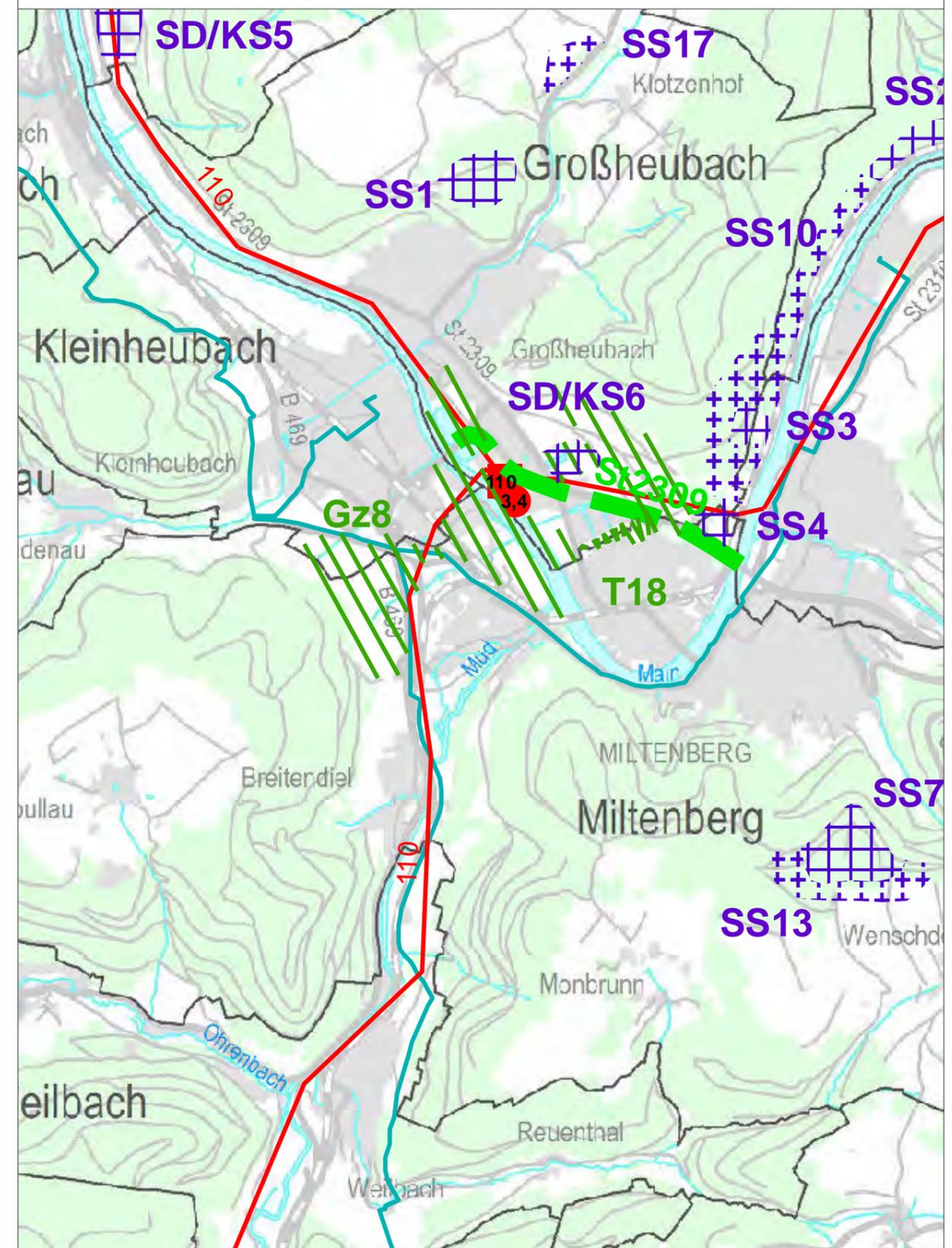
- In regionalen Grünzügen sollen Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 beeinträchtigen.

Als regionale Grünzüge werden folgende Freiflächen ausgewiesen:

- (...)
- Gz8 zwischen Kleinheubach/Großheubach und Miltenberg: Ziel des Regionalen Grünzuges ist die Freihaltung der Verbindungsachse zwischen dem Naturpark Bayerischer Odenwald und dem Naturpark Spessart. Im Regionalen Grünzug sollen deshalb insbesondere Buhntenteiche, Baggerseen, trockene Kiesabbaubereiche mit Flachtümpeln und Steilabbrüchen so gestaltet werden, dass sie der Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Aue des Mains dienen. Darüber hinaus soll das kulturelle Landschaftsbild des Mains erhalten werden.

Abbildung: Regionale Grünzüge gemäß Regionalplan Region 1

© Quelle: Regionalplan Region 1 Bayerischer Untermain, Stand September 2019



## 2.1 Rahmenbedingungen und Grundlagen

### 2.1.3 Einordnung in Planungen

#### Vorliegende Untersuchungen mit Bezug zur Aufgabenstellung

- Eichler, Schauss und Partner: Sanierung Ortskern Kleinheubach – Rahmenplanung und Planungsbroschüre, 1994
- Klärle GmbH: Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Marktes Kleinheubach für den Altort Kleinheubach. Stand 15.11.2016
- Christiane Reichert, Büro f. Kunst- u. Denkmalpflege: Vertiefte städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung, Denkmalflegerische Interessen 2013
- Stete Planung und Ingenieurgesellschaft SB: Mobilitätskonzept Kleinheubach Altort. 30.03.2023
- Ingenieurgesellschaft SB: Ausbauplanung Bachgasse. Diverse Planstände 2023 und 2024
- Planungsbüro Klingenmeier: Bezahlbares Wohnen am Bahnhof Kleinheubach. Diverse Planstände 2023 und 2024



Flächennutzungsplan Kleinheubach. Auszug, o. M.  
Quelle: <https://wo-hosting.vertigis.com>

#### Bestehende städtebauliche Planungen, Bauleitplanungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kleinheubach datiert aus dem Jahr 2000.

Entsprechend des inhomogenen städtebaulichen Gefüges finden sich im FNP innerhalb des Umgriffs der VU einige Arten der baulichen Nutzung gemäß § 5 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA), Reines Wohngebiet (WR), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI), Fläche für den Gemeinbedarf, Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI).

Der historische Ortskern ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt, was mittlerweile mangels land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht mehr zutreffend erscheint.

Der Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass für Teile des Untersuchungsgebietes keine Bebauungspläne aufgestellt wurden. Die Zulässigkeit von Nutzungen ist dort auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. in manchen Teilen des Untersuchungsgebietes auch nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu ermitteln.

Innerhalb des Umgriffs der VU existieren folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

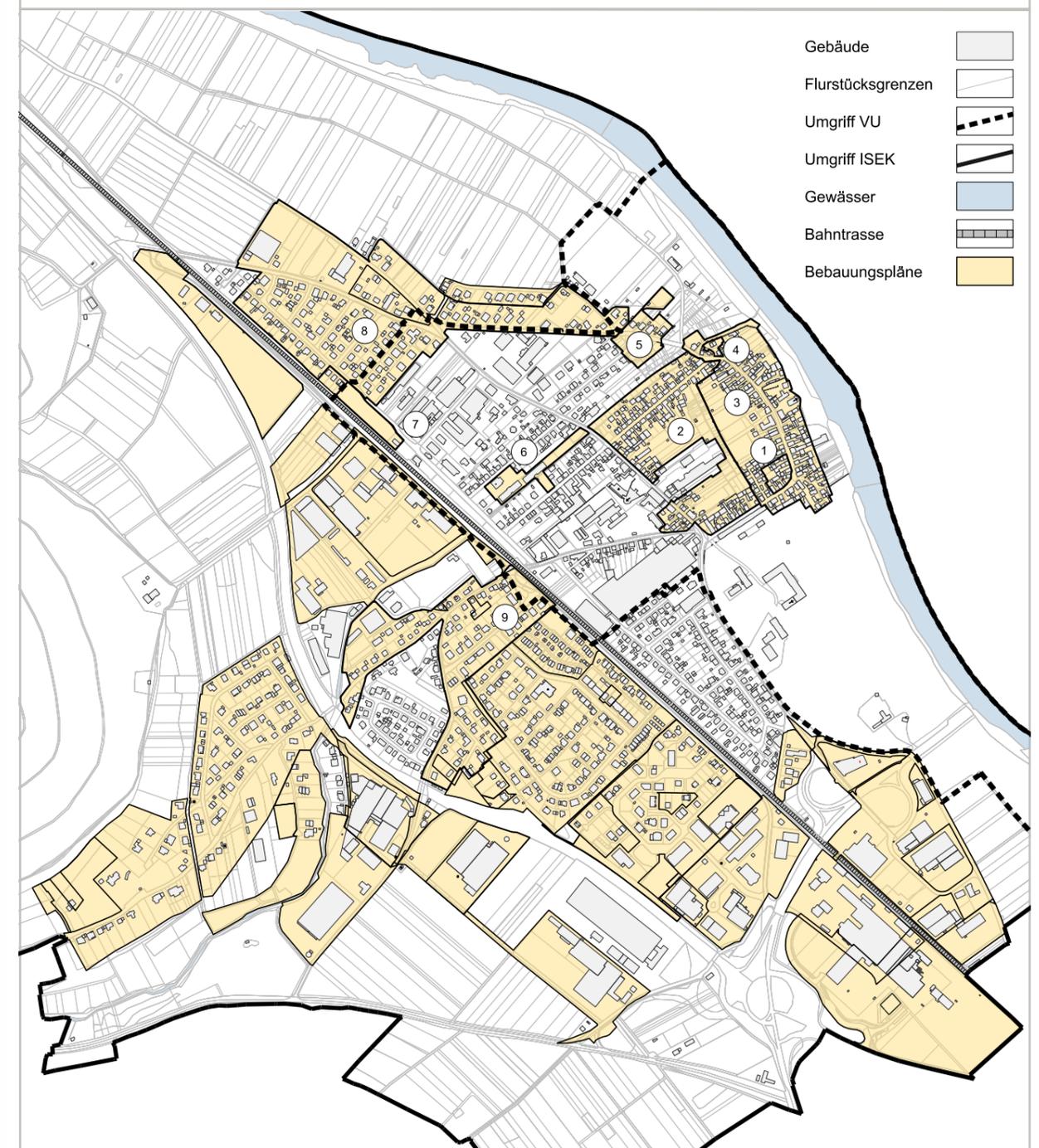
- (1) Ortskern Teilgebiet 1
- (2) Ortskern Teilgebiet 2
- (3) Ortskern Teilgebiet 3
- (4) Ortskern Teilgebiet 3 - Änderung
- (5) Bildstraße
- (6) Generationenwohnen am Rüdener Bach
- (7) Am Bahnhof, 1. Änderung

Teilflächen folgender Bebauungspläne liegen teilweise innerhalb des Umgriffs der VU:

- (8) Mitten der langen Äcker
- (9) Flurscheide - Mittelgewann - 4. Änderung

Lageplan Bestehende Bebauungspläne mit Umgriff ISEK und VU. Markt Kleinheubach.

o. M.



## 2.2 Städtebauliche Analyse

### 2.2.1 Bisherige Entwicklung des Markts Kleinheubach – Geschichte und jüngere Entwicklung

Kleinheubach hat seit urkundlicher Erwähnung eine rund 1.150 Jahre alte Geschichte. Die Struktur und bauliche Elemente aus verschiedenen Epochen haben sich in einzigartiger Weise erhalten und existieren bis heute nebeneinander und sich teilweise überlagernd auf engstem Raum. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick der Geschichte und der jüngeren Entwicklung der Marktgemeinde gegeben.

Die ersten Spuren menschlicher Besiedlung in der Region reichen bis in die Jungsteinzeit zurück. Die günstige Lage am Main machte den Ort schon früh zu einem guten Standort. Im Jahr 877 wurde die Siedlung Heydebah erstmals urkundlich erwähnt.

Im Mittelalter entwickelte sich der Ort zu einem wichtigen Handelsplatz an der historischen Geleitstraße Nürnberg-Frankfurt. Eine Furt durch den Main stellte die Verbindung mit dem Eselsweg von Großheubach nach Schlüchtern her.

Kleinheubach war die Nachbarsiedlung der auf den Ruinen des Römerkastells Altstadt entstandenen, bis 1247 bestehenden Siedlung Wallhausen. Der Untergang Wallhausens bewirkte den wirtschaftlichen und politischen Aufstieg Kleinheubachs.

Als Königsgut wurde der Ort von Pfalzgrafen verwaltet. Als Lehen ging der an die Grafen von Rieneck, die führte 1556 die Reformation in Kleinheubach einführten.

Im Jahr 1559 erhielten die Grafen von Erbach Kleinheubach als Lehen und bauten die Georgenburg als ihren Wohnsitz. Ab 1560 war Kleinheubach Sitz eines Zentgerichts.

Kleinheubach wurde im Jahr 1627, während des Dreißigjährigen Kriegs, durch einen Großbrand zerstört, bei dem das Rathaus und 40 Wohnhäuser niederbrannten.

Die Herrschaftsrechte über Kleinheubach wurden 1721 an die Fürsten zu Löwenstein-Wertheim übertragen. Das Schloss Löwenstein wurde in den Jahren 1721 bis 1732 im Stil des Barock an Stelle der ehemaligen Georgenburg errichtet. Das prachtvolle Gebäude, das sich in Privatbesitz befindet und derzeit als Tagungshotel genutzt wird, prägt noch heute das Ortsbild.

Der zugehörige Schlosspark mit seinem wertvollen Baumbestand erstreckt sich über eine Länge von rund drei Kilometern entlang des Mains bis nach Miltenberg. Der Park ist von einer Mauer umgeben und über das sogenannte Löwentor bedingt zugänglich.

Nachdem Kleinheubach 1806 an das Großherzogtum Baden und 1810 an das Großherzogtum Hessen fiel, wurde es zusammen mit dem überwiegenden Teil der Ämter Miltenberg und Amorbach an das Königreich Bayern abgetreten.

Die einsetzende Industrialisierung - in den letzten drei Dekaden des 19. Jahrhunderts nahmen eine Reihe von Fabriken den Betrieb auf - und der Bau der Maintalbahn von 1874 bis 1876 führten zu erheblichem Wachstum und signifikanten Veränderungen der Ortsstruktur.

Das Verwaltungsgebiet Kleinheubach wurde 1862 Teil des neu gebildeten Bezirksamts Miltenberg aus dem 1972 der Landkreis Miltenberg hervorging.

Seit Ende des Zweiten Weltkrieges ist die Einwohnerzahl in zwei Phasen sprunghaft gestiegen, was sich deutlich in der baulichen Struktur des Markts auswirkte. Die Eingliederung von Heimatvertriebenen nach 1945 lies die Bevölkerung um etwa die Hälfte ansteigen. Eine weitere Phase starken Bevölkerungswachstums fand zwischen 1987 und 1999 durch die Ausweisung von Neubaugebieten statt.

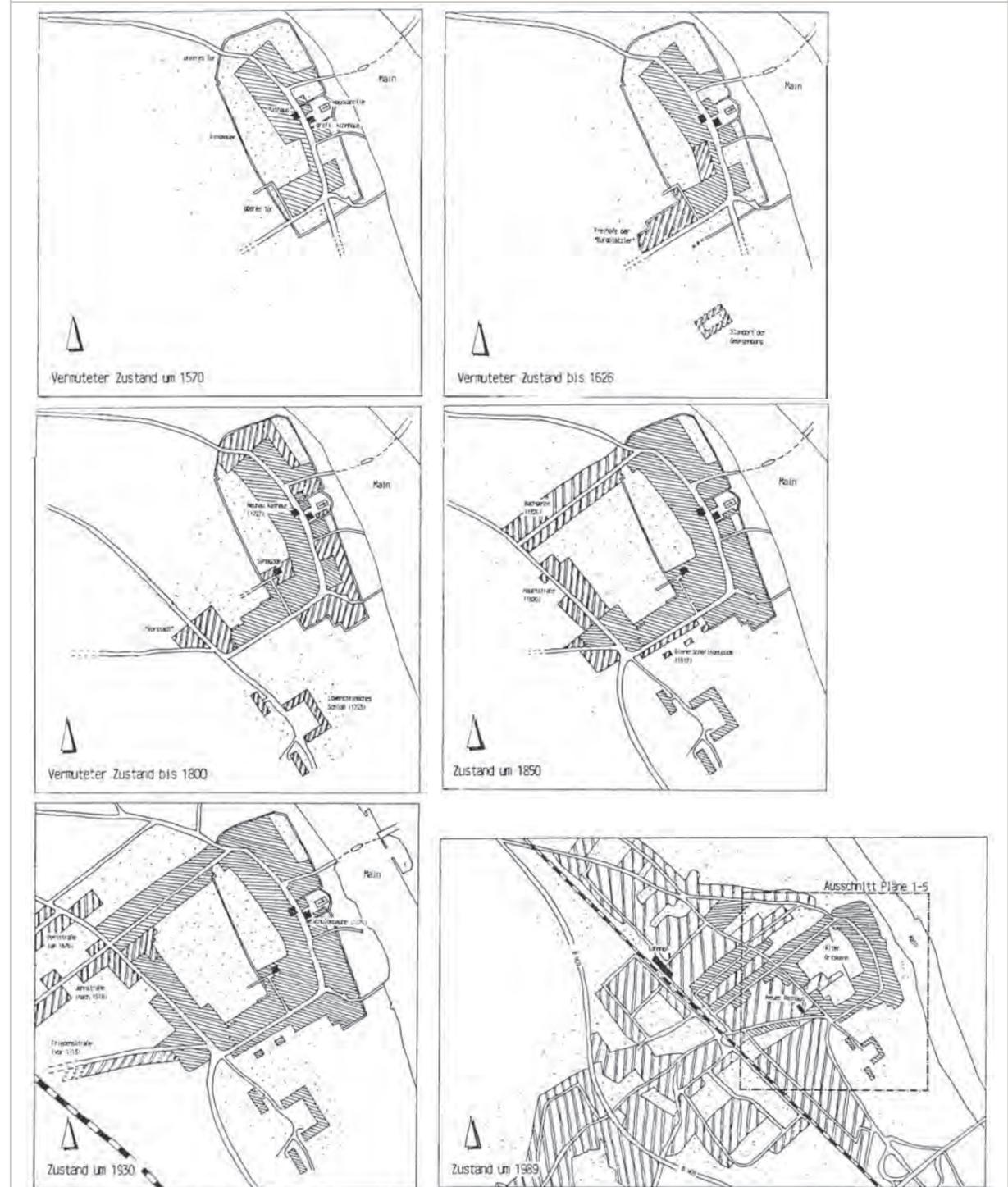
Eine weitere einschneidende Entwicklung fand 1974 mit dem Bau der Mainbrücke, die Kleinheubach mit Großheubach verbindet statt. Insbesondere die Zubringerstraßen zur Brücke, verstärkt nach neuerlichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen dominieren den südöstlichen Bereich der Gemarkung und bewirken eine kaum überwindbar scheinende Zäsur.

Die Bundesstraße 469 führt als Umgehung an der Gemeinde vorbei und verbindet Kleinheubach mit dem Fernstraßennetz. Die Straße wirkt als starke Zäsur der Marktgemeinde nach Westen hin.

Die natürlich östlich gelegene „Grenze“ Kleinheubachs bildet die Bundeswasserstraße Main, die heute als Verkehrsweg für Kleinheubach keine Bedeutung mehr hat.

Siedlungsentwicklung Markt Kleinheubach o.M.

Quelle: Eichler, Schauss u. Partner. Rahmenplanung 1994



2.2 Städtebauliche Analyse

2.2.1 Bisherige Entwicklung des Markts Kleinheubach – Der alte Ortskern

Die Struktur und viele Gebäude aus vergangenen Tagen sind im Ortskern Kleinheubachs weitgehend erhalten geblieben. Insbesondere die Marktstraße mit der beidseitigen Bebauung mit den Gassen zum Mainvorland und der mittelalterlichen Ringmauer sind wertvolles Zeugnis der langen Geschichte der Marktgemeinde.

Die ortstypischen „Elemente“ mit Haupt- und Nebengebäude(n) Hof und rückwärtigen Scheunen und Gärten, deren Anordnung in Form fränkischer Hofreiten, die Bauart und Materialität sind an vielen Stellen intakt und gut ablesbar.

Bis 1800 fand die Entwicklung der Markts hauptsächlich innerhalb der Ringmauer statt. Lediglich im Südwesten entstand im Zusammenhang mit dem Bau des Schlosses die sogenannte „Vorstadt“, die bis zur heutigen Hauptstraße reichte.

Das prägnante „Dienerschaftsgebäude“, das mehr als die Hälfte der südlichen Flanke der Baugasse einnimmt wurde um 1817 errichtet. Um das Jahr 1820 entstand die Bebauung der Bachgasse und der Hauptstraße zwischen Bau- und Bachgasse.

1874 wurde das Schulgebäude in der Nähe der Evangelischen Kirche in der Marktstraße errichtet. 1876 entstand westlich der Hauptstraße die Bebauung der Poststraße, vor 1913 die Friedensstraße und nach 1918 die Jahnstraße.

Die Industrialisierung mit Bau der Maintalbahn und die rasante Entwicklung nach dem zweiten Weltkrieg bewirkten strukturelle und funktionale Veränderungen.

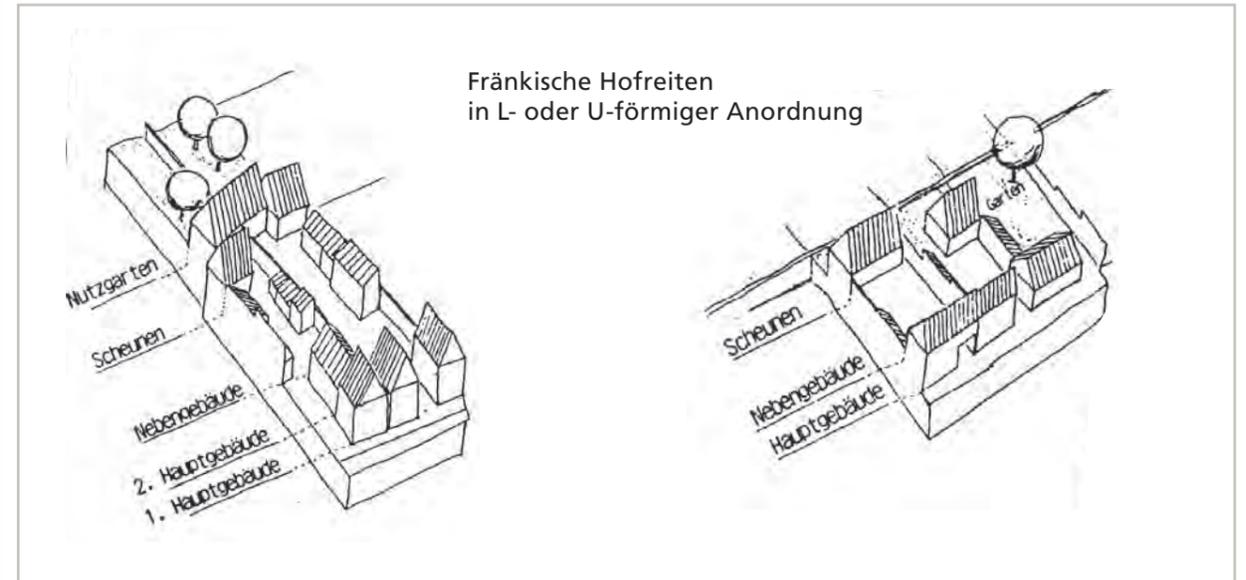
Produktion, Handel und Versorgung, die Verwaltung und auch der Schwerpunkt der Wohnnutzungen verlagerten sich aus dem Ortskern heraus in benachbarte und periphere Bereiche der Marktgemeinde.

Der Funktionsverlust und der Strukturwandel, aber auch der Wandel von Wohnformen und Mobilität stellen große Herausforderungen beim Erhalt und der Entwicklung des Ortskerns dar.

In der aktuell geltenden Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Altort Kleinheubach, Stand 2016, werden folgende Ziele formuliert:

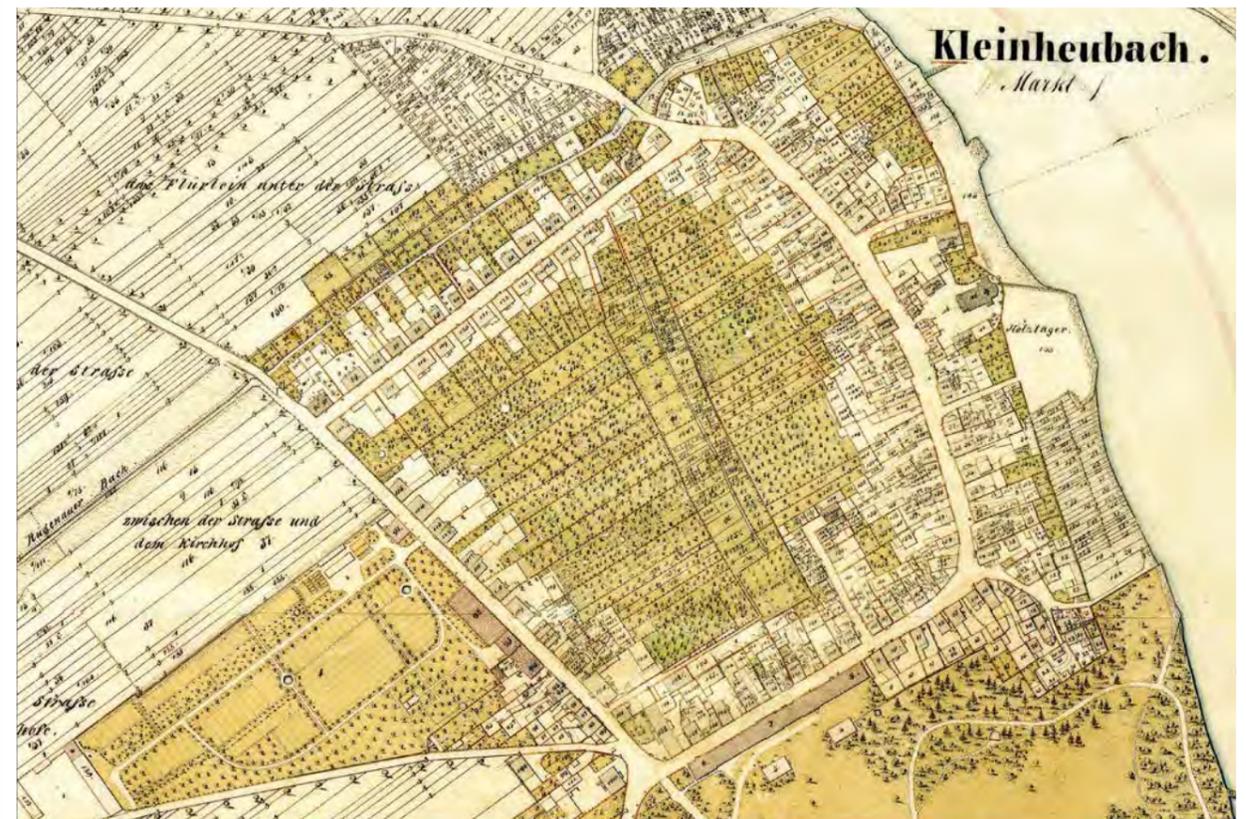
- (1) Entlang der Straßen sind die fränkischen Hofanlagen mit Haupt- und Nebengebäuden sowie Mauern und Hof-toren, soweit vorhanden, in ihrer Eigenart zu erhalten.
- (2) Bauliche Anlagen (Umbauten, Neubauten) sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild und die Straßen und Plätze einfügen.
- (3) Bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind Gebäude in einen harmonischen, sich in das Ortsbild einfügenden Zustand in Größe, Form und Gestalt wiederherzustellen.
- (4) Werden Gebäude durch Neubauten ersetzt, sind diese durch harmonische, sich in das Ortsbild einfügende Größe, Form und Gestalt der Bebauung zu integrieren.
- (5) Die Gebäudeflucht entlang der Straßen ist zu erhalten. Der innerörtliche Grünbereich ist zu schützen und zu pflegen.
- (6) Der schmale, unbebaute Streifen zwischen Gebäuden (Trauf- bzw. Organgasse) ist zu erhalten und straßenseitig, z.B. durch ein Tor, zu schließen.
- (7) Unbebaute, von Straßenraum einsehbare freie Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Der Ortskern von Kleinheubach birgt großes Potenzial. Durch den Erhalt und - wo erforderlich - eine sorgsame Sanierung der historischen Bausubstanz sowie eine nachhaltige städtebauliche und soziale Entwicklung kann der Altort zu einem lebendigen Zentrum werden, das die Geschichte und die Einzigartigkeit des Ortes bewahrt.



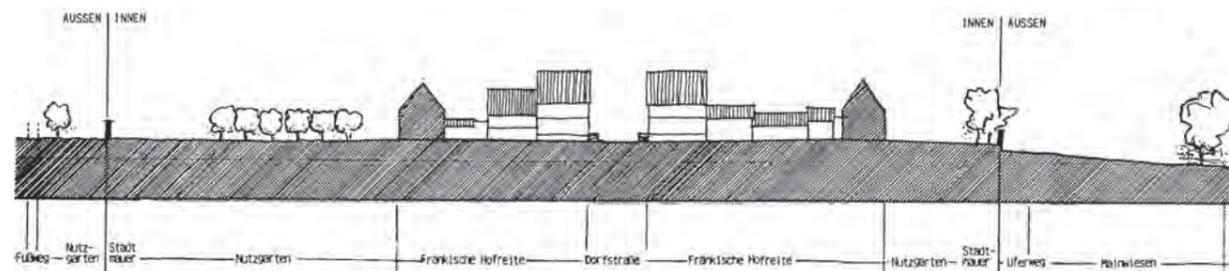
Die „Bausteine“ des Ortskerns. Isometrie.

Quelle: Eichler, Schauss u. Partner. Rahmenplanung 1994



Markt Kleinheubach – Uraufnahme 1844 o. M.

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern. Montage aus N.W.LXXVII.73 a und c (Ausschnitte)



Anordnung der „Bausteine“ entlang der Dorfstraße o.M.

Quelle: Eichler, Schauss u. Partner. Rahmenplanung 1994

## 2.2 Städtebauliche Analyse

### 2.2.2 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur innerhalb des Untersuchungsgebiets ist geprägt von der großen Unterschiedlichkeit der Grundstückszuschnitte und Baukörper aus verschiedenen Phasen der Siedlungsentwicklung.

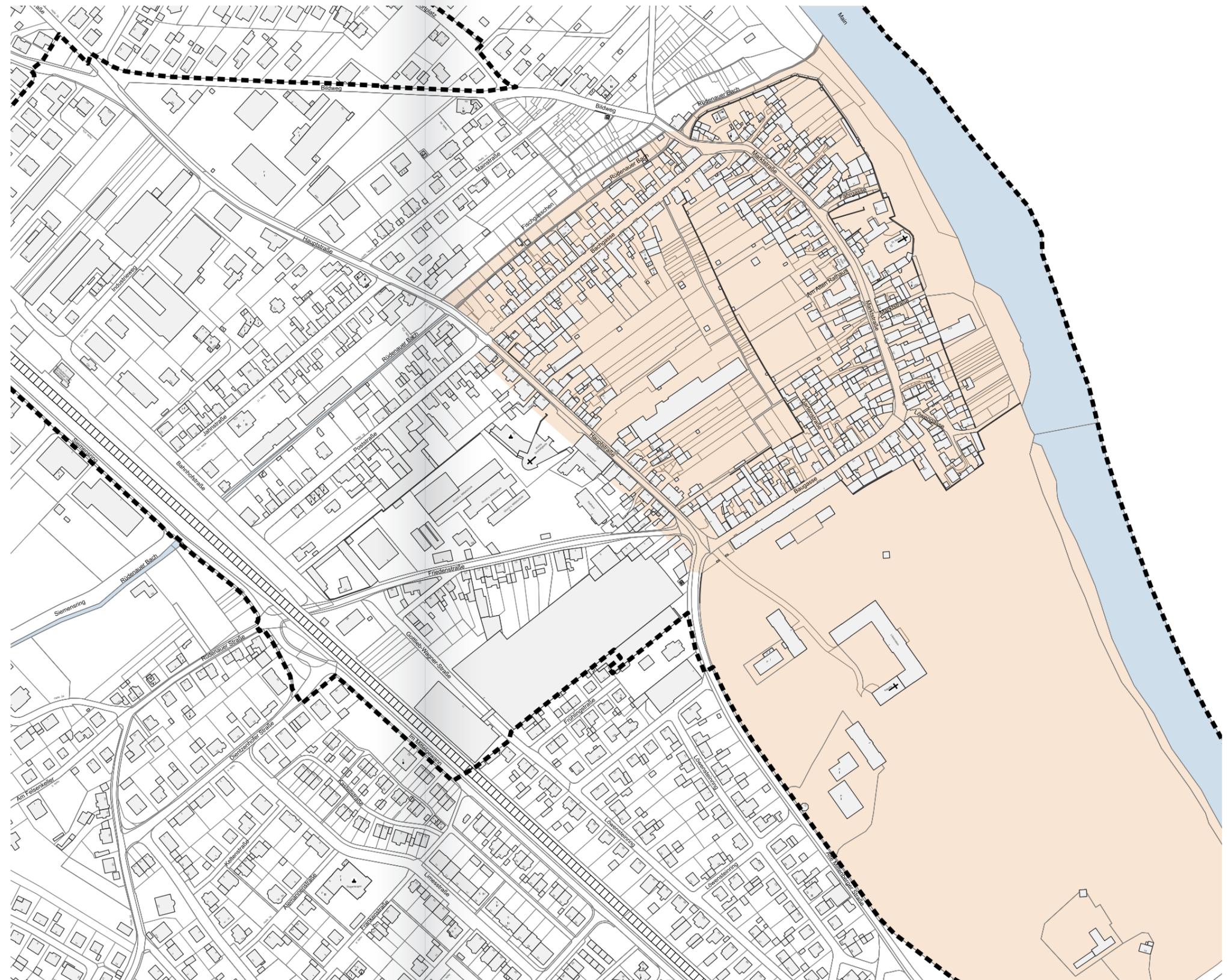
Die maßgeblichen Veränderungen fanden seit Ende des 19. Jh. mit der einsetzenden Industrialisierung statt. Nahezu alle neueren baulichen Ergänzungen des 20. Jahrhunderts lassen jeglichen Bezug zur städtebaulichen Struktur des Ortes vermissen und wirken weitgehend als Fremdkörper.

Im strukturell weitgehend erhalten gebliebenen Ortskern prägend sind die fränkischen Hofreiten in L- oder U-förmiger Anordnung mit ursprünglich giebelständig, ab dem 18. Jh. vermehrt traufständigen Hauptgebäuden entlang der Marktstraße.

Die Grundstücksteilung hat im Ortskern an vielen Stellen den ursprünglichen Nutzungszusammenhang zwischen Hauptgebäude, Nebengebäuden und Freiflächen innerhalb des ursprünglichen Gehöfts aufgehoben und teilweise schwierige Zugangssituationen zu rückwärtig gelegenen Teilen des Hofes entstehen lassen. Der Erhaltungszustand der Gebäude ist dabei sehr unterschiedlich.

Neben der typologischen Ähnlichkeit, besteht im Ortskern eine große Vielfalt im Detail. In Alter, Größe, Zustand und Bauweise unterscheiden sich die Gebäude erheblich. Der „Zusammenklang“ der Baustruktur beginnt sich seit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Aufgabe tradierter Bauweisen, die durch die Verwendung heimischer Materialien und regionaler Bau-traditionen bestimmt waren, zunehmend aufzulösen.

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| Gebäude                     |  |
| Ensemble Altort und Schloss |  |
| Flurstücksgrenzen           |  |
| Umgriff VU                  |  |



Lageplan Bestand Gebäude und Freiflächen

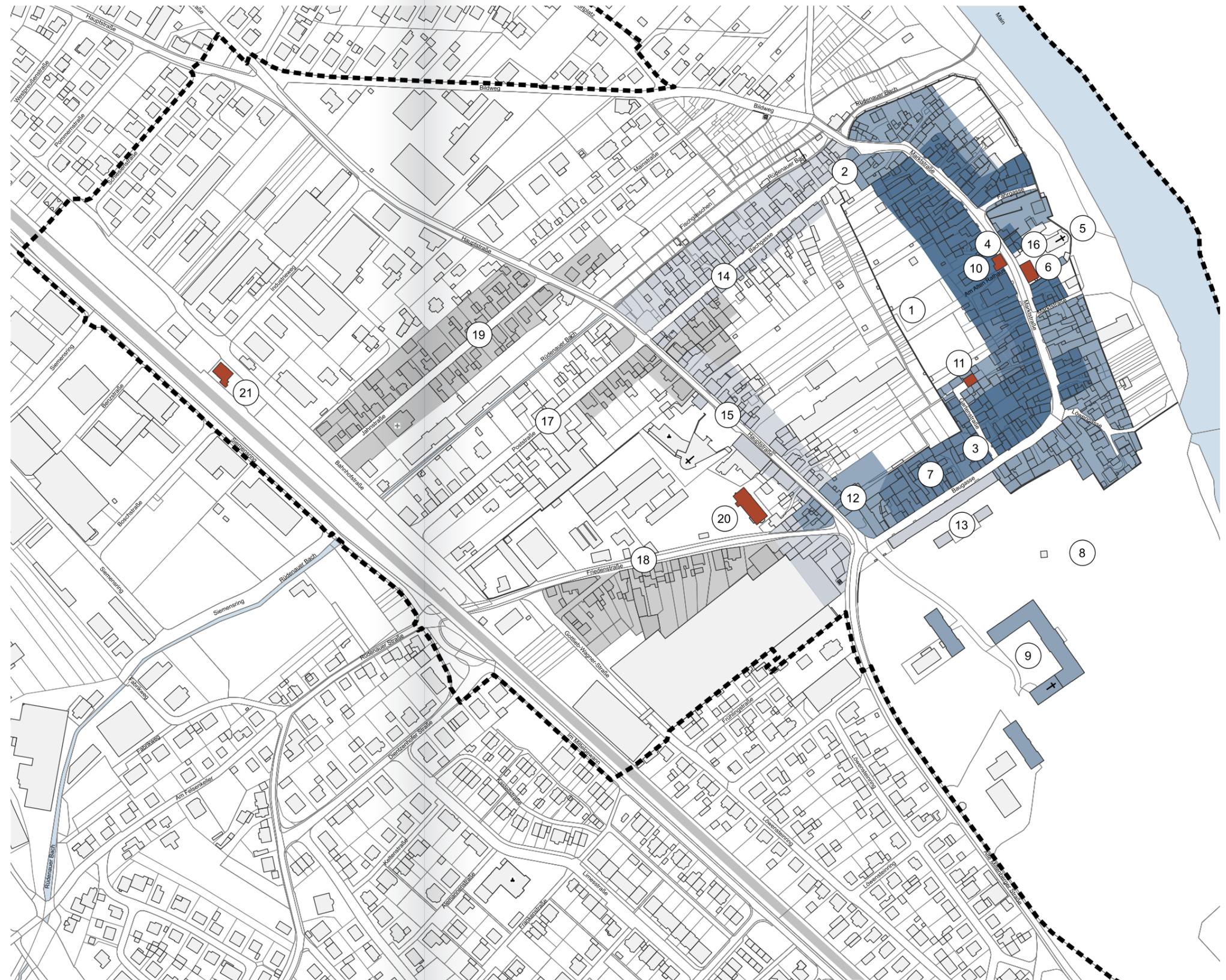
M 1:4.000

## 2.2 Städtebauliche Analyse

### 2.2.3 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung vom ausgehenden Mittelalter bis etwa in das Jahr 1930 ist in nebenstehendem Plan und unten stehender Legende dargestellt. Inhaltlich ist die Darstellung von Grafiken aus der Rahmenplanung von Eichler, Schauss und Partner aus dem Jahr 1994 abgeleitet.

- Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Umgriff VU
- entwicklungsprägende Gebäude
- Altort um 1570
- ① Ringmauer
- ② unteres Tor
- ③ oberes Tor
- ④ Rathaus
- ⑤ Hauskapelle
- ⑥ gräfliches Wohnhaus
- Zuwachs/Erweiterung bis 1626
- ⑦ Freihöfe der "Burgplätzler"
- ⑧ Standort der Georgenburg
- Zuwachs/Erweiterung bis 1800
- ⑨ Löwensteinsches Schloss (1723)
- ⑩ Neubau Rathaus (1727)
- ⑪ Synagoge
- ⑫ "Vorstadt"
- Zuwachs/Erweiterung um 1850
- ⑬ Dienerschaftsgebäude (1817)
- ⑭ Bachgasse (1820)
- ⑮ Hauptstraße (1820)
- Zuwachs/Erweiterung um 1930
- ⑯ Schulgebäude (1874)
- ⑰ Poststraße (um 1876)
- ⑱ Friedensstraße (vor 1913)
- ⑲ Jahnstraße (nach 1918)
- Zuwachs/Erweiterung um 1989
- ⑳ Neues Rathaus
- ㉑ Bahnhof



Lageplan Siedlungsentwicklung M 1:4.000

## 2.2 Städtebauliche Analyse

## 2.2.4 Denkmalpflegerische Belange

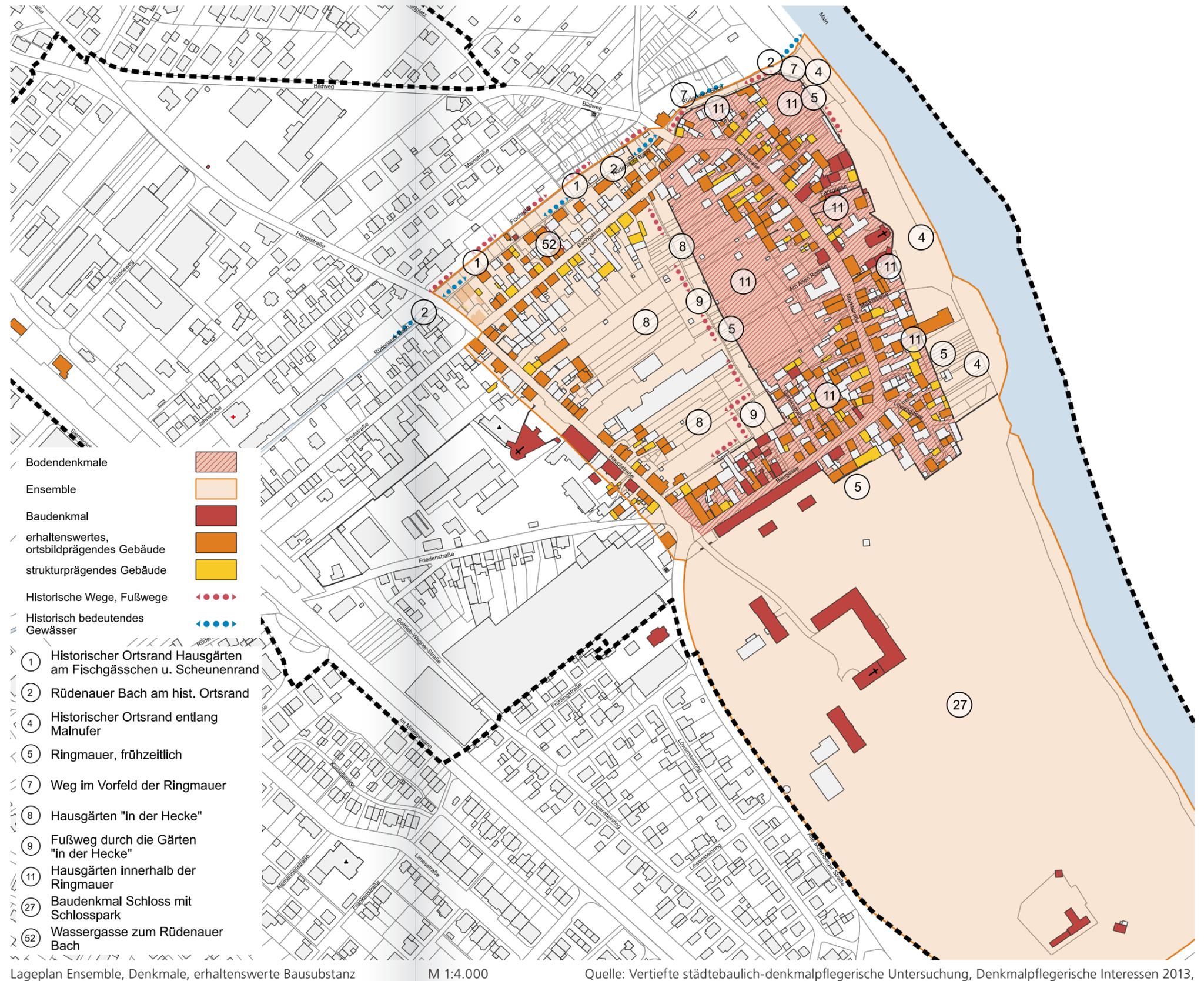
Im Bereich des historischen Ortskerns und in dessen direktem Umfeld befinden sich eine Vielzahl von Baudenkmalen und schützenswerter Bauten. Der Altort und das Schlossareal sind als Ensemble geschützt. Die alte Siedlung entlang der Marktstraße und nördlich der Baugasse sind zudem vollständig als Bodendenkmal ausgewiesen.

Nahezu alle Gebäude innerhalb des Ensembles, mit Ausnahme weniger neuerer Bauten, die nicht als Denkmal gelistet sind, sind aufgrund ihrer besonderen, ortstypischen und ortsbildprägenden Bauart schützenswert und zu erhalten. Seitens der Gemeinde besteht hier die Möglichkeit, schützenswerten, nicht denkmalgeschützte Gebäude vor Durchführung energetischer Maßnahmen als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ auszuweisen.

Die städtebauliche Struktur und die bauliche Ausprägung mit ortstypischen Materialien und die daraus resultierende einzigartige Atmosphäre im Altort birgt großes Potential für die Stadtentwicklung.

Mit der „Vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung, Denkmalpflegerische Interessen 2013“ liegt eine hervorragende Quelle für sämtliche denkmalpflegerische Belange vor. Aktualisierungen werden im Rahmen der VU durch das Büro H. Neu vorgenommen.

In der weiteren Gemeindeentwicklung und im Zuge der vertiefenden Planungen sind die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalen unmittelbar oder in ihrem Nebereich betroffen sind, zu beteiligen. Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern ist sicherzustellen. Die Schutzbestimmungen der Art. 1, 4, 7.1 und 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.



## 2.2 Städtebauliche Analyse

### 2.2.5 Überschwemmungsgebiete und Gewässerentwicklung

Kleinheubach, direkt am Main gelegen, ist wie viele andere Städte in Flussnähe von den Auswirkungen von Hochwasser betroffen. Der Schutz vor Hochwasser und eine nachhaltige Gewässerentwicklung sind daher wichtige Themen für die Gemeinde.

Die Gewässer Rüdener Bach und Main sind in vielerlei Hinsicht prägende Elemente der bisherigen und künftigen Entwicklung des Markts Kleinheubach. Lange Zeit spielte der Main als Verkehrsweg für Kleinheubach eine zentrale Rolle. Kleinheubach profitierte vom Schiffsverkehr für den Transport von Gütern. Heute spielt der Main als Verkehrsweg für die Marktgemeinde keine Rolle mehr.

Aufgrund seiner Lage am Main ist Kleinheubach regelmäßig von Hochwassergefahr bedroht. Insbesondere bei starken Regenfällen oder Schneeschmelze kann der Pegel des Mains rapide ansteigen und zu Überschwemmungen führen.

Große Teile des Umgriffs der vorbereitenden Untersuchungen, nahezu der gesamte Altort, liegen im Überschwemmungsgebiet des hundertjährigen Hochwassers (s. Karte).

Als Grundsatz ist insbesondere folgende Grundsatz des LEP (Landesentwicklungsplan) sowie des RP1 (Regionalplan 1) zu nennen:

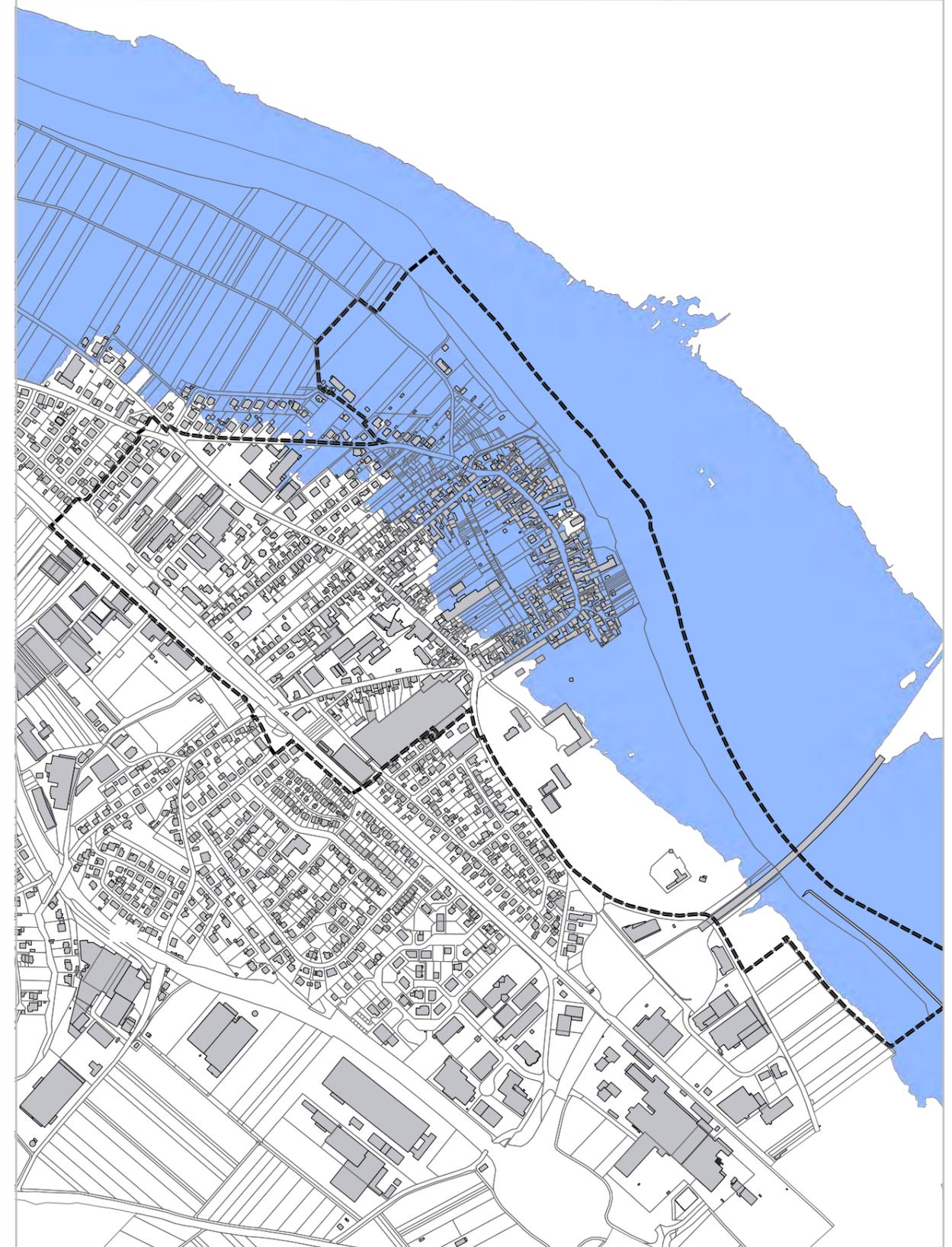
Unabhängig einer Sanierungssatzung oder eines B-Planes sind die Verbote nach § 78 ff WHG bzw. das Erfordernis einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu beachten.

**Für die Ortsentwicklung relevant sind im Hinblick auf das Gewässer folgende Aspekte:**

- Hochwassergefahr, Überschwemmungsgebiete
- Hochwasserschutzmaßnahmen
- Starkniederschläge, Oberflächenabfluss, Sturzfluten
- Wasser- und klimasensible Siedlungsentwicklung
- Gewässerentwicklung und Gewässerunterhaltung
- Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

## 1.6 Überschwemmungsgebiete und Gewässerentwicklung

Überschwemmungsgebiet HQ100 und Umgriff der VU. Quelle: LfU Bayern. Datenabruf 27.09.2024 M 1:10.000



## 2.2 Städtebauliche Analyse

## 2.2.6 Eigentumsstrukturen

Der Markt Kleinheubach verfügt im Bereich des Siedlungskerns über vergleichsweise wenig Grundeigentum. Dies schränkt die Möglichkeiten, Ortsentwicklung auf eigenen, kommunalen Flächen zu betreiben, ein.

Das Grundeigentum der Marktgemeinde erstreckt sich vor allem auf Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze etc.). Ausnahmen bilden die Fläche nordwestlich des Bahnhofs sowie der so genannte Opernplatz (Einsmündungsbereich der Bachgasse in die Hauptstraße).

Über einige wenige Bauparzellen für den individuellen Wohnungsbau verfügt die Marktgemeinde noch im Bereich des Pfarrer-Frömel-Rings.

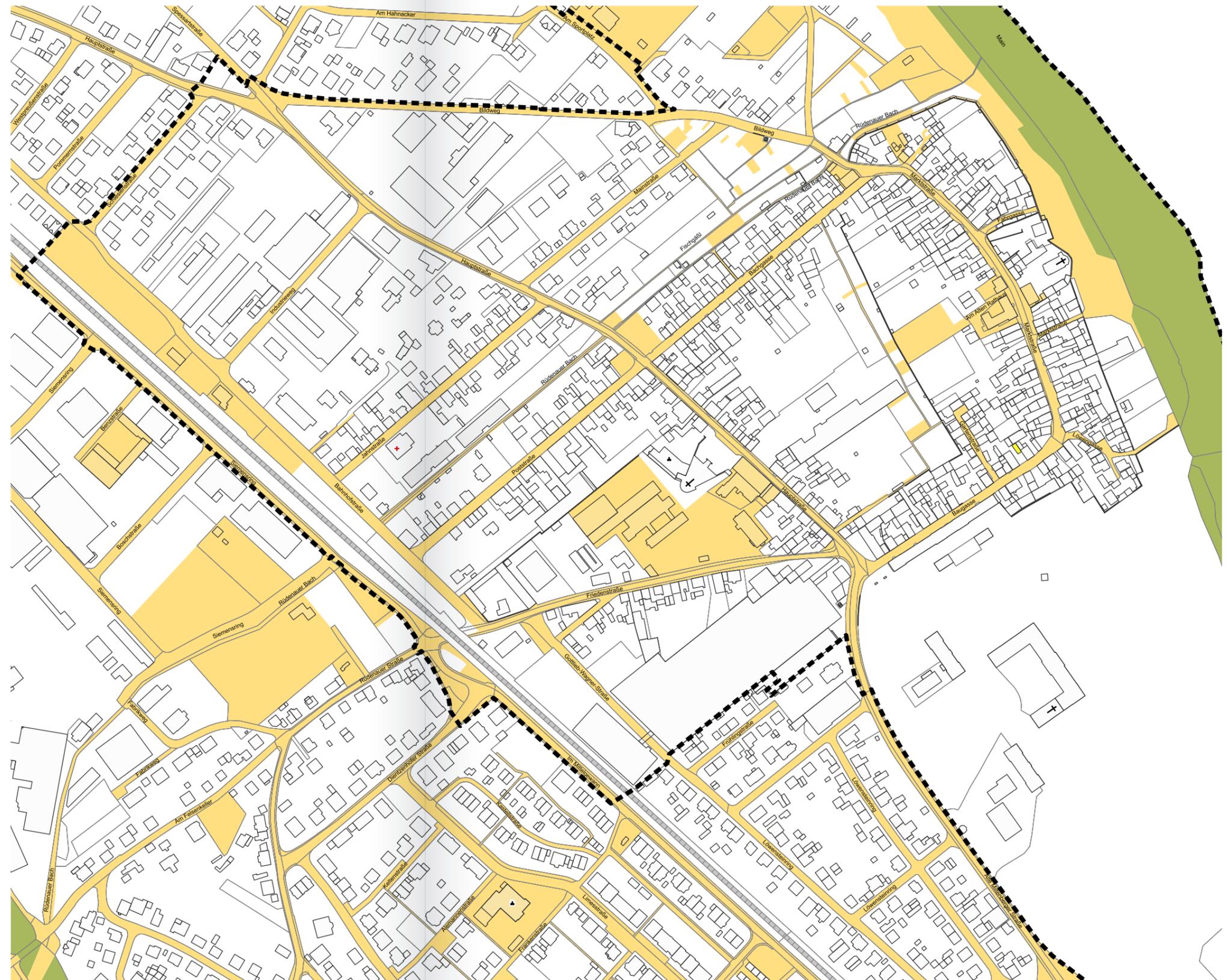
Wie wichtig kommunaler Grundbesitz in der Ortsentwicklung ist, zeigen die Planungen der Marktgemeinde, auf der Fläche nordwestlich des Bahnhofs kommunalen Wohnungsbau zu betreiben. Für den Opernplatz liegen erste Planungen vor, einen attraktiven Ortseingang mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Künftig sollte die Marktgemeinde weiterhin punktuell die Möglichkeit nutzen, für die Ortsentwicklung wichtige Grundstücke zu erwerben und zu entwickeln. Das Vorkaufsrecht nach § 24 (1) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Vorkaufsrecht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet) stellt dabei ein zusätzliches Instrument dar.

Der größte Teil der Flächen im Siedlungskern entfällt auf das kleinteilige Privateigentum sowie das Eigentum im Besitz der größeren Gewerbebetriebe.

Mögliche städtebauliche Neuordnungen im Bereich zwischen Siemensring und Bahnhofstraße werden nur im Einvernehmen mit der Deutschen Bahn möglich, die hier entlang der Bahntrasse Grundbesitz hält.

Weitere öffentliche Grundeigentümer (Bund, Freistaat, Landkreis) spielen nur im Kontext der überörtlichen Straßen sowie am Mainufer eine Rolle.



Lageplan Bestand Eigentumsverhältnisse

M 1:4.000

## 2.2 Städtebauliche Analyse

### 2.2.7 Tatsächliche Flächennutzung

Die Gesamtfläche der Marktgemeinde Kleinheubach beträgt 949,13 Hektar. Mit fast 500 ha nehmen Waldflächen einen großen Teil des Gemeindegebietes ein. Rund 170 ha werden landwirtschaftlich genutzt.

Der größte Anteil überbauter Fläche entfällt mit 64,15 ha auf Wohnbauflächen. Gewerblich genutzte Flächen erstrecken sich über weitere rund 60 ha.

Im Ortsvergleich wird deutlich, dass die Flächenanteile und Pro-Kopf-Ausstattung mit gewerblichen Bauflächen in Kleinheubach überdurchschnittlich sind. Die Verhältniszahl der Gewerbeflächen zu den Wohnbauflächen ist in Kleinheubach vergleichsweise hoch. Dies stellt eine Kleinheubacher Besonderheit dar und spiegelt die große Bedeutung der Gewerbeflächen in der siedlungsstrukturellen Entwicklung wider.

Überdurchschnittlich ist auch die Ausstattung mit qualifizierten Grün- und Erholungsflächen. Diese konzentrieren sich in Kleinheubach am Mainufer sowie im Schlosspark. Der Schlosspark ist für die Öffentlichkeit

jedoch nicht zugänglich, so dass diese Grün- und Erholungsflächen der Allgemeinheit weitgehend nicht zur Verfügung stehen. Wesentliche Siedlungsbereiche präsentieren sich ohne nennenswerte Grün- und Erholungsflächenanteile.

Aus dieser Verteilung der Grün- und Erholungsflächen leitet sich eine besondere städtebauliche Qualität des Ensembles Altort ab: Grün- und Erholungsflächen sind im unmittelbaren Umfeld und sogar im Blockinnenbereich vorhanden und tragen zur Wohnumfeldqualität bei.

Die gewerblichen Nutzflächen umschließen die Wohnbauflächen vor allem im südwestlichen Siedlungsbereich. Im Untersuchungsgebiet Altort stellen die gewerblichen Bauflächen stellenweise deutliche Zäsuren im Siedlungsgefüge dar. Die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen bringt Nutzungskonflikte mit sich.

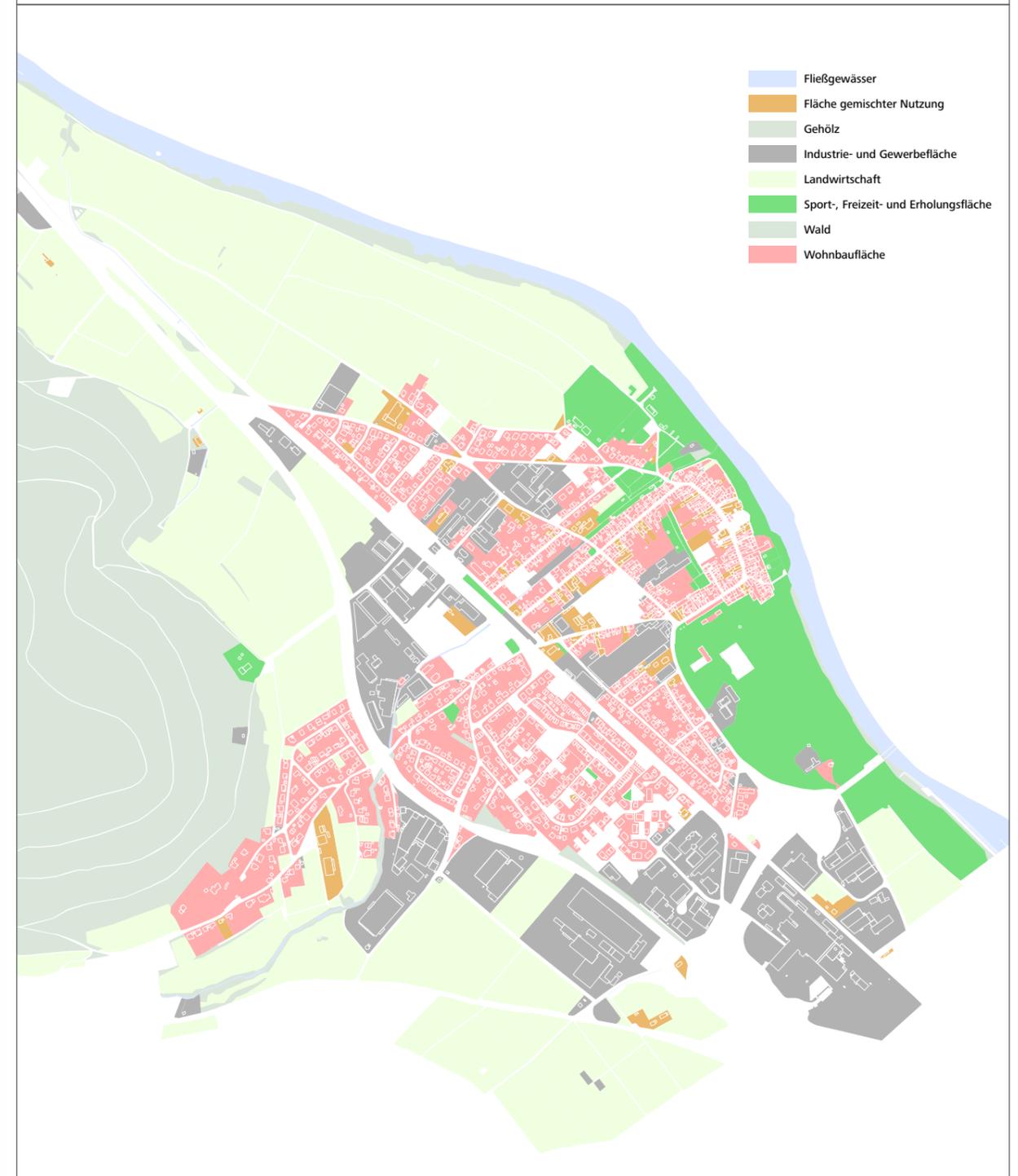
**Tabelle: Kennwerte der Flächennutzung im Ortsvergleich**

© Quelle: LfStaD 2023, Berechnungen Salm & Stegen 2024

	in qm pro Einwohner			
	Kleinheubach	Großheubach	Miltenberg	Amorbach
Einwohner	3.698	5.122	9.566	3.933
Wohnbaufläche	173	191	184	203
Industrie und Gewerbe	<b>139</b>	44	39	55
Handel und Dienstleistung	21	43	39	28
Fläche gemischter Nutzung	23	40	61	90
Grün- und Erholungsflächen	<b>83</b>	44	41	93
Landwirtschaft	458	1.357	1.523	2.721
Straßenverkehr	110	85	103	149
sonstige Flächen	2.017	3.244	5.833	12.323
Gesamtfläche	2.567	3.689	6.299	12.942
Verhältnis GE zu W	<b>0,92</b>	0,45	0,42	0,41

**Abbildung: Tatsächliche Flächennutzung gemäß ALKIS**

© Quelle: LfStaD 2023, Datenstand Mitte 2022 - Darstellung Salm & Stegen 2024



## 2.2 Städtebauliche Analyse

## 2.2.8 Bestehende Bebauungsstruktur

Die Analyse der bestehenden Bebauung zeigt, dass die Struktur des historischen Ortskerns (Marktstraße und Baugasse) und die ersten Erweiterungen Bachgasse und Hauptstraße bis heute klar ablesbar sind.

Die kleinteilige, organisch gewachsene Bebauung der Marktstraße mit den zentral gelegenen öffentlichen Bauten Evangelische Kirche, hist. Rathaus und Alte Schule befand sich innerhalb der in Teilen noch erhaltenen, ovalen Ringmauer. Die Erweiterungen der Siedlung entstanden in ortstypischer Haus-Hof-Bebauung entlang linear verlaufender, enger Straßen.

Begrenzt im Osten vom Main, im Süden vom Schlossareal, später im Westen von der Maintalbahn erfolgte das Wachstum der Siedlung auf engem Raum.

Prägend sind die aus diesem Umstand entstandenen großformatigen Gewerbebauten innerhalb und direkt angrenzend an den hist. Ortskern (Fa. Kerry und Fa. Scheurich).

Auch das „neue Ortszentrum“ mit Rathaus, Schule sowie katholischer Kirche und Kindergarten besteht aus großflächigen Bauten und weitläufigen Freiflächen.

Auch nordwestlich des Ortszentrums befinden sich großflächige Gewerbebauten, die unmittelbar an die kleinteilige Wohnbebauung grenzen.

Die in direkter Nachbarschaft befindlichen Bauten unterschiedlicher Größe und Nutzung stellt eine der großen Herausforderungen der künftigen Stadtentwicklung dar.

Umgriff VU

Flurstücksgrenzen

Gebäude, freistehend

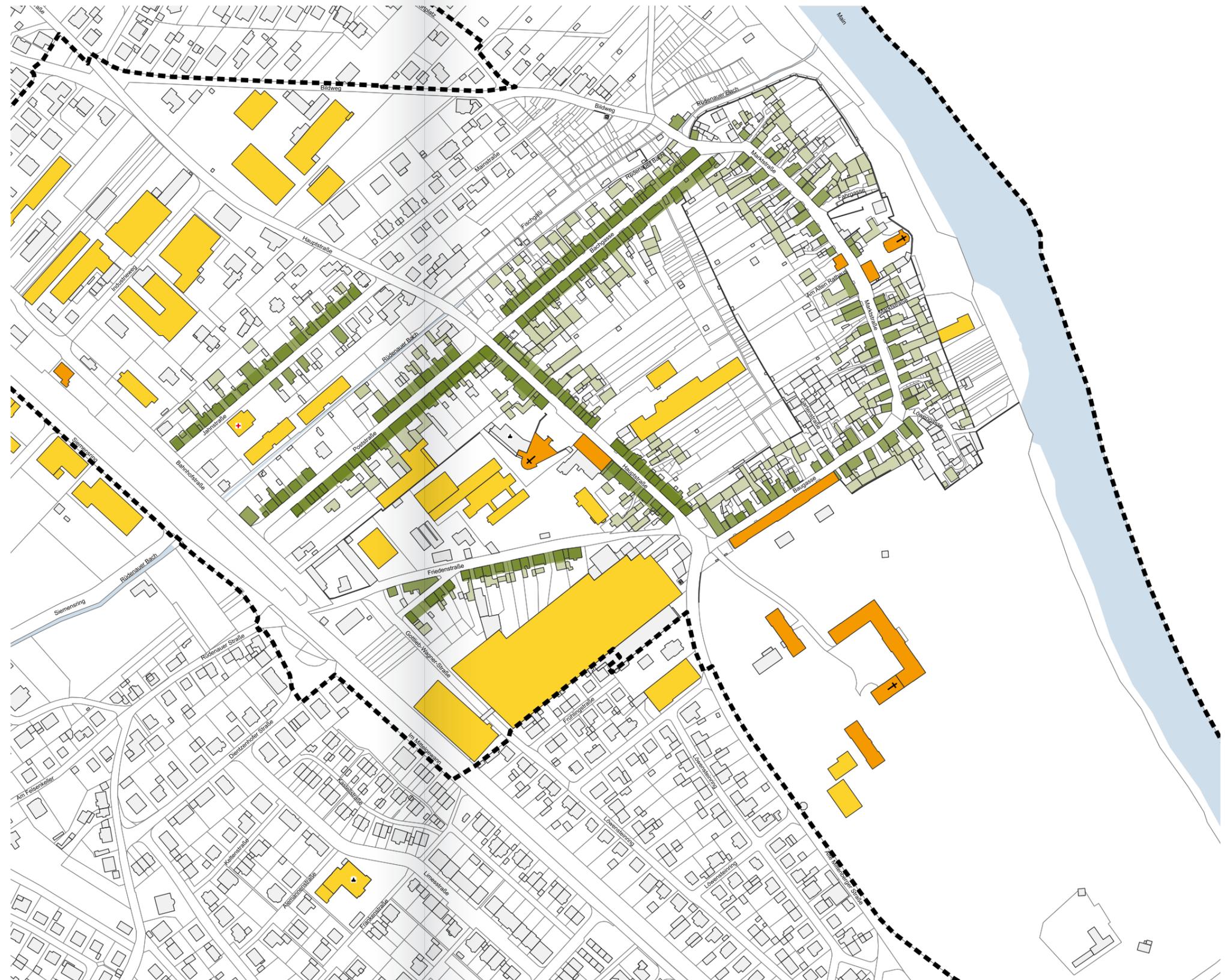
Hauptgebäude / historische Haus-Hof Bebauung

Nebengebäude und Scheunen

Geschlossene Straßenflucht

Großformatige Bauten

Markante historische Bauten



Lageplan Bestehende Bebauungsstruktur

1:4.000

## 2.2 Städtebauliche Analyse

### 2.2.9 Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet der VU

Der gebäudescharfe Blick in das Untersuchungsgebiet unterstreicht die Aussagen zur Flächennutzung:

Prägnant ist das Nebeneinander einer kleinteiligen Wohnnutzung und großmaßstäblicher gewerblicher Nutzungen im unmittelbaren Wohnumfeld.

Die Erhebung der Gebäudenutzungen verdeutlicht zudem die hohe Bedeutung der Wohnnutzung im Altort und vor allem im Bereich des Ensembles.

Ansätze der Herausbildung eines kleinen Ortszentrums sind im „Winkel“ zwischen der Hauptstraße und der Friedenstraße zu erkennen. Neben kulturellen und sozialen Nutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schule, Kirche) befinden sich am westlichen Ende der Friedenstraße Einzelhandelsangebote der Nahversorgung.

Im Bereich des Altortes und vor allem des Ensembles Bachgasse, Marktstraße, Baugasse und Hauptstraße finden sich immer wieder Gebäudeleerstände.

Weitere Gebäude stehen dem äußeren Anschein nach leer, wurden aber nach einer Kontrolle über die Einwohnermeldeamtsdaten als bewohnte Gebäude identifiziert.

Dieser nicht bestätigte Gebäudeleerstand ist ein Anzeichen für den bestehenden Sanierungsstau und den hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Bereich der privaten Wohngebäude. In vielen Fällen dürften die aktuellen Wohnverhältnisse nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße und auch gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.

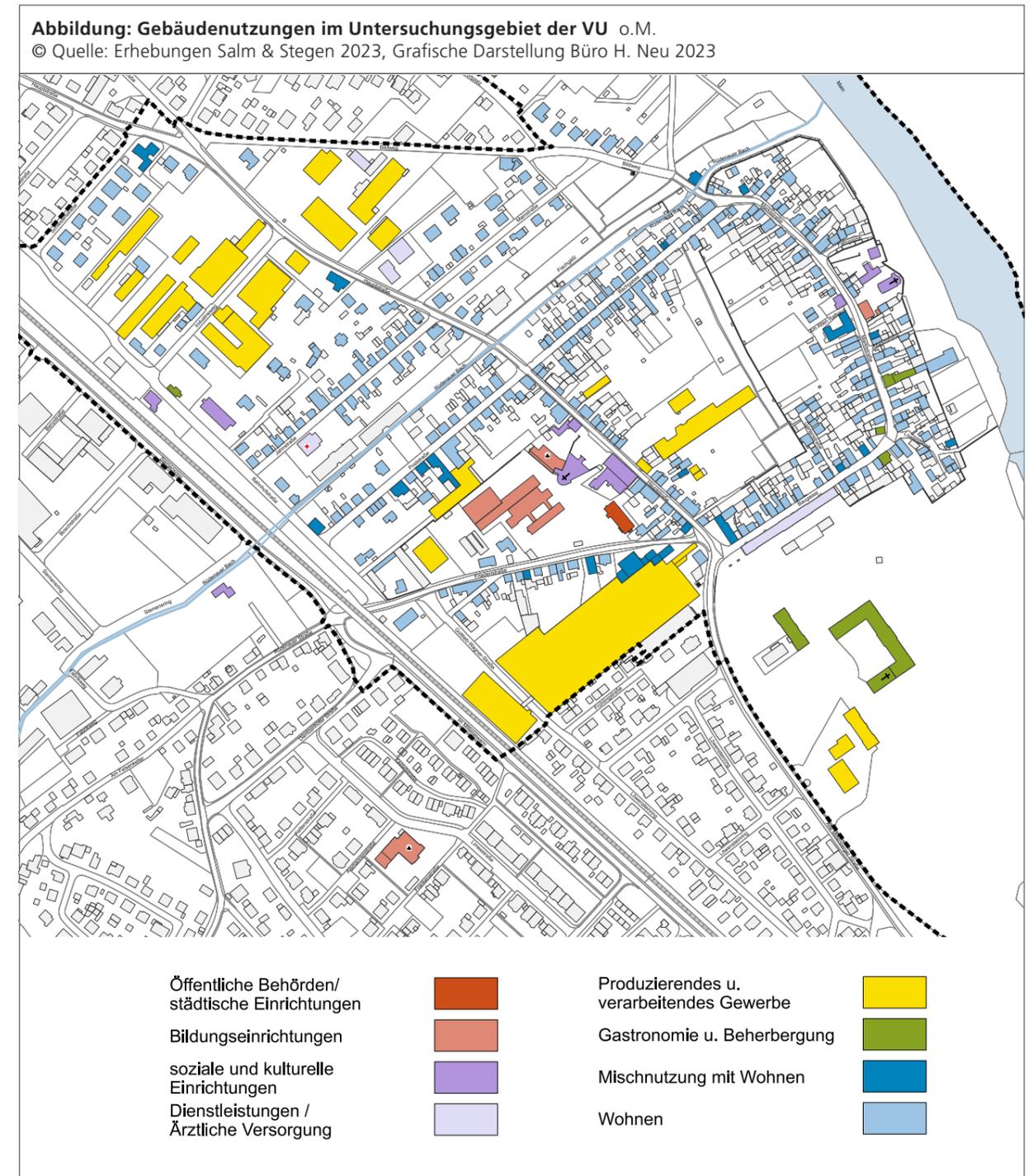
In der Kombination des festgestellten Sanierungsbedarfs, der Zahl der Gebäudeleerstände, der Zahl der nicht bestätigten Leerstandsverdachtsfälle und der Einwohnerstrukturen (siehe folgende Kapitel) besteht die Gefahr einer fortschreitenden Negativentwicklung im Bereich des Ensembles.

Auffällig ist auch die hohe Zahl und Dichte der Nebengebäude vor allem in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke.

Aus der Analyse der Gebäudenutzungen leiten sich erste Zielvorstellungen ab:

- Im Bereich Friedenstraße und Hauptstraße sollten durch Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung und durch Gestaltungsmaßnahmen die bestehenden Ansätze zur Herausbildung eines Ortszentrums gestärkt werden.
- Zum Erhalt der Wohnnutzung im Altort sowie zur Stabilisierung der Sozialstrukturen sollte die private Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude höchste Priorität in der städtebaulichen Sanierung genießen.
- Die Wohnumfeldqualitäten sollten verbessert werden. Dazu zählen zum einen Maßnahmen zur städtebaulichen Einbindung der großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen in die kleinteilige Wohnnutzung, auch zur Minderung von Nutzungskonflikten. Zum anderen sollte der Grünflächenanteil erhöht werden. Auf privaten Flächen ist zu prüfen, welche Nebengebäude erhaltenswert sind und welche Nebengebäude ggf. zu Gunsten von Freiräumen und Grünflächen rückgebaut werden könnten.

**Abbildung: Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet der VU o.M.**  
© Quelle: Erhebungen Salm & Stegen 2023, Grafische Darstellung Büro H. Neu 2023



## 2.2 Städtebauliche Analyse

### 2.2.10 Gebäudezustand

Im Zuge mehrerer Ortsbegehungen - zuletzt im September 2024 - wurde der bauliche Zustand der Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst und kategorisiert.

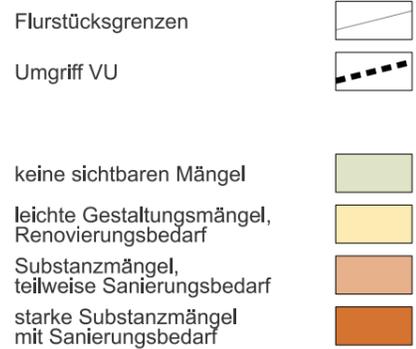
Die Erfassung erfolgte vom öffentlichen Straßenraum aus. Es fanden keine Begehungen der Gebäude und Grundstücke statt.

Die Gebäude weisen unterschiedliche Erhaltungszustände und Grade an Modernisierung auf.

Nebstehender Bestandsplan zeigt die Gebäude klassifiziert nach Bauten mit Gestaltungs- und Substanzmängeln sowie mit Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Insbesondere in der Bachgasse, dem südöstlichen Abschnitt der Hauptstraße sowie der Marktstraße befinden sich einige, meist leer stehende Gebäude, die starke Substanzmängel mit entsprechendem Sanierungsbedarf aufweisen.

Bei allen Gebäuden, die starke Substanzmängel aufweisen, handelt es sich um Altbauten, die im Sinne der Wahrung des Ortsbilds erhalten werden sollten.



Lageplan Gebäudezustand M 1:4.000

## 2.2 Städtebauliche Analyse

## 2.2.11 Bestand Frei- und Grünflächen

Kleinheubach verfügt insbesondere im Bereich des Altorts, entlang des Rüdener Bachs und im Verlauf des Mains über höchst qualitätvolle Grünräume.

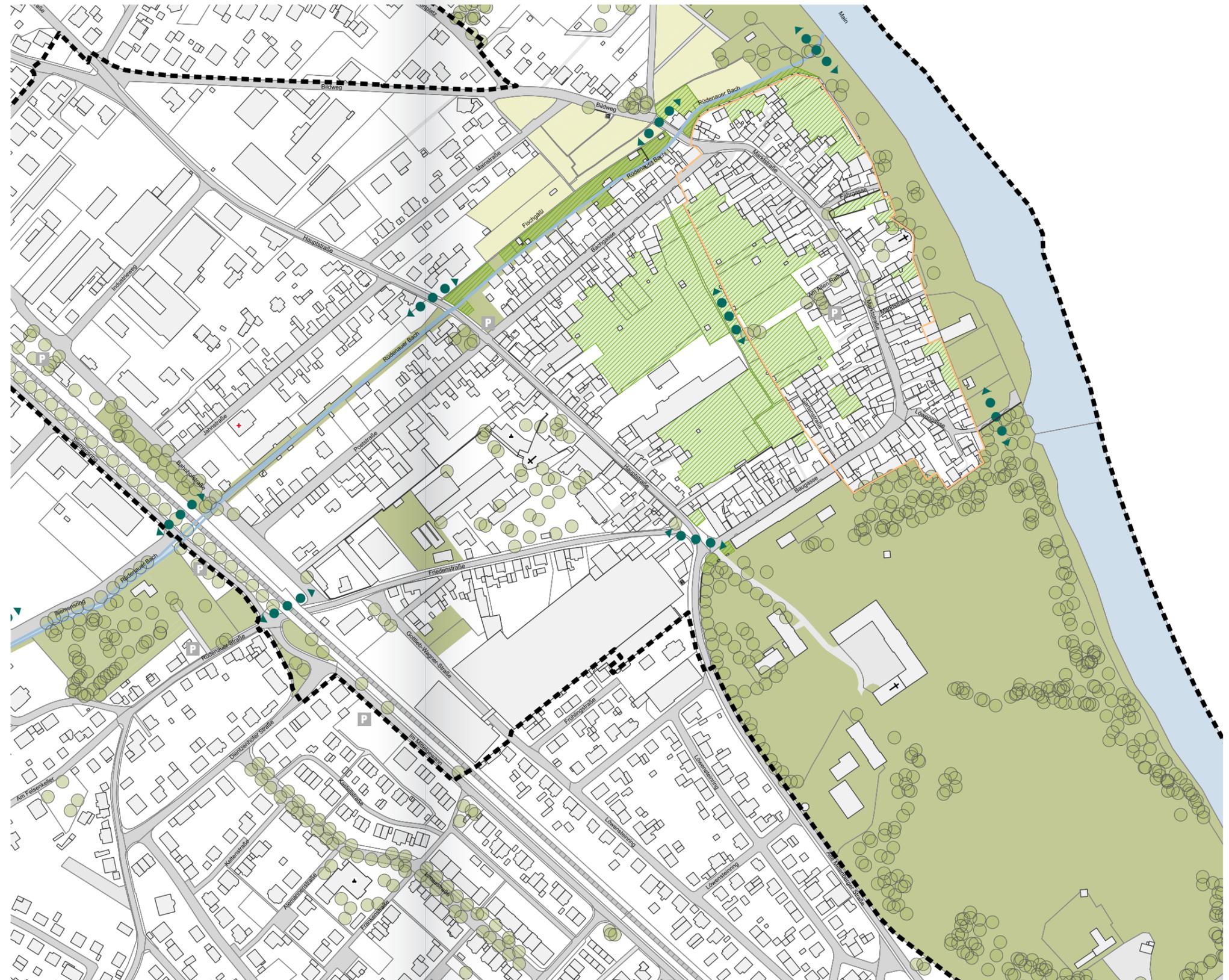
Herausragende Bedeutung hat der Schlosspark mit seinem einzigartigen Baumbestand. Der Park war im 18. Jahrhundert im französischen Stil angelegt und später im englischen Stil umgestaltet worden. Die unterschiedlichen Einflüsse spiegeln sich im Baumbestand wider. Ursprünglich waren vor allem heimische Baumarten wie Eichen, Buchen und Ahorn vertreten. Im Laufe der Zeit wurden zahlreiche exotische Bäume gepflanzt, die dem Park eine besondere Vielfalt verleihen.

Als Erbe der frühen Siedlungsphase sind die einst als Hausgärten genutzten Freiflächen im Zentrum (Hecke) sowie am Rand des Altorts (beidseits des Rüdener Bachs / Fischgässchen) erhalten geblieben.

Weitere Grünflächen mit wertvollem Baumbestand sind der Friedhof und die Baumallee entlang der Bahntrasse.

Die Grünzüge sind als zu schützende Natur- u. Retentionsräume, als gärtnerisch bewirtschaftete Flächen, als Orte des fußläufigen Verkehrs und des Radverkehrs sowie als Naherholungsraum von zentraler Bedeutung.

- Umgriff VU 
- Fluss Main 
- Rüdener Bach 
- Historische Altstadt 
- Bahntrasse 
- Öffentliche Wege u. Straßen 
- Baumbestand 
- Parkplätze 
- Grünflächen 
- Historische Grün- und Freiflächen 
- Erhaltenswerte Gärten 
- Wichtige Grünraum- / Wegebezüge 



Lageplan Bestand Frei- und Grünflächen

M 1:4.000

## 2.2 Städtebauliche Analyse

## 2.2.12 Verkehr, Erschließung, Stellplätze

Kleinheubach ist gut an das überregionale Straßen- und Bahnnetz angebunden. Die Bundesstraße 469 tangiert den Ort und verbindet ihn mit Miltenberg und Aschaffenburg, die südöstlich von Kleinheubach gelegene Mainbrücke verbindet Odenwald und Spessart.

Stadträumlich stellen diese hochfrequentierten, überörtlichen Straßen starke Zäsuren zur Umgebung und zur Landschaft dar. Nach Nordosten öffnet sich der Naturraum umso beschaulicher zur Flusslandschaft des Mains hin, der eine natürliche, „schon immer da gewesene“ Zäsur im Hinblick auf Durchwegung bildet. Innerhalb Kleinheubachs wirkt insbesondere die Bahntrasse als trennendes Element.

Die Hauptstraße, zwischen Bahntrasse und Main verlaufend, verbindet die nordwestliche mit der südöstlichen Ortszufahrt und erschließt über Stichstraßen die angrenzenden Bereiche. Auch das historische Geviert des Altorts, die Bachgasse, Baugasse und Marktstraße werden über die Hauptstraße erschlossen.

Für den Markt Kleinheubach liegt ein aktuelles Mobilitätskonzept vor. Vom Planungsbüro Stete sind hierfür umfangreiche Studien zu unterschiedlichen Verkehrsführungen, insbesondere die Ausweisung von Einbahnstraßen, und verschiedener verkehrsrechtlicher Regelungen, sowohl Trenn- als auch Mischprinzip, im Bereich des Altorts angestellt worden.

Aktuelle Themenfelder sind:

- Ausbau innerörtlicher Wegeverbindungen
- Verkehrsberuhigung: der Verkehr soll beruhigt, Fußgängern, Radfahrern mehr Raum gegeben werden.
- Öffentlicher Nahverkehr: die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs soll gesteigert werden, um den Individualverkehr zu reduzieren.
- Radverkehrsförderung: der Ausbau des Radwegenetzes wird angestrebt.
- Parkraum: die Parkplatzsituation insbesondere im Bereich des Altorts stellt eine Herausforderung dar. Der Nachweis von Stellplätzen ist auch beim gewünschten Ausbau von Wohnnutzungen ein Hindernis. Hier sind Lösungen wie Sammelparkflächen denkbar.



Lageplan Bestand Verkehr, Erschließung, Stellplätze M 1:5.000

# "Gute Nachbarschaft" Räumliche Konturen, Zäsuren und Übergänge

Begrenzung und Übergang  
von

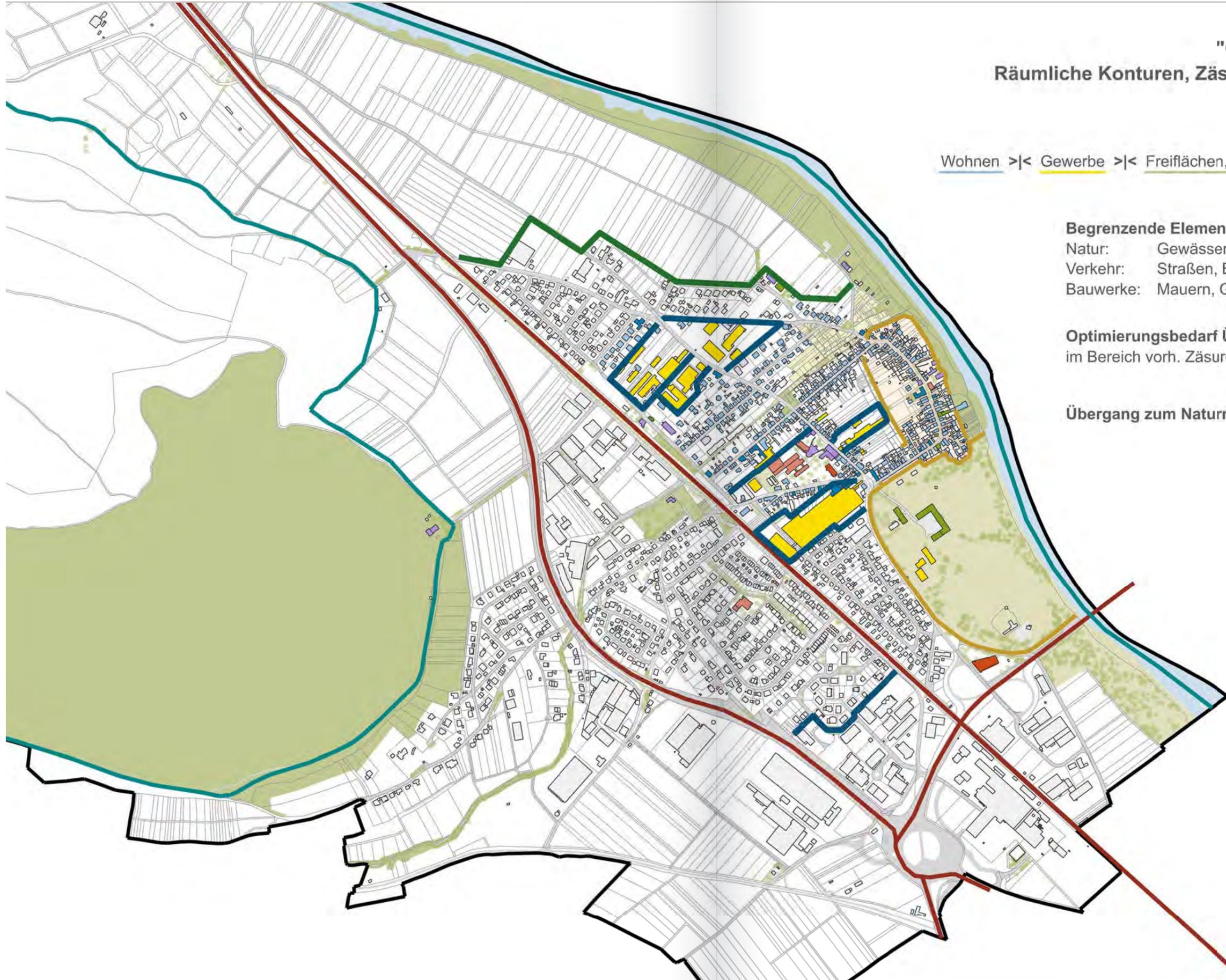
Wohnen >|< Gewerbe >|< Freiflächen, Landwirtschaft, Naturraum

## Begrenzende Elemente

- Natur: Gewässer, Wald 
- Verkehr: Straßen, Bahntrasse 
- Bauwerke: Mauern, Gebäude 

Optimierungsbedarf Übergänge  
im Bereich vorh. Zäsuren 

Übergang zum Naturraum 



## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.1 Einwohnerentwicklung und -strukturen

#### Einwohnerstand

Das Einwohnermeldeamt der Marktgemeinde wies zum 31.12.2022 einen Einwohnerstand von 3.702 Einwohnern aus. Der amtliche Endstand des LfStAD lag zum selben Zeitpunkt mit 3.698 Einwohnern nur geringfügig darunter.

#### Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung verlief im Zeitraum 1988 bis 2018 nahezu kontinuierlich positiv. Mit 3.769 Einwohnern wurde im Jahr 2018 der bisherige Einwohnerhöchststand erreicht.

Die Einwohnerentwicklung stagniert seit dem Jahr 2018 bzw. ist leicht rückläufig. Die aktuelle Vorausberechnung des LfStAD geht für das Jahr 2033 von einem Einwohnerstand von 3.682 Einwohnern aus.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist im Markt Kleinheubach im Schnitt immer noch positiv – wenn auch ein Trend zu einer zunehmend negativeren Entwicklung erkennbar ist. Der Saldo der letzten 10 Jahre (2013 bis 2022) lag im Schnitt bei +3,1 Personen. In Zukunft ist ein steigender Überhang der Sterbefälle gegenüber den Geburten zu erwarten.

#### Wanderungsbewegungen

Der Wanderungssaldo liegt im Schnitt der Jahre 2013 bis 2022 bei +0,9 Personen. Das heißt, der Wanderungssaldo ist im langjährigen Mittel weitgehend ausgeglichen. In den Jahren 2019 bis 2022 war der Wanderungssaldo jedoch ausschließlich negativ (im Mittel -15,25 Personen).

#### Altersstruktur

Das Durchschnittsalter liegt in der Marktgemeinde Kleinheubach mit 43,4 Jahren (EMA 2022) deutlich unter dem Altersdurchschnitt des Landkreises Miltenberg sowie des Regierungsbezirks Unterfranken. In diesen beiden Gebietseinheiten liegt das Durchschnittsalter rund ein Jahr höher.

Das Durchschnittsalter wird der Vorausberechnung des LfStAD folgend im Markt Kleinheubach bis zum Jahr 2033 auf 45,5 Jahre steigen. Der Altenquotient (Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird von 30,5 im Jahr 2019 auf 42,4 im Jahr 2033 steigen.

Allerdings wird auch der Jugendquotient (Anzahl unter 20-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) im selben Zeitraum von 30,1 auf 31,4 leicht zulegen. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Rückgang der Einwohnerzahlen in der Altersgruppe der 20 bis unter 65-Jährigen.

Im Zeitraum 2019 bis 2033 wird die Fallzahl in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen leicht abnehmen. Starke Einwohnerrückgänge wird der „Mittelbau“ – die Altersgruppe der 20 bis unter 65-Jährigen – verzeichnen. Starke Einwohnerzuwächse wird es in der Altersgruppe der 65- bis 75-Jährigen geben.

Daraus leiten sich Konsequenzen für die Bereitstellung von Infrastrukturen ab:

- relativ konstanter Bedarf in der Kindertagesbetreuung und der Betreuung von Kindern im Grundschulalter
- Rückgang bei den Menschen im Ausbildungsalter (Mangel an Auszubildenden? Gegenstrategie des Anbietens geeigneter Wohnformen für junge Menschen?)
- steigender Fachkräftemangel und nachlassende Nachfrage nach klassischer Wohneigentumsbildung
- stark steigender Bedarf an altersbezogener Infrastruktur (Bildung und Betreuung, Freizeit) sowie an altersgerechten Wohnformen

Abbildung: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Markt Kleinheubach 1988 bis 2022

© Quelle: LfStAD 2023, Darstellung Salm & Stegen 2024

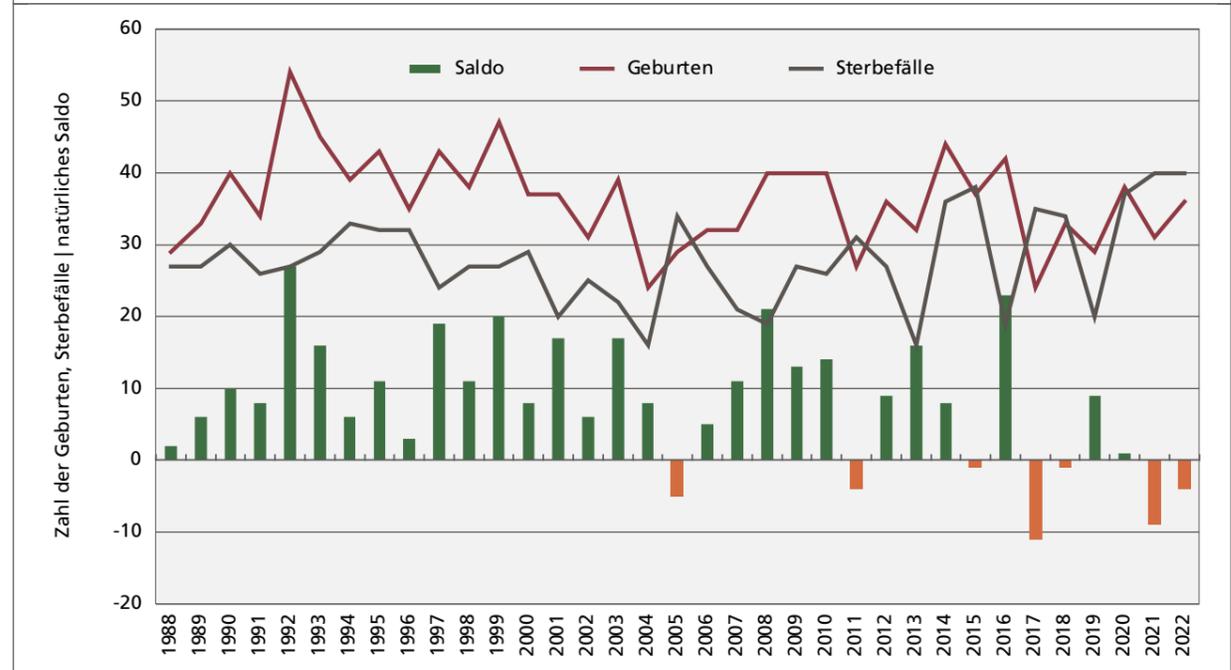
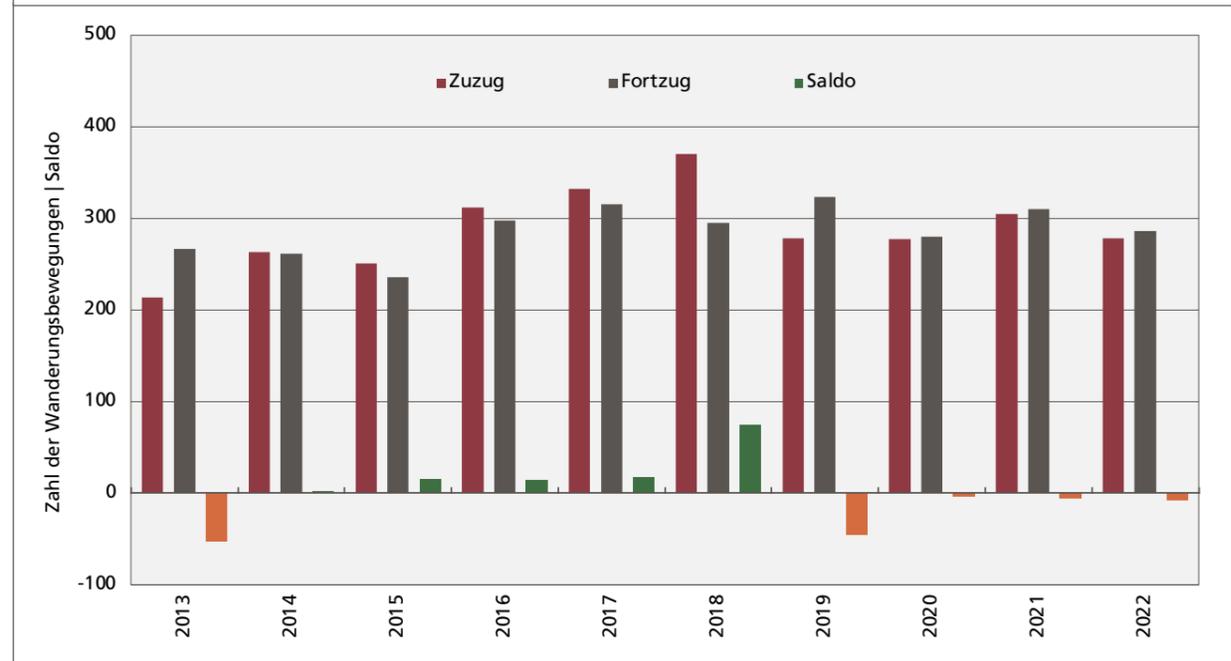


Abbildung: Wanderungsbewegungen Markt Kleinheubach 2013 bis 2022

© Quelle: LfStAD 2023, Darstellung Salm & Stegen 2024

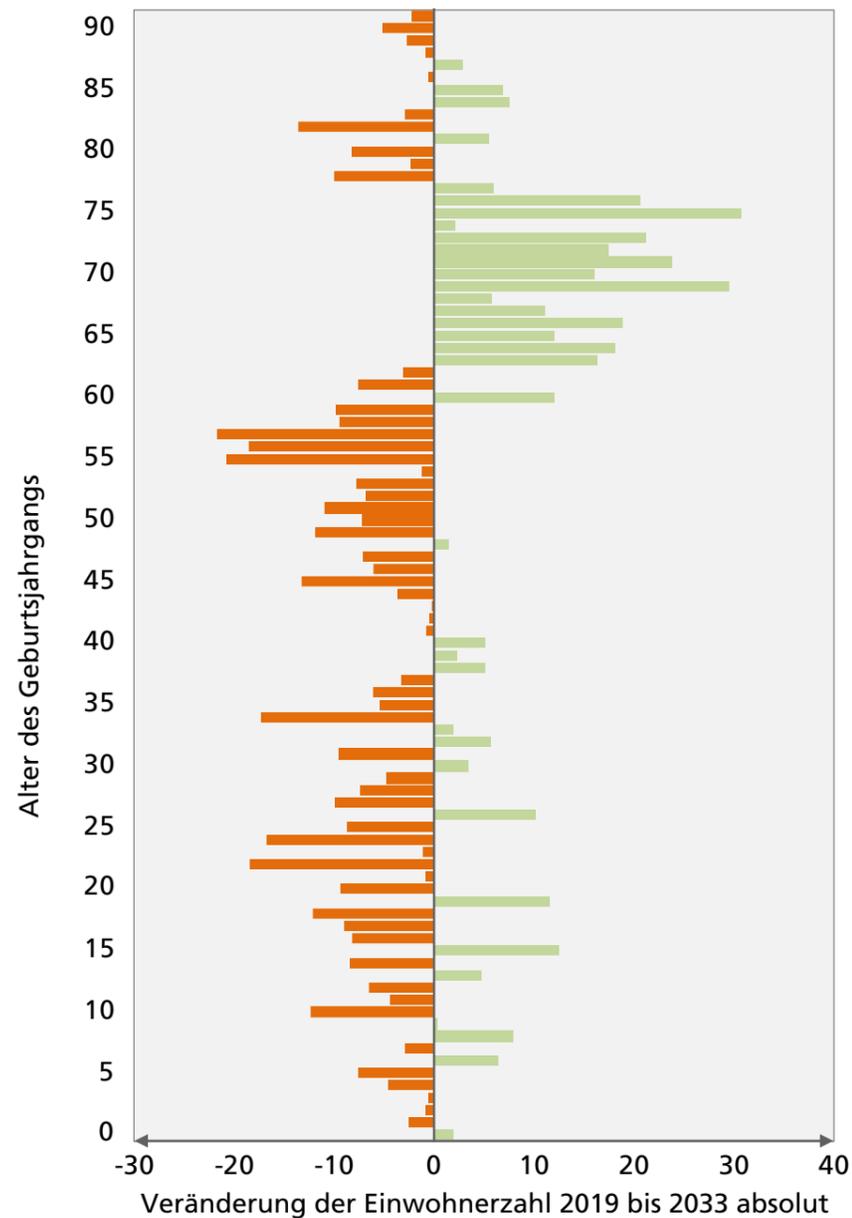


## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.1 Einwohnerentwicklung und -strukturen – Fortsetzung

**Abbildung: Veränderung der Einwohnerzahlen nach Alter 2019 bis 2033**

© Quelle: LfStAD 2021, Darstellung Salm & Stegen 2024



### Teilräumliche Betrachtung der Einwohnerstrukturen

Anhand der Einwohnermeldeamtsdaten zum Stichtag 31. Dezember 2022 konnte eine kleinräumige Analyse der Einwohnerstrukturen erfolgen.

Im Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB wohnten zum Ende des Jahres 2022 1.121 Einwohner.

Die Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet ist dabei etwas jünger, als in der Marktgemeinde insgesamt: das Durchschnittsalter liegt rund ein Jahr niedriger und der Anteil der unter 10-Jährigen ist etwas höher als in der Gesamtgemeinde.

Im Markt Kleinheubach wurden zum 31.12.2022 69 Gebäude von einer alleinstehende Person bewohnt, die gleichzeitig 65 Jahre oder älter war. Man spricht hier von so genannten Remanenzeffekten (siehe Kapitel 2.3.3). Im Untersuchungsgebiet konnten 25 Remanenzeffekte identifiziert werden.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Bevölkerung ist im Untersuchungsgebiet ein höherer Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung festzustellen – auch bei Nichtberücksichtigung der Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in der Bahnhofstraße.

Die Entwicklung der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sollte auf beginnende Segregationstendenzen hin weiter beobachtet werden. Durch die städtebauliche Sanierung und vor allem durch die Modernisierung von Wohnraum sollte einer Entwicklung vorgebeugt werden, bei der nicht mehr zeitgemäßer Wohnraum verstärkt durch wirtschaftlich benachteiligte Bewohnergruppen nachgefragt wird (vgl. § 171e BauGB).

**Tabelle: Einwohnerstrukturen in der teilräumlichen Betrachtung**

© Quelle: EMA Markt Kleinheubach Stand 31.12.2022, Berechnungen Salm & Stegen 2024

	Teilraum, Stand 31.12.2022	
	Markt Kleinheubach gesamt	Untersuchungsgebiet Altort
Einwohnerzahl	3.702	1.121
Durchschnittsalter	43,4	42,4
Remanenzeffekte (1-Haus-1-Bewohner-65plus)	69	25
Anteil der unter Zehnjährigen	8,9 %	9,4 %
Anteil Deutsche in Prozent	67,3 %	59,0 %
Anteil Menschen mit Migrationshintergrund <sup>1</sup>	14,0 %	10,0 %
Anteil Ausländer (ohne Aufnahmeeinrichtung)	18,6 %	31,0 % (27,5%)

<sup>1</sup> Hier definiert als Menschen mit mind. einer weiteren Staatsangehörigkeit neben der deutschen Staatsangehörigkeit. Der Mikrozensus definiert einen Migrationshintergrund wie folgt: Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzt. Diese Merkmale lassen sich anhand der Einwohnermeldeamtsdaten jedoch nicht erfassen, so dass der wahre Wert für den Migrationshintergrund deutlich über dem hier definierten Wert liegen dürfte.

2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

2.3.2 Haushaltsstrukturen

Die amtliche Statistik hält kaum kleinräumige Daten zu Zahl und Struktur der Privathaushalte vor. Die letzte empirische Datenquelle ist der Zensus 2011. Die Daten des Zensus 2022 lagen zur Berichtsfassung noch nicht vor.

Im Zensus 2011 ist für Kleinheubach eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,44 Einwohnern je Haushalt hinterlegt. Zum gleichen Zeitraum betrug die Zahl der Einwohner je Wohneinheit 2,13 Einwohner.

Die künftige Veränderung der Haushaltsgrößen lässt sich mit Hilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens berechnen. Diese Quoten bezeichnen den Anteil einer Bevölkerungsgruppe eines bestimmten Alters, der Mitglied eines bestimmten Haushaltstyps ist.

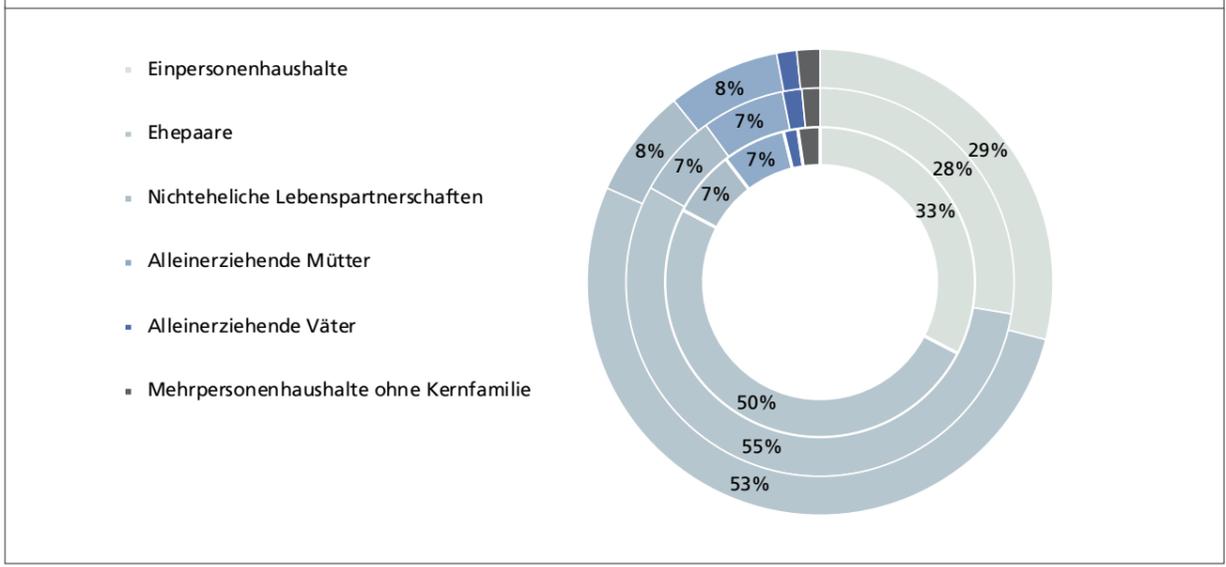
Die anhand des Zensus 2011 für Kleinheubach empirisch ermittelten Quoten für bestimmte Altersgruppen lassen sich mit den vorausgerechneten Bevölkerungszahlen (Einzeldaten nach Geburtsjahrgängen des

LfStaD) verknüpfen und ergeben so die Möglichkeit, die Zahl der Kleinheubacher Haushalte auf diese Weise fortzuschreiben.

Entsprechende Verhaltensänderungen der Bevölkerung, die in der Vergangenheit einen Trend hin zu kleineren Haushalten mit bewirkt haben (bspw. sinkende Kinderzahlen pro Haushalt, längeres selbstbestimmtes Wohnen im Alter etc.), sind rechnerisch hingegen nicht valide abschätzbar. Die in den vorliegenden Berechnungen aufgezeigte Veränderung der Haushaltsstrukturen ist damit ausschließlich demografisch und nicht durch soziales Verhalten bedingt (vgl. Institut für Stadt- und Regionalentwicklung 2018).

Die einzelnen Berechnungsschritte können aufgrund ihrer Komplexität im ISEK nicht detailliert dargestellt werden.

Abbildung: Haushaltsstrukturen im räumlichen Vergleich  
© Quelle: Zensus 2011, Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



Äußerer Kreis: Markt Kleinheubach  
Mittlerer Kreis: Landkreis Miltenberg  
Innerer Kreis: Regierungsbezirk Unterfranken

Die Haushaltsgrößen wurden über die Haushaltsmitgliederquoten gemäß Zensus 2011 zunächst auf die Einwohnerstruktur zum 31.12.2022 (EMA Markt Kleinheubach) übertragen.

Im Jahr 2022 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,40 Personen je Haushalt und im Jahr 2033 wird diese voraussichtlich bei 2,36 Personen liegen. Hand in Hand mit dem aufgezeigten Alterungsprozess der Bevölkerung nimmt auch die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter ab, wenn auch vergleichsweise moderat und bei einer vergleichsweise großen Zahl an Personen im Haushalt.

Die Haushaltsstrukturen nach Lebensform entsprachen im Markt Kleinheubach im Jahr 2011 weitgehend den Strukturen im Regierungsbezirk Unterfranken und im Landkreis Miltenberg.

Die Lebensform „Ehepaare“ (mit und ohne Kinder) ist mit 53 Prozent die häufigste Lebensform.

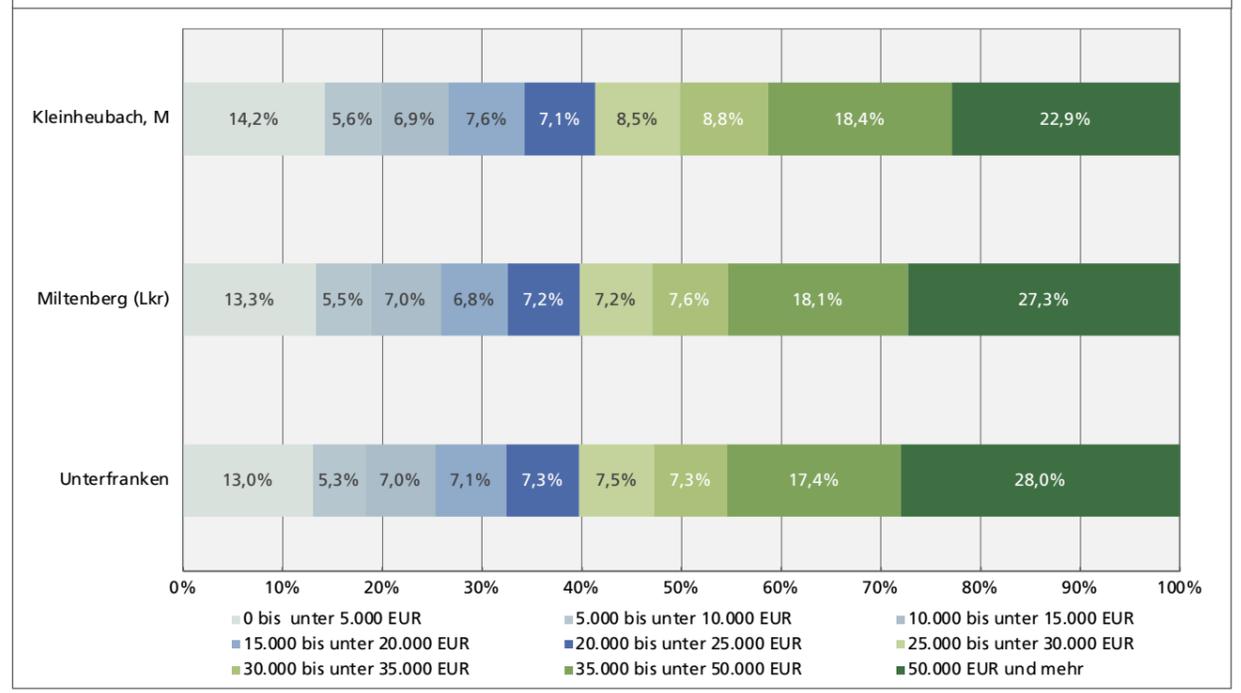
Über die für das Jahr 2024 angekündigten Daten des Zensus 2022 sollten die Analyse der Haushaltsstrukturen aktualisiert und Veränderungen bewertet werden.

Einkommensstruktur der Haushalte (2019)

Die Einkommensstruktur der Haushalte im Markt Kleinheubach deutet auf eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft hin. Im Vergleich mit dem Regierungsbezirk Unterfranken und dem Landkreis Miltenberg sind im Markt Kleinheubach die unteren Einkommensgruppen etwas stärker und die höheren Einkommensgruppen etwas schwächer vertreten.

Die aktuellen verfügbaren Werte stellen die Einkommensstruktur im Jahr 2019 dar. In der Statistik werden gemeinsam veranlagte Ehepaare als „1 Steuerpflichtiger“ geführt. Differenziertere Aussagen zur Einkommensstruktur bestimmter Haushaltstypen sind deshalb nicht möglich.

Abbildung: Einkommensstruktur der Haushalte im räumlichen Vergleich (2019)  
© LfStaD 2024, Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.3 Wohnungsbestand und Wohnraumbedarf

Der Wohnungsbestand im Markt Kleinheubach umfasste zum 31.12.2022 1.790 Wohnungen in Wohn- oder Nichtwohngebäuden.

Als Gebäudetyp dominiert mit 56 Prozent das Einfamilienhaus. Mit 26 Prozent der Gebäude hat das Zweifamilienhaus einen vergleichsweise großen Stellenwert. Das Mehrfamilienhaus ist mit 18 Prozent am Gebäudebestand vertreten.

Gemessen an der Zahl der Wohneinheiten relativiert sich die Dominanz des Einfamilienhauses leicht: 30 Prozent der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 28 Prozent in Zweifamilienhäusern und 42 Prozent in Mehrfamilienhäusern.

#### Wohnungstypen

Rund 59 Prozent der Wohnungen in Kleinheubach verfügen über fünf oder mehr Wohnräume. Gut 25 Prozent der Wohnungen sind Ein- bis Dreiraumwohnungen.

Die Struktur bzw. das Angebot an Wohnungstypen folgt dabei der o.a. Gebäudestruktur, in der das Mehrfamilienhaus für eine kleine Gemeinde einen recht großen Stellenwert hat. Dennoch entspricht das vorhandene Wohnraumangebot weitgehend nicht mehr den Haushaltsstrukturen: knapp 63 Prozent der Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Ordnet man diesem Haushaltstyp idealtypisch Ein- bis Dreiraumwohnungen zu, zeigt sich die Schiefelage auf dem Wohnungsmarkt in Kleinheubach. Den 967 Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen nur 439 Ein- bis Dreiraumwohnungen gegenüber. Den 88 Haushalten mit 5 oder mehr Personen stehen hingegen 873 Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen gegenüber.

Die überproportionale Inanspruchnahme von Wohnraum durch insbesondere kleinere Haushaltstypen (bspw. weil bezahlbare (Miet-)Wohnungen mit den passenden Grundrissen fehlen) ist ein wesentlicher Grund für eine steigende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf.

Eng verbunden ist damit das Phänomen der Remanenzeffekte. Mit Remanenzeffekt (auch: Beharrungstendenz) wird ein städtebauliches Phänomen bezeichnet, welches sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen

Wohnungen/Gebäuden verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie bspw. dem Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert - man spricht in diesem Zusammenhang auch von innerem Leerstand. Dieser Effekt betrifft vor allem das klassische Eigenheim im ländlichen Raum: das Einfamilienhaus.

In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für selbst bestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur den älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen frei werdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden.

In Kleinheubach konnten zum 31.12.2022 69 Gebäude (7,3 Prozent des Wohngebäudebestands) als Remanenzeffekt (1 Gebäude, nur 1 Bewohner - zugleich 65 Jahre und älter) ermittelt werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche in einem Einfamilienhaus in Kleinheubach von 129,6 qm entfallen auf diese 69 Bewohner 8.943 qm Wohnfläche. Durchschnittlich verfügt jeder Einwohner in Kleinheubach über 47,2 qm Wohnfläche, das wären bei 69 Personen 3.260 qm. Der auf diese 69 Personen (Remanenzeffekte) entfallende Wohnflächenüberhang wird auch als innerer Leerstand bezeichnet und beläuft sich auf 5.683 qm Wohnfläche (8.943 qm - 3.260 qm). Dieser innere Leerstand entspricht wiederum der Wohnfläche von 44 Einfamilienhäusern oder rund 2,2 ha Bruttowohnbau land (drei Fußballfelder).

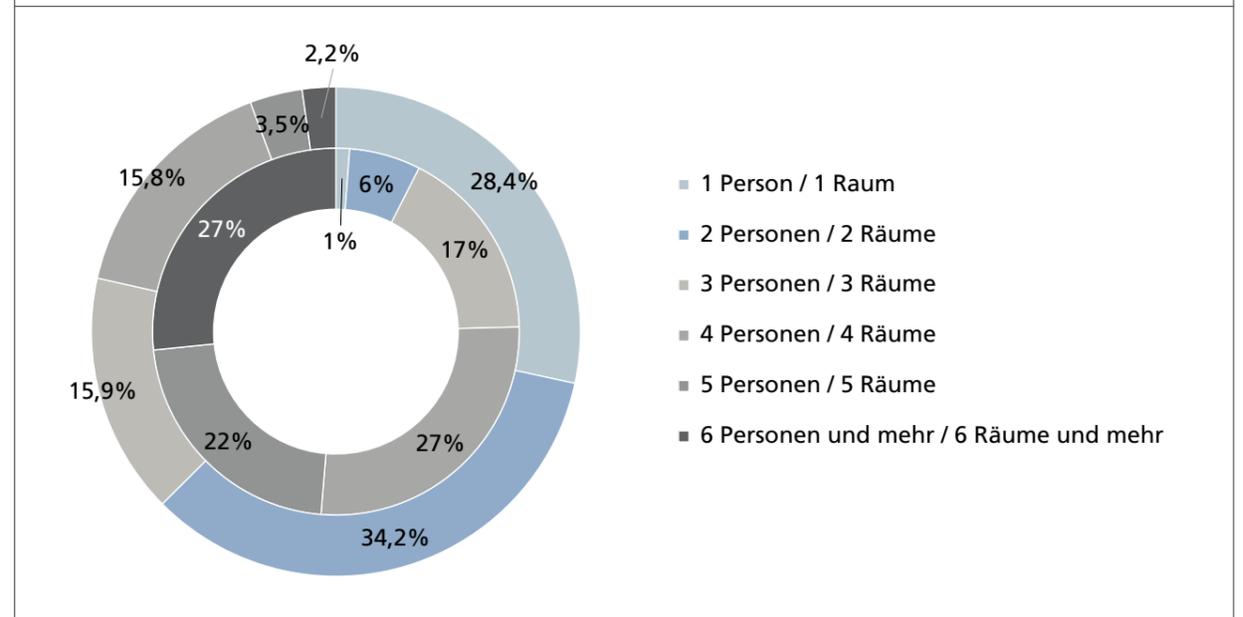
#### Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1988

Der Blick auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohnerzahlen verdeutlicht den steigenden (statistischen) Wohnraumbedarf pro Kopf. Entfielen 1988 noch 412 Wohnungen auf 1.000 Einwohner, so waren es im Jahr 2022 bereits 484 Wohnungen. Der Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) - bezeichnet als Auflockerungsbedarf - betrug im Zeitraum 2011 bis 2022 0,26 Prozent jährlich.

Für den Rückgang der Belegungsdichte können sinkende Haushaltsgrößen, eine steigende Anzahl von Wohnungsleerständen und auch eine steigende Anzahl von Nebenwohnsitzhaushalten verantwortlich sein.

Abbildung: Haushaltsstrukturen und Wohnraumbestand Markt Kleinheubach 2022

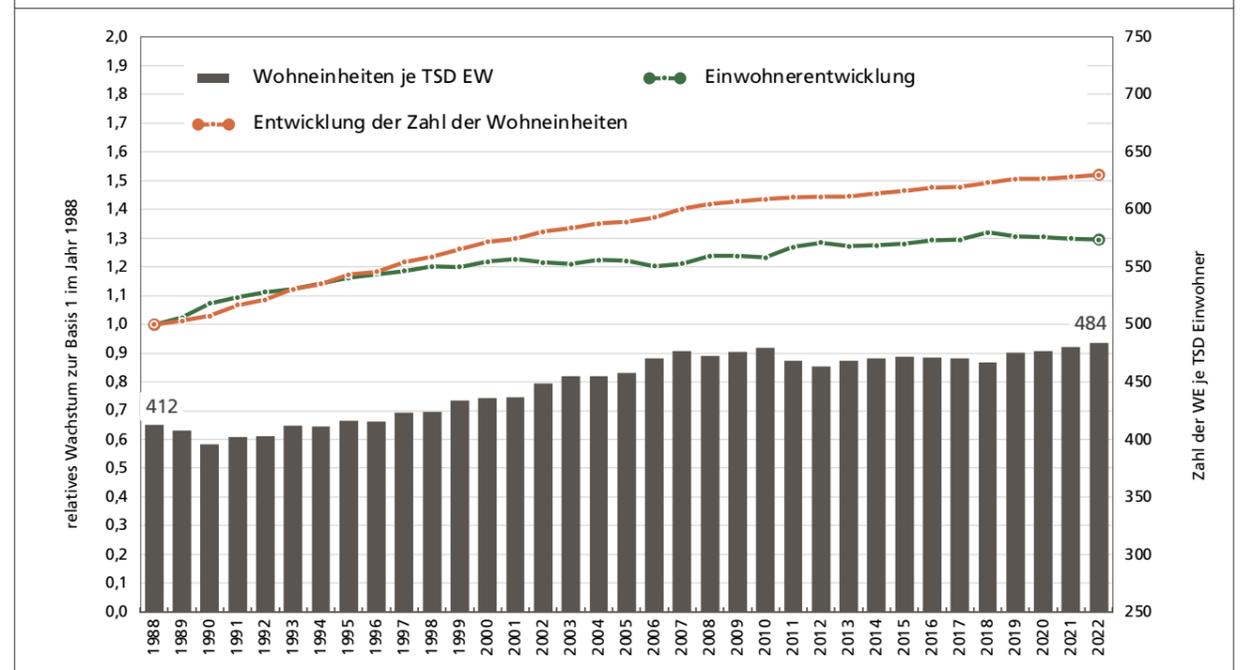
© LfStaD 2024, Zensus 2011, Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



Äußerer Kreis: Haushaltsstrukturen | Innerer Kreis: Wohnungsbestand

Abbildung: Entwicklung der Einwohnerzahlen und des Wohnungsbestandes

© LfStaD 2024, Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.3 Wohnungsbestand und Wohnraumbedarf – Fortsetzung

#### Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2035

Zur Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs bzw. zur Ermittlung der Zahl der bedarfsnotwendigen Wohneinheiten greifen wir auf das Tool „Wohnbaulandbedarf“ der Flächenmanagementdatenbank 4.2 (FMD) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zurück.

Die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs anhand der FMD 4.2 erfolgt auf Basis der folgenden Parameter:

- amtliche Einwohnerzahl zum 31.12.2021
- amtlich vorausberechneter Einwohnerzuwachs im Prognosezeitraum
- Wohnungen je tausend Einwohner
- Wohnungen je ha Wohnbaufläche gemäß dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem)
- jährlicher Auflockerungsbedarf in Prozent (prozentualer Rückgang der Belegungsdichte, siehe oben)

Die einzelnen Berechnungsschritte können in den Erläuterungen zur FMD auf der Homepage des LfU nachgelesen werden.

Es ergibt sich ein rechnerischer zusätzlicher Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2035 im Umfang von 44 Wohnungen. Ein zusätzlicher Bedarf ergibt sich trotz des Einwohnerrückgangs nur aufgrund des oben skizzierten Auflockerungsbedarfs.

Der errechnete Bedarf an Wohnungen im Zeitraum 2021 bis 2035 entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsdichte von 26 Wohnungen je ha in Kleinheubach einer Siedlungsfläche von rund 1,7 ha. Vom Wohnraumbedarf sind noch die Fertigstellungen in den Jahren 2022 (8 WE) und 2023 (amtlicher Wert lag noch nicht vor) abzuziehen.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollte auf neuen Siedlungsflächen jedoch eine höhere Wohnungsdichte als im Status Quo angestrebt werden. Vorrangig sollten Innenentwicklungspotenziale genutzt werden.

Abbildung: Screenshot aus dem Tool Wohnbaulandbedarf der Flächenmanagementdatenbank des LfU  
© Landesamt für Umwelt (LfU) 2024, erstellt durch Salm & Stegen 2024

## Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Kleinheubach

### Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

#### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	3.711	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	-1,3	
für einen Zeitraum von:	14	Jahren

#### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	480	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,083	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	26	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3**      Prognosezeitraum (Jahre): **14**

Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!

### Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="-48"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="-23"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="67"/>	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="44"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="1,7 ha"/>	
steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value=""/>	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte		
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text" value=""/>	ha      Anzahl: <input type="text" value="0"/>

### 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

#### 2.3.4 Arbeitsmarkt und Gewerbe

##### Arbeitsplatzdichte

Aus der Analyse der tatsächlichen Flächennutzung (ALKIS-Daten) ging bereits die hohe Bedeutung der gewerblichen Nutzungen im Siedlungsgefüge hervor.

Die Arbeitsplatzdichte (Beschäftigte am Arbeitsort je tausend Einwohner) bestätigt die starke Stellung der gewerblichen Nutzungen im Markt Kleinheubach: mit 813 Beschäftigten am Arbeitsort je tausend Einwohner wird eine Arbeitsplatzdichte erreicht, die deutlich über den Werten der Vergleichsräume liegt (siehe Tabelle).

##### Beschäftigtenentwicklung und Pendlersaldo

In Folge der hohen Arbeitsplatzdichte ist auch der Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) positiv. Dieser hat sich im Zeitraum 2012 bis 2022 mehr als verdoppelt.

Das Pendervolumen (Einpendler plus Auspendler) – also die Zahl der täglichen Pendelbewegungen – hat sich von rund 2.900 im Jahr 2012 um 33 Prozent auf rund 3.800 Pendlerbewegungen erhöht.

Dies bringt zu einer Mehrbelastung durch den motorisierten Individualverkehr, zum anderen aber auch steigende Potenziale zum Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs mit sich.

Ursache für den steigenden Pendlersaldo und das steigende Pendervolumen sind sowohl das Wachstum der Beschäftigten am Wohnort (Zahl der in Kleinheubach wohnhaften Erwerbstätigen) um 14 Prozent als auch das Wachstum der Beschäftigten am Arbeitsort (Arbeitsstätten in Kleinheubach) um 41 Prozent im Zeitraum 2012 bis 2022.

Mit einem Zuwachs um 41 Prozent liegt die Beschäftigtenentwicklung in Kleinheubach deutlich über dem regionalen Durchschnitt (siehe Karte). In der Entwicklung ist zudem kein „Corona-Effekt“ in den Jahren 2020/2021 zu erkennen.

Dies kann an den geringen Anteilswerten der Wirtschaftsbereiche „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ und „öffentliche und private Dienstleister“ in Kleinheubach liegen. Diese genannten Wirtschaftsbereiche waren von den pandemiebedingten Einschränkungen besonders betroffen.

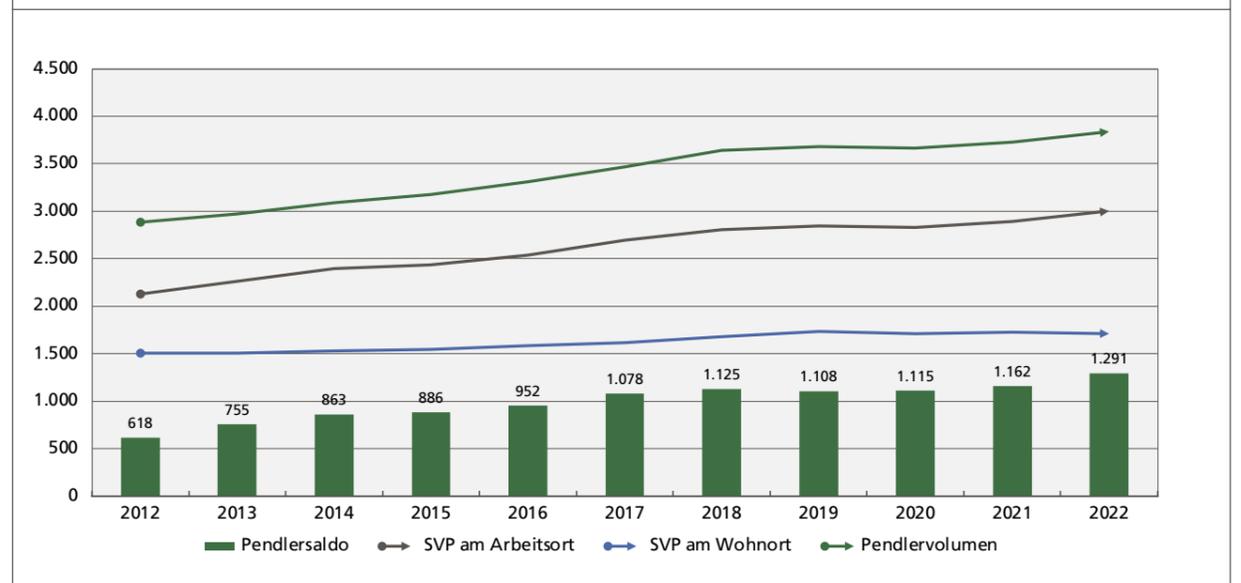
**Tabelle: Arbeitsplatzdichte Markt Kleinheubach im räumlichen Vergleich**

© LfStaD 2024, Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2024

	SVP-Beschäftigte am Arbeitsort 06/2022	Einwohner 12/2022	Arbeitsplatzdichte 2022 (SVP-B/TSD EW)
Bayern	5.865.583	13.369.393	439
Unterfranken	548.160	1.334.376	411
Miltenberg (Lkr)	45.383	129.835	350
Kleinheubach, M	3.005	3.698	<b>813</b>
Miltenberg	5.574	9.566	583
Amorbach	1.378	3.933	350
Großheubach	1.551	5.122	303

**Abbildung: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und der Pendlerbewegungen 2012 bis 2022**

© LfStaD 2024, Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2024



##### Wirtschaftsstruktur

Der Anteil des Wirtschaftsbereiches „produzierendes Gewerbe“ ist mit einem Beschäftigtenanteil von rund 78 Prozent in etwa doppelt so stark vertreten wie im Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Unterfranken und dem Landkreis Miltenberg.

Am Standort Kleinheubach sind größere und namhafte Unternehmen mit Verwaltungs- und Produktionsstätten ansässig, die als „Global Player“ und „Hidden Champions“ bezeichnet werden können.

Die Firma Scheurich Keramik ist Marktführer in Europa auf dem Gebiet der Verbrauchskeramik. Eine Spitzenstellung im europäischen Markt nimmt auch die Firma Josera als Futtermittelhersteller ein.

Weitere große Unternehmen sind die Firma Erbacher Ernährung und die irische Firma Kerry, die, bekannt durch ihre Markenbutter, am Standort Kleinheubach eine Paniermehlfabrik betreibt.

Als Maschinenbauunternehmen stellen die Firmen Waidelich Mechanik und GEWA Anlagen her, die weltweit in der Industrie und im Handwerk eingesetzt werden.

Das Unternehmen Schinkowski beliefert als Werkzeug- und Modellbauer vor allem Automobilhersteller.

Als Spezialist für Gastronomie- und Objekteinrichtungen (Innenausbau) gilt die Firma Reinhold Keller GmbH. Sie hat in den letzten Jahren mehr als 3.000 Trend- und System-Restaurants in mehr als 20 Ländern der Welt eingerichtet.

Die Kaiser Bekleidungs-GmbH ist ein weltweit operierender Hersteller für Herren-Großkonfektion und beliefert ausschließlich Großkunden.

Die Hess Timber GmbH & Co. KG ist eines der wohl innovativsten Holzleimbau-Unternehmen mit einem außergewöhnlichen Leistungsspektrum für Architekten, Planer, Zimmereien und Holzbauern.

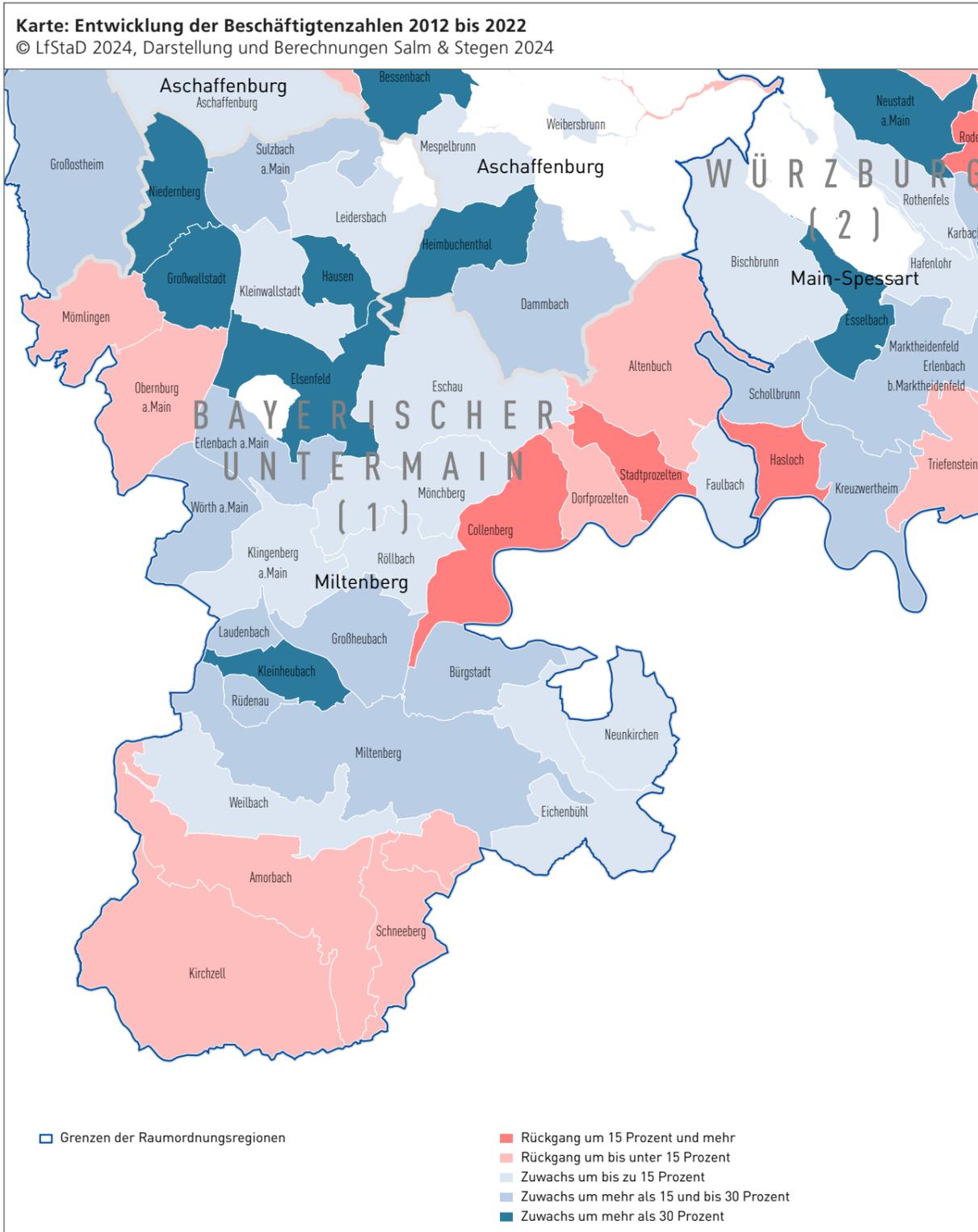
Abgerundet wird der Kleinheubacher Unternehmens-Mix von zahlreichen ortsansässigen Handwerksbetrieben im Bau- und Stahlbausektor, im Heizungs- und Lüftungsbau, im Elektrohandwerk sowie im Elektrogroß- und -einzelhandel.

(vgl. <https://www.kleinheubach.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/1.Wirtschaftsstandort.html>)

## 2 Bestandsaufnahme und Analyse

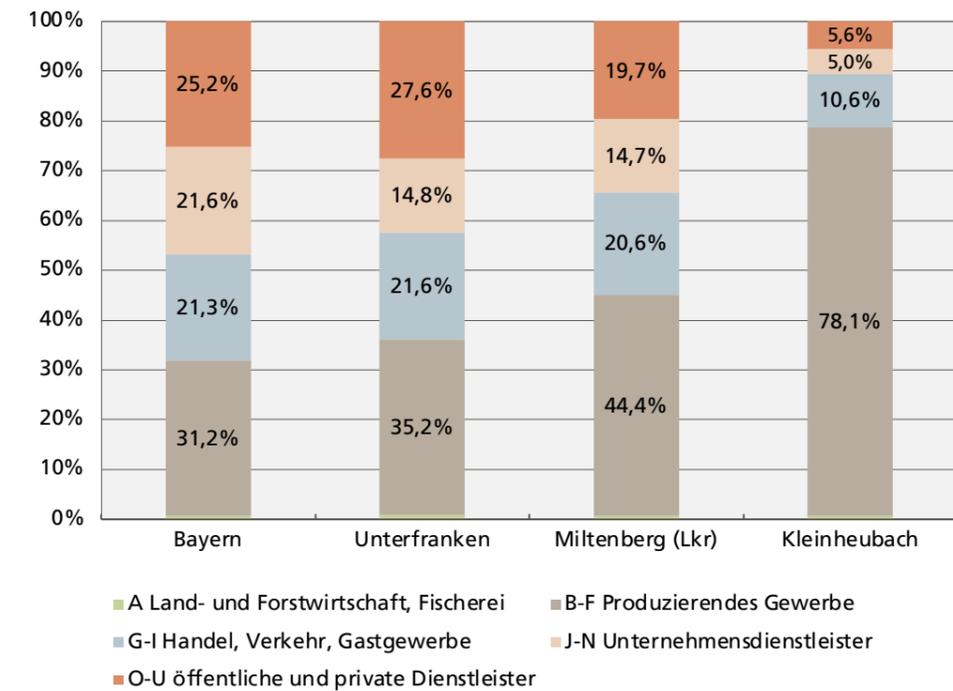
### 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

#### 2.3.4 Arbeitsmarkt und Gewerbe – Fortsetzung



**Abbildung: Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche (Stand 06/2022)**

© LfStaD 2024, Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2024



**Foto: Betriebsstätte der Firma Scheurich Keramik im Altort**

© Salm & Stegen 2023



## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.5 Einzelhandelsentwicklung und Nahversorgung

Die Einzelhandelsentwicklung ist in den meisten Kommunen für die Stadt- und Ortsentwicklung von besonderer Bedeutung. Entwicklungen und Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen prägen nicht nur das Erscheinungsbild eines Standortes, sie wirken sich auch auf die Funktionalität und Vitalität vor allem zentraler Standortbereiche aus. Dem Einzelhandel kommt in einem besonderen Maße eine zentrenbildende Funktion zu.

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat sich dabei in den letzten Jahren und Jahrzehnten erheblich auf die Funktionalität der Innenstädte, Stadtteilzentren, Ortsmitten und Nahversorgungsstandorte ausgewirkt. In vielen Fällen ist die Funktionsfähigkeit und Versorgungsfunktion zentraler Standortbereiche gefährdet. Gerade die Innenstädte und Ortsmitten sind aber jene Bereiche, die wesentlich zur Gesamtattraktivität einer Stadt oder Gemeinde beitragen. Image und Außenwahrnehmung einer Kommune werden maßgeblich auch von ihrer Einzelhandelsattraktivität mitbestimmt. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sollte daher zu den Kernaufgaben einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Ortsentwicklung gehören.

#### Standortlagen des Einzelhandels in Kleinheubach

Der Ortskern der Gemeinde Kleinheubach verfügt nur über wenige Einzelhandelsgeschäfte und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe. Die Immobilienstruktur vor allem im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles zwischen Hauptstraße und Marktstraße deutet darauf hin, dass auch in der Vergangenheit kein nennenswerter zusammenhängender Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorhanden war. Einst vorhandene Angebote waren der kleinteiligen Nahversorgung oder handwerksnahen Dienstleistungen zuzuordnen.

Im westlichen Teil der Friedenstraße bestehen mit dem Extra-Lebensmittelmarkt sowie einer Bäckerei und einer Metzgerei Ansätze eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Extra-Lebensmittelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 500 qm und bietet den Grund-

bedarf an Nahversorgungsartikeln an. Gemeinsam mit weiteren privaten (Friseur, Schneiderei) und öffentlichen Dienstleistungen (Rathaus) und der vorhandenen sozialen Infrastruktur (u.a. Grundschule) sind die genannten Einzelhandelseinrichtungen ein wichtiger Baustein in der Herausbildung eines kleinen Ortszentrums.

Das Gewerbegebiet „In der Seehecke“ stellt die größte Agglomeration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Gemeinde Kleinheubach dar.

Der Branchenmix des Fachmarktzentrum deckt mit Lebensmitteln, Drogerieartikeln, Möbeln, Elektronik, Tierbedarf, Sport- und Modeartikeln sowie einer Apotheke und ergänzenden Dienstleistungen ein breites Versorgungsspektrum ab.

Mit ca. 6.000 qm Verkaufsfläche zielt das verkehrsgünstig an der St2441, der St2310 sowie der B469 gelegene Fachmarktzentrum auch auf die Kaufkraft im Umland der Gemeinde Kleinheubach ab. Vor allem die Gemeinden Großheubach und Miltenberg liegen im Einzugsbereich des Fachmarktzentrum „In der Seehecke“.

So ordnet das LEP Bayern dem Markt Kleinheubach einen einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich mit 14.963 Einwohnern zu. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Marktgemeinde übersteigt die Einwohnerzahl Kleinheubachs damit deutlich und unterstreicht die vorhandene Einzelhandelszentralität der Marktgemeinde.

Der Standort des Fachmarktzentrum „In der Seehecke“ ist städtebaulich als Ortsrandlage zu bewerten. Mit dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet „Im Mittelgewann“ besteht zumindest anteilig ein fußläufiger Einzugsbereich.

Mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi und Penny) sind die größeren Lebensmittelmärkte an einem Standort konzentriert. Gemeinsam mit dem Extra-Lebensmittelmarkt erreichen die vorhandenen Märkte aber eine gute Abdeckung des Siedlungskerns mit einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung (siehe Luftbild mit 500-Meter-Nahversorgungsradien).

Als so genannte Streulage ist ein Bäckerei-Café gegenüber dem Bahnhof zu erwähnen. Die Bäckerei erfüllt an diesem Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet. Die Bäckerei wird zudem von den Nutzern des Bahnhofs (v.a. Berufspendler und Schüler) gut angenommen.

#### Einzelhandelsrelevante Bebauungspläne

Im Kontext des Fachmarktzentrum „In der Seehecke“ sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne zu erwähnen:

- Galgenrain I (GI und GE)
- Gewerbegebiet Im Steiner (GE)
- Mittelgewann II (SO)
- Industriegebiet Süd II (GI)

Mit Ausnahme des Bebauungsplanes Mittelgewann II (Standort Rewe) wurden keine Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung getroffen. Im Mittelgewann II wurde eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze von 1.570 qm festgesetzt. Zudem

wurde die Nutzung als Discounter als unzulässig festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Neuanstellungen, Nutzungsänderungen, Erweiterungen) ergibt sich im Fachmarktzentrum „In der Seehecke“ also weitgehend auf Basis des §8 sowie des §9 BauNVO. Eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist auf dieser Basis nur sehr eingeschränkt möglich.

Im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes könnten die planungsrechtlichen Erfordernisse und Möglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung genauer geprüft werden. Im Fokus der Betrachtung sollten dabei auch die Möglichkeiten und Grenzen einer Weiterentwicklung des Fachmarktzentrum „In der Seehecke“ stehen.

Es ist zu erwarten, dass künftig Umstrukturierungen in Form von Nutzungsänderungen oder Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe anstehen. Dies schließt die Prüfung von Möglichkeiten einer städtebaulichen Aufwertung (v.a. Entsiegelung, Begrünung etc.) mit ein.

**Foto: Extra-Lebensmittelmarkt in der Friedenstraße**  
© Salm & Stegen 2023



## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.5 Einzelhandelsentwicklung und Nahversorgung – Fortsetzung

#### Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung

Die Versorgungsstrukturen in der Ortsmitte (Friedenstraße) sollten durch eine städtebauliche Aufwertung gestärkt werden.

Mit dem Fachmarktzentrum „In der Seehecke“ verfügt die Marktgemeinde über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Gemessen am (Nah-) Versorgungsauftrag des Grundzentrums Kleinheubach bestehen deshalb keine signifikanten Lücken im Branchenmix.

Eine weitere Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung weiterer Standorte für großflächigen Einzelhandel oder Einzelhandelsagglomerationen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

In Ausnahmefällen denkbar ist hingegen die Ansiedlung weiterer Nahversorgungs- / bzw. Lebensmittelbetriebe (ggf. auch als Verlagerung). An Nahversorgungsstandorte sind jedoch besondere Anforderungen zu stellen:

- Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein, das heißt im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen
- Nahversorgungsstandorte sollen über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich (innerhalb eines 500-Meter-Radius) verfügen

- die Dimensionierung von Nahversorgungsstandorten soll dem Kaufkraftpotenzial im engeren Umfeld/Einzugsbereich angemessen sein (keine Überdimensionierung einzelner Nahversorgungsstandorte)
- die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten darf nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führen (Hierarchie der Versorgungsbereiche)
- Die Neuausweisung von Nahversorgungsstandorten muss zudem einen wesentlichen Beitrag zu einer besseren räumlichen Abdeckung des Siedlungsgebietes mit Nahversorgungseinrichtungen leisten. Im Falle größerer Lebensmittelmärkte bedeutet dies, dass größere Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche von Nahversorgungsstandorten vermieden werden sollten.

Die Erweiterung bestehender bzw. die Ausweisung neuer Nahversorgungsstandorte erfordert deshalb eine sorgfältige Einzelfallprüfung entlang der o.a. Kriterien.

Luftbild: Fachmarktzentrum „In der Seehecke“ mit Leitbetrieben und 500-Meter-Nahversorgungsradien  
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Beschriftung Salm & Stegen 2024



### 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

#### 2.3.6 Tourismus

Der Begriff Tourismus ist seit den 1980er Jahren gebräuchlich. Er ist ein Überbegriff für das Gastgewerbe und die Freizeitwirtschaft. Der Tourismus spielt insbesondere bei der Entwicklung von ländlichen Räumen eine wichtige Rolle, denn die ökonomischen Aktivitäten im Bereich des Fremdenverkehrs sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der Arbeitsplätze und Einkommen sichert und schafft.

Der Tourismus ist weiterhin für die Steuereinnahmen einer Kommune bedeutsam. Allerdings müssen die Kommune und private Akteure zunächst meist Vorleistungen erbringen, um das touristische Angebot zu entwickeln.

Das Phänomen Tourismus lässt sich nicht auf „Urlaub“ und „Gäste“ reduzieren. Zum Tourismus zählen im weitesten Sinne unter anderem:

- Geschäftsreisende
- erholungssuchende Übernachtungsgäste
- erholungssuchende Tagesgäste

Die touristische Infrastruktur steht nicht nur auswärtigen Gästen zur Verfügung. Vor allem die Bürger einer Gemeinde können von dem vielfältigen Angebot profitieren: Rad- und Wanderwege, gastronomische und kulturelle Angebote oder Grünflächen. Die Wertschöpfung im Tourismus ist vielschichtig. Vom Übernachtungsgast profitieren bspw. nicht nur der Hotelier, sondern auch der Zeitungsladen, die Gastronomie oder der Supermarktbetreiber.

Die Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird in der Berechnung der so genannten Tourismusintensität ablesbar. Diese berechnet sich aus der Zahl der Übernachtungen pro Einwohner. Ein Wert von 15 Übernachtungen und mehr pro Einwohner und Jahr ist als absoluter Spitzenwert anzusehen, der nur von einer Ferienregion nationaler oder internationaler Bedeutung erreicht wird.

In der amtlichen Statistik werden für den Markt Kleinheubach zwei Übernachtungsbetriebe mit mehr als

zehn Gästebetten gelistet. Zu diesen Betrieben gehört das Tagungshotel Schloss Löwenstein im Barockschloss des Fürsten zu Löwenstein.

Zahlen zur Entwicklung der Gästeankünfte, Übernachtungszahlen und der Aufenthaltsdauer sind in der amtlichen Statistik aufgrund der geringen Fallzahl der Anbieter nicht hinterlegt. Insgesamt ist von einer vergleichsweise geringen Zahl an Übernachtungen und einer geringen Tourismusintensität (s.o.) auszugehen.

Eingebunden ist die Marktgemeinde in die touristische Vermarktung folgender Dachmarken bzw. Attraktionen:

- Churfranken e.V. Mainland Miltenberg
- Drei am Main (Zusammenschluss der Gemeinden Miltenberg, Bürgstadt, Kleinheubach)
- Frankentourismus
- Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald
- Nibelungensteig (130 km langer Qualitätswanderweg in Hessen, Baden-Württemberg und Bayern)

Zur touristischen Infrastruktur im Markt Kleinheubach, die sich über diese Vermarktungskanäle erschließen lässt, zählen rund zehn Anbieter von Ferienwohnungen und Privatunterkünften, das MarktCafé in der Baugasse sowie das Barockschloss des Fürsten zu Löwenstein, die Barockkirche St. Martin und das Alte Rathaus als besondere Sehenswürdigkeiten.

Das MarktCafé in der Baugasse steht Gästen nur nach Voranmeldung oder in Kombination mit einer Übernachtung in der gegenüberliegenden Privatunterkunft „Haus Nostalgie“ zur Verfügung.

Das Tagungshotel Schloss Fürstenstein zielt auf das sogenannte MICE-Marktsegment ab. Meetings Incentives Conventions Exhibitions bzw. Events (MICE) ist jener Teil des geschäftlichen Tourismus, der die Organisation und Durchführung von Tagungen (Meetings), von Unternehmen veranstalteter Anreiz- und Belohnungsreisen (Incentives), Kongressen (Conventions) und Ausstellungen (Exhibition bzw. Events) umfasst.

**Foto: Tagungshotel Schloss Löwenstein - Touristisches Angebot im MICE-Segment**

© <https://www.chateauform.com/de/haus/schloss-loewenstein/>



Darüber hinaus liegt die Wertschöpfung aus dem Tourismus im Markt Kleinheubach auf einem niedrigen Niveau. Synergien aus der regionalen Tourismusattraktivität bzw. -vermarktung können nur in geringem Umfang erzielt werden. Grundsätzlich bieten die Themen Wein, Kulinarik und naturräumliche Qualitäten in Verbindung mit dem Wander- oder Fahrradtourismus gute Ansatzpunkte, die jedoch eines Ausbaus der öffentlichen und privaten Infrastruktur bedürfen.

Der Main-Radweg als überregionale Qualitätsroute führt am Markt Kleinheubach vorbei. Allerdings existiert keine direkte Verbindung zum Mainufer in Höhe des Ortskerns.

Die Streckenführung verläuft über die für Radfahrer eher unattraktive Heubachbrücke als Teil der St2441 und führt die Radfahrer am Ortskern vorbei.

**Abbildung: Ausschnitt aus dem Konzept REMOSI - Mainquerung zwischen Groß- und Kleinheubach**

© Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain(2021): Regionales Mobilitäts- und Siedlungsgutachten für den Bayerischen Untermain, Seite 141.



## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.6 Tourismus – Fortsetzung

In der Konzeptstudie „Regionales Mobilitäts- und Siedlungsgutachten für den Bayerischen Untermain“ (REMOSI) aus dem Jahr 2021 wird für eine zusätzliche Mainquerung zwischen Großheubach und Kleinheubach ein großes Nachfragepotenzial ermittelt (ca. 2.300 Nutzer täglich). Auf diese Weise könnte eine attraktive Trassenführung für den Radverkehr realisiert werden.

Durch eine „Bespielung“ der Brückenköpfe in Form attraktiver Angebote zum Aufenthalt im Mainvorland und ggf. saisonaler gastronomischer Angebote (bspw. Food-Truck in den Sommermonaten, dauerhafte Öffnung MarktCafé etc.) könnte auch Kleinheubach stärker vom Fahrradtourismus profitieren.

Wünschenswert wäre dann auch eine durchgängige Wegführung entlang des Mains auf Kleinheubacher Seite. Diese ist bislang aufgrund der Nichtzugänglichkeit des Schlossparks für die Öffentlichkeit nicht möglich.

Ein interessanter Ansatz wäre für Kleinheubach das Konzept der „Albergo Diffuso“, ein Konzept, welches in Italien Anfang der 1980er Jahre entwickelt wurde. Bei diesem Konzept wird das Dorf quasi zur Herberge, da Angebote der Gastronomie und der Beherbergung auf einzelne Gebäude verteilt werden.

Dieses Konzept bietet sich insbesondere für kleinteilige und historische Ortskerne an. In Ansätzen ist das Konzept im Markt Kleinheubach bereits vorhanden (Haus Nostalgie und MarktCafé).

Weitere kleinteilige Angebote könnten sukzessive aufgebaut und so die ökonomische Basis für den Tourismus schrittweise weiterentwickelt werden. Das Konzept der Albergo Diffuso könnte durch spezielle Angebote für Fahrradtouristen sinnvoll ergänzt werden (bspw. Reparaturservice vor Ort, Gepäckservice zur nächsten Unterkunft etc.).

#### Leerstehende Gebäude im Bereich St. Martin - Potenziale für die „Albergo Diffuso“?

Foto Büro H. Neu Architekt 2024



#### Gästehaus im Altort – vorbildhaft sanierte Unterkunft in der Baugasse.

Foto Büro H. Neu Architekt 2024



#### Das Mainvorland von Kleinheubach mit Blick auf Kloster Engelberg – großes Potenzial für Naherholung und Tourismus. Foto Büro H. Neu Architekt 2024



## 2.3 Demographie und Daseinsvorsorge

### 2.3.7 Soziale Infrastruktur der Daseinsvorsorge

#### Angebote der Kinderbildung- und Betreuung

Im Markt Kleinheubach gibt es drei Kindertageseinrichtungen:

- Gemeindliche Kindertagesstätte Regenbogen mit 4 Kindergartengruppen und 4 Krippengruppen
- Gemeindlicher Kinderhort mit 45 Betreuungsplätzen
- Katholische Kindertagesstätte Traumland mit 2 Kindergartengruppen

Das Betreuungsangebot summiert sich auf 48 Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 10 Monaten bis unter drei Jahren, 150 Regelplätze in der Betreuung von Kindern im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung (Kindergarten) und 45 Plätze in der Ganztagsbetreuung.

Im Hinblick auf die vom LfStaD vorausgerechneten Fallzahlen erscheint vor allem das Angebot an Kindergartenplätzen als langfristig bedarfsdeckend. In der Altersgruppe der unter Dreijährigen werden die Fallzahlen bis zum Jahr 2033 leicht sinken. Dennoch könnte es bei steigenden Bedarfsquoten zu einem leicht steigenden Betreuungsbedarf kommen, der ggf. durch die Umwidmung frei werdender Kapazitäten in der Kindergartenbetreuung gedeckt werden kann. Die Marktgemeinde wird diese Entwicklung im Rahmen der Bedarfsplanungen gemäß BayKiBiG regelmäßig prüfen.

#### Schulische Bildung und Betreuung

Die Grund- und Mittelschule im Markt Kleinheubach besuchten im Schuljahr 2023/2024 rund 280 Schülerinnen und Schüler. Die Grundschule in Kleinheubach wird auch von Kindern aus Laudenbach und Rüdenua besucht. Die Mittelschule gehört zum Mittelschulverbund Amorbach – Großheubach – Kleinheubach.

Die Grundschule umfasst 11 Klassen sowie eine Deutschklasse. In jeder Jahrgangsstufe gibt es eine gebundene Ganztagsklasse. Die Mittelschule umfasst 2 Klassen (5. und 6. Jahrgangsstufe).

Ab dem Jahr 2026 ist mit der Einführung des Gesetzesanspruchs für eine Ganztagsbetreuung mit steigenden Bedarfen in der Ganztagsbetreuung zu rechnen. Grundsätzlich ist die Marktgemeinde mit der Kombination von Ganztagsangeboten der Jugendpflege (Hort) und der schulischen Betreuung (Ganztagschule) gut aufgestellt. Stärker steigende Bedarfe könnten ggf. durch zusätzliche Klassenzüge der offenen oder gebundenen Ganztagschule aufgefangen werden.

#### Bildung und Betreuung von älteren Menschen

Ein wichtiger Träger in der Betreuung und Pflege älterer Menschen in Kleinheubach ist die Caritas-Sozialstation St. Franziskus. Neben einer ambulanten Pflege werden seit dem Jahr 2022 20 Plätze in der Tagespflege vorgehalten.

Angebote der vollstationären Pflege gibt es in Kleinheubach nicht. Die nächstgelegenen größeren Angebote der vollstationären Pflege befinden sich in Klingenberg, Großheubach, Amorbach und Miltenberg.

Ehrenamtliche und nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung bieten die Seniorenkreise der beiden Kirchengemeinden und der ökumenische Diakonieverein Kleinheubach e.V.

Im seniorenpolitischen Gesamtkonzept (SPGK) des Landkreises Miltenberg aus dem Jahr 2019 finden sich folgende Ausführungen zur Versorgungssituation in Kleinheubach:

*Die Versorgungssituation mit Einkaufsläden/Supermärkten ist in Würth, Elsenfeld, Eschau, Kleinheubach, Niedernberg und in Großwallstadt hervorragend, sehr defizitär dagegen in Hausen, Kleinwallstadt, Laudenbach und Röllbach. Drogerien werden insbesondere in Laudenbach, Hausen und Kirchzell vermisst, Apotheken ebenfalls in Hausen, Laudenbach und Eichenbühl.*

*Die Versorgung mit (Fach-)Arztpraxen wird wiederum in Miltenberg, aber auch in Mönchberg, Bürgstadt, Großwallstadt, Schneeberg, Kleinheubach und Stadtprozelten sehr*

*gut bewertet, schlecht dagegen in Laudenbach, Röllbach, Kirchzell und Hausen. Defizite an Betreuungs-/Pflegeeinrichtungen werden in Kirchzell und Kleinheubach gesehen.*

Mit den zusätzlichen Angeboten der Tagespflege hat sich die Versorgungssituation in Kleinheubach seit den Bestandserhebungen für das SPGK 2019 verbessert.

Im unmittelbaren Umfeld der Caritas-Sozialstation in der Jahnstraße errichtet ein privater Träger 39 Wohneinheiten für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter.

Die Wohneinheiten werden als Eigentumswohnungen angeboten. Serviceleistungen der Caritas-Sozialstation können individuell dazu „gebucht“ werden.

#### Seniorenmitwirkung

Der im Jahr 2023 gewählte Seniorenbeirat des Marktes Kleinheubach hat mit der ersten Sitzung, einberufen durch den Bürgermeister des Marktes Kleinheubach zum 17.04.2023, seine Tätigkeit aufgenommen.

Ziele des Seniorenbeirats sind die Vernetzung und Koordination von vorhandenen Angeboten aus und in der Region, Unterstützung und Zusammenarbeit im karitativen Bereich, Ermittlung von Bedarfen und deren Möglichkeiten der Umsetzung sowie Ansprechpartner und Vermittler zu sein.

Zusätzlich gibt es einen Seniorenbeauftragten, der zugleich Mitglied des Gemeinderates ist.

**Foto: Gemeindliche Kindertagesstätte Regenbogen in der Alemannenstraße**  
© Markt Kleinheubach

