



# **ISEK 2040**

## **TEIL A ANALYSE + LEITZIELE**



**Lohr a. Main**  
...einfach märchenhaft!

**cima.**

# Impressum



Stadt Lohr a.Main  
1. Bürgermeister Dr. Mario Paul  
Schlossplatz 3  
97861 Lohr a. Main

Tel.: 093 52848 0  
E-Mail: [stadt@lohr.de](mailto:stadt@lohr.de)  
Web: [www.lohr.de](http://www.lohr.de)

Entwurf – Stand 24.07.2025

## cima.

**CIMA Beratung + Management GmbH**  
Brienner Straße 45  
80333 München

Tel.: 089 55118 154  
Fax: 089 55118 250  
E-Mail: [cima.muenchen@cima.de](mailto:cima.muenchen@cima.de)

Bearbeiter:  
Christian Hörmann  
Tom Bremer  
Rhabanus Kaehler

in Kooperation mit:

**Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA**  
Oeggstraße 2  
97070 Würzburg

Tel.: 0931 99 11 42 52  
Fax: 0931 99 12 89 33  
E-Mail: [sylvia.haines@haines-leger.de](mailto:sylvia.haines@haines-leger.de)

## Grundlagen

|                     |    |
|---------------------|----|
| Anlass              | 5  |
| Untersuchungsgebiet | 6  |
| Vorgehensweise      | 8  |
| Prozessstruktur     | 10 |
| Beteiligung         | 11 |

## Analyse

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Demografie und Sozialstruktur | 15 |
| Siedlungsentwicklung          | 19 |
| ISEK 2012                     | 20 |
| Einzelhandelskonzept          | 22 |
| Verkehrsentwicklungsplan      | 23 |

## SWOT-Analyse

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Übersicht Analyse-Themen                               | 27 |
| Analyse Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel      | 28 |
| Analyse Soziale Lage und Bildung                       | 32 |
| Analyse Tourismus, Kultur und Freizeit                 | 36 |
| Analyse Mobilität und Erreichbarkeit                   | 40 |
| Analyse Städtebau und Aufenthaltsqualität              | 44 |
| Analyse Wohnen                                         | 48 |
| Analyse Landschaft, Umwelt, Klimaschutz und -anpassung | 52 |

## Konzeption

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Übersicht Konzeption                                     | 57 |
| Leitziele Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel      | 58 |
| Leitziele Soziale Lage und Bildung                       | 60 |
| Leitziele Tourismus, Kultur und Freizeit                 | 62 |
| Leitziele Mobilität und Erreichbarkeit                   | 64 |
| Leitziele Städtebau und Aufenthaltsqualität              | 66 |
| Leitziele Wohnen                                         | 68 |
| Leitziele Landschaft, Umwelt, Klimaschutz und -anpassung | 70 |



## Anlass

Die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Lohr a.Main knüpft an das ISEK Lohr 2030 aus dem Jahr 2012 an. Seither haben sich die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung durch gesellschaftliche, wirtschaftliche und klimatische Entwicklungen grundlegend verändert. Städte – und insbesondere Innenstädte – stehen vor einer rasanten Transformation und befinden sich bereits mitten in diesem Wandel. Die Stadt Lohr steht – wie viele andere Kommunen – vor der Herausforderung, auf diese Entwicklungen angemessen zu reagieren und die Transformation aktiv zu steuern und zu begleiten. Ziel ist es, die Dynamik des Wandels als Chance zu begreifen und die positiven Impulse gezielt zu nutzen.

Veränderte Nutzungsansprüche, der Strukturwandel sowie neue Anforderungen an Mobilität, Wohnen und Arbeiten machen eine strategische Weiterentwicklung der Stadtentwicklung erforderlich. Dabei sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen geschaffen werden, die den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden.

Ein zentraler Aspekt dieser Fortschreibung ist die langfristige Perspektive bis zum Jahr 2045. Dies korrespondiert mit den bundesweiten Zielen der Treibhausgasneutralität bis zur Mitte des Jahrhunderts. Nachhaltigkeit und Klimaschutz müssen daher noch stärker als bisher in die Stadtentwicklung integriert werden. Die Stadt Lohr möchte diesen Wandel aktiv gestalten, um die Lebensqualität zu sichern und weiter zu verbessern.

Ein konkretes Beispiel für diese Transformation ist das ehemalige Krankenhausareal, das

vor einem grundlegenden Funktionswandel steht. Hier soll ein neues Innenstadtquartier entstehen, das moderne Wohn- und Arbeitsformen mit hoher Aufenthaltsqualität verbindet und die Innenstadt stärkt. Dieses Projekt zeigt exemplarisch, wie durch gezielte Stadtentwicklung neue Impulse gesetzt und städtische Räume zukunftsfähig gestaltet werden können.

Zugleich bietet die Fortschreibung des ISEK die Möglichkeit, gezielt von der Förderkulisse der Bayerischen Städtebauförderung zu profitieren. Im Rahmen der Programme zur nachhaltigen Stadtentwicklung können Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität gefördert werden.

Mit der Fortschreibung des ISEK legt die Stadt Lohr a.Main den Grundstein für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung, die sowohl die aktuellen Herausforderungen als auch langfristige Entwicklungsziele berücksichtigt. Damit wird eine strategische Grundlage geschaffen, um Lohr als attraktiven, nachhaltigen und lebenswerteren Standort weiterzuentwickeln – und den Wandel aktiv und positiv zu gestalten.

## Untersuchungsgebiet

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets basiert auf dem Umgriff des ISEKs aus dem Jahr 2012. Dieses Konzept wurde damals mit einem breiten Gesamtumgriff und einem vertieften Kerngebiet, das die Innenstadt umfasste, entwickelt. Ziel war es, sowohl die Belange des historischen Stadtzentrums als auch zahlreiche Themen und Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Stadtzentrum und den angrenzenden Stadtteilen zu berücksichtigen. Dabei wurde darauf geachtet, dass der Gesamtumgriff einen inhaltlich-funktionalen Bezug zum Stadtzentrum aufweist.

Die räumliche Abgrenzung des ISEKs 2012 wird in dieser Konzeption in seiner ursprünglichen Form beibehalten. So wird das Gebiet im Osten durch den Main und im Westen durch die Bahngleise bzw. die Westtangente begrenzt. Im Norden und Süden orientiert sich die Abgrenzung an der bestehenden Bebauungsstruktur: Im Norden endet sie vor dem räumlich getrennten Ortsteil Sackenbach, im Süden an der Südtangente. Innerhalb dieses Umgriffs werden alle bedeutenden innenstadtrelevanten Funktionen und Schlüsselbereiche, wie das Areal von Bosch Rexroth, die Schulstandorte und der Bahnhof, in die Betrachtung einbezogen.

Wie bereits im ISEK 2012 liegt auch bei diesem Konzept ein besonderer Fokus auf der Kernstadt. Der Umgriff dieses vertieften Bereichs orientiert sich an den Ergebnissen des Konzepts. In diesem Rahmen werden verschiedene Planungsschwerpunkte gezielt betrachtet. Die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele sollen unter Berücksichtigung geeigneter Förderkulissen umgesetzt werden. Der genaue Umgriff wird daher auf Basis einer sinnvollen Abgrenzung im Hinblick auf die

entsprechenden Förderprogramme definiert. Ein zentraler Aspekt der neuen Abgrenzung ist die Einbeziehung des Krankenhausareals. Durch die geplante Neuentwicklung dieses Areals wird ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Kernstadt geleistet.

Der Fokus auf die Innenstadt ist insbesondere vor dem Hintergrund der beschleunigten Transformation dieses Bereichs sinnvoll. Die veränderte Bedeutung traditioneller Innenstadtfunktionen, wie die des Einzelhandels, sowie die gleichzeitige räumliche Konzentration einer steigenden Bevölkerungsdichte erfordern einen sensiblen und vorausschauenden Umgang mit dem bestehenden städtebaulichen und funktionalen Gefüge. Es gilt, die Innenstadt als multifunktionalen Lebensraum zu stärken, der nicht nur für Handel und Dienstleistungen, sondern auch für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur attraktiv bleibt. Dabei muss der Bestand behutsam weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, um langfristig eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtstruktur zu gewährleisten. Ein integrativer Planungsansatz, der sowohl soziale, wirtschaftliche als auch ökologische Aspekte berücksichtigt, wird hierbei von zentraler Bedeutung sein.

## Lageplan



## Vorgehensweise

Die Grundlage für die Fortschreibung des integrierte städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bildet eine umfassende Zustands- und Bestandsanalyse. In dieser werden aktuelle, städtebaulich relevante Entwicklungen in Lohr a.Main deskriptiv dargestellt sowie bestehende Initiativen, Konzepte und Planungsdokumente, wie etwa das ISEK aus dem Jahr 2012, rekapituliert. Zudem wird die soziodemografische Entwicklung des Makrostandorts in diesem ersten Schritt untersucht und bewertet.

Darauf aufbauend folgt eine SWOT-Analyse, die eine thematisch strukturierte Betrachtung der Stärken und Chancen sowie der Schwächen und Risiken der zentralen Handlungsfelder des ISEKs ermöglicht. Diese Handlungsfelder unterscheiden sich in der Fortschreibung vom früheren ISEK aus dem Jahr 2012. Besonders hervorzuheben ist die gesonderte Betrachtung des Themenfelds Wohnen, das eine entscheidende Rolle in der zukunftsorientierten Stadtentwicklung einnimmt. Auch die Thematik der Erreichbarkeit, die das bisherige Thema Verkehr umfassender behandelt, sowie der Aspekt der Aufenthaltsqualität, der künftig im Städtebau eine essenzielle Bedeutung hat, sind von zentraler Relevanz. Der Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung wird ebenfalls als neues Themenfeld integriert, nimmt im ISEK jedoch eine eher untergeordnete Rolle bzw. eine Querschnittsfunktion ein, da hierzu bereits konkrete Konzepte vorliegen, die vorrangig in das Gesamtkonzept eingebunden werden sollen.

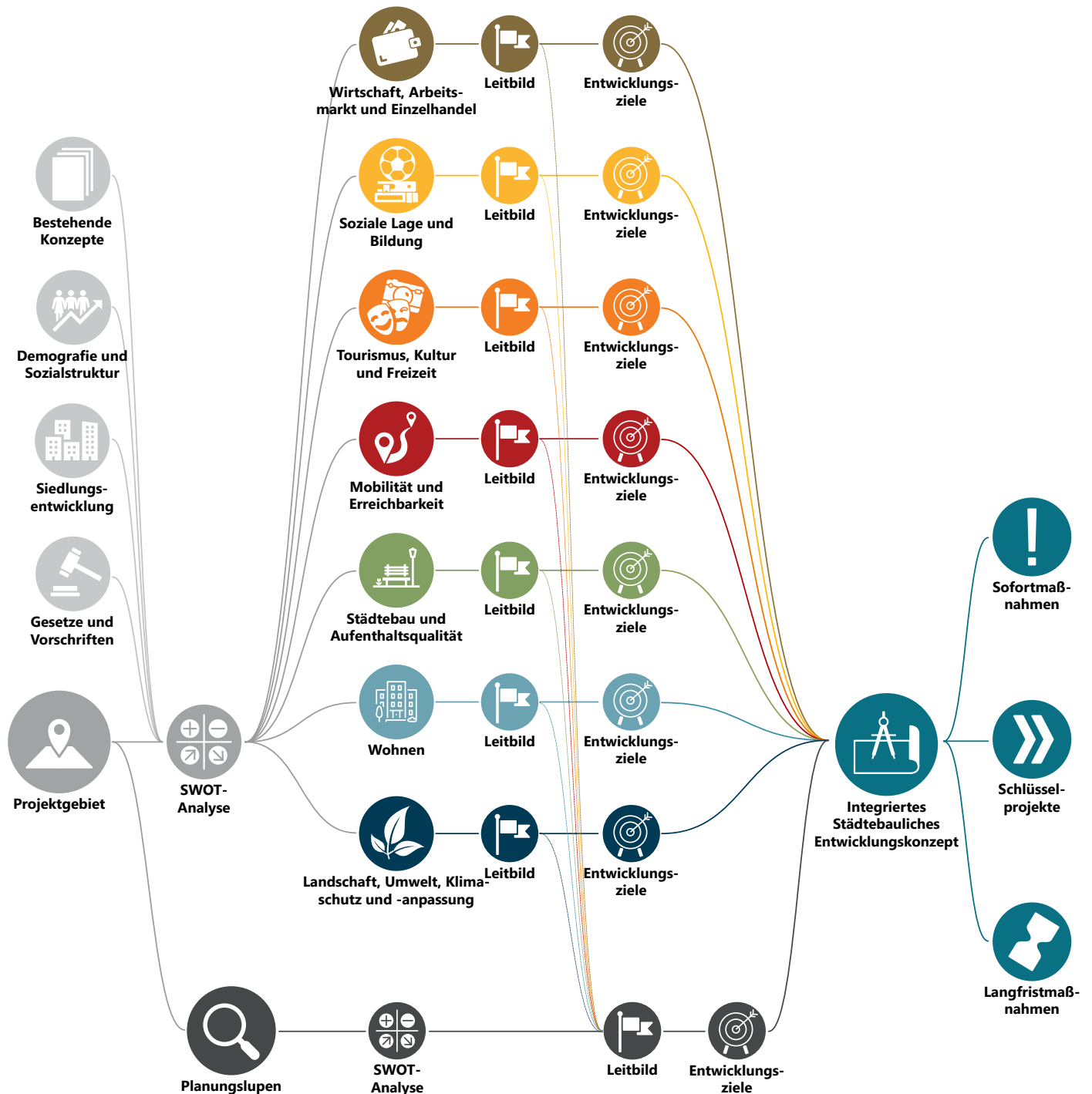
Für eine präzise und raumbezogene Analyse wurden darüber hinaus klar abgegrenzte Bereiche, sogenannte Planungslupen, detailliert untersucht. Diese fokussieren sich auf

Räume der Stadt, die im Kontext der urbanen Transformation eine Schlüsselrolle spielen und gezielt weiterentwickelt werden sollen.

Auf Basis der Analyseergebnisse werden für verschiedene Themenbereiche Leitbilder formuliert und Entwicklungsziele definiert, die eine klare Zukunftsvision für Lohr a.Main skizzieren. Im Rahmen der Planungslupen werden diese Leitbilder konkretisiert und mögliche Entwicklungsrichtungen auf räumlicher Ebene veranschaulicht.

Abschließend erfolgt die Ableitung von Maßnahmen mit unterschiedlichen zeitlichen Horizonten, die eine praktische Umsetzung der definierten Leitbilder und Entwicklungsziele ermöglichen. Das Ergebnis ist ein ganzheitliches Konzept, das sowohl auf einer thematisch übergeordneten Ebene einen strategischen Fahrplan bietet als auch konkrete Perspektiven für einzelne Stadträume definiert.

**ANALYSE** → **KONZEPTION** → **UMSETZUNG**



1. Schloßplatz, Kellereigasse und Rathausplatz inkl. Altes Rathaus
2. Krankenhausareal
3. Postareal
4. Areal Stadtbahnhof
5. Schulachse
6. Fischerviertel
7. Mainländer und Jahnstraße
8. Hauptbahnhof
9. Bosch Rexroth

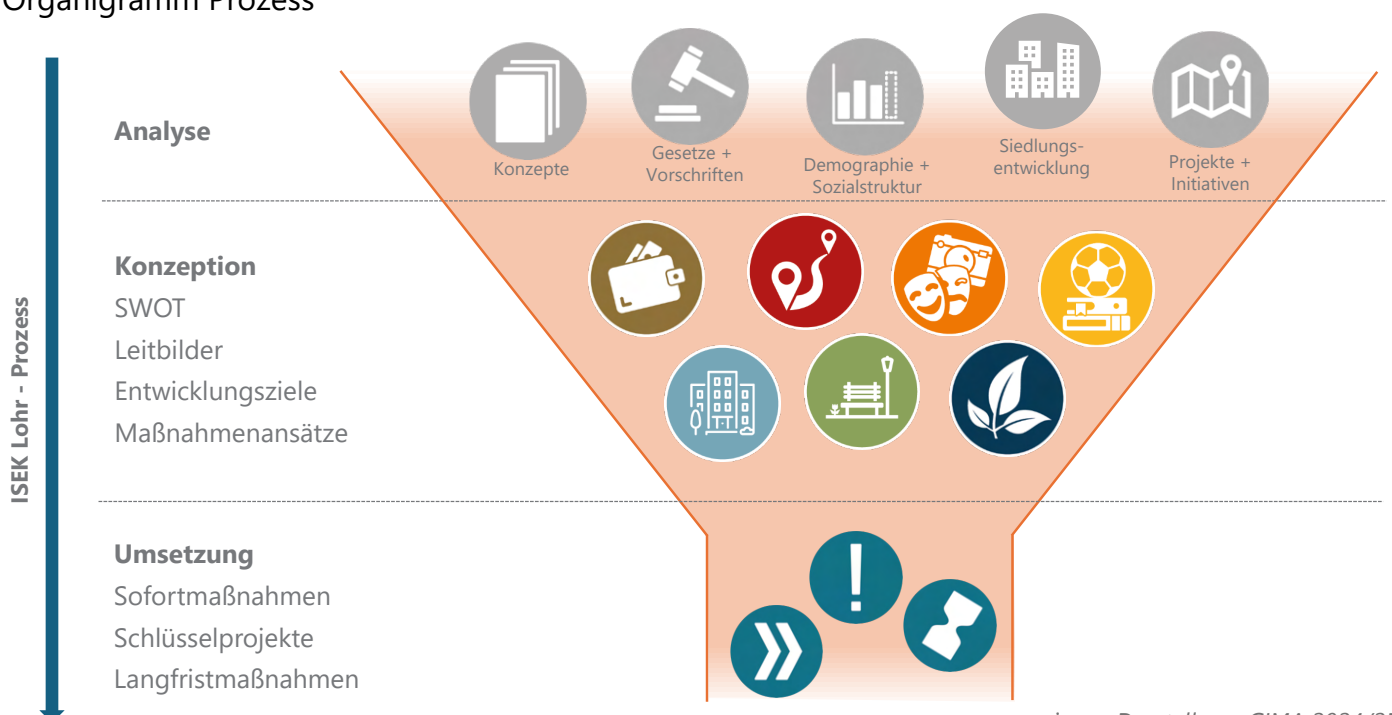
## Prozessstruktur

Die Organisation des ISEK-Prozesses basiert auf einer strukturierten Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren. Das Planungsteam setzt sich aus dem Stadtentwicklungsbüro cima Beratung + Management GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Christian Hörmann sowie Tom Bremer und Rhabanus Kaehler, und dem Planungsbüro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA aus Würzburg, vertreten durch Silvia Haines, Carola Ammersbach und Mandy Marginean, zusammen.

Zur Steuerung des Prozesses wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die aus Vertretern des Stadtrats, der Stadtverwaltung, den beauftragten Fachbüros sowie der Regierung von Unterfranken besteht. Die Lenkungsgruppe spielte eine zentrale Rolle in der Abstimmung und Begleitung des ISEK-Prozesses. Dem Stadtrat wurden zu definierten Meilenstein-Terminen die aktuellen Ergebnisse präsentiert, während die Vertreter der Lenkungsgruppe aktiv an der inhaltlichen Arbeit mitwirkten.

Ein wesentliches Element der Prozessstruktur war die breite Beteiligung der Stadtgesellschaft. So wurde eine vierwöchige Bürgerumfrage durchgeführt, in der die Einwohner von Lohr ihre Sicht auf den aktuellen Status sowie die Bedarfe der (Innen-) Stadt äußern und diese spielerisch räumlich verorten konnten. Darüber hinaus fanden zwei sogenannte Lohrer Stadt.Labore statt, in denen Akteure der Innenstadtgestaltung und -bespielung aktiv in den Planungsprozess eingebunden wurden. In diesen Workshops wurden konkrete Maßnahmen entwickelt und insbesondere im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsmodule wurden sowohl fachplanerisch als auch von Seiten der Stadtverwaltung ausgewertet und direkt in das ISEK integriert. Neben regelmäßigen Austauschformaten zwischen den Fachbüros und der Stadtverwaltung fand zudem ein ganztägiger Verwaltungs-Workshop statt, bei dem mit verschiedenen Ämtern sowie Oberbürgermeister Dr. Paul alle bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Daten tiefgehend diskutiert und eingeordnet wurden.

## Organigramm Prozess



eigene Darstellung, CIMA 2024/25

## Beteiligung

Die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Lohr am Main wurde von einem breit angelegten Beteiligungsprozess begleitet. Ziel war es, die Bevölkerung sowie zentrale Akteursgruppen aktiv in die Planungsprozesse einzubinden, lokale Sichtweisen einzuholen und eine gemeinsame Grundlage für die strategische Stadtentwicklung zu schaffen. Der Beteiligungsprozess setzte bewusst auf unterschiedliche Formate – sowohl digital als auch analog – um möglichst viele Perspektiven aus der Bürgerschaft und von relevanten Innenstadtakteuren zu erfassen.

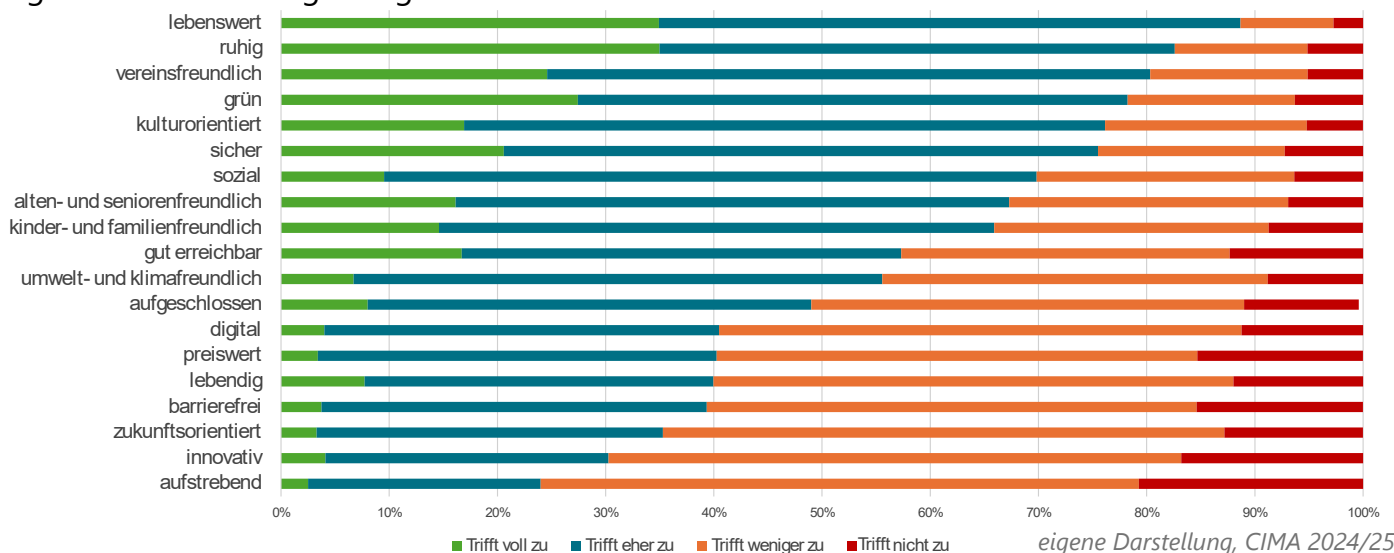
Ein zentrales Element war eine vierwöchige Bürgerbefragung, die sowohl online als auch in Papierform verfügbar war. Rund 800 Personen nahmen daran teil, davon stammten etwa 660 direkt aus Lohr am Main. Alle Stadtteile waren in den Rückmeldungen vertreten, mit einem Schwerpunkt auf den einwohnerstarken Bereichen Altstadt/Kernstadt und Sendelbach.

Die Ergebnisse zeigen ein hohes Maß an Identifikation mit der Stadt: 81 % der Teilnehmenden gaben an, gerne oder sehr gerne in Lohr zu leben. Die Stadt wird dabei

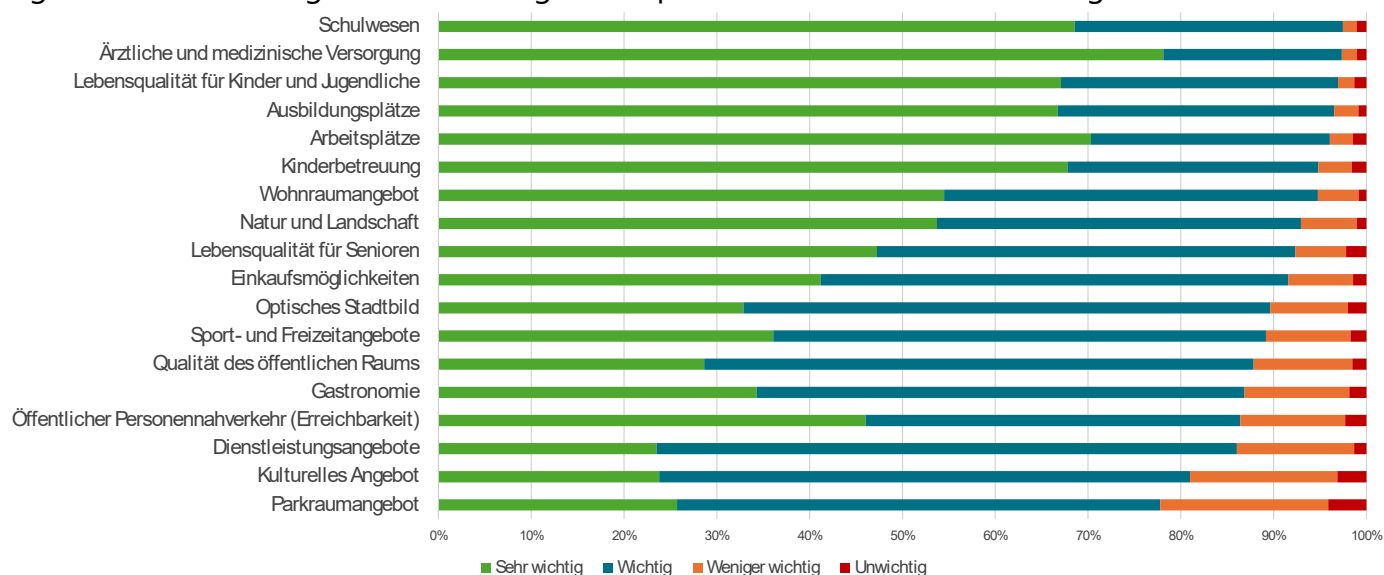
insbesondere als lebenswert, ruhig und vereinsfreundlich beschrieben. Begriffe wie aufstrebend, innovativ oder zukunftsorientiert wurden hingegen deutlich seltener genannt, was Hinweise auf wahrgenommene Entwicklungspotenziale liefert.

Inhaltlich rückten für die Befragten vor allem zukunftsrelevante Themen in den Fokus: Die Sicherung des Schulwesens, die ärztlich-medizinische Versorgung sowie die Lebensqualität für Kinder und Jugendliche wurden als besonders wichtig für die künftige Stadtentwicklung bewertet. Der Hauptgrund für den Besuch der Innenstadt ist nach wie vor der Einkauf und die tägliche Erledigung, gefolgt von Gastronomiebesuchen. Gleichzeitig zeigte sich jedoch, dass Innenstadtbesuche häufig mit weiteren Nutzungen wie Dienstleistungen, Arztbesuchen oder Veranstaltungen verknüpft werden. Für eine Verbesserung der Lebensqualität in der Innenstadt sehen die Teilnehmenden vor allem die Notwendigkeit einer gesteigerten Nutzungsvielfalt, einer Stärkung des Einzelhandels und einer gesicherten Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern.

### Ergebnisse der Umfrage – Eigenschaften der Stadt Lohr



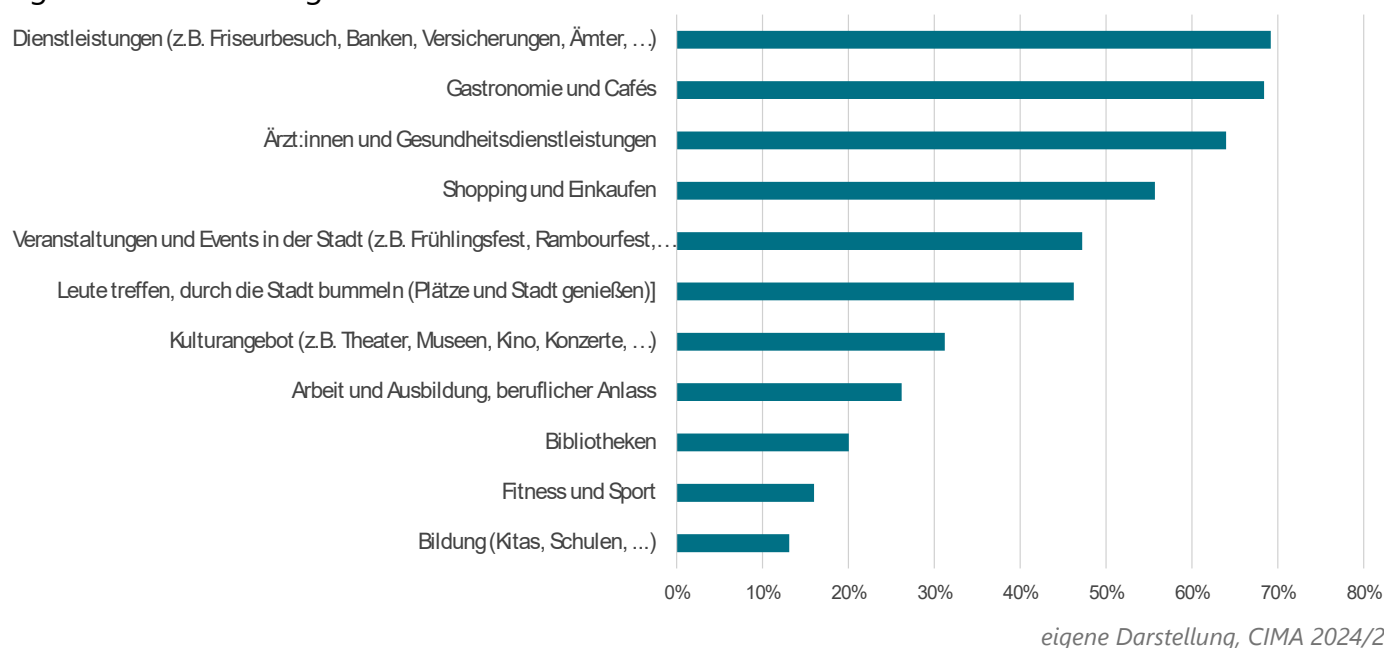
## Ergebnisse der Umfrage – Priorisierung von Aspekten für die Stadtentwicklung Lohrs



Inhaltlich rückten für die Befragten vor allem zukunftsrelevante Themen in den Fokus: Die Sicherung des Schulwesens, die ärztlich-medizinische Versorgung sowie die Lebensqualität für Kinder und Jugendliche wurden als besonders wichtig für die künftige Stadtentwicklung bewertet. Der Hauptgrund für den Besuch der Innenstadt ist nach wie vor der Einkauf und die tägliche Erledigung, gefolgt von Gastronomiebesuchen. Gleichzeitig zeigte sich jedoch, dass Innenstadtbesuche häufig

mit weiteren Nutzungen wie Dienstleistungen, Arztbesuchen oder Veranstaltungen verknüpft werden. Für eine Verbesserung der Lebensqualität in der Innenstadt sehen die Teilnehmenden vor allem die Notwendigkeit einer gesteigerten Nutzungsvielfalt, einer Stärkung des Einzelhandels und einer gesicherten Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern.

## Ergebnisse der Umfrage – Zweck zum Besuch der Innenstadt Lohrs



Ein zweites zentrales Format war die interaktive Wiki-Map, auf der Bürgerinnen und Bürger räumlich verortete Rückmeldungen geben konnten. Insgesamt wurden 281 Pins gesetzt, 237 Kommentare hinterlassen und 2.720 Bewertungen abgegeben – ein Beleg für die hohe Interaktion und Beteiligungsbereitschaft. Besonders bemerkenswert: 149 der Pins wurden als konkrete Chancen oder Handlungsvorschläge gekennzeichnet, was das aktive Mitdenken und die Veränderungsbereitschaft der Bevölkerung unterstreicht. Die Beiträge konzentrieren sich räumlich vor allem auf das Zentrum der Altstadt, decken jedoch auch weite Teile des Innenstadtgebiets bis hin zum Bahnhof ab. Gerade der Bahnhof wurde vielfach als Bereich mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert. Zur Verkehrssituation auf der Alten Mainbrücke gingen die Rückmeldungen deutlich auseinander – sie wurde sowohl als identitätsstiftend als auch als verkehrlich problematisch empfunden.

Inhaltlich lassen sich die Rückmeldungen der Wiki-Map in vier übergeordnete Themenbereiche einordnen: Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, Stadtbild und Aufenthaltsqualität, Stadtleben und Nutzungsvielfalt sowie Stadtgrün und Klima. Darüber hinaus konnten für die im ISEK betrachteten Planungslupen in der Innenstadt konkrete Hinweise zu Nutzungsstrukturen, Raumqualitäten und baulichen Sichtweisen gewonnen werden, die in die weiteren Planungen eingeflossen sind.

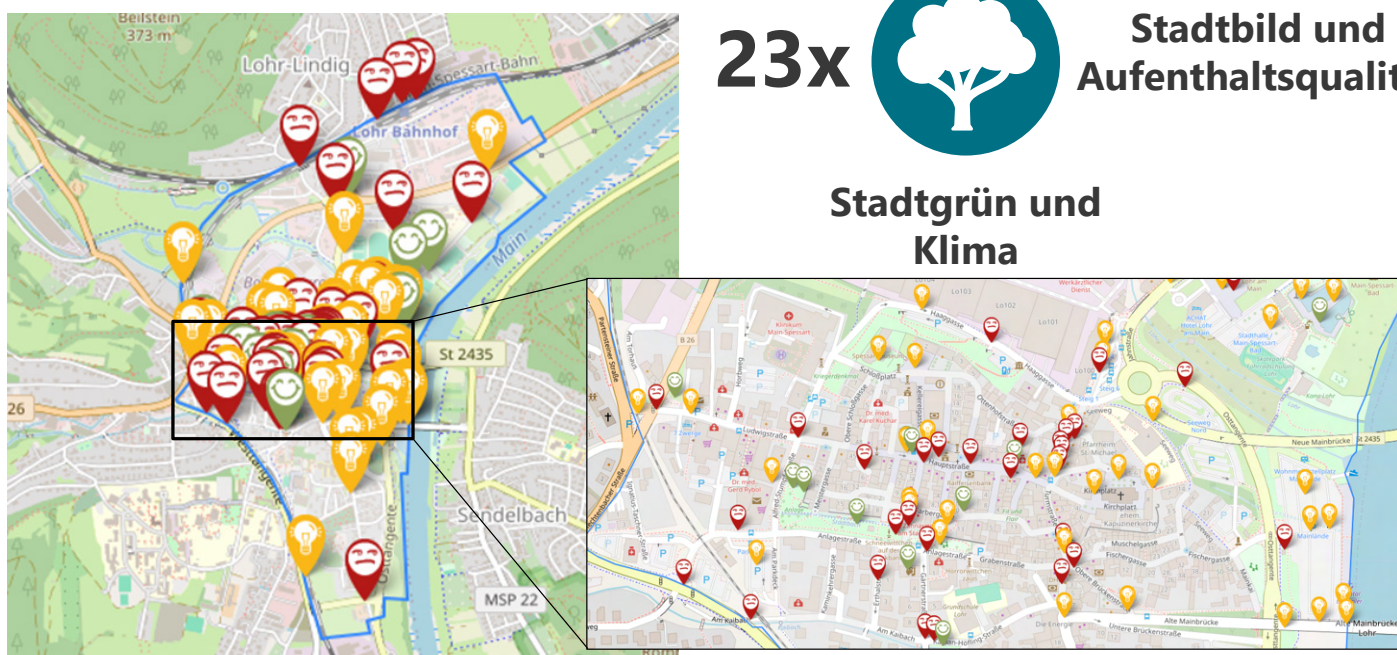
**125x**   
**Mobilität und  
Verkehrsinfrastruktur**

**60x**   
**Stadtbild und  
Aufenthaltsqualität**

**60x**   
**Stadtbild und  
Aufenthaltsqualität**

**23x**   
**Stadtgrün und  
Klima**

#### Ergebnisse der Mitmachkarte – Übersicht



eigene Darstellung, CIMA 2024/25

# Analyse



## Demografie und Sozialstruktur

Das Bevölkerungspotential stellt eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung der Lohrer Innenstadt dar. Die Analyse ausgewählter Kennziffern erlaubt eine erste Einschätzung der Ausgangslage.

Am Stichtag den 31.12.2022 leben insgesamt 15.168 Einwohner: innen in Lohr, wovon 50,3 % weiblich sind. Im Vergleich zu 2012 ist in Lohr der prozentuale Anteil der Altersgruppen der 50- und 65-Jährigen angestiegen, wohingegen sich die jüngeren Altersgruppen auf einem ähnlichen Niveau bewegen. Der Anteil der Gruppe der 40- bis unter 50-Jährigen ist derweil am stärksten gesunken. Auch in den weiteren betrachteten Städten, dem Landkreis Main-Spessart, dem Regierungsbezirk Unterfranken, sowie in ganz Bayern ist mehr als jede:r fünfte Einwohner:in mindestens 65 Jahre alt. Damit fand in Lohr eine geringfügige Verschiebung der Altersklassen entsprechend dem deutschlandweiten Trend zur Alterung der Gesellschaft statt: Die Jungen werden weniger, die Alten dafür mehr und gleichzeitig älter. Die Alterung in der Bevölkerung ist hierbei in Lohr bereits stark fortgeschritten. So stellt die Gruppe der über 65-Jährigen die größte Bevölkerungsgruppe dar. Über die Hälfte der Einwohner:innen ist 50 Jahre oder älter, sodass ein Großteil der Bevölkerung in Rente ist oder in absehbarer Zeit vor einer Verrentung steht. Gleichzeitig zeigt sich ausgehend von dem Ausgangswert von 2008 eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl (vgl. Abb. drei). So ist diese in Lohr von 2008 bis 2022 um 4,73 % zurückgegangen. Lediglich in Gemünden am Main ist die Bevölkerungsanzahl im gleichen Zeitraum noch stärker gesunken. Ein Blick auf die verschiedenen Komponenten des Bevölkerungssaldos hilft dabei die Gesamtentwicklung besser nachvollziehen

zu können. Während die natürliche Bevölkerungsbewegung (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) in den letzten zehn Jahren durchweg im negativen Bereich liegt (es starben mehr Einwohner:innen als dass neue Kinder geboren wurden), ist die Bilanz des Wanderungssaldos mit Ausnahme der Jahre 2013 und 2020 positiv, was im Jahr 2022 zuletzt sogar zu einem Bevölkerungszuwachs von 172 Einwohner:innen führt. Am ähnlichen Verlauf der Kurven des Wanderungs- und Gesamtsaldos ist erkennbar, dass Wanderungsbewegungen nominell den größten Einfluss auf die Bevölkerungsbilanz in Lohr haben. Ein noch größerer Rückgang der Bevölkerung kann somit entgegengewirkt werden.

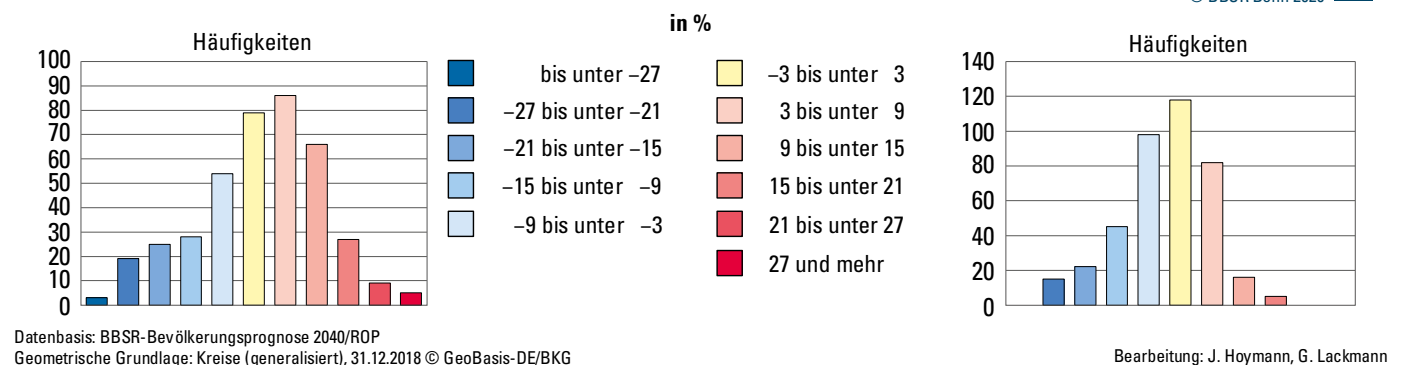
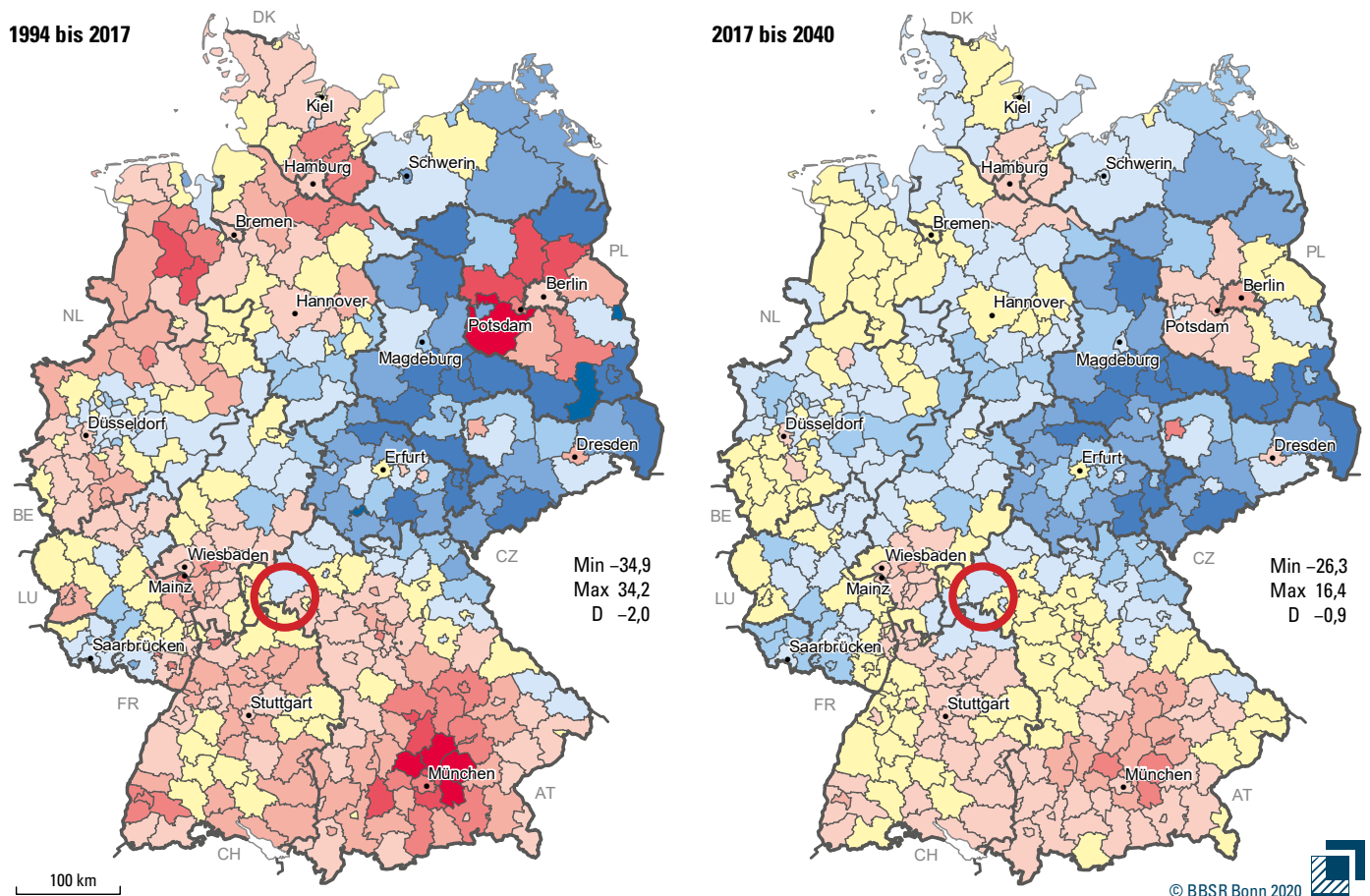
Die Trends der Alterung der Gesellschaft sowie dem negativen Bevölkerungswachstum aus dem ISEK Lohr 2030 haben sich damit entsprechend den vorherigen Darstellungen weiter verstärkt beziehungsweise, mit Bezug zu letzterem Aspekt, verstetigt. Zwar sinkt der Altersdurchschnitt im Jahr 2022 leicht auf 47,3 Jahre, allerdings liegt der Altersdurchschnitt damit immer noch deutlich über dem Wert von 46,5 Jahren aus dem Jahr 2014.

Für die Stadtentwicklung gehen mit dieser Entwicklung besondere Herausforderungen einher. Zu nennen sind beispielsweise die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung sowie der Mobilität im Alter oder die Anpassung von Wohnformen. Derartige Themen spielen in Zukunft daher eine übergeordnete Rolle. Nicht zuletzt deswegen, weil die Altersgruppen unter 30 Jahren in Lohr die geringsten Anteile aufweisen. Zukünftig wird sich die Situation voraussichtlich also noch verschärfen, wenn nicht mit geeigneten

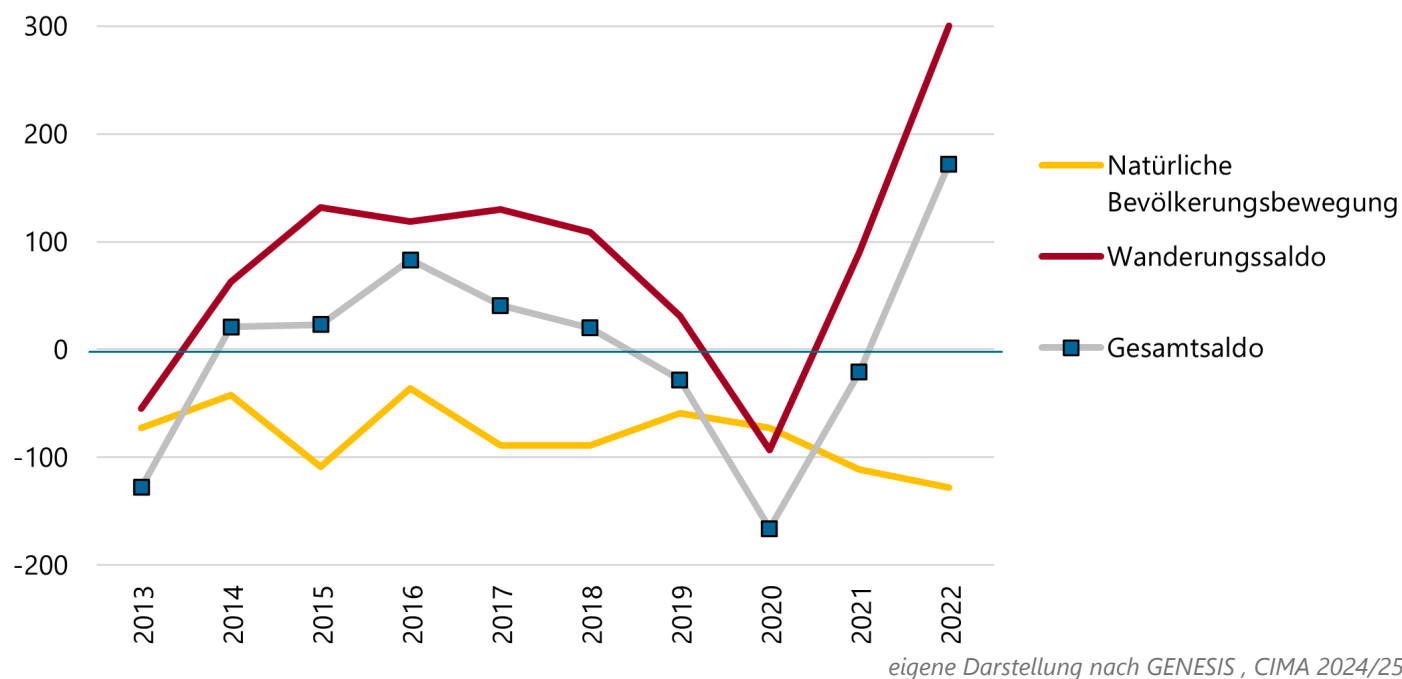
Maßnahmen (z. B. die gezielte Ansiedlung jüngerer Zielgruppen) gegengesteuert wird. Die Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung stützt diese These, indem sie auf eine zukünftig tendenziell schrumpfende Bevölkerung im Main-Spessart-

Kreis hinweist. Als Mittelzentrum ist für Lohr dabei (bestenfalls) von einer stagnierenden Einwohnerzahl auszugehen. Grund hierfür ist, dass die Stadt aufgrund ihrer Zentralität einen vergleichsweise höheren Attraktivitätswert als das ländliche Umland aufweist.

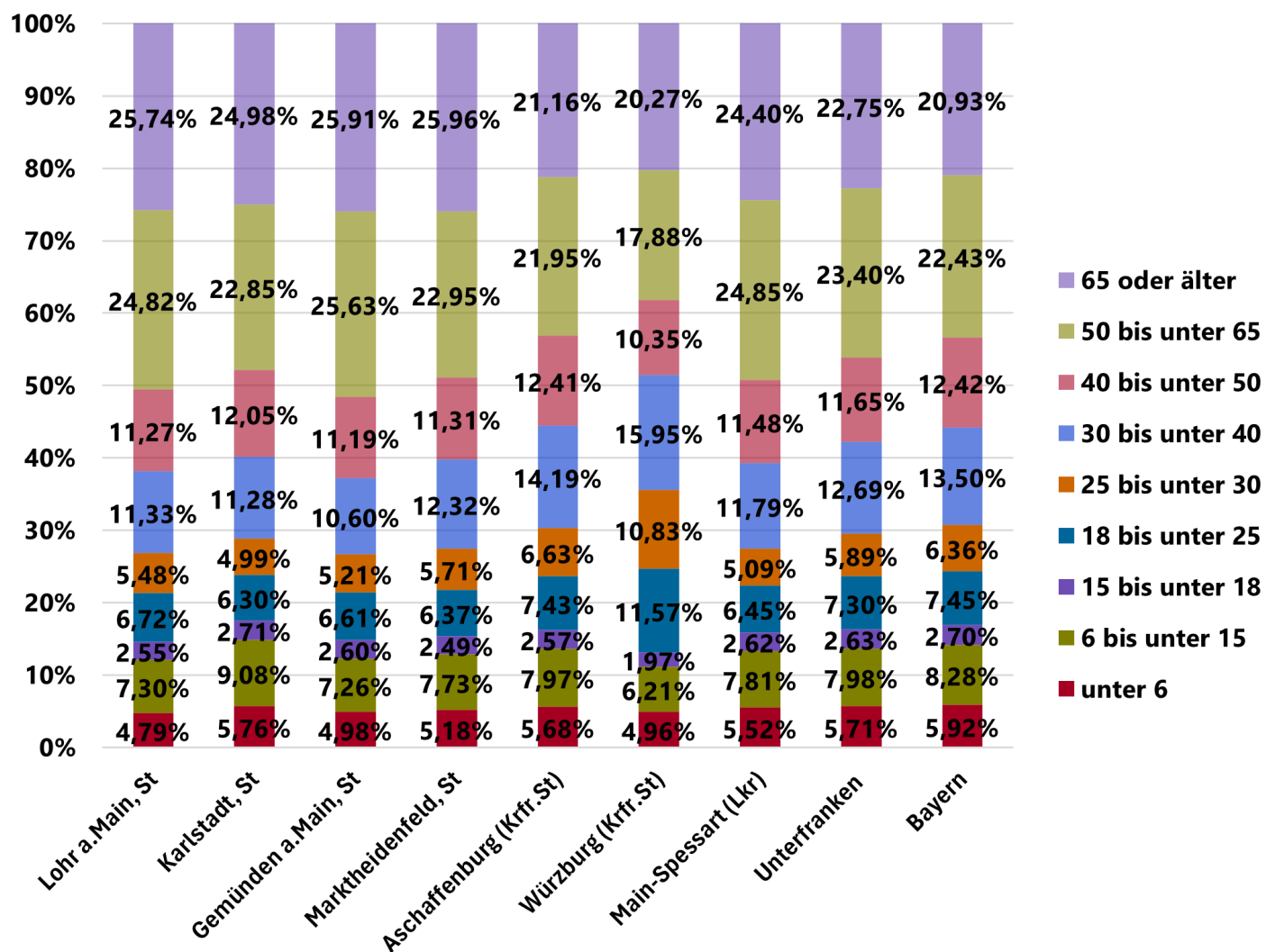
## Bevölkerungsentwicklung der Kreise von 1994 bis 2017 und 2017 bis 2040 in %



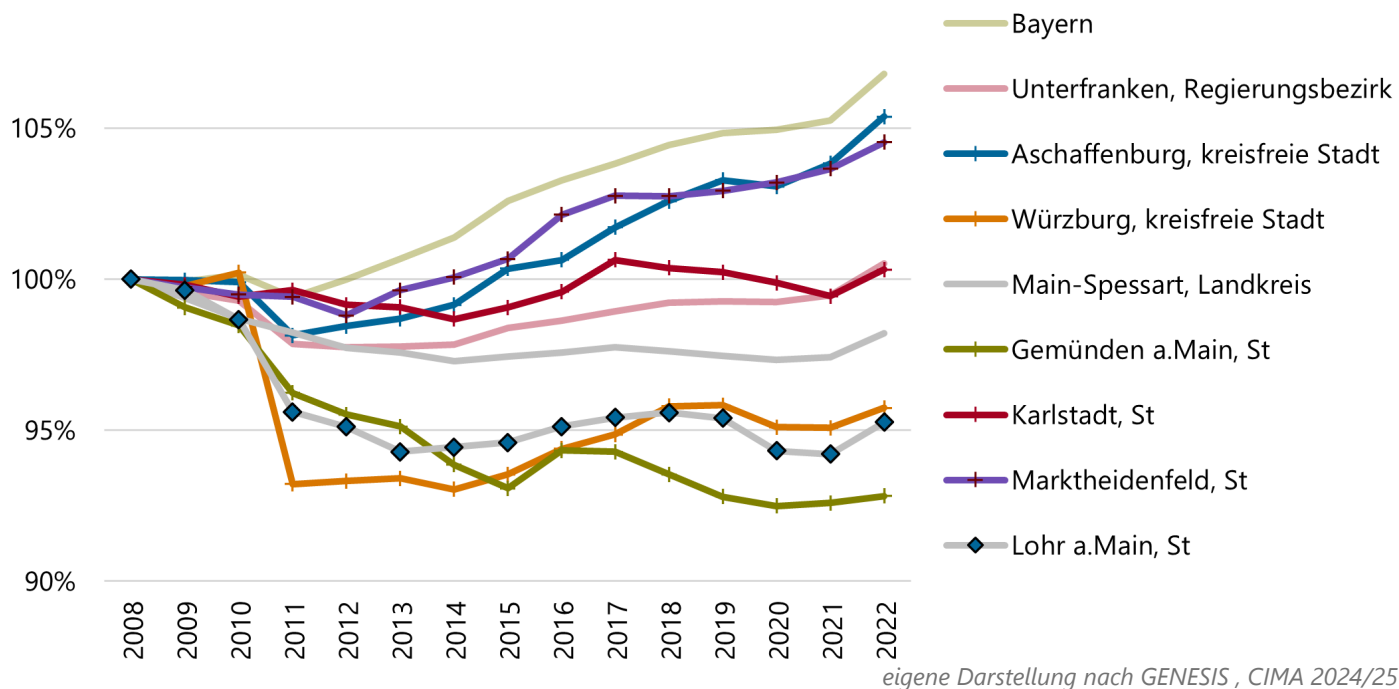
## Bevölkerungsentwicklung Saldo 2000-2010 Lohr a.Main



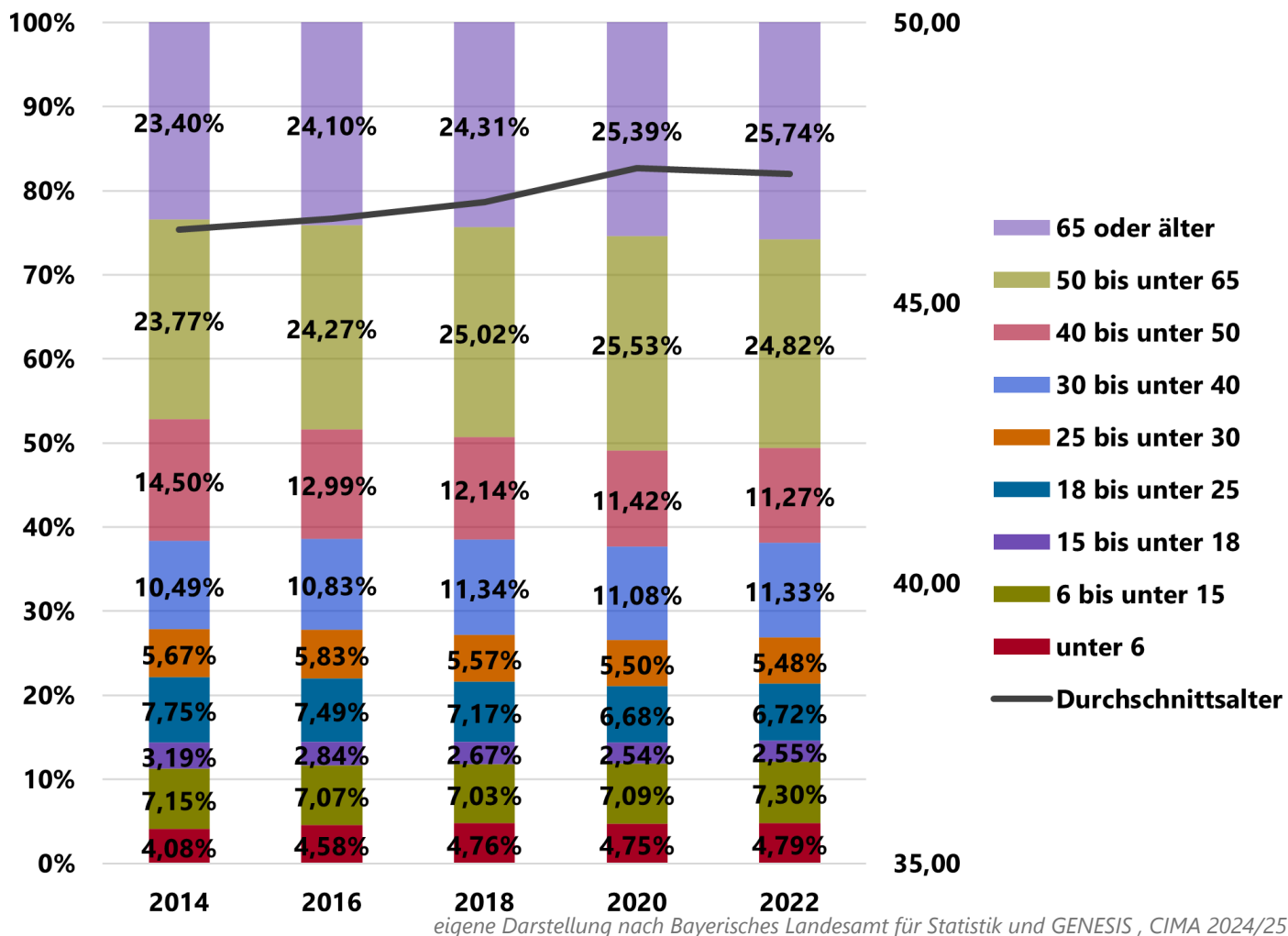
## Verteilung der Altersgruppen im Vergleich – Stand 31.12.2022



## Bevölkerungsindex 2008-2022 – im Vergleich



## Altersgruppen und Durchschnittsalter im Jahresvergleich – Stand jeweils zum 31.12



## Siedlungsentwicklung

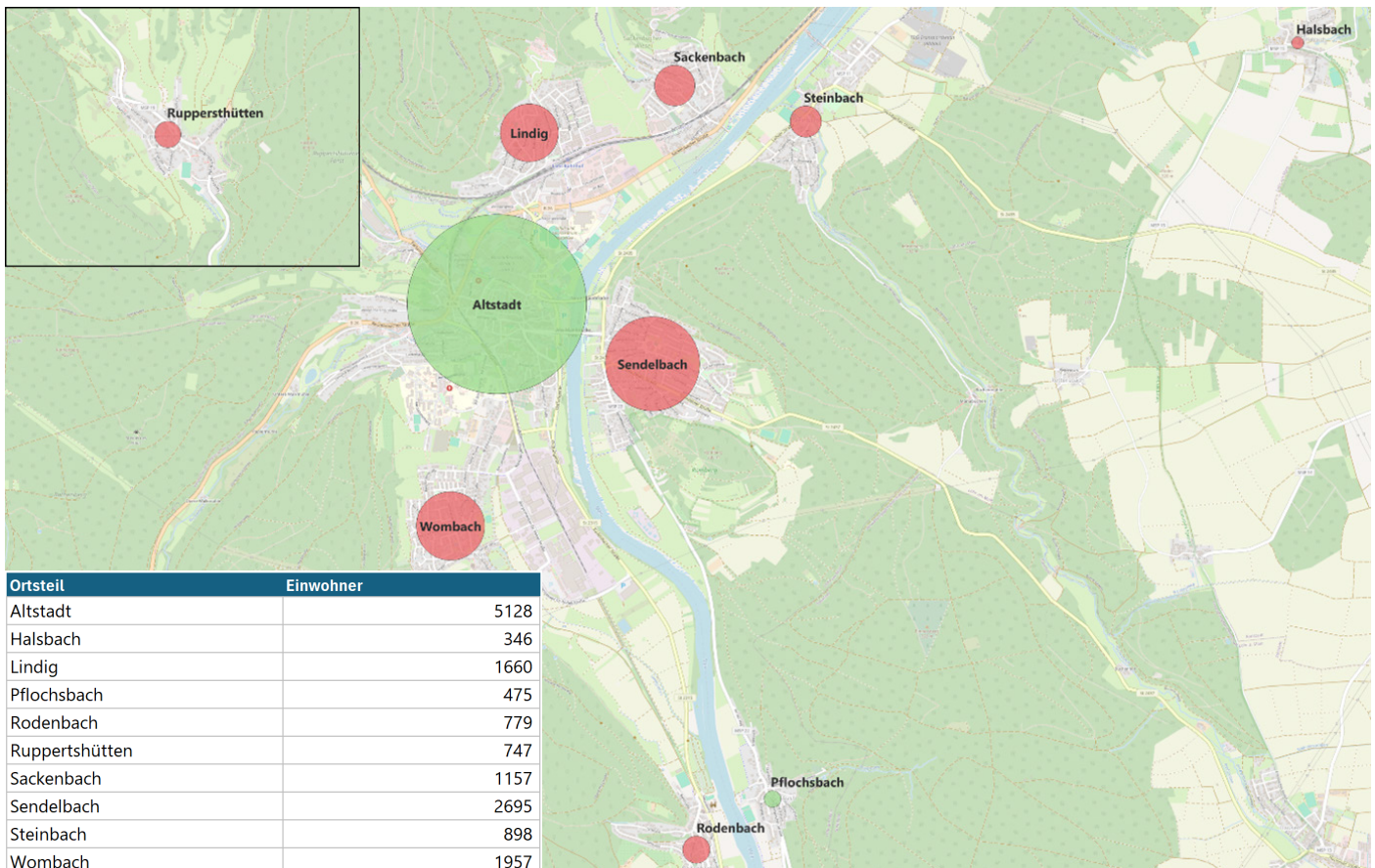
Die Siedlungsentwicklung der Stadt Lohr a.Main zeigt deutliche Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung der einzelnen Stadtteile. Die Karte zur Bevölkerungsverteilung macht deutlich, dass die Altstadt mit 5.128 Einwohnern den höchsten Anteil aufweist. Dahinter folgen Sendelbach mit 2.695 und Wombach mit 1.957 Einwohnern. Am wenigsten Einwohner hat Halsbach mit nur 346 Bewohnern. Damit lebt jeder dritte Einwohner von Lohr in der Altstadt, was ihre Bedeutung als Wohnstandort nochmals unterstreicht.

Die Karte zeigt zudem, dass seit 2012 lediglich zwei der zehn Stadtteile ein Bevölkerungswachstum aufweisen: Die Altstadt und Pflochsbach. Alle anderen Stadtteile haben einen Bevölkerungsrückgang verzeichnet, was entsprechend zukünftige

Herausforderungen in der Stadtentwicklung und Infrastrukturplanung mit sich bringt.

Ein weiteres wichtiges Merkmal der Siedlungsentwicklung ist die Verteilung der Flächennutzung im Gemeindegebiet. Dabei wird die hohe Bedeutung des Stadtwalds mit einem Anteil von über 70% der Gemeindefläche besonders deutlich. Zwischen 2012 und 2022 ist zudem der Anteil der Landwirtschafts- und Wasserflächen zugunsten von Siedlungs-, Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen zurückgegangen. Dies verdeutlicht die dynamische Entwicklung der Stadt und den wachsenden Bedarf an Flächen für Wohnen, Wirtschaft und Infrastruktur. Gleichwohl unterstreicht es die Notwendigkeit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

Bevölkerungsverteilung Gesamtstadt Lohr a.Main im Verhältnis  
Grün hervorgehoben: Stadtteile mit Bevölkerungszuwachs seit 2012



eigene Darstellung nach openstreetmap.org, CIMA 2024/25

Im ISEK 2030 von 2012 wurden verschiedene städtebauliche Schwachstellen in Lohr a.Main identifiziert und daraus konkrete Zielsetzungen zur Verbesserung abgeleitet. Besonders im Fokus standen zentrale Standorte der Stadt, deren funktionale und gestalterische Qualitäten optimiert werden sollten.

Zu den wesentlichen Mängeln gehörten die unzureichende Gestaltung von Ankunftssituationen (z.B. Mainländer, Bahnhofsumfeld), Defizite in der Verkehrsführung und Anbindung (z. B. Zugänge zur Altstadt, Seewegparkplatz) sowie ungenutzte Potenziale im Bereich von Grün- und Freiflächen (z. B. Schlossgraben, Grünes Band). Leerstände und die mangelhafte Integration von Schlüsselgebäuden wie dem Alten Rathaus oder dem Post-Areal wurden ebenfalls als Handlungsfelder benannt.

Die daraus abgeleiteten Zielsetzungen umfassten die Aufwertung der öffentlichen Räume, die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, die Neugestaltung von Aufenthaltsbereichen sowie die nachhaltige Entwicklung der Altstadt mit einem Fokus auf Wohnraum, Wirtschaft und Tourismus. Besonders betont wurde die bessere Vernetzung einzelner Quartiere, die Schaffung barrierefreier Zugänge sowie die gezielte Nutzung von Grünräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Als Grundlage für die langfristige Entwicklung der Stadt wurden übergeordnete Leitlinien definiert. Diese umfassten die Berücksichtigung aller drei Säulen der Nachhaltigkeit, die Förderung der wirtschaftlichen Vielfalt und die Sicherung attraktiver Bildungs- und Wohnangebote. Zudem wurde der Schutz der natürlichen Umgebung betont, insbesondere durch ressourcenschonende Sanierung und

Landschaftspflege. Ein weiterer zentraler Punkt war die Verbesserung der Mobilität durch die Förderung von Fahrrad- und Fußverkehr sowie die Reduzierung des störenden Verkehrs in der Altstadt. Ebenso wurde die Fortsetzung der Altstadtsanierung sowie eine stärkere Vernetzung der Stadtteile als wesentliche Handlungsansätze festgelegt.

Zusammenfassend legte das ISEK 2030 die Basis für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung, indem es klare Maßnahmen zur Verbesserung der Stadtstruktur, der Lebensqualität und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen definierte.

Aufbauend auf den Leitlinien wurde ein Maßnahmenkatalog zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur und Aufenthaltsqualität definiert. Der Status quo dieser Maßnahmen in 2025 variiert von vollständiger Umsetzung über laufende Fortschreibung bis hin zu bislang nicht realisierten Projekten. Entsprechender Status wird folgend jeweils kurz beschrieben:

### 1. Grünes Band

- Unterführung unter B26 zur Wöhrde: Keine wesentlichen Maßnahmen erfolgt. Möglichkeit zur künstlerischen Gestaltung offen.
- Kleine Gartenschau Lohr a.Main: Bewerbung nicht erfolgt, langfristige Perspektive wird erwogen.
- Grünraum Flutgraben: Verbesserte Zugänglichkeit und naturnahe Gestaltung stehen zur Diskussion.
- Radweg vom Zentrum nach Osten: Teilweise optimiert, weitere Maßnahmen in Planung.
- Hafen und Hafenumfeld: Freizeitgestaltung und Boule-Platz angedacht, aber nicht umgesetzt.

- Westliches Mainufer: Stadtstrand aktuell ohne Betreiber, langfristige Perspektive unklar.

## 2. Erlebnis Wald

- Erlebniszonen im Wald: Ideen zur Umsetzung eines Baumwipfelpfads nicht weiterverfolgt.
- Fußverbindungen zur Innenstadt: Verbesserung wird im Stadtmarkenprozess berücksichtigt.
- Waldinformation in der Innenstadt: Naturraum Spessart in touristischer Information eingebunden.

## 3. Bahnhof und Umfeld

- Gebäudesanierung und Umfeld: Kein Grunderwerb geplant, Leerstandsmanagement bleibt ein Thema.
- Güterhalle/Post/Lager: Kein städtisches Eigentum, daher kein direkter Handlungsspielraum.
- Leitlinien zwischen Bahnhof und Stadt: Möglichkeit zur künstlerischen Wegeleitung wird geprüft.

## 4. Östliche Altstadt

- Mainländer: Primär als Festplatz genutzt, Wohnmobil-Stellplätze noch nicht neu geordnet.
- Seewegparkplatz: Stellplatzangebot wurde optimiert, Wegeführungen verbessert.
- Kirchplatz: Geplante städtische Nutzung wurde gestrichen, Gebäude verkauft.

## 5. Kulturachse

- Schlossgraben: Open-Air-Nutzung weiterhin ein Ziel.
- Schlossplatz: Neuordnung des Stellplatzangebots und bessere Integration des Biergartens werden geprüft.
- Stadtbücherei (Altes Rathaus): Barrierefreier Zugang weiterhin eine Herausforderung.
- Gärtnerhalle: Umnutzung zur Kleinkunst-Veranstaltungshalle erfolgreich umgesetzt.

## 6. Entwicklung der Innenstadt

- Sanierungsberatung und Förderprogramme: Fortlaufend in Bearbeitung.
- Leerstandsmanagement: Datenbank und strategisches Konzept sind vorhanden.
- Integrierte Beschilderung und Beleuchtung: Maßnahmen in Verbindung mit dem Stadtmarkenprozess angedacht.

## 7. Parken in Lohr

- Parkraum für Pendler und Anwohner: Bedarf besteht weiterhin. Derzeit Fortgang Parkdeck pausiert.
- Radverkehr: Teilmaßnahmen umgesetzt (z. B. Radweg Jahnstraße), weitere Anpassungen notwendig.
- Fußgängerverkehr: Verbesserung der Wegeleitung zwischen Bahnhof und Innenstadt in Diskussion.

## 8. Bürger- und Akteursbeteiligung

- Projektfonds: Besteht und wird betreut.
- Citymanagement: Stelle eingerichtet und aktiv.
- Stadtentwicklungsbeirat: Weiterhin in Funktion, Informationsplattform etabliert.

Viele der im ISEK 2030 definierten Maßnahmen wurden umgesetzt oder befinden sich in der Fortschreibung. Besonders im Bereich Innenstadtentwicklung, Parken und Kultur gibt es fortlaufende Aktivitäten, während einige Maßnahmen aufgrund fehlender Finanzmittel oder politischer Beschlüsse nicht realisiert wurden. Mit der vorliegenden Fortschreibung des ISEK wird nun die Chance genutzt, bisher nicht realisierte Maßnahmen erneut aufzugreifen und gezielt Fördermittel einzuwerben, sofern sie weiterhin den aktuellen Bedarfen und konzeptionellen Planungen entsprechen.

## Einzelhandelskonzept

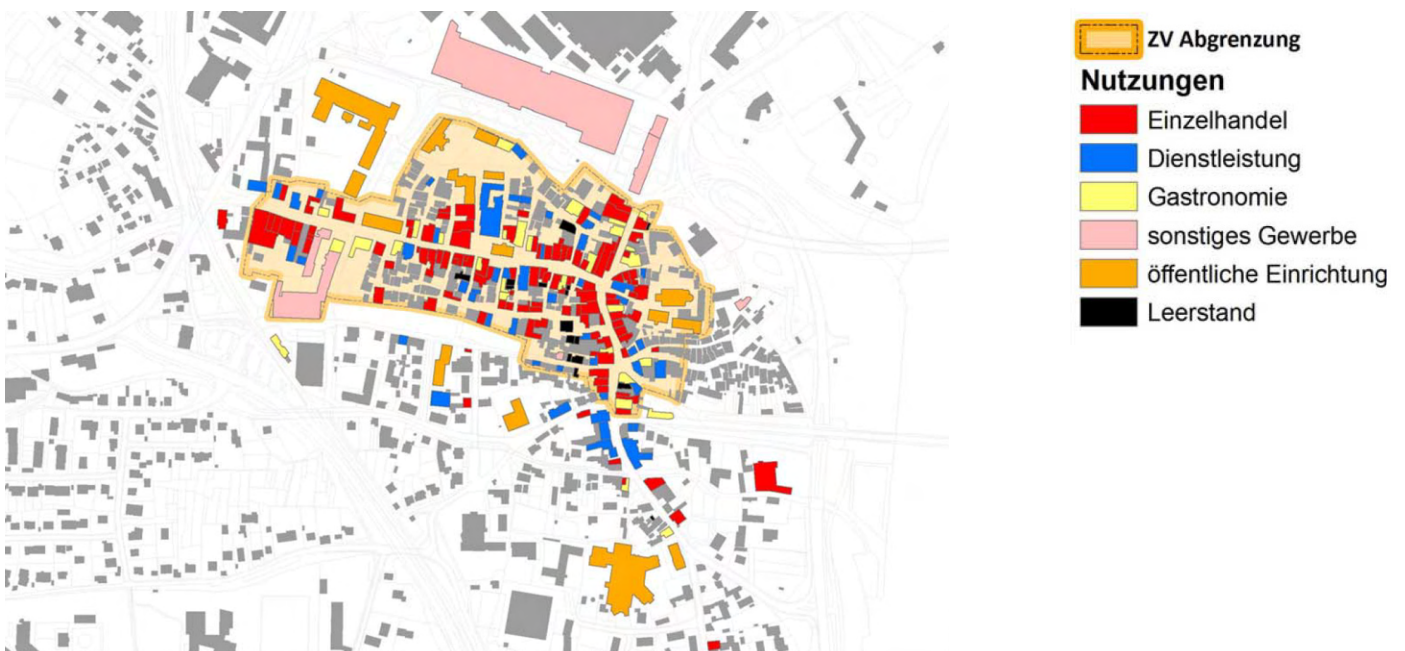
Für Lohr a.Main ist in den letzten Jahren unter anderem ein Einzelhandelskonzept sowie ein Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet worden, welche zentrale Aspekte für das vorliegende ISEK beinhalten. Beide Planungsdokumente sollen im Folgenden in Kurzform dargestellt werden.

Das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept empfiehlt, dass bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelsstandorte insbesondere die begrenzten Expansionsmöglichkeiten in der Innenstadt und den dezentralen Lagen, die Funktionsteilung sowie das konkurrierende oder ergänzende Zusammenspiel einzelner Einzelhandelslagen berücksichtigt wird. Mit Blick auf eine zukunftsgerichtete Standortpolitik werden verschiedene Leitlinien formuliert. So wird angeführt, dass die mittelfunktionale Versorgungsfunktion und die Arbeitsplatzzentralität im Einzelhandel bewahrt und gestärkt werden soll. Außerdem wird empfohlen, die Zentren-Hierarchie mit der Lohrer Altstadt als zentralen Versorgungsraum

mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Lohrer Liste) aufrechtzuerhalten und insbesondere den Nahversorgungsbereichs Sendelbachs mit seinen Fachmarktstandorten zu stärken, wobei keine weiteren nicht integrierten Einzelhandelsstandorte vorgesehen sind. Die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs stützt sich streng auf städtebaulich-funktionalen Kriterien sowie den damals aktuellen Besitz zentrenrelevanter Nutzungen.

Die Gesamtentwicklung des Einzelhandels wird hierbei an der Attraktivitätssteigerung der Altstadt festgemacht, der mit ihrem vollständigen Branchenmix und hoher Angebotsdichte identitätsstiftenden Charakter zugeschrieben wird. Für zukünftigen Ansiedlungsvorhaben wird dafür plädiert einen sparsamen Umgang mit Fläche, z. B. durch Vorrang für höherwertige Nutzung, zu pflegen. Ansiedlungen in Gewerbegebieten sollen nur noch im Ausnahmefall und wenn mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Lohrer Liste) erfolgen.

### Zentraler Versorgungsbereich



*eigene Darstellung, CIMA 2009*

## Verkehrsentwicklungsplan

Bereits im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 wird ein Verkehrsleitbild für die Stadt Lohr skizziert. Konkret sieht dieses vor, dass der (Durchgangs-) Verkehr in der Altstadt reduziert und auf das städtische Tagentensystem umgeleitet wird. Negative Folgen des Kfz-Verkehrs sollen so eingedämmt werden. Um gleichzeitig die Erreichbarkeit der Innenstadt zu erhöhen, sind der Ausbau von Abstellanlagen und der Verkehrsträger Fahrrad, Fuß und ÖPNV sowie eine möglichst direkte und attraktive Wegeführung in der Innenstadt als Leitlinien verankert worden.

Der entwickelte Verkehrsentwicklungsplan 2035 aus dem Jahr 2022 besteht seinerseits aus einem auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept basierenden und in Zusammenarbeit mit den Stadträten entwickeltem Leitbild mit einzelnen Leitziele. Konkret sieht dieser vor, den Verkehrsaufwand in der Stadt zu reduzieren, indem die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt wird, eine dezentrale Nahversorgungsstruktur mit möglichst kurzen Wegen etabliert und bei Sanierungs- und Neubauvorhaben alle Verkehrsteilnehmer:innen berücksichtigt werden. Neben einer Verkehrsreduktion soll der noch bestehende Verkehr auf den Umweltverbund – also auf die Verkehrsträger Rad, Fuß und ÖPNV – verlagert werden. Hierzu wird die Situation für umweltfreundliche Verkehrsträger am Bahnhof verbessert und das Radwegenetz, insbesondere an wichtigen Verkehrsachsen sowie zwischen Ortsteilen und der Innenstadt, ausgebaut. Auch die Erweiterung bzw. Erneuerung von Radabstellanlagen sowie die Gleichbehandlung von ÖPNV und PKW, z. B. durch aufeinander Abstimmung des Parkens und Busfahrens, wird als Leitziel verankert. Anstatt den (Kfz)

Verkehr aus der Innenstadt zu verbannen, sieht das Leitbild des Verkehrskonzeptes vor, den Verkehr zu lenken und stadt- und umweltverträglich zu gestalten. Um diesem Ziel gerecht zu werden, soll die Verkehrslast durch Umleitung des Durchgangs- bzw. LKW-Verkehrs gesenkt und zugleich (barrierefreie) Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen geschaffen werden. Neue Mobilitätstrends, welche die Stadt- und Umweltverträglichkeit des Verkehrs steigern, sollen von Anfang an mitgedacht und Bürger:innen über alternative Mobilitätsangebote informiert werden. Auch die Erhöhung der Sicherheit für Verkehrsteilnehmer z. B. durch Verkehrserziehung und Verkehrshelfer:innen ist als Leitziel verankert. Im Blick sind hierbei insbesondere bekannte Gefahrenräume, wie Fuchsenack, Schulwege oder die Ortsausfahrt Rodenbach, wobei zukünftige Planungen bereits im Vornhinein Überlegungen zur Verkehrssicherheit berücksichtigen sollen.

Die Vorstellungen im Verkehrsentwicklungsplan stimmen an vielen Stellen mit denen der Öffentlichkeit überein, die ihrerseits durch die Bildung von Arbeitsgruppen zum Auftakt des Erarbeitungsprozesses ein eigenes, bereits stärker ausdifferenziertes Verkehrsleitbild entwickelt hat. In einigen Punkten bestehen jedoch auch Differenzen und Ergänzungen. Während der Verkehrsentwicklungsplan die Umleitung des Durchgangsverkehrs anstrebt, erwägt die Arbeitsgruppe eben diesen weiterhin zuzulassen, aber auf bestimmte Straßenachsen zu beschränken. Auch verankert die Arbeitsgruppe den Vorschlag eines Parkleitsystems, um bestehende Parkplatzkapazitäten besser zu nutzen, was grundsätzlich im Einklang mit dem Bestreben des Verkehrsentwicklungsplans steht,

vorhandene Infrastrukturen effizienter zu nutzen. Auch der Aspekt Parken und Busfahren besser aufeinander abzustimmen wird aufgegriffen und darauf verwiesen, dass Anreize zur Nutzung von Park-&-Ride-Angeboten, aber auch zusätzliche Flächen für eben diese geschaffen werden müssen. In Bezug auf den Radverkehr führt der Arbeitskreis die Schaffung einer Ladeninfrastruktur für Pedelecs sowie von Schließfächern als zusätzlichen Aspekt in den Leitzielen auf. Radwege sollen ausgeschildert werden, um die Attraktivität des Fahrrads zu steigern. Im Hinblick auf den ÖPNV spricht sich der Arbeitskreis für einen Ausbau und damit eine Attraktivitätssteigerung des überörtlichen ÖPNVs aus und begrenzt sich damit nicht nur auf die Stadt. Bezüglich der verkehrlichen Gestaltung wird der Planung einer dritten Mainbrücke prioritäre Bedeutung zugeschrieben. Straßensperrungen und Einbahnregelungen sollen nach Wunsch der Öffentlichkeit ausdrücklich nur mit Bedacht vorgenommen werden, was dem Grundgedanken des Verkehrskonzeptes entspricht, den Verkehr zu lenken und nicht aus der Innenstadt zu verdrängen. Mögliche Geschwindigkeitsbeschränkungen im Straßenverkehr werden möglichst großflächig vereinheitlicht, so der Wunsch.

Aus dem städtischen wie auch aus dem durch die Öffentlichkeit erarbeiteten Leitbild sind unter Einbeziehung weiterer Daten in einem letzten Schritt Maßnahmenvorschläge abgeleitet worden. Im Hinblick auf den fließenden Kfz-Verkehr wird die Koordination der Lichtanlagen sowie die Einführung von Kreisverkehren als Maßnahme aufgeführt. Eine Verkehrsberuhigung wird durch die Einführung einer Tempo-20-Zone um die Altstadt herum bewirkt. Für den ruhenden Kfz-Verkehr

wird die Ermittlung des Stellplatzbedarfes empfohlen, wobei die entsprechende Anzahl von städtebaulichen Entwicklungen z. B. im Brauerei-Areal, dem betrieblichen Mobilitätskonzept des Unternehmens Bosch-Rexroth oder aber Standortentscheidungen in Bezug auf das Kreiskrankenhaus abhängig gemacht wird. Eine Neuordnung von Stellplätzen und die Neugestaltung der Bewirtschaftungsstruktur ist dann möglicherweise erwägbare, so das Dokument. Digitalisierte Parkrauminformationen sollen einen Überblick über Auslastung von Parkplätzen geben.

Für das Verkehrsmittel Fahrrad ist die Erstellung einer Karte mit einer Übersicht über das Fahrradnetz vorgesehen. Auf Grundlage dessen soll dieses weiter ausgebaut und wichtige Orte miteinander verknüpft werden. Radwege werden hierbei im Mischverkehr geführt, wobei der Sicherheit von Fahrradfahrern – auch bei Querungen – hohe Bedeutung beigemessen wird. Ampeln sollen einheitlich signalisiert und der Ausbau von Radabstellanlagen forciert werden. In Bezug auf den Fußverkehr sieht der Verkehrsentwicklungsplan eine fußverkehrsfördernde und damit kompakte, aber noch verträglich verdichtete sowie auf quartiersebene nutzungsgemischte Stadtstruktur vor. Nahversorgungseinrichtungen und Orte mit anderweitiger Daseinsgrundfunktion sowie Spielräume für Kinder bleiben dadurch fußläufig erreichbar. Beeinträchtigungen durch Emissionen und Verkehrsbehinderungen sind für den Fußverkehr hierbei möglichst geringzuhalten. Die Gehwege sollen direkt, klar geführt, sicher für diverse Personengruppen, breit mit genügend Bewegungsfreiheit und barrierefrei für Geh-, Seh-, und

Hörbeeinträchtigte Personen oder solche mit Kinderwagen und Gepäck sein. Für Fußgänger: innen werden sichere Quermöglichkeiten, attraktive Aufenthaltsflächen mit ansprechenden Materialien, ausreichend Seitenräume sowie Straßenbegrünungen geschaffen. Schlecht ausgeleuchtete und wenig begangene Wege sollen vermieden und Straßenräume möglichst übersichtlich gestaltet werden, um die Sicherheit zu erhöhen. Insbesondere in Innerstädtischen Zentren und Wohngebieten haben Fußgänger: innen Vorrang vor anderen Verkehrsteilnehmern oder zumindest gleichberechtigten Status. Ansonsten gilt, dass Kfz-Fahrzeuge mit niedriger Geschwindigkeit fahren sollen. Für

das Fußwegenetz wie auch das Fahrradnetz ist vorgesehen, dass freiwerdende Flächen des Straßenverkehrs für die Erweiterung entsprechender Verkehrsnetze umgewidmet werden.

Im Bereich des Mobilitätsmanagement empfiehlt das Verkehrsentwicklungskonzept eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Wirtschaft. So soll die Erreichbarkeit der Arbeitsstätte z. B. vom Bahnhof aus mit dem Fahrrad, Pedelec und Bus verbessert werden. Für den ÖPNV gilt, dass dieser perspektivisch bedarfsorientierter ausgerichtet werden soll, um mögliche Angebotslücken für Pendler und Studierende zu schließen.

# SWOT-Analyse



## **Übersicht Analyse-Themen**

### **1. Analyse Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel**

Das Themenfeld beschreibt die Entwicklung und Bedeutung der Wirtschaft und des Arbeitsmarkts für die Stadt. Lohr hat dabei eine ausgeprägte Charakteristik in der Verteilung der einzelnen Sektoren.

### **2. Analyse Soziale Lage und Bildung**

Die Analyse befasst sich mit den Auswirkungen der demografischen Entwicklung und im einzelnen auch mit der Verteilung der Sozialstruktur, sowie der Haushalte. Das Thema Bildung wird vor dem Hintergrund dieser Verteilung beleuchtet.

### **3. Analyse Tourismus, Kultur und Freizeit**

Die Themen Tourismus, Kultur und Freizeit spielen eine entscheidende Rolle für Lohr und sind deutlich als Stärke des Standorts wahrzunehmen. In der Analyse wird ein genauerer Blick auf die Rolle und auch das Potenzial gelegt.

### **4. Analyse Mobilität und Erreichbarkeit**

Die Analyse des Themenfelds behandelt vor allem die Erreichbarkeit der Innenstadt Lohrs und die wichtigsten Zugangspunkte. Die Mobilität wird hier vor allem als Zubringer und Verteiler der Stadt betrachtet.

### **5. Analyse Städtebau und Aufenthaltsqualität**

Neben der Analyse der Qualitäten in der baulichen Struktur wird vor allem die Aufenthaltsqualität untersucht und bewertet.

### **6. Analyse Wohnen**

Im Detail wird das Themenfeld Wohnen untersucht. Vor allem die Entwicklung und der Bestand an Wohnungen in Lohr spielt hier eine Rolle.

### **7. Analyse Landschaft, Umwelt, Klimaschutz und -anpassung**

Die Analyse Lohrs im Bereich der klimatischen Bedingungen und Maßnahmen wird in diesem Themenfeld vertieft.

## Analyse Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel

Im regionalen Vergleich nimmt die Stadt Lohr eine bedeutende Rolle als Arbeitsstandort ein. Zu den größten Arbeitgebern vor Ort zählen die Bosch Rexroth AG, das Bezirkskrankenhaus sowie die Stadtverwaltung. Mit einem Pendlersaldo von +7.957 im Jahr 2022 zeigt sich, dass wesentlich mehr Menschen nach Lohr pendeln, um dort zu arbeiten, als aus Lohr in die umliegenden Orte. Diese starke Position als Arbeitsplatzschwerpunkt bringt jedoch Herausforderungen mit sich: Die optimale Anbindung der Arbeitsstätten an das Verkehrsnetz sowie die Bewältigung des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens stellen zentrale Aufgaben dar (vgl. Kapitel Mobilität und Erreichbarkeit).



Trotz ihrer Bedeutung als Arbeitsstandort verzeichnet die Stadt Lohr im Vergleich zu umliegenden Städten und Regionen ein deutlich geringeres Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Zwischen 2013 und 2023 stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Lohr um weniger als 1 %, wohingegen in Bayern insgesamt eine Zunahme von 19,63 % registriert wurde. Dieser Unterschied verdeutlicht die Notwendigkeit, die lokale Wirtschaftsstruktur zukunftsfähig auszurichten und attraktiver zu gestalten, um die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu sichern.

Eine Analyse der Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen zeigt die hohe Dominanz des produzierenden Gewerbes in Lohr. Während deutschlandweit der tertiäre Sektor (Dienstleistungsbereich) mit einem Anteil von 75,2 % (2022) stark ausgeprägt ist, liegt der entsprechende Wert in Lohr lediglich bei 38,8 %. Diese einseitige Ausrichtung der Arbeitsplatzstruktur birgt

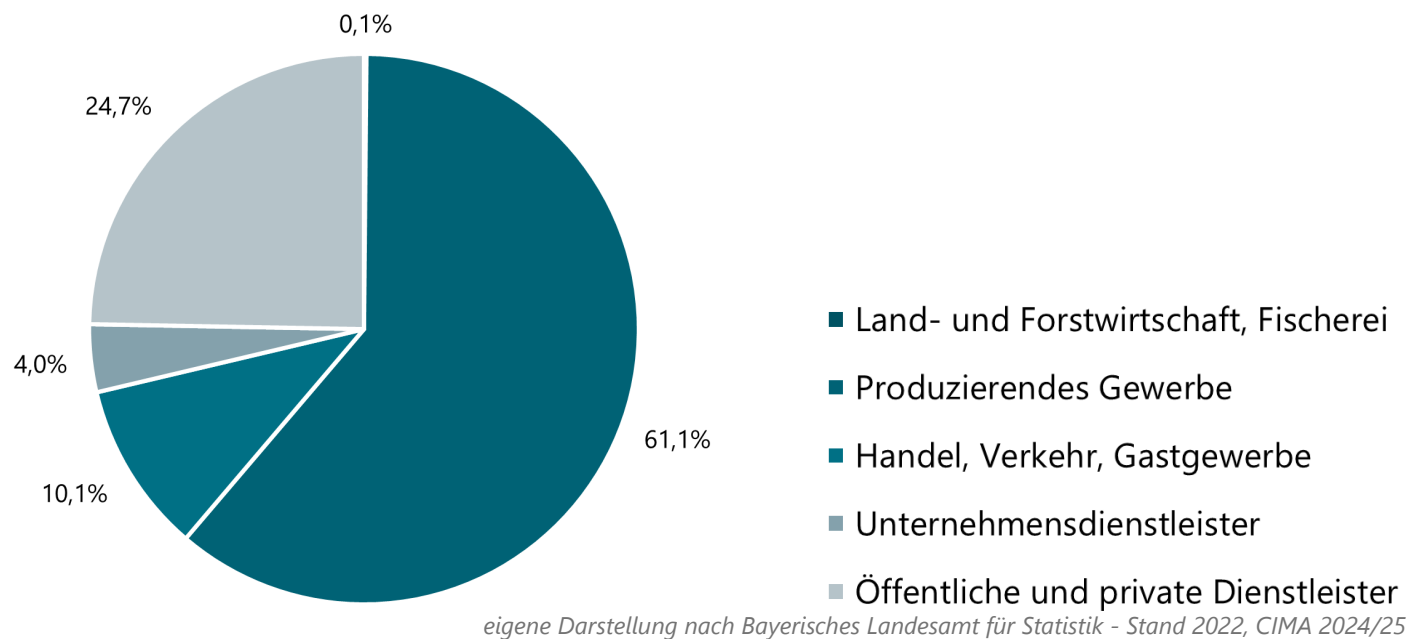
eine hohe Krisenanfälligkeit, da wirtschaftliche Schwankungen den Standort stark treffen können.

Gleichzeitig bietet die ausgeprägte Stellung des produzierenden Gewerbes auch Chancen – insbesondere in Verbindung mit einer Öffnung zur Stadt. Unter den Konzepten „Urbane Produktion“ oder „Produktive Stadt“ kann die Integration von Produktion in städtische Strukturen dazu beitragen, Synergien zwischen Arbeit, Wohnen und städtischem Leben zu schaffen. Der hohe Anteil des produzierenden Gewerbes ist dabei vor allem auf die Bosch Rexroth AG zurückzuführen, die eine zentrale Rolle für den Wirtschaftsstandort einnimmt.

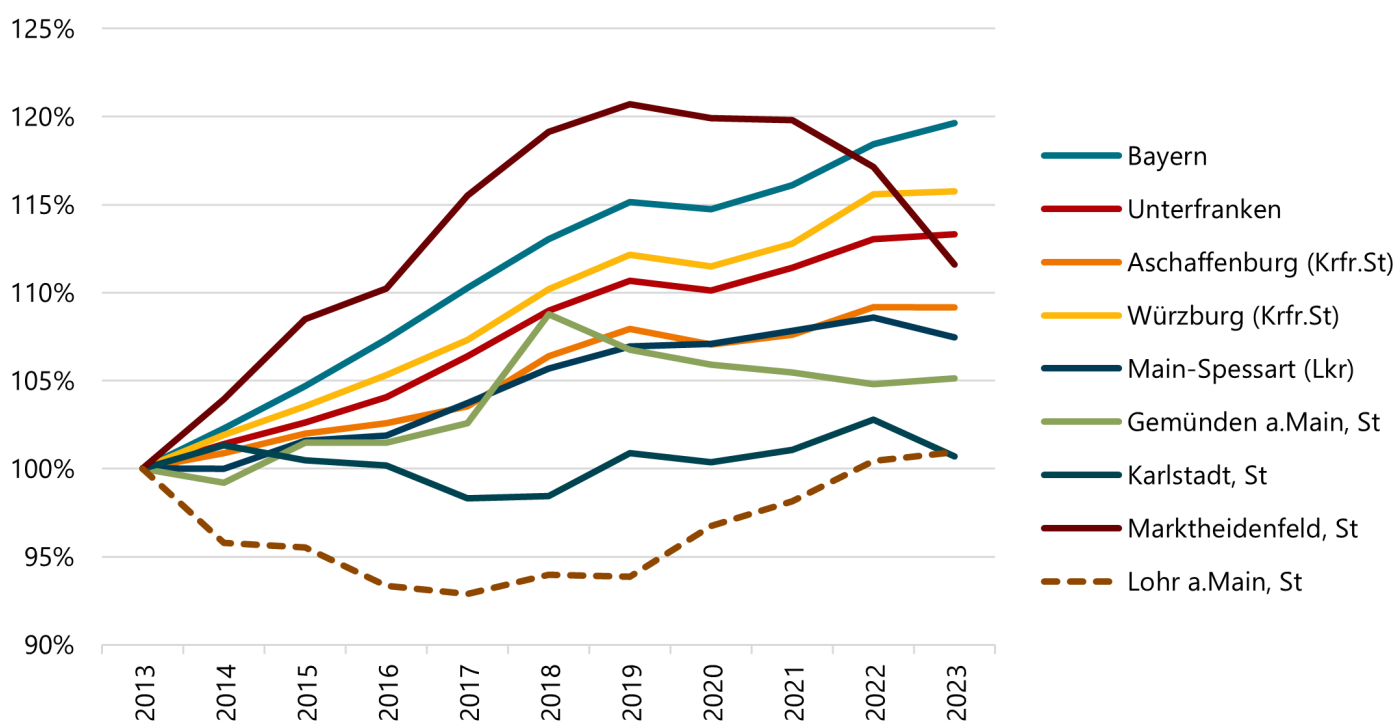
Obwohl eine reine Fokussierung auf das produzierende Gewerbe kurzsichtig wäre, wäre es ebenso falsch, das bestehende Gefüge zwanghaft zu verändern. Eine Abwanderung zentraler Arbeitgeber wie Bosch Rexroth hätte dramatische Folgen für den Standort Lohr. Daher ist es zwingend notwendig, diese Unternehmen zu halten und besser in die städtische Struktur zu integrieren. Gleichzeitig sollte die Stadt Lohr ihre Bemühungen verstärken, Betriebe aus dem tertiären und quartären Sektor anzusiedeln. Eine Diversifizierung der Arbeitsplatzstruktur kann die wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit und Attraktivität der Stadt nachhaltig stärken.

Ein weiterer Schwerpunkt sollte darauf liegen, die Innenstadt als attraktiven Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein ausgewogener Branchenmix sowie die Schaffung von Synergien zwischen Einzelhandel, Gastronomie und anderen Dienstleistungen können die Innenstadt beleben und den Wirtschaftsstandort insgesamt aufwerten.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen



## Vergleich Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



## SWOT-Analyse Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel



### Stärken

- **Starker Industriesektor:** Hoher Anteil des produzierenden Gewerbes sichert wirtschaftliche Stabilität und Arbeitsplätze
- **Attraktiver Arbeitsstandort:** Positiver Pendlersaldo zeigt hohe Anziehungskraft für Arbeitskräfte aus der Region.
- **Innovationsförderung:** Das "Starhouse" dient als Impulsgeber für Unternehmensgründungen und stärkt die lokale Wirtschaft.



### Schwächen

- **Geringe Arbeitsplatzdiversität:** Mangelnde Vielfalt in den Branchen führt zu Abhängigkeit von bestimmten Industrien.
- **Schwache Beschäftigungsentwicklung:** Unterdurchschnittliches Wachstum bei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt eine begrenzte Dynamik im Arbeitsmarkt.



### Chancen

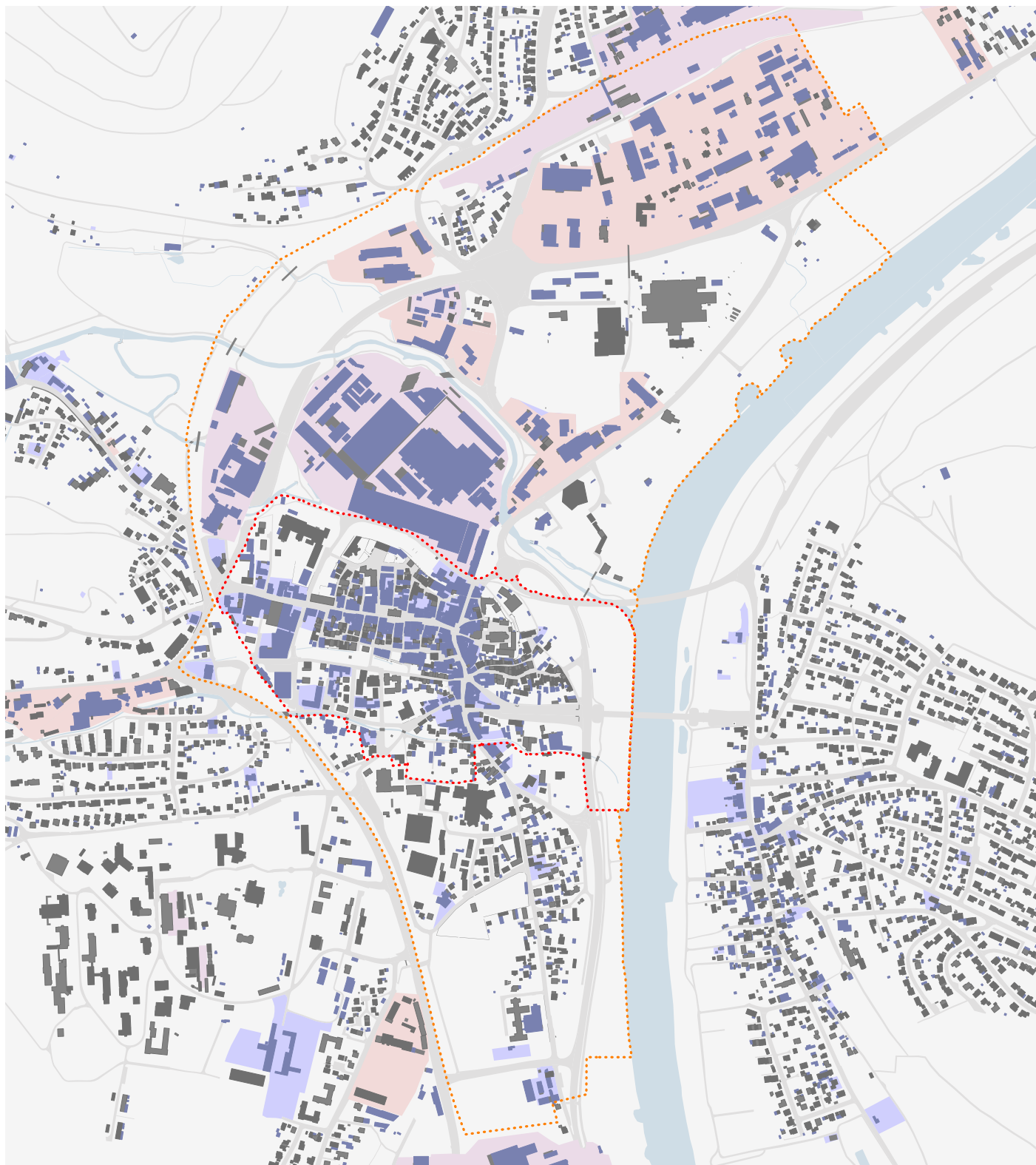
- **Synergien durch Produktionsintegration:** Integration von Produktionsbereichen in die Stadt bietet Chancen für lokale Zusammenarbeit und Wertschöpfung.
- **Wachstum im Dienstleistungssektor:** Potenzial zur Erweiterung des tertiären Sektors stärkt die wirtschaftliche Vielfalt.
- **Bosch-Rexroth als Magnet:** Großer Arbeitgeber zieht Fachkräfte an und stärkt die Attraktivität des Arbeitsmarktes.
- **Entwicklungspotenzial des Krankenhausareals:** Fläche bietet Platz für Einzelhandel und öffentliche Einrichtungen zur Verbesserung der Nahversorgung.



### Risiken

- **Klumpenrisiko:** Hohe Abhängigkeit vom produzierenden Gewerbe birgt strukturelle Risiken bei Marktschwankungen.
- **Begrenztes Bevölkerungswachstum:** Stagnierende Einwohnerzahlen schwächen den Standort und erfordern Ausgleich durch Pendler.
- **Verlagerung der Handelszonen:** Mögliche Entwicklung am Krankenhaus-Areal könnte Randlagen der Innenstadt schwächen.
- **Eingeschränkte Erreichbarkeit und Wohnraumknappheit:** Geringes Wohnangebot und Erreichbarkeitsprobleme hemmen das Arbeitsplatzwachstum.

## Räumliche Analyse Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel



### Legende:

- Gewerblich genutzte Gebäude
- Gewerbe
- Industrie
- gemischte Nutzung

□ Kerngebiet

□ Betrachtungsraum

*eigene Darstellung, CIMA 2024/25*

## Analyse Soziale Lage und Bildung

Die Bildungs- und Sozialstruktur in Lohr bietet eine Vielzahl von Stärken, steht aber auch vor Herausforderungen, die es gezielt zu adressieren gilt. Die räumliche Nähe der Bildungsangebote fördert die Teilnahme vor Ort und schafft eine solide Grundlage für den Zugang zu Bildung auf allen Ebenen. Das vielfältige Angebot umfasst schulische, berufliche und außerschulische Einrichtungen, die den Bildungsbedarf umfassend abdecken. Besonders hervorzuheben ist der stabile Anteil junger Menschen in Lohr, der langfristig die Bildungsnachfrage sichert und gleichzeitig den Fachkräftenachwuchs fördert. Auch die geplante Zentralklinik bietet nicht nur eine Stärkung der medizinischen Versorgung, sondern auch Potenzial für Ausbildungsplätze im Gesundheitssektor.



Die Daten aus dem Zensus 2022 unterstreichen die soziale und wirtschaftliche Stabilität der Stadt. Mit einer Erwerbslosenquote von lediglich 2,1 % liegt Lohr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, was die hohe Erwerbsbeteiligung und Attraktivität des Standortes als Arbeitsort hervorhebt. Gleichzeitig zeichnet sich die Stadt durch eine hohe Quote an Singlehaushalten von 42 % aus, was spezifische Anforderungen an Wohn- und Sozialstrukturen mit sich bringt.

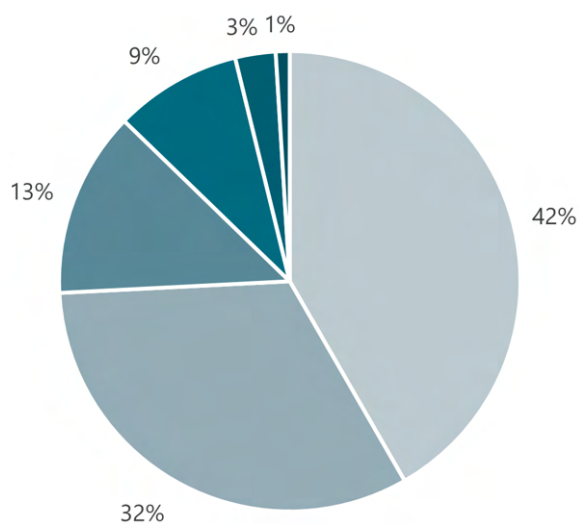
Dennoch gibt es Schwächen, die sich aus der demografischen Entwicklung ergeben. Ein hoher Anteil älterer Bevölkerung erfordert den Ausbau seniorenspezifischer Angebote, während der rückläufige Bevölkerungstrend langfristig negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Bildung und Fachkräften haben könnte. Gleichzeitig birgt diese Situation auch Chancen, die durch gezielte Maßnahmen genutzt werden können. Eine

bedarfsgerechte Bildungsplanung, basierend auf detaillierten Prognosedaten, ermöglicht eine optimale Anpassung der Bildungs- und Betreuungsangebote an den tatsächlichen Bedarf. Durch eine stärkere Vernetzung der Bildungseinrichtungen können Synergien entstehen, die das Bildungsangebot qualitativ und quantitativ verbessern. Zusätzlich könnten Anreize für neue Bewohner die Bevölkerungsentwicklung stabilisieren und die Nachfrage nach Bildungsangeboten steigern. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die überregionale Bedeutung Lohrs als Gesundheitsstandort. Die geplante Zentralklinik wird diesen Status noch weiter festigen, da sie nicht nur die medizinische Versorgung auf ein neues Niveau hebt, sondern auch zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsplätze schafft. Dies trägt entscheidend dazu bei, Lohr als attraktiven Standort für Fachkräfte und Bewohner zu positionieren.

Allerdings bestehen auch Risiken, wie unabgestimmte Planungen, die zu einer ineffizienten Über- oder Unterversorgung führen könnten. Ebenso könnte ein Mangel an Bildungsplätzen und Wohnraum potenziellen Zuzug hemmen und damit die Entwicklung der Stadt beeinträchtigen.

Insgesamt bietet Lohr mit seinen Stärken und Chancen eine solide Basis, die durch gezielte Strategien weiterentwickelt werden kann. Der Fokus sollte darauf liegen, das Bildungsangebot bedarfsgerecht anzupassen, die sozialen Strukturen zu diversifizieren und die Zusammenarbeit zwischen den Institutionen zu stärken. So kann Lohr langfristig als attraktiver Wohn-, Gesundheits- und Bildungsstandort positioniert werden.

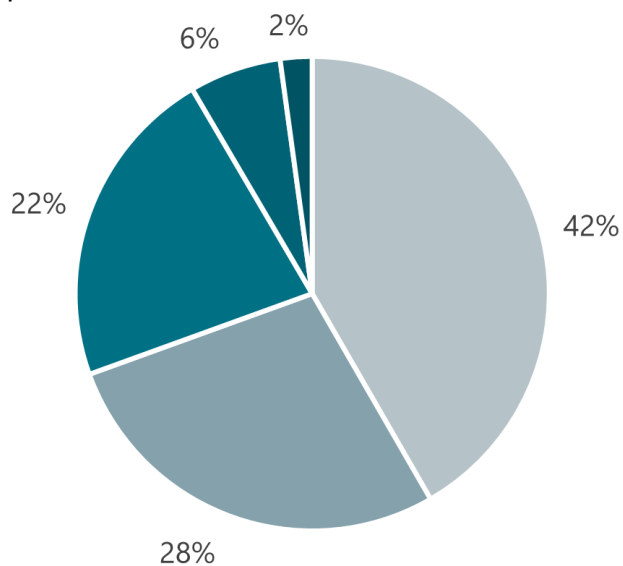
### Größe der Haushalte in Lohr a.Main



- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 Personen
- 6 und mehr Personen

eigene Darstellung nach Zensus 2022, CIMA 2024/25

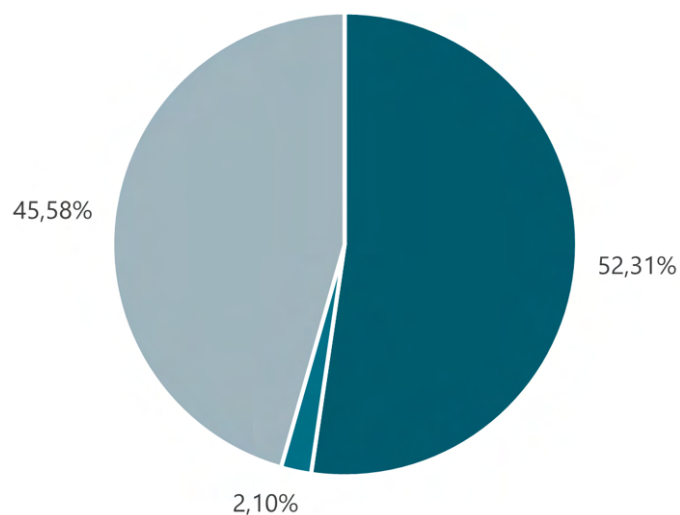
### Typen der Haushalte in Lohr a.Main



- Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)
- Paare ohne Kind
- Paare mit Kind(ern)
- Alleinerziehende Elternteile
- Mehrpersonen-haushalte ohne Kernfamilie

eigene Darstellung nach Zensus 2022, CIMA 2024/25

### Verteilung der Erwerbstätigkeit in Lohr a.Main



- Erwerbstätige
- Erwerbslose
- Nichterwerbspersonen

eigene Darstellung nach Zensus 2022, CIMA 2024/25



## SWOT-Analyse Soziale Lage und Bildung



### Stärken

- **Räumliche Nähe:** Bildungsangebote sind gut erreichbar und unterstützen die Bildungsteilnahme vor Ort.
- **Vielfältiges Bildungsangebot:** Breites Spektrum an Bildungsinstitutionen sorgt für umfassende Bildungsmöglichkeiten.
- **Junge Bevölkerungsstruktur:** Stabiler Anteil an jungen Menschen fördert langfristige Bildungsnachfrage und sichert Fachkräftenachwuchs.
- **Geplante Zentralklinik:** Neue Klinik stärkt die medizinische Versorgung und bietet Potenzial für Ausbildungsplätze im Gesundheitsbereich.



### Schwächen

- **Hoher Anteil älterer Bevölkerung:** Große Bevölkerungsgruppe über 50 Jahren erhöht den Bedarf an seniorenspezifischen Angeboten.
- **Wachstum in höheren Altersgruppen:** Starker Anstieg der über 50- und über 65-Jährigen verstärkt die demografische Alterung.
- **Negatives Bevölkerungswachstum:** Bevölkerungsrückgang wirkt sich langfristig negativ auf die Nachfrage nach Bildung und Fachkräften aus.



### Chancen

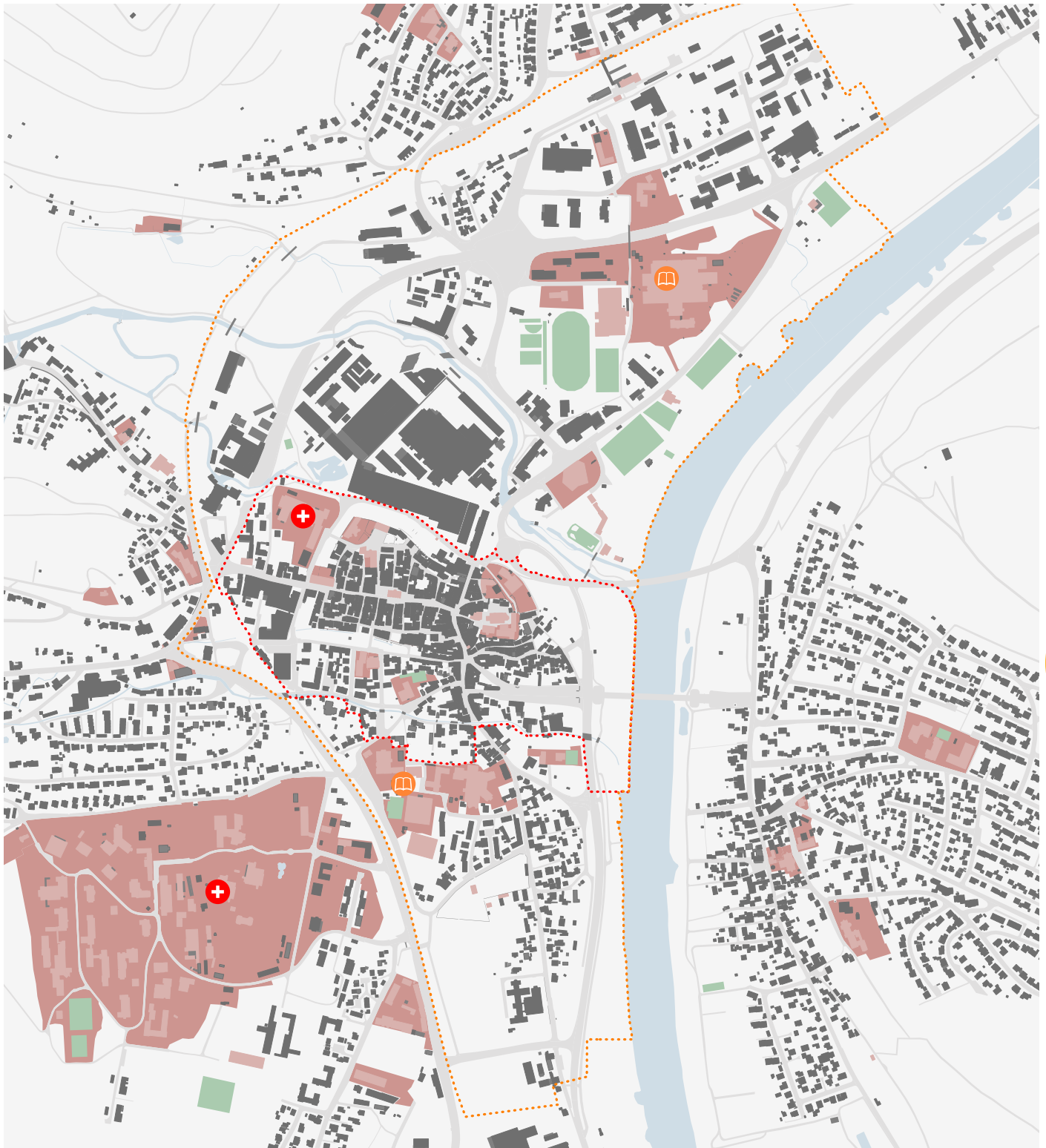
- **Bedarfsgerechte Bildungsplanung:** Nutzung detaillierter Prognosedaten zur optimalen Anpassung von Bildungs- und Betreuungsangeboten an den tatsächlichen Bedarf.
- **Stärkere Vernetzung der Bildungseinrichtungen:** Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Bildungseinrichtungen fördert Synergien und verbessert Bildungsangebote.
- **Förderung von Zuzug:** Anreize für neue Bewohner unterstützen das Bevölkerungswachstum.



### Risiken

- **Unabgestimmte Planungen:** Fehlende Bedarfsanpassung kann zu unwirtschaftlichen Über- oder wachstumshemmende Unterversorgung bei Bildungs- und Betreuungsangeboten führen.
- **Folgen von Mangel an Bildungsplätzen und Wohnraum:** Begrenztes Angebot an Bildungsplätzen und Wohnraum kann potenziellen Zuzug und damit Bevölkerungswachstum hemmen.

## Räumliche Analyse Soziale Lage und Bildung



### Legende:

 Schwerpunkt Gesundheit

 Schwerpunkt Bildung

 Sportsflächen

 öffentliche Einrichtungen

 Kerngebiet

 Betrachtungsraum

*eigene Darstellung, CIMA 2024/25*



## Analyse Tourismus, Kultur und Freizeit

Lohr a.Main verfügt über eine starke touristische Anziehungskraft, die sich in der Tourismusintensität von 5.757 im Jahr 2022 zeigt. Diese liegt deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Main-Spessart und des Regierungsbezirks Unterfranken. Obwohl die Werte im Vergleich zu 2018 leicht zurückgegangen sind, was teilweise auf die Nachwirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist, bleibt der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt. Hinzu kommt eine bedeutende Anzahl an Tagestouristen, die insbesondere durch den Main als Verkehrs- und Freizeitachse gewonnen werden. In den letzten Jahren hat der Fahrradtourismus sowie die Schifffahrt über den Main stark an Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig ist die Zahl der Gästeübernachtungen seit 2008 um 14,2 % gestiegen, was 2022 in einer Bettenauslastung von durchschnittlich 31,7 % resultierte.

Lohr hat sich als „Schneewittchen-Stadt“ überregional einen Namen gemacht. Dieses einzigartige Image fördert den Wiedererkennungswert und zieht Touristen aus verschiedenen Regionen an. Neben diesem thematischen Schwerpunkt bietet Lohr ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, das auf unterschiedliche Zielgruppen zugeschnitten ist. Von historischen Sehenswürdigkeiten bis hin zu kulturellen Veranstaltungen und modernen Einrichtungen wie der Stadthalle reicht das Spektrum. Die Stadthalle hat sich dabei als zentrale Event-Location etabliert, die nicht nur Konzerte und Theateraufführungen, sondern auch Messen und Kongresse beherbergt.

Der Main spielt als natürlicher Zubringer für den Tourismus eine zentrale Rolle. Radfahrer und Bootsreisende nutzen die Wasserstraße

zunehmend als Zugang zur Stadt, was Potenzial für eine gezielte Entwicklung dieses Segments bietet. Ergänzt wird dieses Angebot durch die naturnahe Lage von Lohr, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Naherholung bietet.

Der leichte Rückgang der Tourismusintensität zeigt jedoch auch, dass das Wachstum im Tourismussektor stagniert. Gleichzeitig wächst der Wettbewerb durch benachbarte Gemeinden, die ebenfalls in den Ausbau ihres touristischen Angebots investieren. Ein weiteres Risiko besteht in der Veralterung des „Schneewittchen-Images“. Um weiterhin attraktiv zu bleiben, sollte Lohr darauf achten, dieses Thema behutsam weiterzuentwickeln und mit modernen, generationsübergreifenden Angeboten zu kombinieren.

Die Chancen für Lohr liegen in der gezielten Nutzung und Vermarktung des Mains als Tourismusmagnet sowie in der strategischen Weiterentwicklung des Stadtimages. Die Verbindung von Historie, Natur und modernen Events könnte dazu beitragen, verschiedene Zielgruppen anzusprechen und das Angebot noch diversifizierter zu gestalten. Zudem bietet der Fokus auf generationenübergreifende Angebote Potenzial, um das touristische Profil der Stadt nachhaltig zu stärken.

Lohr verfügt mit seiner einzigartigen Lage, seinem kulturellen Erbe und den modernen touristischen Angeboten über alle Voraussetzungen, um auch zukünftig ein attraktiver Anlaufpunkt für Touristen und Tagestouristen zu bleiben.



### Veränderung der Tourismusintensität 2018-2022

| Raumbezug               | Tourismusintensität 2018 | Tourismusintensität 2022 | Relative Entwicklung<br>2018-2022 (%) |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Lohr a.Main, St         | 5938                     | 5757                     | -3,0%                                 |
| Karlstadt, St           | 1681                     | 1999                     | 18,9%                                 |
| Gemünden a.Main, St     | 4020                     | 4839                     | 20,4%                                 |
| Marktheidenfeld, St     | 6467                     | 6275                     | -3,0%                                 |
| Aschaffenburg (Krfr.St) | 2780                     | 3232                     | 16,3%                                 |
| Würzburg (Krfr.St)      | 7552                     | 6484                     | -14,1%                                |
| Main-Spessart (Lkr)     | 4200                     | 3689                     | -12,2%                                |
| Unterfranken            | 5562                     | 4973                     | -10,6%                                |
| Bayern                  | 7548                     | 6901                     | -8,6%                                 |

eigene Darstellung nach Genesis, CIMA 2024/25

## SWOT-Analyse Tourismus, Kultur und Freizeit



### Stärken

- **Bekanntes Image:** Lohr hat sich als „Schneewittchen-Stadt“ etabliert, was touristische Anziehungskraft und Wiedererkennungswert fördert.
- **Vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot:** Breites Spektrum an kulturellen Veranstaltungen und Freizeiteinrichtungen für verschiedene Zielgruppen.
- **Moderne Stadthalle:** Die neue Stadthalle dient als attraktive Event-Location für Konzerte, Messen und Veranstaltungen.
- **Hohe Tourismusintensität:** Überregionale Anziehungskraft sorgt für eine starke touristische Nutzung und wirtschaftliche Impulse.
- **Zubringer Main:** Der Main als wichtiger Wasserweg bietet Möglichkeiten für Schifffahrt und Freizeitaktivitäten, die den Tourismus unterstützen.



### Schwächen

- **Verdrängung durch Nachbargemeinden:** Wachstum der benachbarten Gemeinden könnte zu Verdrängungseffekten führen und die Attraktivität von Lohr beeinträchtigen.



### Chancen

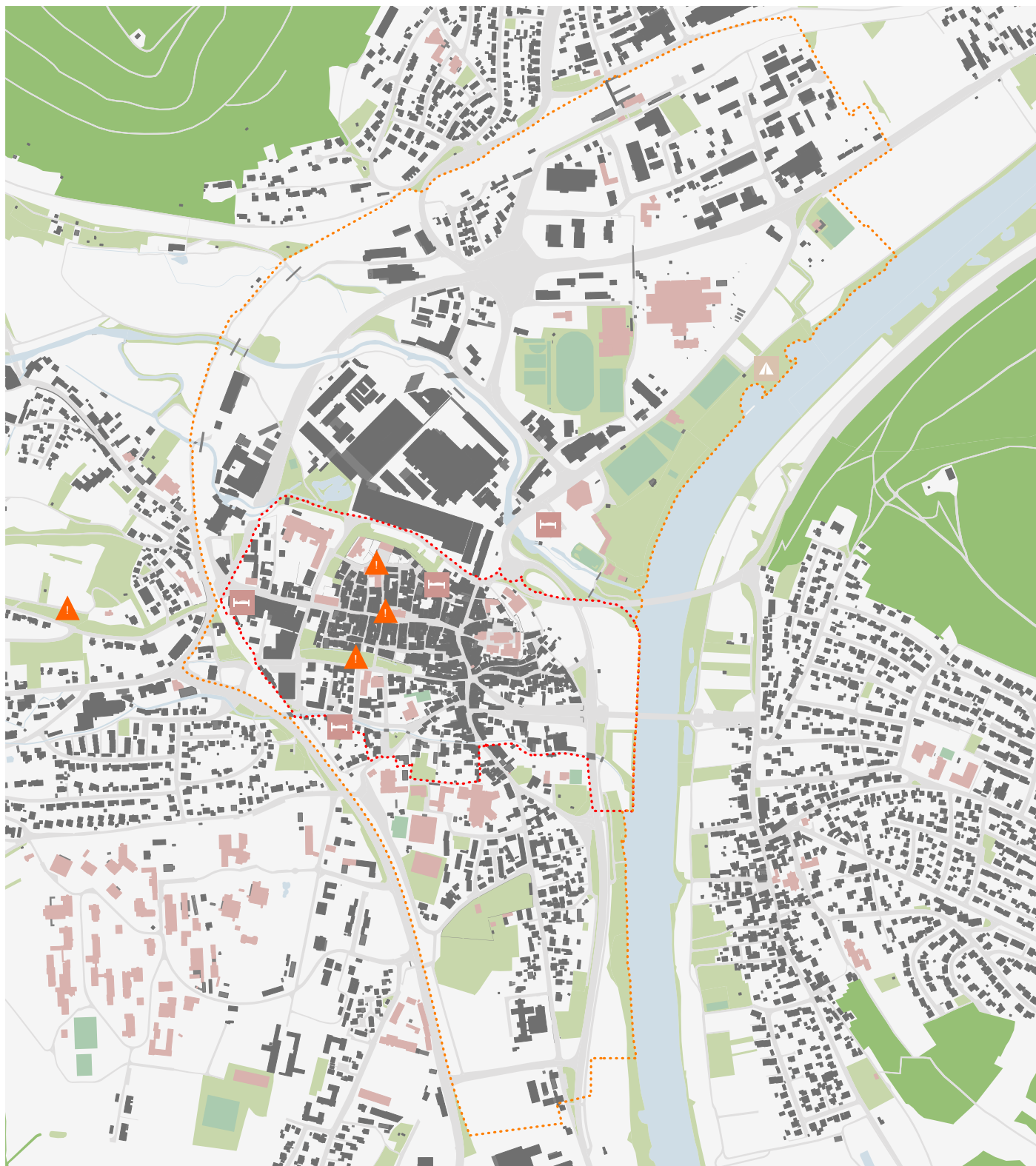
- **Nutzung des Mains:** Fokussierung auf den Main als attraktiven Zubringer für (Tages-)Touristen, insbesondere durch Boots- und Fahrradtourismus.
- **Generationenübergreifendes Image:** Wandel des Stadtimages hin zu einer Stadt, die verschiedene Generationen durch ihre Angebote in den Bereichen Historie, Industrie, Natur und Events verbindet.



### Risiken

- **Abnahme der Tourismusintensität:** Verstetigung des Rückgangs könnte zu einer Minderung der Aufenthaltsqualität und des touristischen Angebots in der Innenstadt führen.
- **Veraltetes Image:** Fokussierung auf das Schneewittchen-Image könnte als zu altmodisch wahrgenommen werden und jüngere Generationen abschrecken.

## Räumliche Analyse Tourismus, Kultur und Freizeit



### Legende:

 Sportflächen

 POIs

 Öffentliche Einrichtungen

 Hotels

 Campingplatz

 Kerngebiet

 Betrachtungsraum

*eigene Darstellung, CIMA 2024/25*



## Analyse Mobilität und Erreichbarkeit

Das Thema Mobilität in Lohr a.Main fokussiert sich im Rahmen des ISEKs primär auf die Erreichbarkeit der Stadt, sowohl für Besucher als auch für Einwohner. Eine gute Anbindung und Zugänglichkeit sind wesentliche Faktoren, um Lohr als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort sowie als touristisches Ziel zu stärken. In der Betrachtung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) nimmt Mobilität eine untergeordnete Rolle ein, da mit dem Verkehrsentwicklungsplan 2035 bereits ein umfassendes und zukunftsorientiertes Konzept vorliegt. Dieser Plan definiert fünf Leitziele zur gezielten Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur und bildet eine solide Grundlage für die weiteren Schritte.



Lohr verfügt seit Jahren über ein positives Pendlersaldo, was die Attraktivität der Stadt als Arbeitsort unterstreicht. Besonders seit der Corona-Pandemie im Jahr 2020 hat sich die Zahl der Einpendler noch einmal signifikant erhöht. Die zentrale Lage und die Funktion als wirtschaftlicher Knotenpunkt innerhalb der Region tragen dazu bei, dass Lohr nicht nur für seine Bewohner, sondern auch für Pendler aus dem Umland gut erreichbar bleibt.

Eine wichtige Stärke der städtischen Mobilität ist der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), der eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Auch geplante Maßnahmen, wie die Anpassung der Jahnstraße, zielen darauf ab, die Verkehrssituation zu optimieren und die Erreichbarkeit weiter zu verbessern. Gleichzeitig bestehen jedoch Schwächen, die angegangen werden müssen. So ist die Bahnanbindung der Innenstadt derzeit unzureichend, und die Situation am Stadteingang über den Bahnhof hinterlässt

bei Besuchern einen wenig einladenden ersten Eindruck. Ebenso besteht Nachholbedarf bei der Vernetzung der Ortsteile mit der Altstadt, was die Mobilität für Bewohner erheblich einschränkt.

Zukunftsorientierte Maßnahmen bieten jedoch vielversprechende Chancen, um diese Schwächen auszugleichen. Die geplante Einrichtung einer neuen Bahn-Haltestelle in Innenstadtnähe wird die Anbindung und Erreichbarkeit der Altstadt deutlich verbessern. Zusätzlich eröffnet die Verlagerung des Klinikums neue Entwicklungsmöglichkeiten durch die Freigabe von Stellflächen in der Innenstadt, die bedarfsgerecht umgestaltet werden können. Darüber hinaus können sichere Fahrradabstellanlagen in Altstadtnähe den lokalen Radtourismus und den Individualverkehr stärken, während eine verbesserte Beschilderung die Orientierung erleichtert und die Nutzerfreundlichkeit der Verkehrswege steigert.

Ein wichtiger Fokus liegt zudem auf der Stärkung der Verbindung zum Main, der als natürliche Achse sowohl den Tourismus als auch die Erreichbarkeit der Stadt fördern kann.

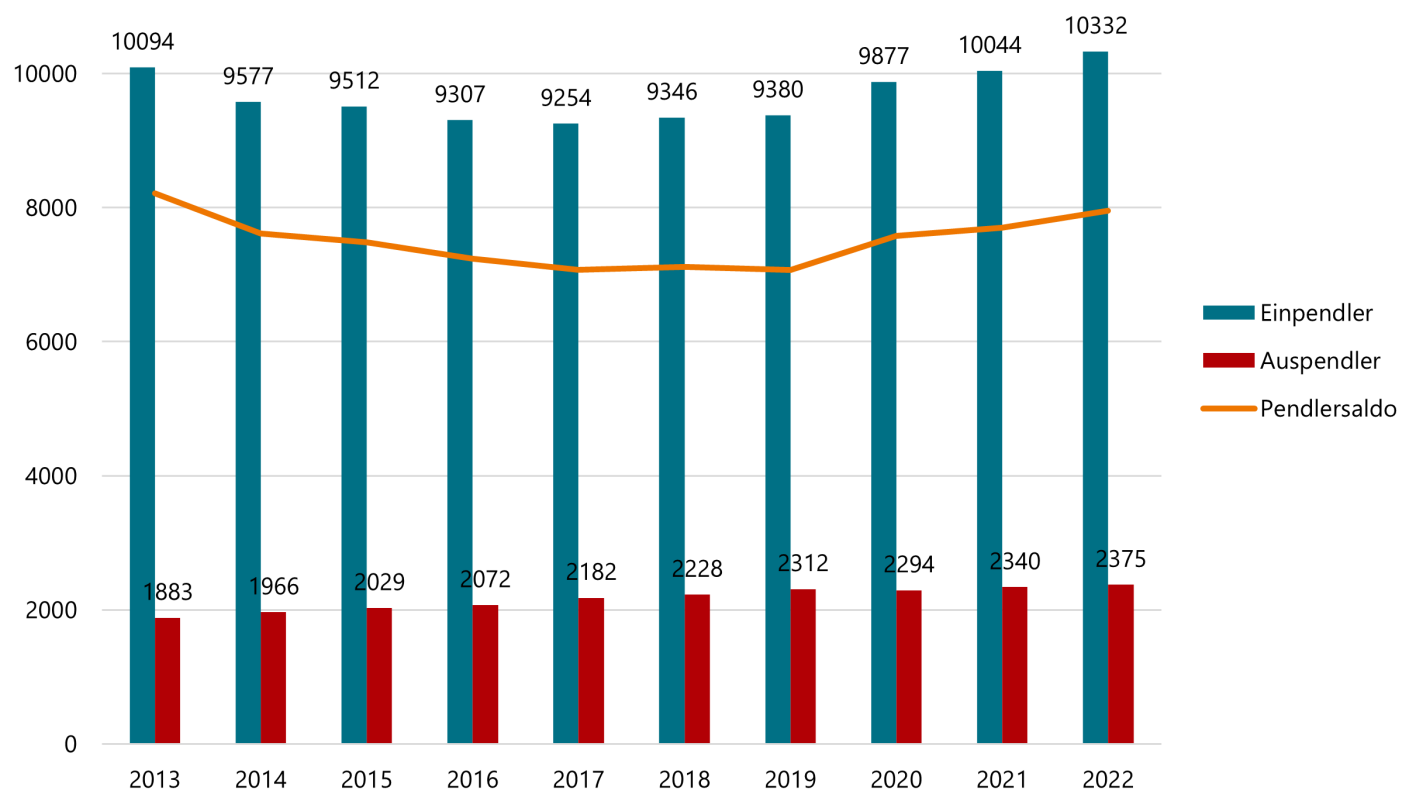
Trotz dieser positiven Perspektiven birgt das Thema Mobilität auch Risiken. So könnte eine schwer zugängliche Innenstadt, beispielsweise durch Konflikte zwischen Stellplatzbedarf und belebenden Innenstadtfunktionen, zu einem Standortnachteil werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf den Tourismus, die Wirtschaft und den Einzelhandel und könnte letztlich die gesamte „Visitor Journey“ beeinträchtigen.

Insgesamt steht Lohr vor der Aufgabe, seine Mobilitäts- und Erreichbarkeitsstrukturen

weiterzuentwickeln, um den Anforderungen einer modernen, gut vernetzten Stadt gerecht zu werden. Dabei ist es essenziell, bestehende Potenziale zu nutzen und gleichzeitig die

Herausforderungen konsequent anzugehen, um die Stadt als lebenswerten und zugänglichen Ort zu stärken.

Entwicklung der Ein- und Auspendler von 2013 bis 2022



eigene Darstellung nach Pendleratlas, CIMA 2024/25

## SWOT-Analyse Mobilität und Erreichbarkeit



### Stärken

- **Zentral gelegener ZOB:** Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sorgt für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.
- **Verkehrsentwicklungsplan 2035:** Vorhandensein eines aktuellen Plans mit fünf Leitzielen zur gezielten Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur.
- **Straßenanpassung:** Die Anpassung der Jahnstraße zielt auf die Verbesserung der Verkehrssituation und die Steigerung der Erreichbarkeit ab.



### Schwächen

- **Schlechte Bahnanbindung:** Momentan mangelhafte Anbindung der Innenstadt an die Bahnstrecke beeinträchtigt die Erreichbarkeit.
- **Unzureichende Stadteingangssituation:** Der Eingang zur Stadt am Bahnhof weist starke Mängel auf und vermittelt einen negativen ersten Eindruck.
- **Vernetzung der Ortsteile:** Besserer Vernetzung der Ortsteile mit allen Mobilitätsformen notwendig.



### Chancen

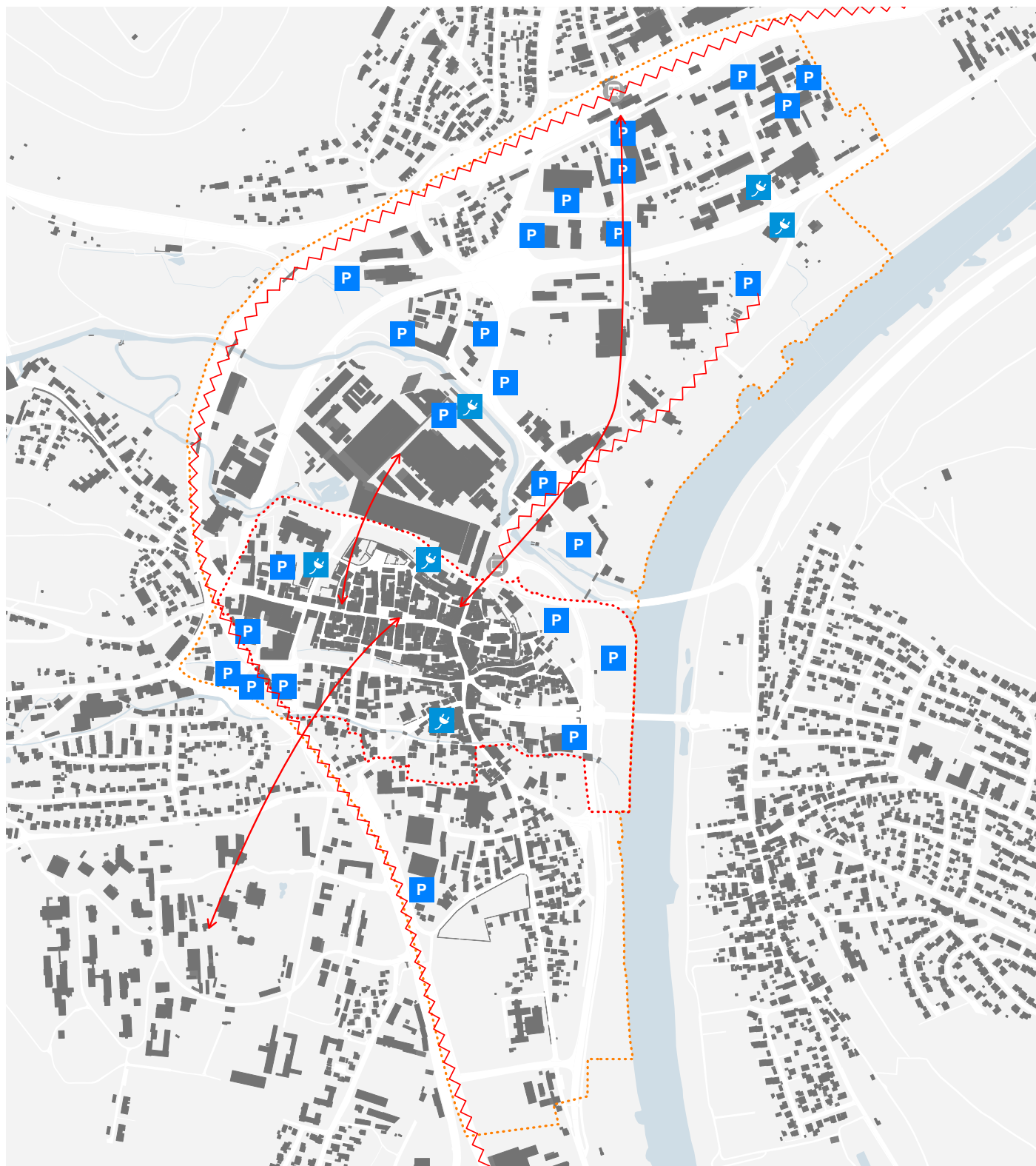
- **Neue Bahn-Haltestelle in Innenstadtnähe:** Aktivierung einer zusätzlichen Haltestelle verbessert die Erreichbarkeit der Innenstadt.
- **Entwicklungsfläche durch Klinik-Umzug:** Freiwerdende Stellplätze in der Innenstadt ermöglichen Entwicklungen. Bedarfsgerechte Planung der Stellplätze auf Grundlage zukünftiger Prognosen.
- **Anbindung an den Main:** Stärkung der Verbindung zum Main erhöht die Erreichbarkeit und fördert den Tourismus.
- **Sichere Fahrradabstellanlagen:** Neue Abstellmöglichkeiten in Altstadt Nähe unterstützen Radreisende und den lokalen Radtourismus.
- **Ausbau der Beschilderung:** Verbesserte Beschilderung erleichtert die Orientierung und steigert die Nutzerfreundlichkeit der Verkehrswege.



### Risiken

- **Zielkonflikt Innenstadtnutzungen:** Der Stellplatzbedarf von Bosch-Rexroth könnte im Widerspruch zu möglichen belebenden Funktionen der Innenstadt, wie der Nutzung des alten Parkdecks, stehen.
- **Eingeschränkte Erreichbarkeit als Standortnachteil:** Eine schwer zugängliche Innenstadt wirkt sich negativ auf den Tourismus, die Wirtschaft und den Einzelhandel aus und beeinträchtigt die gesamte „Visitor Journey.“

## Räumliche Analyse Mobilität und Erreichbarkeit



### Legende:

 Bahnhof & Bahnverbindung

 fehlende Verbindungen

 ZOB

 Trennwirkung

 Flächen ruhenden Verkehrs

 öffentliche Ladepunkte

 Kerngebiet

 Betrachtungsraum

eigene Darstellung, CIMA 2024/25

## Analyse Städtebau und Aufenthaltsqualität

Die Anforderungen an Städte unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Insbesondere die abnehmende Bedeutung der Stadt als reiner Einkaufsort verschiebt den Fokus hin zu einer gesteigerten Aufenthalts- und gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums. Städte müssen sich zunehmend als Lebensräume verstehen, die nicht nur funktionale Bedürfnisse abdecken, sondern auch emotionale und soziale Bindungen fördern. Lohr steht hierbei vor der Herausforderung, seine historischen und natürlichen Stärken zu nutzen, um eine moderne und attraktive Stadtkultur zu schaffen.

Lohr zeichnet sich durch eine historisch gewachsene Innenstadtstruktur mit einer reichen historischen Bausubstanz aus, die der Stadt ihren unverwechselbaren Charakter und kulturellen Wert verleihen. Zahlreiche historische Gebäude, wie die Markthalle und das Alte Rathaus, bieten Potenzial für neue, attraktive Nutzungen, die Impulse für die städtebauliche Weiterentwicklung setzen können. Die Einbindung der Stadt in umgebende Naturräume schafft zudem eine enge Verbindung zwischen urbanem Raum und Naherholung, was Lohr eine besondere Lebensqualität verleiht. Diese natürlichen und kulturellen Ressourcen sind eine zentrale Grundlage für die Stärkung der Aufenthaltsqualität.

Dennoch gibt es Schwächen, die gezielt angegangen werden müssen. Besonders im Fischerviertel besteht ein erheblicher Sanierungstau, der das Stadtbild negativ beeinflusst und langfristig die Gefahr birgt, eine Abwärtsspirale in Gang zu setzen. Auch der Zugang zur Stadt über die Bahnhöfe ist unzureichend gestaltet und vermittelt Besuchern einen wenig einladenden ersten

Eindruck. Einige öffentliche Plätze leiden unter einer mangelnden Raumbildung, wodurch ihre Aufenthaltsqualität eingeschränkt ist. Industriestandorte wirken zudem trennend und beeinträchtigen die räumliche Verbindung zwischen verschiedenen Stadtteilen, was die städtebauliche Kohärenz schwächt.

Diese Schwächen bieten jedoch auch Chancen für gezielte Verbesserungen. Entwicklungsareale und Neubauprojekte schaffen die Möglichkeit, die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu steigern. Besonders das Fischerviertel könnte durch eine gezielte Sanierung zu einem ruhigen, attraktiven Pendant zur lebendigen Altstadt werden. Darüber hinaus könnten Klimaanpassungsmaßnahmen dazu beitragen, die Lebensqualität in der Stadt nachhaltig zu erhöhen. Ein weiterer wichtiger Ansatzpunkt ist die bessere Gestaltung und Integration der Stadteingänge, um Besuchern einen positiven und einladenden Zugang zur Altstadt zu bieten.

Es bestehen jedoch auch Risiken, die bei der Stadtentwicklung berücksichtigt werden müssen. Die Vernachlässigung von Impulsprojekten wie der Nachnutzung historischer Gebäude oder der Umgestaltung öffentlicher Räume könnte deren langfristige Wirkung beeinträchtigen. Eine übermäßige Versiegelung von Flächen gefährdet zudem die Aufenthaltsqualität und verstärkt negative klimatische Effekte. Der Sanierungstau im Fischerviertel birgt die Gefahr, dass das Viertel langfristig an Attraktivität verliert und andere Teile der Stadt negativ beeinflusst.

Insgesamt bietet Lohr durch seine historischen und natürlichen Gegebenheiten eine solide Grundlage, um sich den veränderten Anforderungen an Städte anzupassen.

Die Nutzung vorhandener Potenziale, die Umsetzung gezielter Klimaanpassungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Förderung der gestalterischen Qualität des

öffentlichen Raums sind zentrale Hebel, um Lohr als attraktiven Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität und städtebaulicher Vielfalt zu positionieren.



## SWOT-Analyse Städtebau und Aufenthaltsqualität



### Stärken

- **Historisch gewachsene Innenstadtstruktur:** Die Stadt zeichnet sich durch eine authentische, historisch gewachsene Innenstadt aus.
- **Reiche historische Bausubstanz:** Zahlreiche historische Gebäude verleihen der Stadt ihren einzigartigen Charakter und kulturellen Wert.
- **Einbindung in Naturräume:** Die Stadt ist von Naturflächen umgeben und bietet eine einfache Zugänglichkeit zu Naherholungsgebieten.



### Schwächen

- **Sanierungsstau im Fischerviertel:** Das Stadtbild leidet durch den Erneuerungsbedarf besonders im Fischerviertel.
- **Unattraktiver Stadteingang an den Bahnhöfen:** Der Zugang zur Stadt über die Bahnhöfe ist unzureichend gestaltet.
- **Geringe Raumbildung an öffentlichen Plätzen:** Einige öffentliche Plätze bieten nicht genügend Raumwirkung und Aufenthaltsqualität.
- **Barrierewirkung durch Industriegebiete:** Industrieflächen wirken trennend und beeinträchtigen die räumliche Verbindung in der Stadt.



### Chancen

- **Nachnutzung historischer Gebäude:** Gebäude wie die Markthalle und das Alte Rathaus bieten Potenzial als Impulsgeber für attraktive neue Nutzungen.
- **Entwicklungsareale zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität:** Neubau- und Umgestaltungsflächen schaffen Möglichkeiten zur Steigerung der städtischen Aufenthaltsqualität.
- **Klimaanpassungsmaßnahmen:** Durch gezielte Maßnahmen zur Klimaanpassung lässt sich die Lebensqualität nachhaltig erhöhen.
- **Ausbau einzigartiger Stadtquartiere:** Weiterentwicklung individueller Stadtbereiche, wie das Fischerviertel als ruhiges Pendant zur Altstadt oder ein Bildungscampus, stärkt das Stadtprofil.

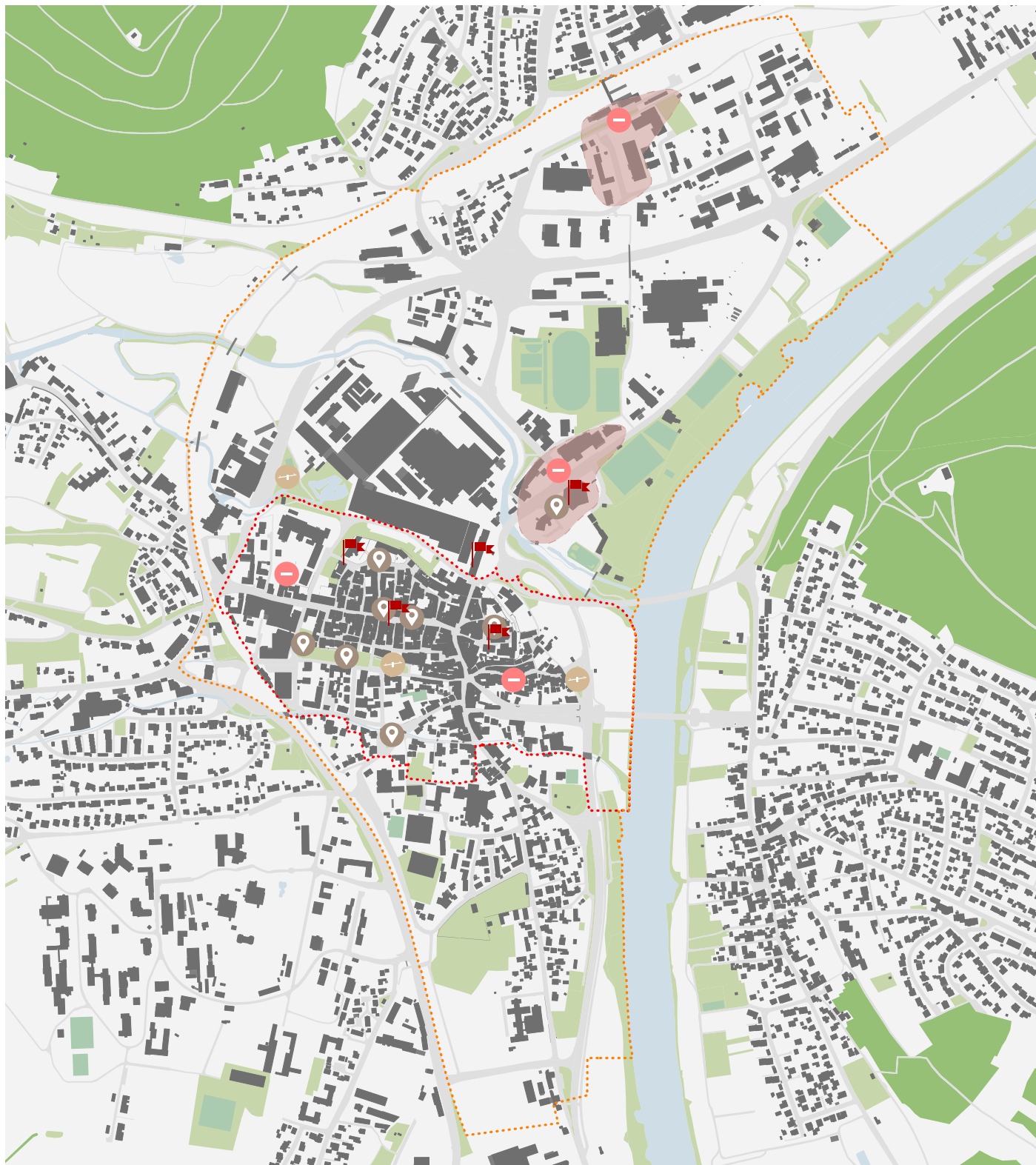


### Risiken

- **Abwärtsspirale durch Vernachlässigung des Fischerviertels:** Die „Broken-Window-Theory“ birgt die Gefahr, dass der Sanierungsstau im Fischerviertel zu einer negativen Stadtentwicklung führt.
- **Fehlende Anschlussnutzung an Impulsprojekte:** Nachfolgenutzungen von Impulsprojekten wie der Markthalle könnten nicht ausreichend unterstützt werden, was deren Wirkung beeinträchtigt.
- **Qualitätsverlust öffentlicher Räume durch Versiegelung:** Eine hohe Bodenversiegelung gefährdet die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen.
- **Schlechte Einbindung der Stadteingänge:** Unzureichend gestaltete Stadteingänge können Besucher von der Altstadt fernhalten.

eigene Darstellung, CIMA 2024/25

## Räumliche Analyse Städtebau und Aufenthaltsqualität



### Legende:

- |                                                                                                                 |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  öffentliche Plätze          |  fehlende Raumbildung |
|  Naherholungs- & Grünflächen |  Spielflächen         |
|  Mangelhafte Stadtgestaltung |  Kerngebiet         |
|  Ortsprägende Gebäude        |  Betrachtungsraum   |
- eigene Darstellung, CIMA 2024/25

## Analyse Wohnen

Die Wohnsituation in Lohr spiegelt typische Merkmale des ländlichen Raums wider, wobei sich über die Hälfte der Wohnungen (59,5 %) in Einfamilienhäusern befindet. Im Vergleich zu den umliegenden Städten wie Karlstadt, Gemünden und Marktheidenfeld ist dieser Wert jedoch relativ niedrig. Die Wohnstruktur zeigt zudem eine zunehmende Bedeutung von Mehrfamilienhäusern, was auf den Bedarf nach diversifizierten Wohnformen hindeutet. Besonders hervorzuheben ist die steigende Zahl an Einpersonenhaushalten, die mittlerweile die größte Gruppe ausmachen, während die Zahl der Haushalte mit Kindern rückläufig ist.

Im Bereich Wohnungsbau konnte in den letzten Jahren ein konstantes Wachstum verzeichnet werden, mit einer durchschnittlichen Bautätigkeit von 38 neu errichteten Wohnungen pro Jahr zwischen 2012 und 2022. Besonders größere Projekte wie das Bauvorhaben am Brunnenwiesenberg, das 2022 abgeschlossen wurde, und der geplante Wohnkomplex auf dem ehemaligen Gärtnereiareal in der Wombacher Straße, der bis 2026 fertiggestellt werden soll, leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumentwicklung. Der Wohnkomplex soll unter anderem dem Bedarf der Bediensteten des neuen Zentralklinikums gerecht werden, das bis Ende 2026 auf dem Gelände des Bezirkskrankenhauses entsteht.

Dennoch stehen dem Wohnungsmarkt in Lohr einige Herausforderungen gegenüber. Ein signifikanter Anteil leerstehender Wohneinheiten und Sanierungsstaus in vielen Wohngebäuden mindern die Effizienz der Wohnraumnutzung und beeinträchtigen das Stadtbild. Zudem existieren Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr, die die Wohnqualität negativ beeinflussen

können. Auch der Mangel an bezahlbarem Wohnraum spiegelt sich in einem hohen Pendleranteil wider, was darauf hinweist, dass viele Beschäftigte außerhalb der Stadt wohnen müssen.

Trotz dieser Schwächen gibt es in Lohr viele Chancen, die gezielt genutzt werden können, um die Wohnraumsituation zu verbessern. Das ehemalige Krankenhausareal bietet Potenzial für eine umfassende Umnutzung, die eine hohe Anzahl neuer Wohneinheiten schaffen kann. Die Aktivierung leerstehender Gebäude für Wohnzwecke stellt eine weitere Möglichkeit dar, um den Wohnraum effizienter zu nutzen. Darüber hinaus ermöglichen wohnwirtschaftliche Analysen und fundierte Prognosen eine gezielte Planung neuer Wohnprojekte, die den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Maßnahmen zur Steigerung der Wohnortattraktivität, wie Verbesserungen der Aufenthaltsqualität, der Erreichbarkeit und der klimatischen Bedingungen, können Lohr zusätzlich als Wohnstandort stärken.

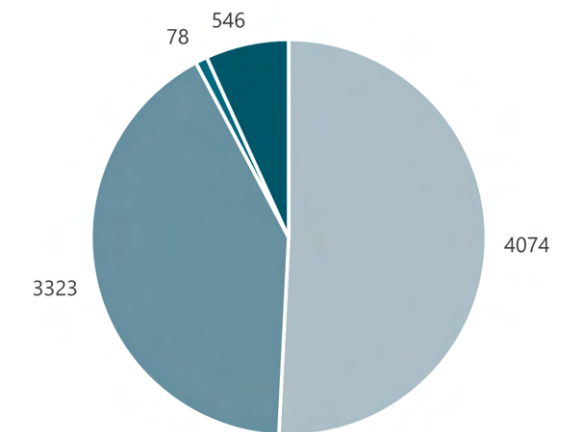
Allerdings sind auch Risiken zu berücksichtigen und vorzubeugen. Eine unkontrollierte Entwicklung des Wohnungsmarktes könnte zu einer Unterversorgung an Wohnraum führen, was wiederum steigende Mietpreise zur Folge hätte. Dies könnte insbesondere für einkommensschwache Haushalte problematisch werden und die Attraktivität Lohrs als Wohnort gefährden. Ebenso besteht die Gefahr, dass ein mangelndes Angebot an unterschiedlichen Wohnungsarten nicht die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen abdeckt, was Zuzügler abschrecken und Abwanderung fördern könnte.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sollte Lohr eine strategische Wohnbaupolitik verfolgen, die sowohl Neubauten als auch die Aktivierung und Sanierung bestehender Gebäude umfasst. Eine diversifizierte Wohnstruktur, die den Bedürfnissen von Familien, Alleinlebenden und Senioren

gerecht wird, kann dazu beitragen, Lohr langfristig als attraktiven Wohnstandort zu positionieren. Durch die gezielte Entwicklung von Wohnbauprojekten und die Verbesserung der Wohnqualität kann die Stadt sowohl ihre Einwohnerzahl stabilisieren als auch neue Zielgruppen anziehen.

## Art der Nutzungen der Wohnungen

- von Eigentümer/-in bewohnt
- zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)
- privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung
- leerstehend



eigene Darstellung nach Zenus 2022, CIMA 2024/25

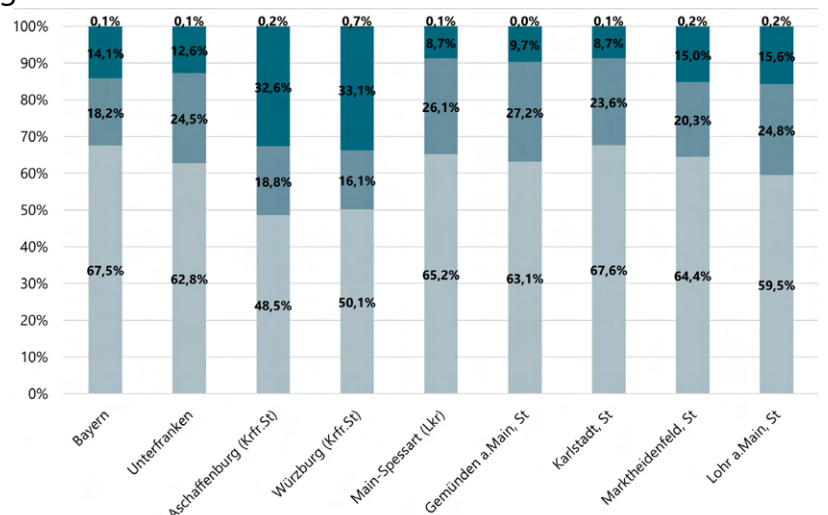
## Neu errichtete Wohnungen



eigene Darstellung nach GENESIS, CIMA 2024/25

## Gebäude- und Wohnungsbestand im Vergleich

- Wohnheime
- 3 und mehr Wohnungen
- 2 Wohnungen
- 1 Wohnung



eigene Darstellung nach GENESIS (Stand 31.12.2022), CIMA 2024/25

## SWOT-Analyse Wohnen



### Stärken

- **Kürzlich abgeschlossene Wohnungsbauprojekte:** Neue Bauprojekte haben zu einem konstanten Wachstum des Wohnraums beigetragen.
- **Große Potenzialflächen für Wohnbau:** In der Innenstadt stehen umfassende Flächen zur Verfügung, die für zukünftige Wohnbauentwicklungen genutzt werden können.



### Schwächen

- **Teilweise Leerstand durch Sanierungsstau:** Viele Wohngebäude sind aufgrund eines Sanierungsstaus nicht vollständig genutzt, was zu Leerständen führt.
- **Nutzungs-konflikte:** Es bestehen teilweise Konflikte zwischen Wohnnutzung, Gewerbe und Verkehr, die die Wohnqualität beeinträchtigen können.
- **Mangel an bezahlbarem Wohnraum:** Ein hohes Aufkommen an Pendlern deutet darauf hin, dass in der Stadt selbst Wohnraum trotz der hohen Arbeitsplatzzentralität knapp ist.
- **Hoher Anteil an leerstehenden Wohneinheiten:** Es scheint einen signifikanten Anteil an leerstehenden Wohnungen zu geben, der die Wohnraumnutzung ineffizient macht.



### Chancen

- **Entwicklung des ehemaligen Krankenhaus-Areals:** Die Umnutzung des Areals mit Fokus auf Wohnnutzung bietet Potenzial für eine hohe Anzahl neuer Wohneinheiten.
- **Wohnwirtschaftliche Analyse und Planungssicherheit:** Detaillierte Analysen und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ermöglichen eine fundierte Planung und Steuerung von Wohnprojekten.
- **Steigerung der Wohnortattraktivität:** Verbesserungen in den Bereichen Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und Klimaanpassung können die Attraktivität Lohrs als Wohnort erhöhen.
- **Aktivierung von Leerstand:** Strategien zur Nutzung leerstehender Gebäude für Wohnzwecke tragen zur Verbesserung der Wohnraumsituation bei.

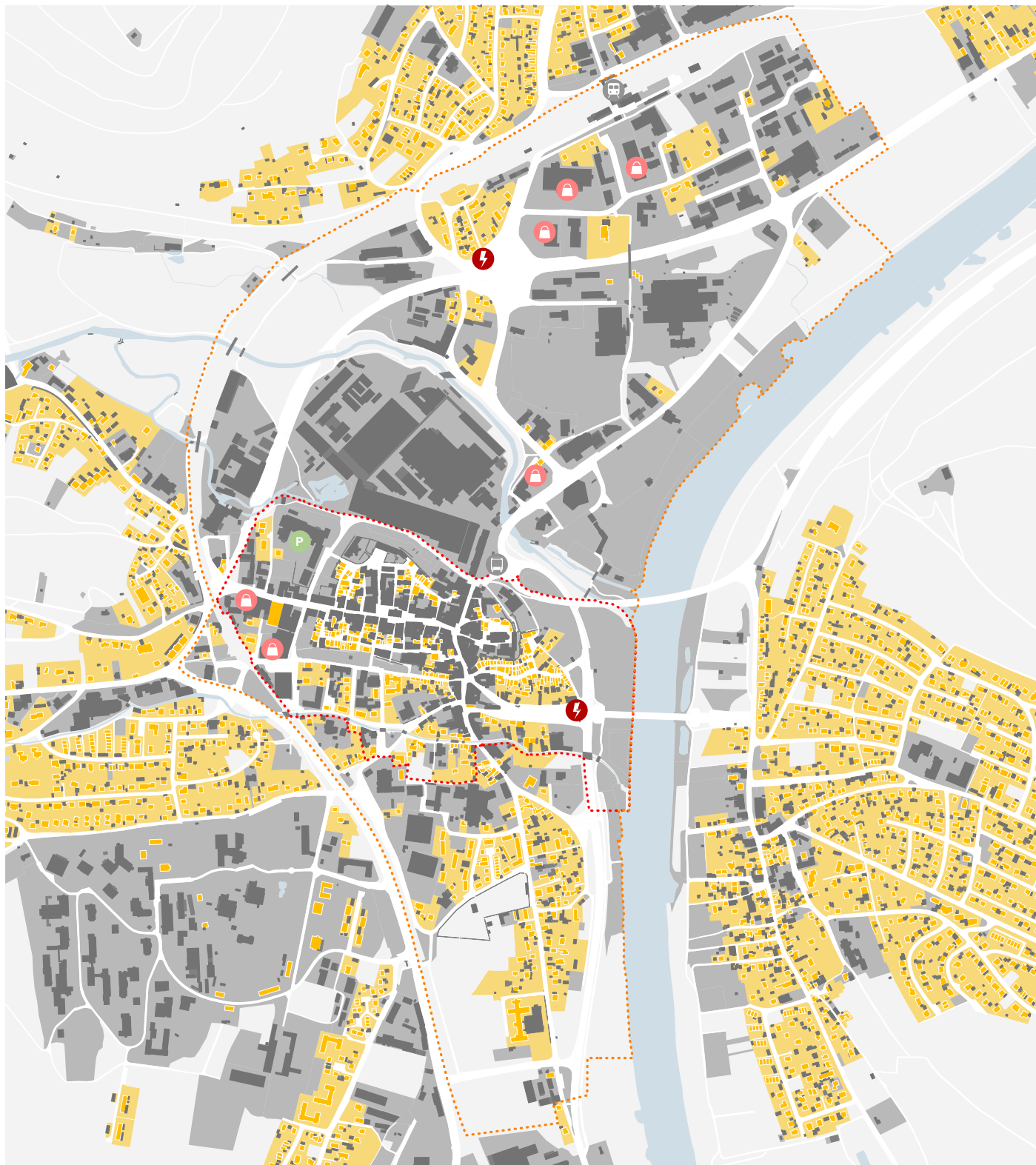


### Risiken

- **Mangelhafte Wohnwirtschaftsentwicklung:** Eine ungesteuerte Entwicklung könnte zu einer Unterversorgung an Wohnraum führen.
- **Steigende Mieten:** Ein zu geringes Angebot an Wohnraum könnte zu einem Anstieg der Mietpreise führen, wodurch Wohnen für viele unerschwinglich wird.
- **Gehemmter Zuzug:** Eine unzureichende Wohnsituation könnte potenzielle Zuzügler abschrecken und damit die Substanz und den Fachkräftepool am Arbeitsmarkt beeinträchtigen.
- **Unpassendes Wohnungsangebot:** Ein mangelndes Angebot an unterschiedlichen Wohnungsarten könnte die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen nicht erfüllen, was zu Frustration und Abwanderung führen kann.

eigene Darstellung, CIMA 2024/25

## Räumliche Analyse Wohnen



### Legende:

- |                                                                                                                               |                                                                                                                          |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Siedlungsfläche - Wohnnutzung             |  Nutzungskonflikte mit Wohnnutzung    |  Bahnhof          |
|  Wohngebäude                               |  Potenzialflächen Wohnungsentwicklung |  ZOB              |
|  Siedlungsfläche - keine reine Wohnnutzung |  Nahversorgung                        |  Kerngebiet       |
|  Gebäude                                   |                                                                                                                          |  Betrachtungsraum |

eigene Darstellung, CIMA 2024/25

## Analyse Landschaft, Umwelt, Klimaschutz und -anpassung

Das Stadtbild wird maßgeblich durch die umgebende Landschaft geprägt. Der Spessart-Wald und das Maintal bilden dabei nicht nur markante Landschaftselemente, sondern auch wichtige ökologische und klimatische Ressourcen. Der Stadtwald, der bereits seit dem Jahr 2000 nach den Richtlinien des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert ist, erfüllt eine Vielzahl von Funktionen: Er dient als Natur- und Naherholungsraum, ist ein ökonomischer Faktor durch die nachhaltige Forstwirtschaft und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Wasserspeicherung sowie zur Verbesserung der Luftqualität. Zusätzlich prägen über 150 innerstädtische Grünflächen, wie Parkanlagen, Spielplätze und die Naturflächen entlang der Lohr sowie der Wöhrde, das Stadtbild und stellen wichtige Naherholungsräume dar.



Die Landschaft Lohrs zeichnet sich durch eine hohe Vielfalt an Biotoptypen aus. Wiesen- und Feldraine, Hecken, Waldsäume sowie die terrassierten Grünland-Hanglagen gliedern die Umgebung der Stadt und bieten Lebensraum für eine große Artenvielfalt. Diese naturnahen Elemente tragen nicht nur zur ästhetischen Vielfalt der Landschaft bei, sondern fördern auch die Biodiversität in und um die Stadt. Gleichzeitig stärken sie das Mikroklima und bieten Möglichkeiten für nachhaltige Freizeitnutzung.

Trotz dieser Stärken steht Lohr vor Herausforderungen, die durch die zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels verschärft werden. Insbesondere die starke bauliche Dichte und Versiegelung in der Innenstadt führen zum sogenannten Urban-Heat-Island-Effekt, der die Temperaturen in der Stadt deutlich ansteigen lässt. Besonders betroffen sind dabei Räume mit hoher Bevölkerungsdichte,

die aufgrund ihrer Empfindlichkeit gegenüber klimatischen Veränderungen zusätzliche Aufmerksamkeit erfordern. Auch das Risiko von Hochwasserereignissen, insbesondere durch den Main, sowie die Gefahr von Starkregenereignissen stellen Herausforderungen dar, die gezielte Maßnahmen erforderlich machen.

Die Stadt Lohr hat durch ihr umfassendes Klimakonzept bereits eine solide Grundlage geschaffen, um den Klimawandel aktiv zu begegnen. Dieses Konzept umfasst spezifische Maßnahmen und Planungshinweise, die gezielt umgesetzt werden können, um die Auswirkungen des Klimawandels zu minimieren. So bieten sich etwa Maßnahmen zur Begrünung, zur Schaffung neuer Freiräume und zur Förderung nachhaltiger Verkehrsformen an, die nicht nur zur Klimaanpassung beitragen, sondern auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Stadt erheblich steigern können.

Ein besonderer Schwerpunkt sollte dabei auf der Reduzierung der Bodenversiegelung und der Begrünung innerstädtischer Flächen liegen, um den Urban-Heat-Island-Effekt zu verringern. Gleichzeitig müssen präventive Maßnahmen gegen Hochwasser und Starkregenereignisse konsequent umgesetzt werden. Dabei gilt es, die Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung zu stärken, um präventive Ansätze langfristig zu etablieren und ihre Akzeptanz zu erhöhen.

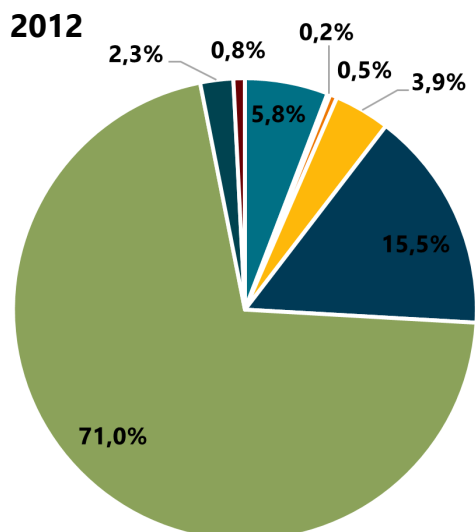
Insgesamt bietet die enge Verzahnung von Natur- und Stadtflächen Lohr die Chance, sich als Modellstadt für Klimaschutz und Klimaanpassung zu positionieren. Durch die gezielte Umsetzung der im Klimakonzept definierten Maßnahmen kann nicht nur die

Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber klimatischen Veränderungen erhöht, sondern auch die Attraktivität als Lebens- und Wohnort nachhaltig gesteigert werden. Lohr hat das

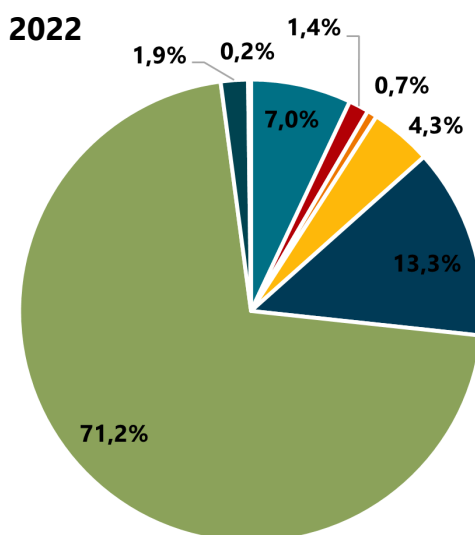
Potenzial, die naturräumlichen Gegebenheiten und die vorhandenen Konzepte zu nutzen, um sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Vorteile zu erzielen.

Verteilung der Nutzungen

**2012**



**2022**



- Siedlungsfläche
- Industrie- und Gewerbeflächen
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Verkehrsfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche
- Wasserfläche
- Flächen anderer Nutzung

eigene Darstellung nach Bayerischem Landesamt für Statistik, CIMA 2024/25

## SWOT-Analyse Wohnen



### Stärken

- **Vorhandenes Klimakonzept:** Ein umfassendes Klimakonzept mit Planungshinweiskarte und spezifischen Maßnahmen stellt eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung dar.
- **Umgebende Naturräume:** Die umgebenden Naturräume bieten einen klimatisch wirksamen Rahmen, der zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität beiträgt.



### Schwächen

- **Hohe bauliche Dichte und Versiegelung:** Die hohe bauliche Dichte und starke Versiegelung der Flächen führen zum Urban-Heat-Island-Effekt, insbesondere in der Innenstadt.
- **Besonders sensible betroffene Räume:** Die Räume, die vom Urban-Heat-Island-Effekt betroffen sind, weisen eine hohe Bevölkerungsdichte auf, was ihre Empfindlichkeit gegenüber klimatischen Veränderungen erhöht.



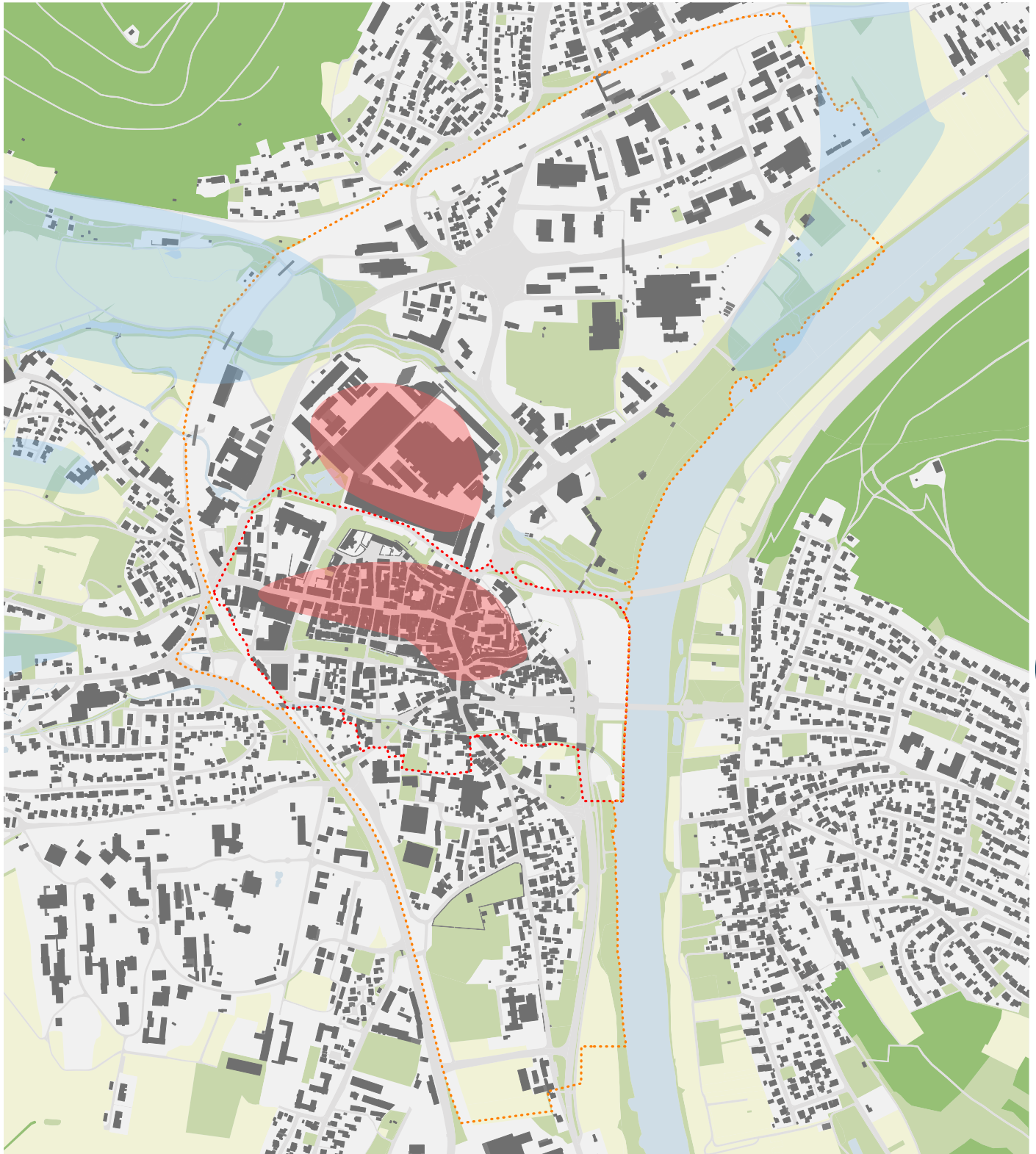
### Chancen

- **Zielgerichtete Umsetzung von Klimamaßnahmen:** Die Möglichkeit, spezifische Klimamaßnahmen gezielt umzusetzen, um die Auswirkungen des Klimawandels in der Stadt effektiv zu bekämpfen.
- **Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität:** Durch Maßnahmen der Klimaanpassung kann die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Stadt erheblich verbessert werden, beispielsweise durch Begrünung, Schaffung von Freiräumen und Förderung nachhaltiger Verkehrsformen.



### Risiken

- **Hochwassergefahr:** Risiko von Hochwasserereignissen durch den Main sowie von Starkregenereignissen, die zu erheblichen Schäden führen können.
- **Unzureichende Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen:** Ein nicht konsequentes Umsetzen von Klimaanpassungsmaßnahmen erhöht das Risiko für zukünftige Schäden und kann langfristig zu höheren Kosten führen.
- **Fehlendes Bewusstsein für Prävention:** Die Gefahr, dass das Credo „There is no glory in prevention“ vorherrscht, könnte zu einer Vernachlässigung präventiver Maßnahmen führen, was die Vulnerabilität der Stadt gegenüber klimatischen Veränderungen erhöht.



### Legende:

- |                                                                                                      |                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Frischluftzufuhr |  Landwirtschaft       |
|  Hitzeinseln      |  Wald                 |
|  Wasser           |  sonstige Grünflächen |
|  Siedlungsfläche  |  Kerngebiet         |
|                                                                                                      |  Betrachtungsraum   |

eigene Darstellung, CIMA 2024/25



# Konzeption



## Übersicht Konzeption

### 1. Leitziele und Handlungsansätze

Auf Basis der Analyse und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden im Rahmen des ISEK-Prozesses in den verschiedenen Themenfeldern Leitziele entwickelt. Diese Leitziele fungieren als übergeordnete strategische Ebene und bilden somit die Grundlage für Handlungsansätze, die in einer ersten Phase eine breit gefächerte Auslotung möglicher Maßnahmen umfassen. In einem weiteren Schritt wird aus diesem umfangreichen Katalog ein konkreter Maßnahmenplan erstellt.

#### 1.1 Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel

Die Leitziele dieses Themenfeldes lassen sich mit dem Gesamtziel der Profilierung bestehender Stärken und insbesondere der zukunftsfähigen Entwicklung vor dem Hintergrund einer aktiven Transformationsbegleitung zusammenfassen.

#### 1.2 Soziale Lage und Bildung

In diesem Themenfeld wird insbesondere die Stärkung der gesellschaftlichen Basis durch die gewählten Leitziele angestrebt.

#### 1.3 Tourismus, Kultur und Freizeit

Lohr ist eine starke Marke. Die Leitziele greifen dies auf und bringen die Zukunftsfähigkeit in das Themenfeld ein.

#### 1.4 Mobilität und Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit ist eine grundlegende Bedingung für die Funktion einer Stadt. Hier wird angesetzt, indem die Mobilität auf ein breites Angebot setzt.

#### 1.5 Städtebau und Aufenthaltsqualität

Die Aufenthaltsqualität wird als essenziell für die Zukunftsfähigkeit der Stadt angesehen. Die Kombination aus Klimaanpassung, qualitätsvoller Gestaltung des öffentlichen Raums und einer Weiterentwicklung der Stadtstruktur birgt hohe Synergieeffekte.

#### 1.6 Wohnen

Die Hervorhebung des Themenfeldes Wohnen unterstreicht die Bedeutung in der Entwicklungsplanung Lohrs. Ziel ist es, ein breites Angebot als Entwicklungsgrundlage für die Zukunft Lohrs auszubauen. Eine gute Prognostik ist hierbei die wichtigste Entwicklungshilfe.

#### 1.7 Landschaft, Umwelt, Klimaschutz und -anpassung

In dem Themenfeld liegt der Fokus im Vergleich zum Klimaanpassungskonzept vor allem auf der entstehenden Qualität durch Klimaanpassung.

## Leitziele Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel

Lohr a.Main steht vor der Herausforderung, sich als zukunftsfähiger und attraktiver Standort für Wirtschaft, Arbeit und Leben zu positionieren. Das ISEK verfolgt mehrere Leitziele, die die strategische Entwicklung der Stadt prägen sollen.

Die Innenstadt soll als zentraler Versorgungsbereich erhalten bleiben und weiterhin als lebendiger Handels- und Begegnungsort mit vielfältigen Angeboten und hoher Aufenthaltsqualität fungieren. Insbesondere durch Synergien zwischen den klassischen Funktionen und neuen Qualitäten kann die Attraktivität der Innenstadt gesteigert werden, um sie als sozialen und wirtschaftlichen Mittelpunkt der Stadt zu sichern. Der zentrale Versorgungsbereich soll zukünftig die Fläche des ehemaligen Krankenhauses inkludieren sowie teilweise auch Flächen des Bosch-Rexroth-Areals, wenn sich dieses der Innenstadt öffnet.

Als Arbeitsstandort nimmt Lohr eine bedeutende Rolle in der Region ein. Unternehmen wie Bosch Rexroth AG, das Bezirkskrankenhaus und die Stadtverwaltung tragen maßgeblich zur wirtschaftlichen Stärke bei. Allerdings ist die Wirtschaftsstruktur stark auf das produzierende Gewerbe ausgerichtet. Um die wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit zu erhöhen, ist es notwendig, den Arbeitsmarkt und die Wirtschaftsstruktur zu diversifizieren. Insbesondere die Ansiedlung von Unternehmen aus dem tertiären und quartären Sektor kann langfristig Stabilität schaffen und neue Arbeitsplätze generieren. Gleichzeitig ist die enge Integration großer Arbeitgeber wie Bosch Rexroth in die Stadtstruktur essenziell, um den Standort nachhaltig zu stärken.

Die Stadt hat das Potenzial, durch innovative

Konzepte wie „Urbane Produktion“ Synergien zwischen Produktion, Wohnen und städtischem Leben zu schaffen. Solche Ansätze können den Standortvorteil des produzierenden Gewerbes nutzen, ohne andere Branchen auszuschließen.

Im ISEK liegt themenübergreifend ein Fokus auf der Attraktivierung des Standorts für Zuzügler. Durch die Schaffung neuen Wohnraums, die Verbesserung der Erreichbarkeit und ein familienfreundliches Umfeld soll Lohr für junge Familien und Fachkräfte ansprechender werden. Diese Maßnahmen sollen dem stagnierenden Bevölkerungswachstum und dem geringen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten entgegenwirken.

Ein zentrales Entwicklungsprojekt ist die geplante Umnutzung des freiwerdenden Krankenhausareals. Es bietet die Chance, ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen, das harmonisch an die Innenstadt angebunden ist. Dadurch können neue Wohn-, Arbeits- und Freizeiträume entstehen, die die Innenstadt stärken und Randlagen beleben. Schwerpunkt ist auch die Förderung von Innovation und Gründungskultur. Initiativen wie das Starthouse unterstützen bereits lokale Unternehmen und setzen Innovationsimpulse, um die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu erhöhen.

Zusammenfassend ist Lohr gut positioniert, um auf seinen Stärken aufzubauen und sich gleichzeitig auf zukünftige Herausforderungen einzustellen. Durch eine gezielte Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur, die Stärkung der Innenstadt und die Attraktivierung des Standorts für Zuzügler kann Lohr sich als lebendige, wirtschaftlich stabile und zukunftsorientierte Stadt behaupten.

### **1. Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich**

Die Innenstadt bleibt als lebendiger Handels- und Versorgungsort mit attraktiven Angeboten und Aufenthaltsqualität erhalten. In der Weiterentwicklung werden Teile des Bosch-Rexroth-Areals sowie das Krankenhausareal inkludiert.

### **2. Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Wirtschaftsstruktur**

Förderung einer modernen Branchenvielfalt, um Abhängigkeiten zu reduzieren und eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten. Aufbau eines stärkeren tertiären Sektors, insbesondere in technologie- und innovationsorientierten Bereichen, zur Ergänzung des produzierenden Gewerbes und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

### **3. Attraktivierung des Standorts für Fachkräfte und junge Familien**

Ausbau des Wohnraumangebots und Verbesserung der Erreichbarkeit, um Zuzüge zu fördern und der schwachen Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entgegenzuwirken.

### **4. Entwicklung des Krankenhausareals als neues gemischt genutztes Quartier**

Gezielte Entwicklung dieses Areals mit einem harmonischen Übergang zur Innenstadt, um Synergien zu schaffen und die Randlagen zu unterstützen.

### **5. Stärkung von Bosch-Rexroth und Gesundheitswirtschaft als strategischer Standortvorteil**

Kooperationen mit den Großarbeitgebern zur Weiterentwicklung von Fachkräfteangeboten und zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Region.

### **6. Förderung der Innovationskultur durch das Starhouse und andere Initiativen**

Stärkung von Gründungsimpulsen und Unterstützung lokaler Unternehmen zur Förderung von Innovation und Wettbewerbsfähigkeit in der Region. Einbindung und Unterstützung der Kreativwirtschaft bspw. auch im Bereich Stadtgestaltung.



## Leitziele Soziale Lage und Bildung

Die soziale Lage und das Bildungswesen in Lohr a.Main spielen eine zentrale Rolle für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Mit einem breiten Angebot an schulischen, beruflichen und außerschulischen Bildungseinrichtungen schafft Lohr eine solide Grundlage für die Förderung von Fachkräftenachwuchs und gesellschaftlicher Teilhabe. Insbesondere der stabile Anteil junger Menschen und die geplante Zentralklinik, die neben medizinischer Versorgung auch Ausbildungsplätze bietet, unterstreichen die strategische Bedeutung des Bildungsbereichs.



Ein zentrales Ziel ist die Optimierung des Bildungsangebots. Dieses soll qualitativ hochwertig und bedarfsgerecht gestaltet werden, um den demografischen Veränderungen Rechnung zu tragen und die Bildungs- und Betreuungsbedürfnisse aller Altersgruppen zu erfüllen. Besonders wichtig ist dabei die Förderung von Synergien durch eine stärkere Vernetzung der Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Schulen bis hin zu Weiterbildungsträgern. Ein integriertes Bildungssystem kann dazu beitragen, Ressourcen effizienter zu nutzen und die Bildungsqualität zu steigern.

Ein weiteres Leitmotiv ist die Steigerung der Attraktivität Lohrs für junge Familien und Fachkräfte. Maßnahmen zur Förderung des Zuzugs, wie der Ausbau von Wohnraum und die Schaffung zusätzlicher Bildungsplätze, sind essenziell, um den rückläufigen Bevölkerungstrend zu bremsen und eine ausgewogene Altersstruktur zu sichern. Die hohe Quote an Singlehaushalten verdeutlicht zudem den Bedarf an flexiblen und vielfältigen Wohnraumkonzepten, die sowohl für Familien als auch für Alleinstehende geeignet sind.

Gleichzeitig steht die Stadt vor der Herausforderung, seniorenspezifische Angebote auszubauen, um der alternden Bevölkerung gerecht zu werden. Bildungs- und Betreuungsangebote, die speziell auf ältere Menschen zugeschnitten sind, können deren gesellschaftliche Teilhabe fördern und die Lebensqualität verbessern.

Die soziale und wirtschaftliche Stabilität Lohrs, belegt durch eine Erwerbslosenquote von nur 2,1 %, bildet eine solide Grundlage für diese Entwicklungen. Dennoch ist es entscheidend, die Bildungsplanung anhand detaillierter Prognosen zu gestalten, um Über- oder Unterversorgung zu vermeiden. Nur so kann verhindert werden, dass ein Mangel an Bildungsplätzen und Wohnraum potenziellen Zuzug hemmt und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt beeinträchtigt.

Die geplante Zentralklinik spielt zudem eine Schlüsselrolle in der strategischen Ausrichtung. Sie wird nicht nur die medizinische Versorgung verbessern, sondern auch als wichtiger Arbeitgeber und Ausbildungsstandort fungieren. Dies stärkt die Position Lohrs als überregional bedeutenden Gesundheits- und Bildungsstandort und schafft Anreize für Zuzügler.

Zusammenfassend bietet Lohr eine Vielzahl an Möglichkeiten, seine sozialen und bildungspolitischen Stärken weiter auszubauen. Die gezielte Anpassung der Bildungs- und Betreuungsangebote, die Förderung von Zuzug und die bessere Vernetzung von Institutionen können Lohr langfristig als attraktiven Wohn-, Bildungs- und Gesundheitsstandort etablieren.

### **1. Optimierung des Bildungsangebots**

Sicherstellung eines bedarfsgerechten und qualitativ hochwertigen Bildungs- und Betreuungsangebots, das auf die demografischen Veränderungen und Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt ist.

### **2. Förderung der Vernetzung von Bildungseinrichtungen**

Ausbau der Kooperationen zwischen Schulen, Kindergärten, Weiterbildungsträgern und anderen Bildungseinrichtungen zur Schaffung eines integrierten Bildungssystems.

### **3. Steigerung der Attraktivität für Zuzügler**

Entwicklung von Maßnahmen zur Förderung des Zuzugs junger Familien und Fachkräfte, um das Bevölkerungswachstum zu unterstützen und eine ausgewogene Altersstruktur zu erreichen.

### **4. Schaffung von Wohnraum und Bildungsplätzen**

Aktive Planung und Umsetzung von Wohnungsbauprojekten und der Schaffung zusätzlicher Bildungsplätze, um dem Bedarf der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden.

### **5. Integration von Angeboten für Senior\*innen und Jugendliche**

Entwicklung und Förderung von Bildungs- und Betreuungsangeboten, die im speziellen auf die Bedürfnisse älterer und jüngerer Menschen zugeschnitten sind, um deren Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu fördern.

### **6. Ausbau des medizinischen Angebots**

Weiterentwicklung im der Gesundheitswirtschaft mit dem Fokus auf Ambulanz und ambulante Versorgung. Stärkung der Gesundheitseinrichtungen in der Innenstadt durch Einrichtung eines Ärztehauses.



## Leitziele Tourismus, Kultur und Freizeit

Lohr a.Main ist eine Stadt mit starkem touristischem Potenzial, das durch ihr einzigartiges Image als „Schneewittchen-Stadt“ und die naturnahe Lage am Main geprägt ist. Mit einer Tourismusintensität von 5.757 im Jahr 2022 hebt sich Lohr deutlich vom regionalen Durchschnitt ab und bleibt ein zentraler Akteur im Tourismus des Landkreises Main-Spessart. Sowohl die Zahl der Gästeübernachtungen, als auch die zunehmende Bedeutung von Fahrradtourismus und Schifffahrt unterstreichen den Stellenwert des Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt. Gleichzeitig zeigt der leichte Rückgang der Tourismusintensität, dass Herausforderungen bestehen, die es zu bewältigen gilt.



Ein zentraler Schwerpunkt für die Zukunft ist die behutsame Weiterentwicklung des „Schneewittchen-Images“. Dieses überregionale Alleinstellungsmerkmal bietet einen hohen Wiedererkennungswert, muss jedoch durch moderne und generationenübergreifende Angebote ergänzt werden, um auch jüngere Zielgruppen und neue Märkte anzusprechen. Die Verbindung von kulturellem Erbe, historischen Sehenswürdigkeiten und zeitgemäßen Veranstaltungen wie Konzerten, Theateraufführungen oder Messen in der Stadthalle bildet eine wichtige Grundlage für die Attraktivität der Stadt.

Ein weiteres Leitziel ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Attraktive öffentliche Räume, gut gestaltete Freizeiteinrichtungen und regelmäßige Veranstaltungen tragen dazu bei, Lohr sowohl für Touristen als auch für Einheimische einladender zu gestalten. Besonders der Main bietet großes Potenzial: Durch den Ausbau

von Boots- und Fahrradtouren kann der Fluss nicht nur als Freizeitachse, sondern auch als leistungsfähiger Zubringer für Besucher besser genutzt werden.

Die Diversifizierung des touristischen Angebots ist ein weiterer zentraler Ansatz. Lohr sollte neue Veranstaltungen und Aktivitäten entwickeln, die auf verschiedene Zielgruppen zugeschnitten sind, von Familien und Outdoor-Fans bis hin zu Kulturinteressierten. Gleichzeitig eröffnet die naturnahe Lage zahlreiche Möglichkeiten für den Ausbau von Outdoor-Angeboten, die sowohl den Tourismus als auch die Naherholung stärken können.

Um im Wettbewerb mit den benachbarten Gemeinden erfolgreich zu bleiben, ist zudem eine enge Kooperation mit diesen erforderlich. Gemeinsame Projekte und abgestimmte Angebote können Synergien schaffen und Verdrängungseffekte vermeiden. Dies stärkt die Region insgesamt und erhöht die Attraktivität Lohrs als Reiseziel.

Insgesamt bietet Lohr mit seiner einzigartigen Lage, dem kulturellen Erbe und modernen touristischen Ansätzen ideale Voraussetzungen, um auch in Zukunft eine beliebte Destination für Touristen und Tagestouristen zu bleiben. Durch die gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Stärken und die Nutzung neuer Potenziale kann die Stadt ihr touristisches Profil nachhaltig schärfen und ausbauen.

### **1. Stärkung des städtischen Images**

Weiterentwicklung des „Schneewittchen-Stadt“-Images zu einer modernen, generationenübergreifenden Destination, die kulturelle und historische Aspekte mit zeitgemäßen Angeboten verbindet und Tourist\*innen sowie Bewohner\*innen anspricht.

### **2. Verbesserung der Nutzungsvielfalt des öffentlichen Raums**

Förderung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt durch attraktive Freizeiteinrichtungen, Veranstaltungen und eine ansprechende Gestaltung öffentlicher Räume.

### **3. Nachhaltige Nutzung des Mains**

Ausbau von Angeboten entlang des Mains, wie Boots- und Fahrradtouren, um diesen als leistungsfähigen Zubringer für Tourist\*innen zu nutzen und die touristische Infrastruktur zu stärken.

### **4. Diversifizierung des touristischen Angebots**

Entwicklung neuer touristischer Angebote und Veranstaltungen, die verschiedene Zielgruppen ansprechen und die Attraktivität der Stadt steigern.

### **5. Ausbau des kulturellen Angebots**

Förderung und Entwicklung der kulturellen Einrichtungen zu einem integrativen Bestandteil der Innenstadt und Publikumsmagnet.

### **6. Kooperation mit Nachbargemeinden**

Stärkung der Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden, um synergetische Effekte im Tourismus zu erzielen und Verdrängungseffekte zu minimieren.



## Leitziele Mobilität und Erreichbarkeit

Lohr a.Main steht vor der Aufgabe, seine Mobilitäts- und Erreichbarkeitsstrukturen gezielt weiterzuentwickeln, um den Anforderungen einer modernen, gut vernetzten Stadt gerecht zu werden. Als wirtschaftlicher Knotenpunkt und attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in der Region zeichnet sich Lohr durch ein positives Pendlersaldo und eine zentrale Lage aus, die für Einwohner, Pendler und Besucher gleichermaßen vorteilhaft ist. Dennoch bestehen Schwächen, die gezielte Maßnahmen erfordern, um die Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität weiter zu steigern.

Ein Schwerpunkt liegt auf der Optimierung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere an das regionale Bahnnetz. Die geplante Einrichtung einer neuen Bahn-Haltestelle in Innenstadt Nähe wird dazu beitragen, die Erreichbarkeit der Altstadt zu verbessern und Pendlern sowie Touristen eine nachhaltige Mobilitätsalternative zu bieten. Gleichzeitig ist es notwendig, den Bahnhof und andere Stadteingänge attraktiver und einladender zu gestalten, um den ersten Eindruck für Besucher und Pendler deutlich aufzuwerten.

Neben der Stärkung des öffentlichen Verkehrs ist die Förderung einer multimodalen Mobilität ein zentrales Ziel. Der Ausbau sicherer Fahrradabstellanlagen und die Schaffung attraktiver Fuß- und Radwege sollen umweltfreundliche Fortbewegungsmöglichkeiten unterstützen und den Zugang zur Innenstadt erleichtern. Der Main als natürliche Verkehrs- und Freizeitachse spielt dabei eine wichtige Rolle: Er kann durch gezielte Maßnahmen, wie den Ausbau von Mainzugängen und die Integration in das Mobilitätskonzept, sowohl den Tourismus als

auch die innerstädtische Erreichbarkeit stärken.

Um eine lebendige Innenstadt zu gewährleisten, ist eine bedarfsgerechte Stellplatzplanung essenziell. Diese muss die Anforderungen von Pendlern, Bewohnern und Besuchern gleichermaßen berücksichtigen und gleichzeitig Raum für belebende städtische Funktionen schaffen. Die Verlagerung des Klinikums bietet hierbei Chancen, Stellflächen in der Innenstadt neu zu gestalten und den öffentlichen Raum attraktiver zu machen.

Ein weiterer Fokus liegt auf der besseren Vernetzung der Ortsteile mit der Altstadt. Attraktive Verbindungen und eine verbesserte Verkehrsanbindung sind notwendig, um die Mobilität innerhalb der Stadt zu fördern und allen Bewohnern den Zugang zu städtischen Angeboten zu erleichtern.

Insgesamt bieten die geplanten Maßnahmen eine vielversprechende Grundlage, um Lohrs Mobilitätsstrukturen zukunftsorientiert auszurichten. Die Kombination aus nachhaltiger Infrastruktur, attraktiven Verkehrsangeboten und einer verbesserten Aufenthaltsqualität stärkt die Stadt nicht nur als Wohn- und Arbeitsstandort, sondern auch als touristisches Ziel. Durch eine konsequente Umsetzung dieser Ziele kann Lohr seine Stellung als moderne, gut vernetzte und lebenswerte Stadt weiter festigen.

### **1. Optimierung der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und den Bahnverkehr**

Ausbau und Verbesserung der Anbindung der Innenstadt an das regionale Bahnnetz, um die Erreichbarkeit für Pendler\*innen und Tourist\*innen zu steigern und eine nachhaltige Mobilität zu fördern.

### **2. Attraktive und einladende Eingangssituation an den Hauptzugängen zur Stadt**

Schaffung ansprechender und funktionaler Eingangsbereiche am Bahnhof, der Mainländer und weiteren wichtigen Stadteingängen, um die Zugänglichkeit und den ersten Eindruck für Besucher\*innen und Pendler\*innen zu verbessern.

### **3. Förderung einer multimodalen Mobilität und nachhaltigen Infrastruktur**

Umsetzung eines Umweltverbunds durch Einrichtung von sicheren Fahrradabstellanlagen und attraktiven Fuß- und Radwegen sowie der Ausbau des Mainzugangs zur Unterstützung eines umweltfreundlichen, vernetzten Mobilitätssystems bei zeitgleicher konfliktfreier Integration des MIV.

### **4. Bedarfsgerechte Stellplatzplanung unter Berücksichtigung städtischer Nutzungen**

Integration einer bedarfsorientierten und zukunftsgerichteten Stellplatzplanung in der Innenstadt, die eine Balance zwischen Stellplatzanforderungen und belebenden Funktionen im öffentlichen Raum gewährleistet.

### **5. Förderung der weiteren Vernetzung der Ortsteile mit der Altstadt**

Verbesserung der Verkehrsanbindung und Schaffung von weiteren attraktiven Verbindungen zwischen den Ortsteilen und der Altstadt in allen Mobilitätsformen, um die Mobilität und die Erreichbarkeit für alle Bewohner\*innen und Besucher\*innen zu verbessern.



## Leitziele Städtebau und Aufenthaltsqualität

Lohr a.Main bietet mit seiner historisch gewachsenen Stadtstruktur und seiner reichen Bausubstanz eine solide Grundlage, um sich als moderner Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität und kulturellem Wert zu positionieren. Insbesondere die historische Innenstadt, geprägt durch Gebäude wie die Markthalle und das Alte Rathaus, verleiht der Stadt ihren unverwechselbaren Charakter. Diese prägenden Elemente der Stadtstruktur sollen erhalten und durch innovative Nutzungen gestärkt werden, um neue Impulse für die städtebauliche Entwicklung zu setzen und gleichzeitig die kulturelle Identität Lohrs zu bewahren.



Ein zentrales Ziel ist die Aufwertung der öffentlichen Räume durch klimagerechte Maßnahmen. Entsiegelte und begrünte Flächen schaffen nicht nur eine hohe Aufenthaltsqualität, sondern tragen auch zur Klimaanpassung und Verbesserung des Stadtklimas bei. Dieses Konzept findet seine Fortsetzung in der geplanten Entwicklung des „Grünen Bands Lohr“, eines durchgehenden, begrünten Pfades, der Altstadt, Innenstadt und Naherholungsflächen miteinander verbindet. Dieses „grüne Rückgrat“ stärkt die Verbindung zwischen urbanem Raum und Natur und steigert die Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf dem Fischerviertel, das durch gezielte Sanierungsmaßnahmen zu einem ruhigen, attraktiven Wohnquartier und zugleich zu einem charmanten Pendant zur lebendigen Altstadt entwickelt werden soll. Der Abbau des Sanierungsstaus in diesem Bereich bietet die Möglichkeit, das Stadtbild zu verbessern, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die

städtebauliche Vielfalt der Stadt zu erweitern.

Darüber hinaus ist die Verbesserung der Zugänglichkeit und Attraktivität der Stadteingänge ein wichtiger Hebel, um den ersten Eindruck der Stadt für Besucher und Pendler positiv zu gestalten. Insbesondere der Bahnhof soll durch eine ansprechende und funktionale Gestaltung aufgewertet werden, um die Erreichbarkeit der Altstadt zu verbessern und ein einladendes Entree zu schaffen.

Mit der Förderung vielseitiger Impulsnutzungen wird zudem das Ziel verfolgt, historische Gebäude in lebendige Stadträume zu transformieren. Projekte wie die Umnutzung der Markthalle oder des Alten Rathauses könnten als kulturelle und soziale Anziehungspunkte dienen, die sowohl Einheimische als auch Touristen begeistern.

Insgesamt schafft Lohr durch die Verbindung von historischem Erbe, moderner Stadtplanung und nachhaltigen Maßnahmen die Voraussetzungen, sich als attraktiver Lebens- und Aufenthaltsraum zu positionieren. Die gezielte Nutzung dieser Potenziale wird nicht nur die Lebensqualität vor Ort verbessern, sondern auch die städtebauliche Identität der Stadt langfristig sichern.

### **1. Erhalt und Aufwertung der historischen Stadtstruktur und Bausubstanz**

Bewahrung und Sanierung der historischen Gebäude und Quartiere, insbesondere im Fischerviertel (unter Beachtung des Hochwasserschutzes), um das Stadtbild und die kulturelle Identität Lohrs zu stärken und um Wohnraum zu aktivieren.

### **2. Entwicklung des „Grünen Bands Lohr“ zur Steigerung der Aufenthaltsqualität**

Schaffung eines durchgehenden, begrünten Pfades entlang der Alt- und Innenstadt, der Naherholungsflächen und öffentliche Räume verbindet und zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt.

### **3. Schaffung attraktiver und belebter öffentlicher Räume als Orte der Zusammenkunft**

Förderung von entsiegelten und begrünten öffentlichen Plätzen, die Raumqualität und Aufenthaltskomfort bieten und so zu Orten des gesellschaftsübergreifenden Zusammenkommens werden.

### **4. Klimagerechte Anpassung der Öffentlichen Räume und Stadtstruktur**

Berücksichtigung klimagerechter Gestaltung und Belange des Artenschutzes als integraler Bestandteil aktiver Stadtplanung.

### **5. Förderung von Impulsnutzungen und vielseitigen Nachnutzungen im Stadtkern**

Unterstützung innovativer Nutzungen historischer Gebäude, wie der Markthalle und des Alten Rathauses, als Impulsgeber für lebendige, vielseitige Stadträume, die sowohl Einheimische als auch Tourist\*innen anziehen.



## Leitziele Wohnen

Lohr a.Main steht vor der Aufgabe, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnraumentwicklung zu fördern, um den vielfältigen Anforderungen einer modernen Gesellschaft gerecht zu werden. Die Stadt bietet mit Projekten wie der Umnutzung des ehemaligen Krankenhausareals ein großes Potenzial, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Flächen effizient zu nutzen. Dabei liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Entwicklung neuer Wohnprojekte, die nicht nur ökologische, sondern auch soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen.



Ein zentrales Ziel ist es, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu etablieren, das die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen wie Familien, Senioren und Alleinlebenden berücksichtigt. Dies soll durch den Ausbau von Wohnprojekten mit flexiblen Wohnungsgrößen und einer ausgewogenen Mietstruktur erreicht werden, um eine breite soziale Durchmischung zu fördern. Gleichzeitig ist die Sanierung und Reaktivierung von leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Wohngebäuden ein wesentlicher Hebel, um den Wohnraum effizient zu nutzen, den Leerstand zu reduzieren und die Wohnqualität in der Stadt zu steigern. Hierbei spielt auch die Vermittlung von Förderprogrammen eine wichtige Rolle, um Eigentümer bei Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

Die Attraktivität Lohrs als Wohnstandort wird zudem durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität gestärkt. Maßnahmen wie die Gestaltung ansprechender öffentlicher Räume, die Förderung von Erholungsflächen und eine bessere Erreichbarkeit tragen dazu bei, Lohr als lebenswerten Wohnort zu positionieren. Solche Initiativen steigern nicht

nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern wirken auch auf potenzielle Zuzügler anziehend.

Für eine gezielte Wohnraumentwicklung ist die Etablierung eines transparenten und fundierten Planungsprozesses unerlässlich. Wohnwirtschaftliche Analysen und Prognosen ermöglichen es, den Wohnungsmarkt aktiv zu steuern und eine Unterversorgung oder Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit kann Lohr sicherstellen, dass Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung steht und gleichzeitig den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnet wird.

Durch die Verbindung von Neubauprojekten, der Aktivierung von Bestandswohnungen und einer strategischen Wohnbaupolitik schafft Lohr die Voraussetzungen, langfristig ein attraktiver und lebenswerter Wohnstandort zu bleiben. Die gezielte Nutzung vorhandener Potenziale und die Förderung einer nachhaltigen und diversifizierten Wohnstruktur sichern dabei die Zukunftsfähigkeit der Stadt.

## **1. Nachhaltige Entwicklung des Wohnraums**

Sicherstellung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Entwicklung neuer Wohnprojekte, insbesondere durch die Umnutzung von Flächen wie dem ehemaligen Krankenhaus-Areal.

## **2. Vielfalt und Anpassungsfähigkeit eines leistbaren Wohnangebots**

Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots, das auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Einkommensklassen und Zielgruppen (Familien, Senior\*innen, Studierende) zugeschnitten ist und eine ausgewogene Mietstruktur bietet.

## **3. Sanierung und Aktivierung von Bestandswohnungen**

Initiierung von Sanierungsprojekten zur Aktivierung leerstehender und sanierungsbedürftiger Wohngebäude, um den Leerstand zu reduzieren und die Wohnqualität zu erhöhen. Vermittlung von Förderkulissen.

## **4. Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort**

Verbesserung der Wohnortattraktivität durch Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, wie die Gestaltung öffentlicher Räume, die Förderung von Erholungsflächen und die Verbesserung der Erreichbarkeit.

## **5. Steuerung und Planungssicherheit**

Etablierung eines transparenten Planungsprozesses, der auf wohnwirtschaftlichen Analysen und Prognosen basiert, um die Entwicklung des Wohnungsmarktes aktiv zu steuern und eine Unterversorgung zu vermeiden. Die Prognostik wird als wichtiges Instrument für die Verwaltung als auch nötige Investoren eingeführt. Die Analysen gehen hierbei über den allgemeinen Wohnungsbedarf hinaus.



## Leitziele Landschaft, Umwelt, Klimaschutz und -anpassung

Lohr a.Main steht vor der Aufgabe, den Klimawandel aktiv zu bekämpfen und gleichzeitig die Lebensqualität für seine Bewohner nachhaltig zu verbessern. Die Stadt verfügt über einzigartige naturräumliche Gegebenheiten, wie den Spessart-Wald, das Maintal und über 150 innerstädtische Grünflächen, die nicht nur das Stadtbild prägen, sondern auch wichtige ökologische und klimatische Funktionen erfüllen. Diese Ressourcen bieten die Grundlage, um Lohr als Modellstadt für Klimaschutz und Klimaanpassung zu etablieren.



Ein zentraler Ansatzpunkt ist die gezielte Umsetzung des bestehenden Klimakonzepts, das konkrete Maßnahmen zur Bekämpfung der Klimafolgen und zur Erhöhung der klimatischen Resilienz definiert. Dazu gehört unter anderem die Förderung nachhaltiger Flächennutzung und die Reduzierung der Bodenversiegelung. Insbesondere in der dicht bebauten Innenstadt sollen neue Begrünungsmaßnahmen und die Schaffung von Freiräumen den Urban-Heat-Island-Effekt verringern und gleichzeitig die Biodiversität fördern.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf Maßnahmen zur Klimaanpassung, die sowohl den ökologischen als auch den sozialen Bedürfnissen der Stadt gerecht werden. Begrünte Stadtflächen, nachhaltige Verkehrsformen und eine verbesserte Aufenthaltsqualität tragen dazu bei, Lohr nicht nur widerstandsfähiger gegen klimatische Veränderungen zu machen, sondern auch als Lebens- und Wohnort attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung eines umfassenden Risikomanagements zur Hochwasservorsorge auf die zunehmenden Gefahren durch den Main und

Starkregenereignisse reagiert, um die Sicherheit der Stadt und ihrer Bewohner zu gewährleisten.

Von besonderer Bedeutung ist zudem die Sensibilisierung der Bevölkerung und der politischen Entscheidungsträger. Durch die Förderung einer proaktiven Haltung gegenüber präventiven Klimaschutzmaßnahmen soll ein Bewusstsein für die Dringlichkeit dieser Herausforderungen geschaffen werden. Die aktive Einbindung der Bürgerschaft ist dabei entscheidend, um die Akzeptanz und Wirksamkeit dieser Maßnahmen langfristig zu sichern.

Durch die enge Verzahnung von Natur- und Stadtflächen sowie die konsequente Umsetzung der Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen kann Lohr nicht nur die ökologischen Herausforderungen des Klimawandels meistern, sondern auch soziale und wirtschaftliche Vorteile erzielen. Die Stadt hat das Potenzial, ihre natürlichen Ressourcen und vorhandenen Konzepte optimal zu nutzen, um sich als Vorbild für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung zu positionieren.

## **1. Integration und Umsetzung des Klimakonzepts**

Zielgerichtete Implementierung der im Klimakonzept festgelegten Maßnahmen, um die Auswirkungen des Klimawandels aktiv zu bekämpfen und die klimatische Resilienz der Stadt zu erhöhen.

## **2. Förderung von nachhaltiger Flächennutzung und Entsiegelung**

Strategien zur Reduzierung der baulichen Dichte und Versiegelung in der Innenstadt entwickeln, um den Urban-Heat-Island-Effekt zu minimieren und natürliche Lebensräume zu fördern.

## **3. Steigerung der Lebensqualität durch Klimaanpassungsmaßnahmen**

Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität durch gezielte Maßnahmen der Klimaanpassung, wie Begrünung von Stadtflächen, Schaffung von Freiräumen und Förderung von nachhaltigem Verkehr.

## **4. Risikomanagement und Hochwasservorsorge**

Entwicklung und Implementierung eines umfassenden Risikomanagementplans zur Hochwasservorsorge, um die Gefahren durch den Main und Starkregenereignisse zu minimieren.

## **5. Bewusstseinsbildung und Förderung präventiver Maßnahmen**

Initiativen zur Sensibilisierung der Bevölkerung und der politischen Entscheidungsträger für die Bedeutung von präventiven Maßnahmen im Klimaschutz und zur Förderung einer proaktiven Haltung gegenüber klimatischen Herausforderungen.





**Lohr a. Main**  
...einfach märchenhaft!

**cima.**