



# **GEMEINDE GÜNTERSLEBEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN**



gefördert durch den Freistaat Bayern

April 2016

Auftraggeber:  
Gemeinde Güntersleben

## **WEGNER** **STADTPLANUNG**

WEGNER STADTPLANUNG  
Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

## **KAISER JURITZA** **LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

KAISER + JURITZA  
Landschaftsarchitekten  
Textorstraße 14  
97070 Würzburg  
[www.kaiser-juritza.de](http://www.kaiser-juritza.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Joachim Kaiser, Landschaftsarchitekt  
Dipl.-Ing. Tanja Jessen, Landschaftsarchitektin

# INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4	6	ENTWICKLUNGSKONZEPT UND REALISIERUNG	60
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	4	6.1	Leitlinien und Ziele	60
1.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5	6.2	Maßnahmenübersicht	66
1.3	Gesamtgemeinde, Lage im Raum	7	6.3	Einzelmaßnahmen	68
2	BETEILIGUNGSKONZEPT	10	6.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	100
2.1	Organisationsstruktur	10	7	MONITORING UND EVALUIERUNG	102
2.2	Beteiligung der Aufgabenträger	12	8	ANHANG I	103
2.3	Beteiligung der Bürger	13	9	ANHANG II	105
3	STRUKTURELLE ANALYSE GESAMT- ORT GÜNTERSLEBEN	19		ANLAGE	
3.1	Bevölkerung	19		Verkehrsuntersuchung Güntersleben (Verkehrs- planung Link, Stuttgart 2016) als eigenständiger Teil des ISEK:	
3.2	Wirtschaftsstruktur	21			
3.3	Potenzialflächen	22			
4	STÄDTEBAULICHE ANALYSE	24			
4.1	Siedlungsstruktur	24			
4.2	Historie	28			
4.3	Nutzungsstruktur	30			
4.4	Ortsbild und Bausubstanz	34			
4.5	Öffentlicher Straßenraum und Verkehr	36			
4.6	Freiraumstrukturen	42			
4.7	Landschaft und Erholung	46			
5	BEWERTUNG	48			
5.1	Städtebauliche Potenziale	48			
5.2	Städtebauliche Defizite	52			
5.3	Städtebauliche Missstände (nach § 136 Abs. 3 BauGB)	56			

# 1 VORBEMERKUNG

## 1.1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Bereits im Jahr 2004 wurden Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern der Gemeinde Güntersleben erstellt. Damals wurden städtebauliche und funktionelle Defizite aufgezeigt, doch die Gemeinde wurde nicht in die Städtebauförderung aufgenommen. Jetzt, 10 Jahre später, bietet sich die Möglichkeit für den Ortskern Günterslebens, in ein Förderprogramm der Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Als Voraussetzungen für die Programmaufnahme sowie die Förderung von Maßnahmen sind:

- ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) des Gesamtortes sowie
- Vorbereitende Untersuchungen, ein Rahmenplan sowie die Festsetzung eines Sanierungsgebietes für den Ortskern

zu erarbeiten.

Mit dem ISEK, das über den Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen hinaus auch den Gesamtort betrachtet und einen handlungsfeldübergreifenden Ansatz verfolgt, werden Potenziale und Defizite der Gemeinde im Dialog mit der Bürgerschaft herausgearbeitet und in verschiedenen Veranstaltungen Entwicklungsziele und Projektideen diskutiert und verdichtet.

Da das gegenwärtige Verkehrsaufkommen im Ortskern Günterslebens, insbesondere im Bereich der Kreisstraße WÜ 3 von den Bürgern als sehr belastend empfunden wird, wurde vorab gemeinsam mit der Regierung Unterfranken entschieden, ein Verkehrsgutachten sowie ein Verkehrskonzept zu erstellen. Die „Verkehrsuntersuchung Güntersleben“ (Verkehrsplanung Link, Stuttgart 2016) ist eigenständiger Teil des ISEK.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung sollen auch die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2004 aktualisiert und dort aufgezeigte Maßnahmen gemeinsam mit den Bürgern überprüft und ergänzt werden.

Die Maßnahmen, die in den Vorbereitenden Untersuchungen (Büro Dr. Holl, Würzburg 2004) aufgezeigt wurden, sollten sich dabei auf folgende Bereiche konzentrieren:

- Erhaltung und Aufwertung des historischen Ortsbildes
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Aufwertung und Verbesserung der Wohnqualität
- Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion des Ortskernes
- Förderung der kulturellen und sozialen Funktionen im Ortskern
- Aufwertung der Grünanlagen und Freiflächen sowie Verknüpfung dieser über Fuß- und Radwegenetz

Als erste Maßnahmen wurden der Platzbereich um den Schönbrunnenplatz sowie die Umgestaltung des ehemaligen Frühmessnerhauses definiert. Anschließend sollten die Gassen des Altorts, die Renaturierung des Dürrbaches, der Bau eines Parkdecks in der Thüngerheimer Straße sowie die Gestaltung der Hauptverkehrsstraßen erfolgen.

## 1.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2013 ordnet die Gemeinde Güntersleben dem Verdichtungsraum Würzburg zu.

Als Grundsätze gibt das LEP in Kapitel 2 Raumstruktur (2.1 Zentrale Orte) an:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (LEP 2.2.2 (G) Gegenseitige Ergänzung der Teilräume)

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“

(LEP 2.2.7 (G) Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume)

Da Verdichtungsräume als bevorzugte Standorte für Wirtschaft, Bildungswesen, Dienstleistungsbereich und kulturelles Leben mit überregionaler Ausstrahlung anzusehen sind, gilt es diese Funktionen zu sichern und weiter zu entwickeln. Verdichtungsräume sollen langfristig als attraktive und gesunde Lebens- und Arbeitsräume ent-

wickelt werden.

In den Verdichtungsräumen soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden.

Auch der Sicherung langfristig funktionsfähiger Freiraumstrukturen und von Flächen für Forst- und Landwirtschaft kommt in den Verdichtungsräumen aufgrund der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu.

Als Ziel formuliert des LEP „In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.“ (LEP 2.2.8 (Z) Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen)

Eine solche Ausrichtung der Siedlungsentwicklung trägt zur Verkehrsvermeidung, zur Steigerung der Lebensqualität, zur Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme und zum Klimaschutz (vgl. 1.3.1) bei. Bandartige Siedlungsstrukturen sollen dabei vermieden werden (vgl. 3.3).



Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2 - Strukturkarte

Zum Thema Siedlungsstruktur werden im LEP folgende Grundsätze dargelegt: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP 3.1 (G) Flächensparen)

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP 3.1 (G) Flächensparen)

Als Ziel bezüglich der Siedlungsentwicklung wird formuliert: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung)

Mit einer Innenentwicklung wird einer kompakten Siedlungsentwicklung mit kurzen Wegen und die fortlaufende Nutzung vorhandener Versorgungsinfrastrukturen gesichert. Somit kann sowohl den Kosten für neu auszubauende Leitungsnetze, als auch den hohen Wartungskosten nicht ausgelasteter Versorgungsinfrastrukturen entgegen gewirkt werden.

## **Regionalplan Region Würzburg (2)**

Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Würzburg wird die Gemeinde Güntersleben auch im Regionalplan dem „Stadt und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ Würzburgs zugerechnet. Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Güntersleben „... für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig...“ (RP B II 1.5.Z; Sechste Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg (2) vom 6. November 2009)

Da das Landesentwicklungsprogramm 2013 aktualisiert und fortgeschrieben wurde, wird der Regionalplan in den kommenden Jahren ebenfalls überarbeitet. Die Zuordnung Günterslebens zum Verdichtungsraum Würzburgs bleibt jedoch bestehen.

### 1.3 GESAMTGEMEINDE, LAGE IM RAUM

#### Lage der Gemeinde Güntersleben

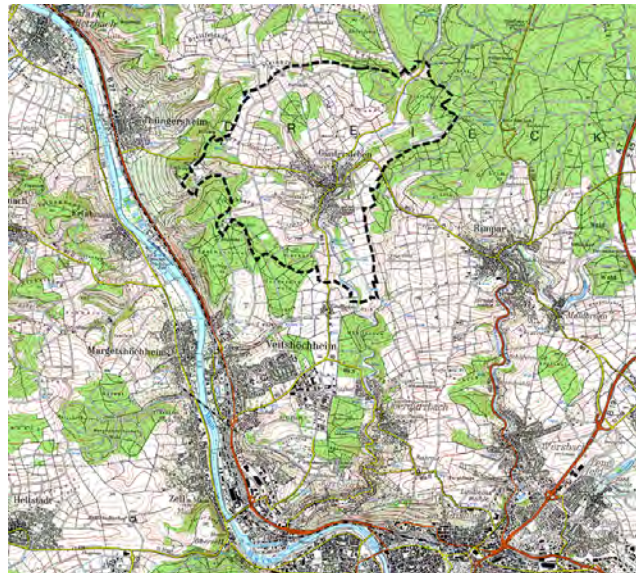
Die Gemeinde Güntersleben liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, im Norden des Landkreises Würzburg. Die Stadt Würzburg als Oberzentrum mit zahlreichen zentralörtlichen Funktionen liegt ca. 14 km südlich von Güntersleben.

Die Gemeinde hat keine Ortsteile. Im Gemeindegebiet leben etwa 4.400 Einwohner.

#### Naturraum und Landschaft

Güntersleben liegt auf einer Hochfläche zwischen dem Maintal im Westen und dem Gramschatzer Wald im Osten. Das FFH-Gebiet „Gramschatzer Wald“ (nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ausgewählt) erstreckt sich von Nordosten her im Ochsengrund bis in das Gemeindegebiet hinein. Weiterhin gibt es rund um die Siedlungsfläche etliche, im Rahmen der Biotopkartierung aufgenommene Vegetationsstrukturen der unterschiedlich exponierten Hangzonen. Zum Beispiel befinden sich direkt angrenzend an den Ortskern im Norden laut Biotopkartierung die „Hangzonen nördlich des Friedhofs von Güntersleben“. Im Süden wurden die „Talhänge des Dürrbachtals“ und der „Gewässerbegleitende Gehölzsaum des Dürrbachs“ erfasst. (Onlineabfrage aus: FIN-Web). Der Gramschatzer Wald mit seinen Ausläufern stellt einen wesentlichen Faktor des Erholungspotenzials der Gemeinde dar.

Das Relief ist durch das Dürrbachtal geformt, welches von Norden aus dem Gramschatzer Wald nach Süden durch Güntersleben und weiter ins Würzburger Stadtgebiet nach Ober- und Unterdürrbach verläuft. Die umgebenden Hügel erheben sich bis 60 m über das Dürrbachtal in Güntersleben. Weitere kleinere Nebentäler, wie z.B. das Fahrental oder der Sandgraben prägen das Relief und es ergibt sich eine bewegte Hügellandschaft.



Quelle: Top. Karte 1:50000 Bayern, Maßstab 1:50000, © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006



Streubstwieze neben dem Dürrbach am südlichen Ortseingang



Windkraftanlagen am Ortsrand (Richtung Retzstadt)



Blick auf die Ortslage vom Neubaugebiet Platte



der Dürrbach im Ort (Gartenstraße)

Die Landschaft ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Heckenstrukturen im Wechsel mit Waldflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt überwiegend Ackerbau und Grünland dar, aber auch Rebflächen und Streuobstbestände sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Der Dürrbach entspringt westlich von Gramschatz im Gramschatzer Wald, fließt durch den Ochsengrund und von Nord nach Süd durch Güntersleben und dann weiter durch Ober- und Unterdürrbach dem Main zu. Aufgrund von durchlässigen Untergründen ist das Gewässer nur nach Regenfällen zuverlässig wasserführend. In weiten Teilen ist der Bach die meiste Zeit trocken, bis auf verschiedene Abschnitte nach Einleitungen von Schichtenwasser. Der Bachlauf selbst ist insbesondere im Bereich des Ortskerns stark verbaut.

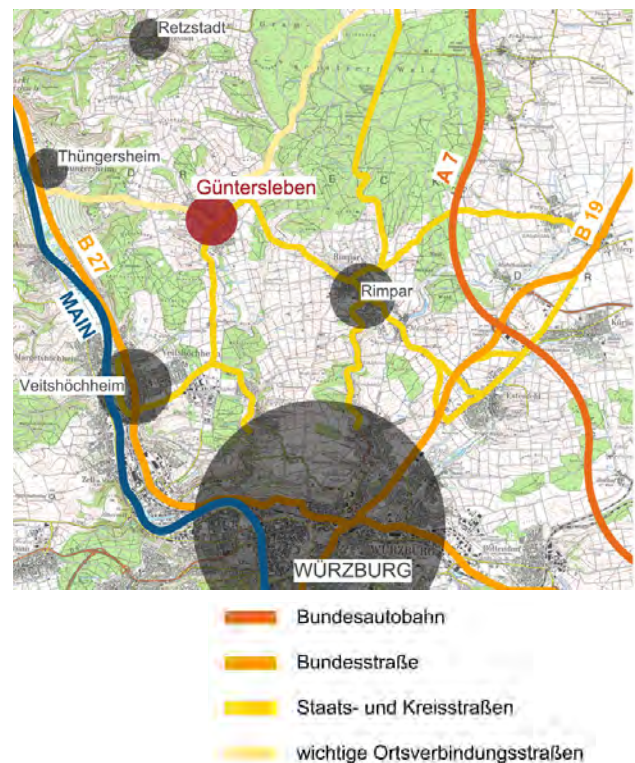
Im Ort stellt der Dürrbach ein grünes Band von Nord nach Süd mit einer Breite von 6 bis 10 m dar. Durch angrenzende Grünflächen wie den Dürrbachpark, Kleingärten und den Spiel- und Bolzplatz ist die Grünstruktur an manchen Stellen bis zu 50 m breit. Es gibt eine bachbegleitende Baumreihe aus Birken und Erlen in unterschiedlicher Dichte. Der Bach fließt in einer Rinne aus Betonelementen und ist ausgebildet als Trapezprofil mit steiler Böschungsneigung. Eine Ausnahme zu dieser naturfernen Ausbildung stellt der Gewässerabschnitt am Dürrbachpark dar. Dieser wurde im Zuge der Herstellung des Dürrbachparks im Jahr 2007 auf einer Länge von ca. 75 m naturnah umgestaltet.



## Verkehrsanbindung

Güntersleben liegt am Kreuzungspunkt der Kreisstraße WÜ 3 (Würzburger / Rimplarer Straße) mit den Ortsverbindungsstraßen nach Thüngersheim und Richtung Gramschatz. Die Straßen verbinden die westlich angrenzenden, am Main gelegenen Gemeinden mit der Bundesstraße B19 sowie der Autobahn A7, die beide östlich der Gemeinde Güntersleben in 9 bzw. 12 km Entfernung liegen. Güntersleben ist damit sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Es besteht eine für den Landkreis Würzburg vergleichsweise gut ausgebaute Busverbindung über Gadheim und Veitshöchheim nach Würzburg. Eine Anbindung an den Schienenverkehr besteht nicht.



Lage im Raum (Kartengrundlage Quelle: Top. Karte 1:50000 Bayern, Maßstab 1:50000, © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006)

## 2 BETEILIGUNGSKONZEPT

### 2.1 ORGANISATIONSSTRUKTUR

#### Vorgehensweise

Das vorliegende Konzept entstand im Dialog mit den Bürgern der Gemeinde Güntersleben. Die Bürger waren eingeladen

- an einer einleitenden Auftaktveranstaltung
- an fünf Bürgerarbeitskreisen zur Vertiefung verschiedener städtebaulicher Themen sowie der Verkehrssituation im Ortskern und
- an der Berichtspräsentation zur Vorstellung der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

teilzunehmen.

Zur Zielfindung und Vertiefung der Maßnahmen fanden zudem ein Fachgespräch und vier Treffen der Steuerungsgruppe statt. Dabei wurden die gesammelten Vorschläge und Ideen der Bürger und weiterer Beteiligter durch die Planer und die Gemeinde Güntersleben aufgegriffen, konkretisiert und in einen konzeptionellen Zusammenhang gebracht.

#### Entscheidungsträger

Der Gemeinderat entscheidet über die Umsetzung von Maßnahmen. Diese Entscheidungen werden über einen umfassenden Beteiligungsprozess vorbereitet.

#### Steuerungsgruppe

Zur Projektsteuerung wurde unter Federführung des ersten Bürgermeisters eine Arbeitsgruppe (Steuerungsgruppe) mit einem ständigen Teilnehmerkreis eingerichtet. Diese Steuerungsgruppe setzt sich aus je zwei Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, darüberhinaus einem Vertreter der Regierung von Unterfranken sowie den beiden Planungsbüros zusammen.

Die Aufgaben der Steuerungsgruppe sind:

- Vernetzung der Akteure
- Konzeptentwicklung und Prioritätensetzung
- Koordination der Umsetzung des Handlungskonzeptes
- Öffentlichkeitsarbeit

Die Steuerungsgruppe unter der Leitung des ersten Bürgermeisters Herrn Joßberger hatte ihre konstituierende Sitzung am 11.11.2014. Themen dieser ersten Sitzung waren der grundsätzliche Projektablauf und Inhalte und Vergabe des Verkehrsgutachtens sowie die Ergebnisse der sozialräumlichen Analyse und der Potenzialflächenerhebung. Zudem wurde die Auftaktveranstaltung am 25.11.2014 besprochen.

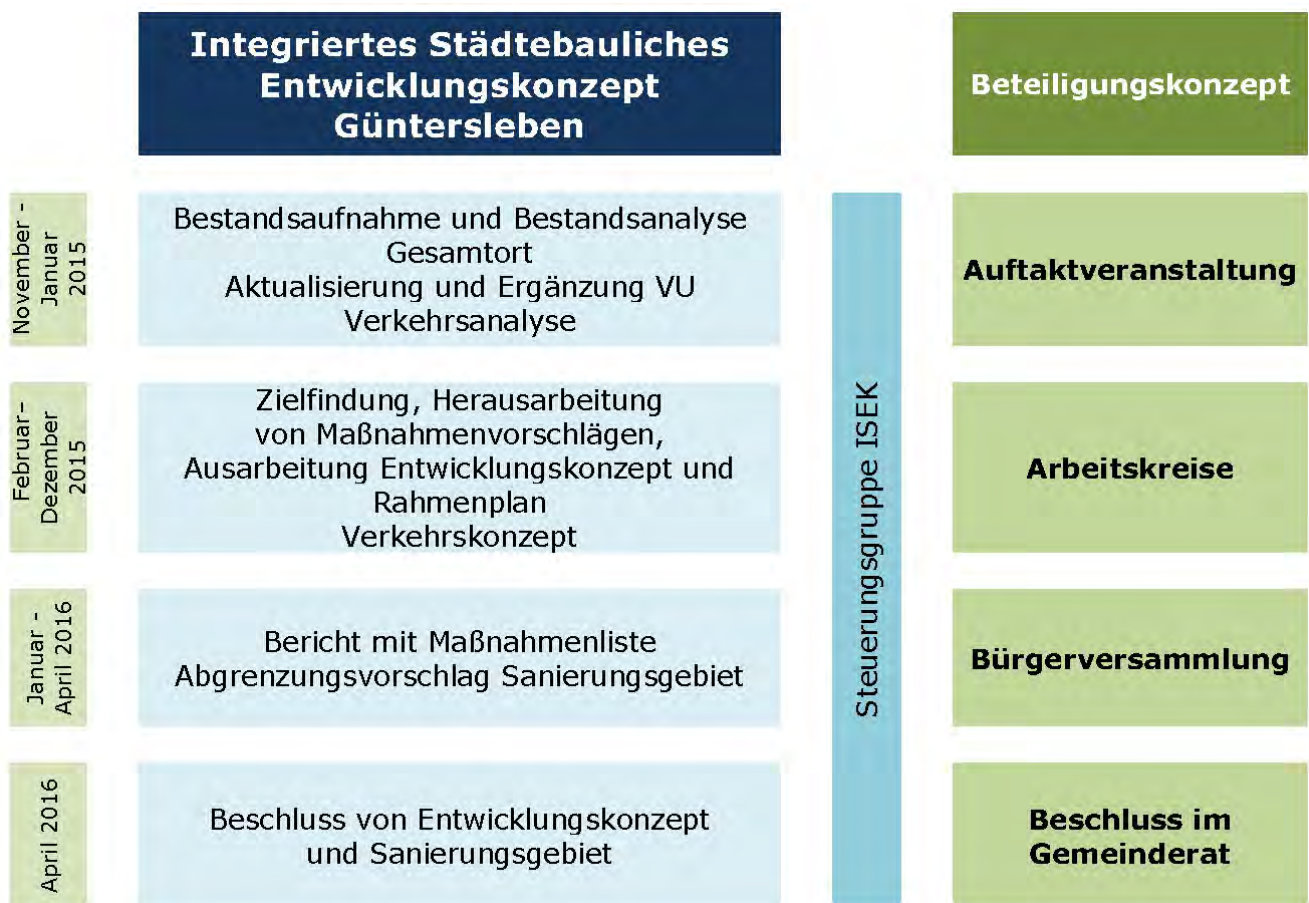
Die zweite Sitzung der Steuerungsgruppe fand am 13.01.2015 statt. Dabei wurde ein Resümee zur Auftaktveranstaltung gezogen mit einer Zusammenfassung der Nennungen der Teilnehmer zu den einzelnen Handlungsfeldern. Zudem wurde über die Lage der „Ortsmitte“ diskutiert, da auch diese bei der Auftaktveranstaltung von den Teilnehmern abgefragt worden war. Abschließend wurden die Themen der ersten beiden geplanten Bürgerarbeitskreise abgestimmt und weitere Termine vereinbart.

Am 16.04.2015 fand die dritte Sitzung statt, hier wurde zunächst die Städtebauliche Analyse vorgestellt und diskutiert. Zudem wurden die Ergebnisse der bis dahin durchgeführten Bürgerarbeitskreise zur Ortsmitte besprochen und die nächsten beiden Bürgerarbeitskreise vorbereitet, die sich (im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens durch das Büro Link, Stuttgart) mit dem Thema „Verkehr“ beschäftigen sollten.

An der vierten Sitzung am 23.07.2015 nahmen neben den Teilnehmern der Steuerungsgruppe auch die übrigen Gemeinderatsmitglieder teil, da die anstehenden Tagesordnungspunkte

Rahmenplan und Leitbild des Entwicklungskonzeptes, sowie die Gewichtung der erarbeiteten Einzelmaßnahmen vom gesamten Gemeinderat gemeinsam besprochen und entschieden werden sollten. Nach der Vorstellung und Diskussion des Rahmenplans für Ortskern und Gesamtort sowie des räumlichen Leitbildes wurden die Einzelmaßnahmen im Gremium diskutiert und bezüglich ihrer Bedeutung für die künftige Ort-

entwicklung sowie einer schnellen Umsetzbarkeit durch die Gemeinderatsmitglieder bewertet. Abschließend wurde außerdem entschieden, ein Verkehrskonzept mitsamt einer Parkraumerhebung als Bestandteil des ISEK-Berichts erarbeiten zu lassen, um auf in der Analyse und im Verkehrsgutachten festgestellten Probleme und Mängel im fließenden und ruhenden Verkehr mit Maßnahmen reagieren zu können.



Ablauf und Zeitplan zur Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

## 2.2 BETEILIGUNG DER AUFGABENTRÄGER

### Fachgespräch

Da sich das Thema Verkehr als ein sehr wesentlicher Faktor für die Wahrnehmung und Entwicklung der Ortsmitte Günterslebens im Rahmen des Verkehrsgutachtens, der Städtebaulichen Analyse und der Bürgerarbeitskreise herauskristallisiert hatte, widmete sich das Fachgespräch in erster Linie diesem Thema.

Anhand eines Fragenkatalogs wurden gezielt Informationen von den Gesprächsteilnehmern abgefragt und allen Teilnehmern die Gelegenheit gegeben, aus ihrer Sicht auf Probleme und Missstände bezüglich der Verkehrssituation hinzuweisen sowie Ideen und Vorschläge einzubringen.

Eingeladen waren als Fachleute Vertreter der Verkehrsbehörde beim Landratsamt, des Staatlichen Bauamtes Würzburg als vom Landkreis mit der Betreuung der Kreisstraßen beauftragte Behörde, der Polizeiinspektion Würzburg-Land und der Nahverkehr Würzburg – Mainfranken (NWM). Diese Teilnehmer diskutierten mit dem Ersten Bürgermeister Herrn Joßberger, Vertretern der Gemeindeverwaltung sowie dem Verkehrsplaner Herrn Link und Vertretern der Planungsbüros Möglichkeiten der Verbesserung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer sowie der Minderung der Verkehrsbelastung. Mit diesem Fachgespräch konnten diese Aufgabenträger (Träger öffentlicher Belange) frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden.

Themen des Gespräches waren:

- Möglichkeiten des Einbaus von Querungshilfen in die Kreisstraße (am Radweg Ziegelhüttenweg sowie am Lagerhaus)
- Gestaltung des Kreuzungsbereiches Rimparrer / Thüngersheimer / Würzburger Straße und Einfahrtssituation in die Thüngersheimer Straße

- Verkehrsrechtliche Regelungen in der Thüngersheimer Straße und Gestaltung des Straßenraumes
- Änderungen im ÖPNV (Streckenführung der Linie 19), Änderungsmöglichkeiten in die Tarifstruktur

Die im Fachgespräch gewonnenen Erkenntnisse und Informationen wurden in die räumliche Bestandsanalyse im Rahmen des Entwicklungskonzeptes eingearbeitet, es wurde jedoch festgestellt, dass auf der Ebene des ISEK keine konkreten Lösungen gefunden werden können, da die Projektideen noch zu abstrakt sind. Es wurde vereinbart, im Rahmen der Ausarbeitung von Einzelmaßnahmen wiederum Gespräche zu führen.

### Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Im Rahmen der in das ISEK integrierten Vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Ausweisung des Sanierungsgebietes erfolgt nach dem Beschluss des ISEK im Gemeinderat zudem eine förmliche Beteiligung der Aufgabenträger nach § 139 BauGB.

## 2.3 BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die Ausarbeitung des ISEK beruht auf dem Engagement der Bürger und Akteure und sieht daher eine breite und intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vor.

Im Untersuchungsgebiet sollen Probleme, Defizite aber auch Chancen und Potenziale definiert sowie Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden, um eine nachhaltige Entwicklung des Ortskerns Günterslebens zu erreichen. Für die Entwicklung umfassender, zielführender Ideen und die spätere Umsetzung der Projekte ist eine Kooperation zwischen Gemeinde, weiteren öffentlichen und privaten Akteuren sowie den Bürgern unverzichtbar. Eine erste Plattform zur Kommunikation stellen die Bürgerveranstaltungen im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dar. Es werden Ideen entwickelt, die bei weiteren Terminen vertieft werden. Die Bürger können frühzeitig ihre Wünsche, Vorstellungen und Vorschläge in die Planung einbringen und zur künftigen Entwicklung des Projektgebietes beitragen.

Die Bürger sollen die spezifischen Probleme ihres Wohn- oder Arbeitsumfeldes, der Situation des öffentlichen Raums und des Zusammenlebens als ihre eigene Sache begreifen und dazu ermuntert werden, selbst an der zukünftigen Entwicklung ihres Heimatortes mitzuwirken. Die Stärkung des Ortszentrums ist dabei zentrales Thema.

Die Beteiligung der Bürger ist damit wesentlicher Bestandteil des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Während der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dient die Beteiligung vor allem dazu, gemeinsam mit den Bürgern Stärken und Schwächen zu definieren sowie Ziele und Maßnahmen herauszuarbeiten.

Nach Beschluss des Entwicklungskonzeptes steht die maßnahmenbezogene Einbeziehung der Bürger bei der Umsetzung der konkreten Projekte im Vordergrund.

### Auftaktveranstaltung

Am 25. November 2014 fand im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Festhalle Güntersleben die Auftaktveranstaltung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept statt. Ziel war bereits zu diesem Termin Stärken und Schwächen und Ideen aus Sicht der Bürger zu erfassen. Die anwesenden ca. 100 Bürger konnten bereits zu diesem Termin ihre Meinung zu den verschiedenen Themen äußern.

Nach einleitenden Worten des 1. Bürgermeisters Herrn Joßberger erläuterte Herr Wegner die Rahmenbedingungen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie den zeitlichen und inhaltlichen Ablauf. Anschließend stellte er erste Ergebnisse der sozialräumlichen Analyse und der Potenzialflächenanalyse zum Gesamtort vor.

Danach erhielten die Bürger die Möglichkeit, in fünf Dialogecken Stärken, Schwächen und Projektideen zu den folgenden Handlungsfeldern zu nennen:

#### Handlungsfeld Ortsbild: Bausubstanz, Wohnen und Wohnumfeld

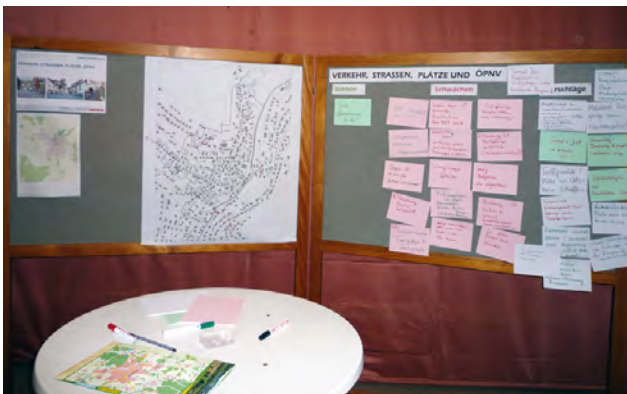
Das vorhandene Neubaugebiet, der Dürrbachpark und das Sportgelände für die Freizeitgestaltung wurden als positive Aspekte benannt. Als Schwächen wurden das hohe Verkehrsaufkom-



Auftaktveranstaltung am 25.11.2014



Auftaktveranstaltung am 25.11.2014



Stärken-Schwächen-Sammlung im Rahmen der Auftaktveranstaltung

men und das triste Ortsbild im Ortskern benannt. An Wohngebäuden zeigt sich ein Sanierungsstau, einzelne Grundstücke sind ungenutzt und vorhandene Gebäude verfallen. Als Vorschläge wurden die Aufnahme eines Kommunalen Förderprogramms und die Aufwertung des öffentlichen Raums genannt. Der leerstehende ehemalige Tegut-Markt soll wieder für Einzelhandel genutzt werden.

#### Handlungsfeld Verkehr, Straßen, Plätze und ÖPNV

Als Stärke wurde die gute Busanbindung an Würzburg eingeschätzt. Als negative Punkte wurden der allgemein schlechte Straßenzustand, das hohe Verkehrsaufkommen und die Parksituation im Ortskern erachtet. Handlungsvorschläge sahen die Bürger darin, sicherere Querungsmöglichkeiten bereitzustellen, die Geschwindigkeit zu senken, Verkehrsströme umzuleiten (Zufahrt Neubaugebiet), den Radverkehr zu fördern und evtl. Sammelparkplätze zur Entlastung des Altortes zu schaffen.

#### Handlungsfeld Lebendige Ortsmitte: Einzelhandel, Daseinsvorsorge, Soziale Infrastruktur, Kultur und Generationen

Die gute Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, aber auch der Zusammenhalt der Vereine und die starke Dorfgemeinschaft wurden positiv hervorgehoben. Als Schwächen wurden fehlende Gastronomie, Stellplätze sowie Ruhezonen und Aufenthaltsbereiche im Altort genannt. Es wurde vorgeschlagen, weitere Fachärzte anzusiedeln und die Festhalle zu sanieren. Angeregt wurde außerdem die Einrichtung eines „Kulturhauses“, das mit einem attraktiven Angebot als Anziehungspunkt über Güntersleben hinaus wirken soll.

### Handlungsfeld Energie, Gewerbe, Landwirtschaft und Weinbau

Als Stärken wurden insbesondere der Weinbau als Kulturgut (verschiedene Winzer, der naturbelassene Weinberg, Weinwanderung etc.) genannt. Der geringe Tourismus, zugleich auch fehlende Übernachtungsmöglichkeiten und zu wenige gute Wirtschaften wurden als Negativpunkte benannt. Der Verkauf lokaler landwirtschaftlicher Produkte und die bessere Vermarktung der Winzer wurden angeregt, auch eine Waldflurbereinigung wurde als sinnvoll angesehen.

### Handlungsfeld Grün- und Freiflächen, Freizeit, Erholung und Ökologie

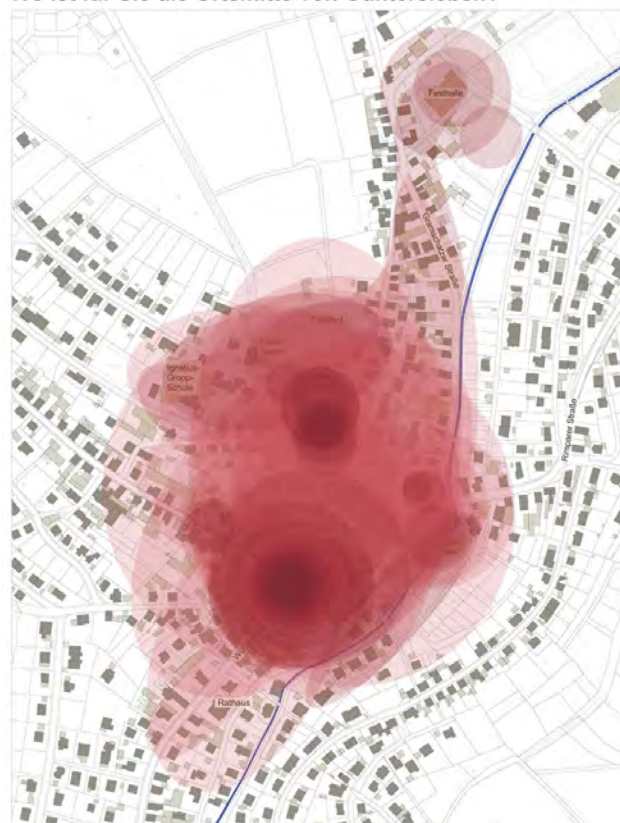
Güntersleben verfügt über eine gute Anbindung an Radwege nach Würzburg, zum Gramschatzer Wald und allgemein in der Flur. Als besonders positiv wurde der Dürrbachpark mit seinen Angeboten hervorgehoben, auch die Gärten entlang des Dürrbaches wurden als Qualität erachtet. Negativ wurde jedoch eingeschätzt, dass im Ortskern zu wenige Bäume wachsen und insgesamt zu wenig Freiräume und Grünflächen im Altort vorhanden sind. Auch der Zustand des Dürrbaches wurde bemängelt. Einzelne Problempunkte im öffentlichen Raum wurden ebenfalls angesprochen. Vorgeschlagen wurde, die Beschilderung in Wald und Flur zu verbessern, Spielgeräte am Dürrbachpark zu ergänzen und den Bolzplatz an der Ignatius-Gropp-Straße zu erweitern.

Diese Ideensammlung diente neben der fachlichen Bestandsanalyse auch als Ideenpool für die nachfolgenden Bürgerarbeitskreise.

Außerdem wurden die Teilnehmer gebeten, in einer Karte zu markieren, wo nach Ihrer Meinung die „Ortsmitte Günterslebens“ liegt.

Bei den Nennungen zeigte sich, dass Günterslebens Ortsmitte mehrere Schwerpunktbereiche aufweist. Für manche Bürger ist der gesamte Ortskern die Ortsmitte. Die meisten Nennungen erhielt aber der Bereich um die Kreuzung Rimplarer / Würzburger / Thüngersheimer Straße. Als zweitwichtigster Schwerpunktbereich wurde das „Soziale Zentrum“ mit Schule, Kindergarten, Haus der Generationen, Kirche, etc. genannt. Auch die Rimplarer Straße um das Lagerhaus mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erhielt mehrere Stimmen.

Wo ist für Sie die Ortsmitte von Güntersleben?



Überlagerung der Nennungen zur „Ortsmitte Güntersleben“



die Arbeitsgruppen beim 1. Bürgerarbeitskreis



2. Bürgerarbeitskreis: Ortsrundgang



2. Bürgerarbeitskreis: Streckenführung des Ortsrundganges

## Bürgerarbeitskreise

### 1. „Ortsmitte“

Der erste Bürgerarbeitskreis fand am 26.02.2015 statt. In drei Arbeitsgruppen diskutierten die anwesenden Bürger und Gemeinderäte, wo die Ortsmitte von Güntersleben liegt.

Als Ortszentrum Günterslebens wurde durch die Teilnehmer des Arbeitskreises der Bereich Rimpler, Würzburger und Thüngersheimer Straße definiert: Das ist der Bereich, den jeder Günterslebener jeden Tag passiert. Hier treffen sich die wichtigen Straßenachsen, hier finden sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die meisten gastronomischen Einrichtungen. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Angebote des Lagerhauses. Durch diese Vielschichtigkeit weist das Areal eine zentrale Bedeutung für Güntersleben auf. Das Zentrum Günterslebens liegt aus Sicht der Bürger nicht abseits der Hauptachsen, es liegt im „Zentrum des Geschehens“, es ist lebendig und aktiv.

Eine neue, attraktive Gestaltung dieses Bereiches muss sich mit der bestehenden Verkehrssituation arrangieren, da das hohe Verkehrsaufkommen Einfluss auf die Nutzung und Nutzbarkeit dieses zentralen Bereiches hat (Lärm, Barrierewirkung, Gefährdungspotential, etc.).

Das Ortszentrum hat eine hohe Bedeutung für die Günterslebener, die hier ihre Ortsmitte sehen und Güntersleben mit diesem Bereich verknüpfen (Identität). Ein attraktives Ortsbild in diesem Bereich kann die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort verbessern und stärken. Auch für die Außenwahrnehmung ist der Bereich von hoher Bedeutung. Dieser Raum ist das, was Durchfahrende von Güntersleben als Ort wahrnehmen. Somit trägt ein gelungenes, vielfältiges und aktives Ortszentrum erheblich zur Außenwirkung der Gemeinde bei.



## 2. Ortsrundgang: Ortskern und Ortsmitte

Auf einem Ortsrundgang durch den Altort am 20.03.2015 wurden Fragen des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs besprochen. Mit den Bürgern wurden Ideen entwickelt, wie verschiedene Bereiche des öffentlichen Raums neu organisiert und ansprechender gestaltet werden könnten.

Stationen des Rundganges waren:

- Platzbereich am Rathaus
- Zentrum Rimpler / Thüngersheimer / Würzburger Straße
- Rimpler Straße – Radwegquerung
- Rimpler Straße – Platz am Kettenbrunnen gegenüber Lagerhaus
- Schustergasse
- Langgasse
- Schönbrunnenplatz / Josef-Weber-Straße

An den einzelnen Stationen wurden die Funktion und Bedeutung der Platzflächen und Straßenräume sowie deren Potenziale und Defizite besprochen.

## 3. Verkehr – Ergebnisse des Verkehrsgutachtens

Im Rahmen des 3. Bürgerarbeitskreises am 11.06.2015 stellte Herr Link vom Verkehrsbüro Link, Stuttgart, seine Herangehensweise an die Verkehrsuntersuchung vor. Als wesentlichen Faktor sieht er eine nachhaltige, umweltschonende Verkehrsentwicklung, diese führt zu einer Minderung des motorisierten Verkehrsaufkommens und damit zu einer Reduzierung von Lärm, Staub und Gefährdungspotenzialen. Zudem stellte er seine zunächst subjektiven Eindrücke des Straßenraums und des Verkehrsaufkommens vor. Anschließend erläuterte er die Ergebnisse der durchgeführten Verkehrszählungen und Verkehrsbefragungen. Auch mögliche Ent-

lastungswege und Umgehungstrassen wurden von ihm untersucht und vorgestellt.

Abschließend wurden Ansatzpunkte zur Verbesserung der Verkehrssituation mit den Teilnehmern diskutiert.

## 4. Verkehr – Diskussion der Gestaltungsmöglichkeiten

Im 4. Bürgerarbeitskreis am 24.06.2015, der sich wieder mit dem Thema Verkehr beschäftigte, wurden vor allem Möglichkeiten der verkehrsrechtlichen Widmung der Straßen angesprochen. Zunächst wurden allgemeine Möglichkeiten der verkehrsrechtlichen Widmung von Straßen vorgestellt, diese Varianten wurden anschließend auf die Situation im Ortskern Güntersleben übertragen und diskutiert. Weitere Detailvorschläge für Querungshilfen im Bereich der Kreisstraße, die Knotenpunktgestaltung an der Kreuzung Rimpler / Thüngersheimer / Würzburger Straße und der Umgang mit den vorhandenen Bushaltestellen (Barrierefreier Umbau und ggf. Rückbau der Busbuchten) sowie Maßnahmen zur Förderung des ÖPNV, des Radverkehrs und des Zu-Fuß-Gehens wurden besprochen.

## 5. Kultur, Kunst und Freizeit in Güntersleben

Beim 5. Bürgerarbeitskreis am 16.09.2015, der gemeinsam mit Vertretern verschiedener Vereine und Einrichtungen Günterslebens stattfand, standen die Themen Kultur, Kunst und Freizeit auf der Tagesordnung. In drei Arbeitsgruppen wurden unter anderem folgende Fragestellungen betrachtet:

- Welche Angebote gibt es im Bereich Kultur, Kunst, Erholung?
- Wo bestehen Defizite und Probleme innerhalb dieser Angebote?
- Welche Angebote fehlen und sollten ergänzt werden?



die Arbeitsgruppen beim 5. Bürgerarbeitskreis



Vorstellung der Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Präsentation der Ergebnisse des ISEK



Vorstellung des Entwicklungskonzeptes am 11. April 2016

Die Teilnehmer konnten aus diversen Bereichen der Kultur, Kunst und Freizeit berichten. Es wurden zahlreiche verschiedene Angebote und Einrichtungen aufgezeigt, häufig wurden jedoch räumliche Enge, fehlender Nachwuchs und mangelndes Engagement genannt. Aber auch Ideen und Vorschläge für neue Veranstaltungen oder gemeinsame Projekte über Vereinsgrenzen hinaus wurden angeregt.

### Berichtspräsentation

Zum Abschluss der Bearbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Ergebnisse des Planungsprozesses den anwesenden ca. 35 interessierten Bürgern am 11. April 2016 im Rahmen einer Berichtspräsentation erläutert. Nach einleitenden Worten des 1. Bürgermeisters stellten die Planungsbüros die Ergebnisse der städtebaulichen und stukturellen Analyse und die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor. In einer kurzen Diskussion zum Thema Verkehr wurden zwei Straßenräume aufgezeigt, die noch im Verkehrskonzept berücksichtigt werden sollen. Im Anschluss wurden von den Planungsbüros das Entwicklungskonzept und der Rahmenplan erläutert. Dann wurden die im ISEK aufgeführten Maßnahmen angerissen und den Teilnehmern die für die Ortsentwicklung besonders wesentlichen und zugleich kurzfristig umzusetzenden Projekte ausführlicher dargestellt. Mit einer abschließenden Diskussionsrunde zu den Maßnahmen und dem ISEK insgesamt endete die Veranstaltung.

### 3 STRUKTURELLE ANALYSE

#### 3.1 BEVÖLKERUNG

Die Gemeinde Güntersleben hatte im Jahr 2014 rund 4.350 Einwohner. Im Verlauf der vergangenen 15 Jahre hat die Bevölkerungszahl um ca. 3 % abgenommen, dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um etwa 125 Einwohner. Laut gemeindeeigener Fortschreibung der Einwohnerstatistik hat sich die Einwohnerzahl im Jahr 2015 auf 4.400 erhöht.

Im Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung auf Landkreis- bzw. Regierungsbezirk – Ebene in diesem Zeitraum zeigt sich, dass die Bevölkerungsabnahme in der Gemeinde Güntersleben stärker als im Durchschnitt des Regierungsbezirks Unterfranken und deutlich stärker als im Landkreis Würzburg war.

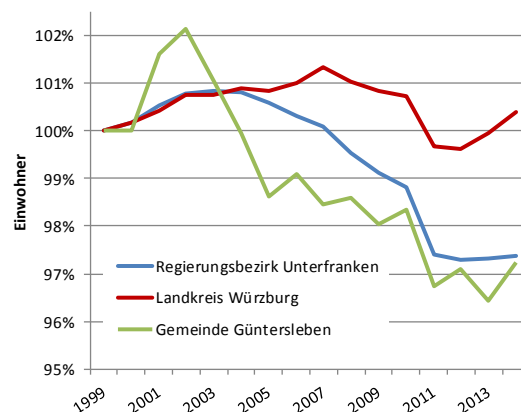
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Entwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) sowie den Wanderungen (Zuzüge abzüglich Wegzüge) zusammen. Hierbei zeigt sich für die Gemeinde Güntersleben eine in den vergangenen 15 Jahren positive natürliche Entwicklung, jedoch eine zunehmende Tendenz zur Abwanderung. Die rückläufige Einwohnerentwicklung war also vor allem auf die Abwanderung von Wohnbevölkerung zurückzuführen.

#### Wohnungsbedarf

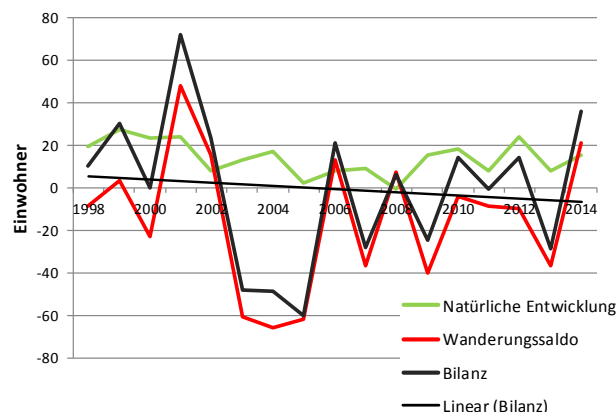
Für die Gemeinde Güntersleben errechnet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für die nächsten 10 Jahre einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um rund 200 Einwohner. Aufgrund der aktuellen positiven Einwohnerentwicklung geht die Gemeinde Güntersleben von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl mit einer Anzahl von 4.400 aus. Gleichzeitig wird sich im Zuge des demografischen Wandels die Haushaltsstruktur weiter in Richtung eines höheren Anteils an Ein- und Zweipersonenhaushalten verändern, da es weniger Familien und mehr Senioren geben wird. Damit wird die Bele-



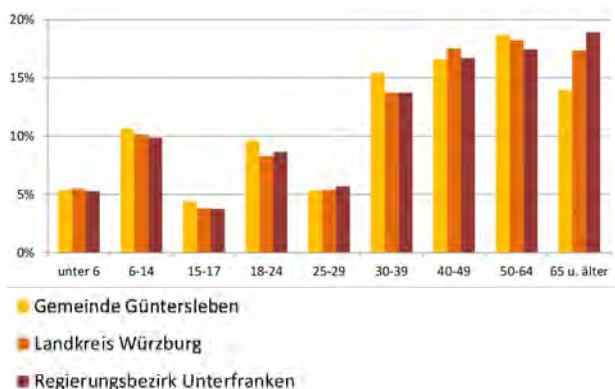
Entwicklung der Einwohnerzahlen in Güntersleben, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



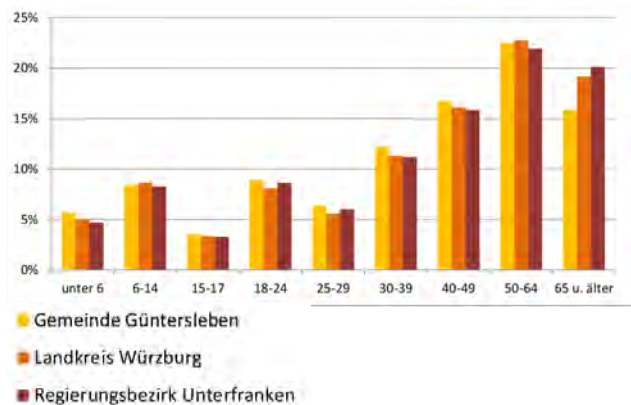
Vergleich der Entwicklung der Einwohnerzahl, Quelle: ebd.



Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Güntersleben, Quelle: ebd.



Gemeinde Güntersleben - Altersstruktur 2005 im Vergleich, Quelle: ebd.



Gemeinde Güntersleben - Altersstruktur 2012 im Vergleich, Quelle: ebd.

gungsdichte der Wohnungen von derzeit rund 2,2 Personen auf ca. 2,0 Personen je Haushalt sinken. Daraus errechnet sich ein Bedarf an 2.200 Wohneinheiten, dem ein derzeitiger Wohnungsbestand von 1.965 Wohnungen gegenübersteht. Somit besteht ein Bedarf an 235 Wohneinheiten (20 - 25 pro Jahr).

### Altersstruktur

Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl ist die Zusammensetzung der Altersstruktur im Hinblick auf den demografischen Wandel für zukünftige Planungen relevant. Im Jahr 2005 liegt der Anteil an Menschen in den Altersgruppen unter 6 bis 39 Jahre in der Gemeinde im Durchschnitt des Landkreises / Regierungsbezirks oder darüber. Der Anteil der Personen über 65 Jahren liegt in der Gesamtgemeinde im Jahr 2005 deutlich unter dem Durchschnitt von Landkreis Würzburg und Regierungsbezirk Unterfranken.

Im Jahr 2012 nähern sich die Anteile der Menschen unter 40 Jahren dem unterfränkischen Durchschnitt an. Der Anteil an Menschen über 65 liegt immer noch deutlich unter dem Landkreis- / Regierungsbezirkdurchschnitt, ist jedoch angestiegen.

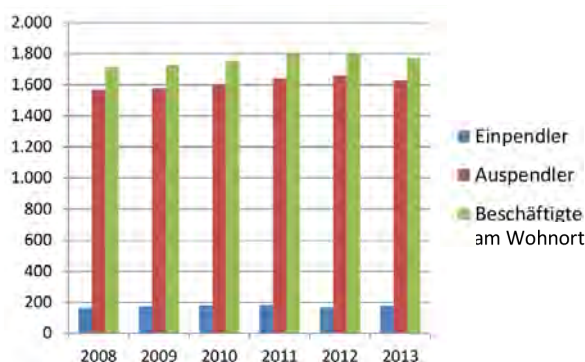
Im Vergleich zwischen 2005 und 2012 folgt die Altersstruktur in der Gemeinde Güntersleben dem allgemeinen Trend eines rückläufigen Anteils der Kinder und Jugendlichen (bis 17 Jahre) sowie auch des Anteils der „Eltern – Generation“ (30 bis 49 Jahre), wogegen die Altersgruppen über 50 Jahren deutlich stärker vertreten sind. Aufgrund des im Jahr 2012 hohen Anteils der 50 bis 64 Jährigen ist für die nächsten 15 Jahre vor allem ein deutlicher Anstieg der über 65 – Jährigen in Verbindung mit einer Angleichung des Anteils dieser Altersgruppe an den Landkreisdurchschnitt zu rechnen.

### 3.2 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

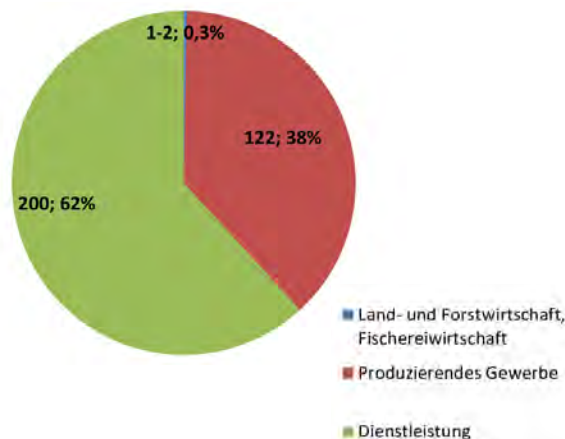
#### Wirtschaftsstruktur

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Güntersleben ist von 269 Beschäftigten im Jahr 1999 auf 322 Beschäftigte im Jahr 2013 gestiegen. Diese Arbeitsplätze werden jedoch nur teilweise von Gemeindegürgern genutzt, da es (2013) ca. 175 Einpendler gibt. Folglich haben nur ca. 150 Gemeindegürgern ihren Arbeitsplatz am Wohnort, während ca. 1.600 Beschäftigte auspendeln, viele hiervon nach Veitshöchheim oder Würzburg.

Die Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftszweige gibt Aufschluss über die Betriebsstruktur. Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft ist mit unter 1 % gering. Ein gutes Drittel der Beschäftigten ist im produzierenden Gewerbe tätig, rund zwei Drittel sind im Dienstleistungsgewerbe. Arbeitsstätten des Dienstleistungsgewerbes haben in der Regel einen geringen Flächenbedarf und lassen sich daher gut in bestehenden Strukturen unterbringen. Zudem gibt es derzeit noch gewerbliche Baulücken und Gewerbepotenziale (vgl. Kap. 3.3 Potenzialflächen), so dass derzeit zwar kein Bedarf an der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes, jedoch an der Erschließung von Gewerbepotenzialflächen besteht.

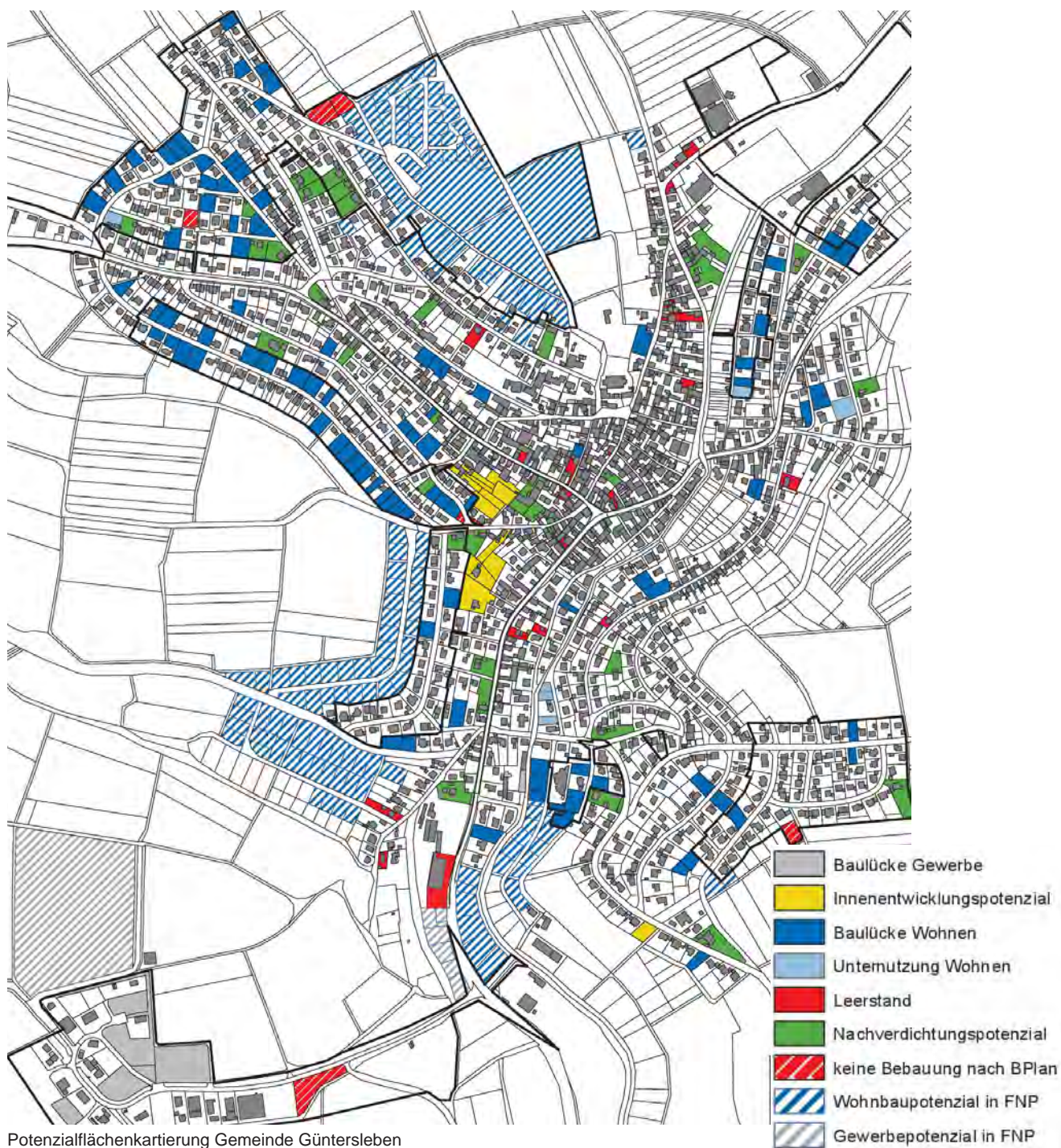


Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Güntersleben, Quelle: ebd.



Beschäftigte nach Wirtschaftszweig, Quelle: ebd.

### 3.3 POTENZIALFLÄCHEN



## Methodik und Ergebnis

Im Rahmen der Potenzialflächenerhebung wurden im Oktober 2014 folgende sogenannte Baulandkategorien mit Hilfe einer Datenbank (Flächenmanagement-Datenbank) erfasst:

Vorhandenen Potenziale	Anzahl	Fläche in ha*
Innenentwicklungspotenzial (keine Bebauung gem. FNP)	12	
Baulücke Wohnen (freie, erschlossene Fläche mit Baurecht nach § 30 / § 34 BauGB mit max. Nutzung als Garten / Tierweide / Obstbaumwiese)	103	7
Unternutzung Wohnen (Grundstück nur teilweise baulich genutzt, max. Bebauung Garage, Gartenhäuschen)	6	0,5
Leerstand (leer stehendes Hauptgebäude)	27	
Nachverdichtungspotenzial (großes Grundstück mit ausreichend Platz für weitere Bebauung)	34	4
Keine Bebauung nach B-Plan (einer Bebauung entgegenstehende Festsetzung)	7	
Wohnbaupotenzial in FNP** (in FNP dargestellt, derzeit kein Baurecht)	151	18
Baulücke Gewerbe (freie, erschlossene Fläche mit Baurecht nach § 30 / § 34 BauGB mit max. Nutzung als Garten / Tierweide / Obstbaumwiese)	6	2
Gewerbepotenzial in FNP (in FNP dargestellt, derzeit kein Baurecht)	7	6
<b>Summe</b>	<b>360</b>	<b>14</b>

\*entspricht gesamtem Flurstück, nicht gesamte Fläche ist auch Potenzial

\*\* einschließlich Baugebiet Platte, 1. Bauabschnitt inzwischen in Bebauung (45 Bauplätze; 4,4 ha)

## Wohnbauflächenreserven

Die Wohnbauflächenreserven bestehen vor allem aus über 100 Baulücken sowie – abzüglich des inzwischen bereits erschlossenen und teilweise bebauten 1. und 2. Bauabschnitts des Baugebietes Platte mit ca. 70 Bauplätzen – weiteren über 100 potenziellen Bauplätzen mit entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Baulücken befinden sich größtenteils in den neueren Wohngebieten am Rand von Güntersleben. Die übrigen Baulandpotenziale, insbesondere die ca.

25 Leerstände sind dagegen von untergeordneter Bedeutung. Die Reaktivierung von leerstehenden Gebäuden spielt jedoch nicht nur eine Rolle in der Baulandgewinnung, sondern dient auch dem Ortsbild der Gemeinde. Insgesamt besteht ein Potenzial für rund 300 Wohneinheiten.

## Leerstandsrisiko

Der Gebäudeleerstand betrifft gegenwärtig zwar nur wenige Gebäude, er wird im Lauf der nächsten 15 – 20 Jahre jedoch deutlich zunehmen, denn ein Leerstandsrisiko besteht für 36 Gebäude bzw. Grundstücke. Die betroffenen Gebäude werden ausschließlich von über 75-jährigen Einwohnern bewohnt. Das Leerstandsrisiko ist dabei im Ort relativ gleichmäßig verteilt, es gibt kein Quartier, das besonders betroffen wäre.

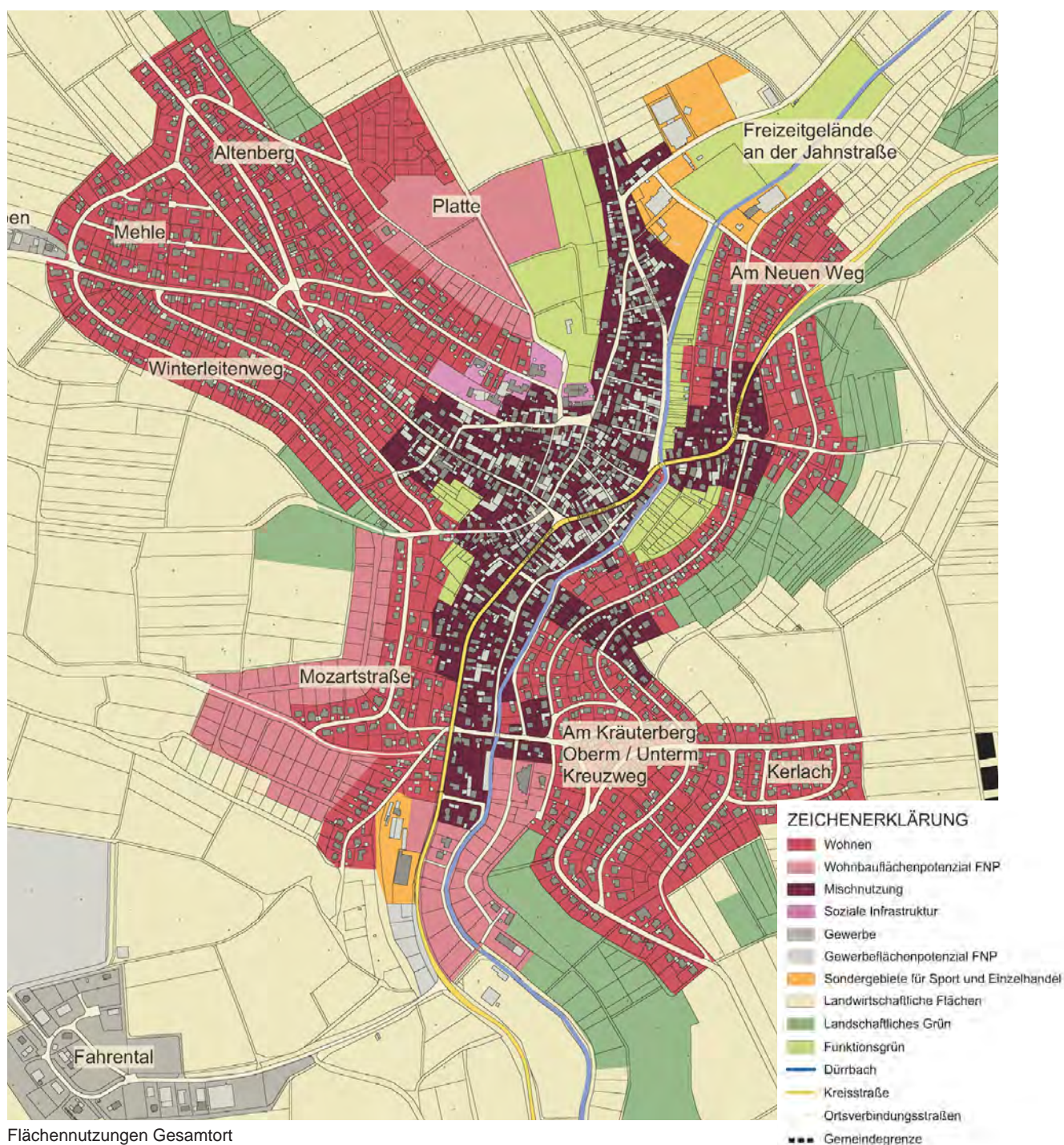
Insgesamt übertrifft das vorhandene Baulandpotenzial für über 300 Wohneinheiten den Bedarf von 235 Wohneinheiten, so dass hinsichtlich der Baulandentwicklung derzeit keine neuen Baugebiete notwendig sind.

## Gewerbeflächenreserven

In der Gemeinde Güntersleben gibt es vier Baulücken für Gewerbe (ca. 0,8 ha) im Gewerbegebiet „Fahrental“. Zudem befinden sich im Flächennutzungsplan für Gewerbe geeignete Potenzialflächen entlang der Würzburger Straße sowie eine Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbegebietes Fahrental mit insgesamt 6 ha. Durch den großen Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Dienstleistungsbetriebe haben einen relativ geringen Flächenbedarf und können gut in bestehende bauliche Strukturen integriert werden) in Verbindung mit den bestehenden Potenzialflächen ist derzeit keine Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig.

# 4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

## 4.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR





### **Städtebauliche Struktur Gesamort Güntersleben**

Die Siedlungsstruktur Günterslebens ist aufgrund der topografischen Lage verdichtet und kompakt. Der Ortskern erstreckt sich entlang der Haupteerschließungsstraßen im Talraum des Dürrbachs, die neueren Wohnsiedlungen wandern an den Hanglagen hinauf. Im Anschluss an die Wohngebiete finden sich die Funktionsgrünflächen (Sportanlagen, Friedhof) und die landschaftlichen Grünräume mit Gehölzstrukturen. Im Süden schließen sich mit der Gärtnerei und dem ehemaligen – jetzt leerstehenden – Tegut-Markt sowie dem südlich der Ortslage gelegenen Gewerbegebiet „Fahrental“ großflächige Einzelhandels- und Gewerbebestände an.

Die Wohngebiete im direkten Anschluss an den Ortskern entstanden ab Ende der 1970er Jahre. Die Bebauungspläne „Am Kräuterberg“ / „Oberm / Unterm Kreuzweg“ und „Kerlach“, südöstlich des Ortskerns sowie „Mozartstraße“ im südwestlichen Anschluss, traten um 1980 in Kraft. Die Bebauungspläne zur Siedlungserweiterung im Nordosten („Am neuen Weg“) und zum „Freizeitgelände an der Jahnstraße“ wurden Anfang der 1980er Jahre beschlossen. Die Siedlungserweiterungen im Nordwesten („Altenberg“) entstanden ab Mitte der 1980er Jahre sowie Anfang der 1990er Jahre („Mehle“, „Winterleitenweg“). 2013 wurde der Bebauungsplan „Platte“ aufgestellt, der die Siedlungsflächen nach Norden erweitert. Gegenwärtig bestehen in den Wohngebieten – vor allem im „Winterleitenweg“ und in der „Mehle“ noch zahlreiche freie Bauplätze (vgl. Kap. 3.3 Potenzialflächen).

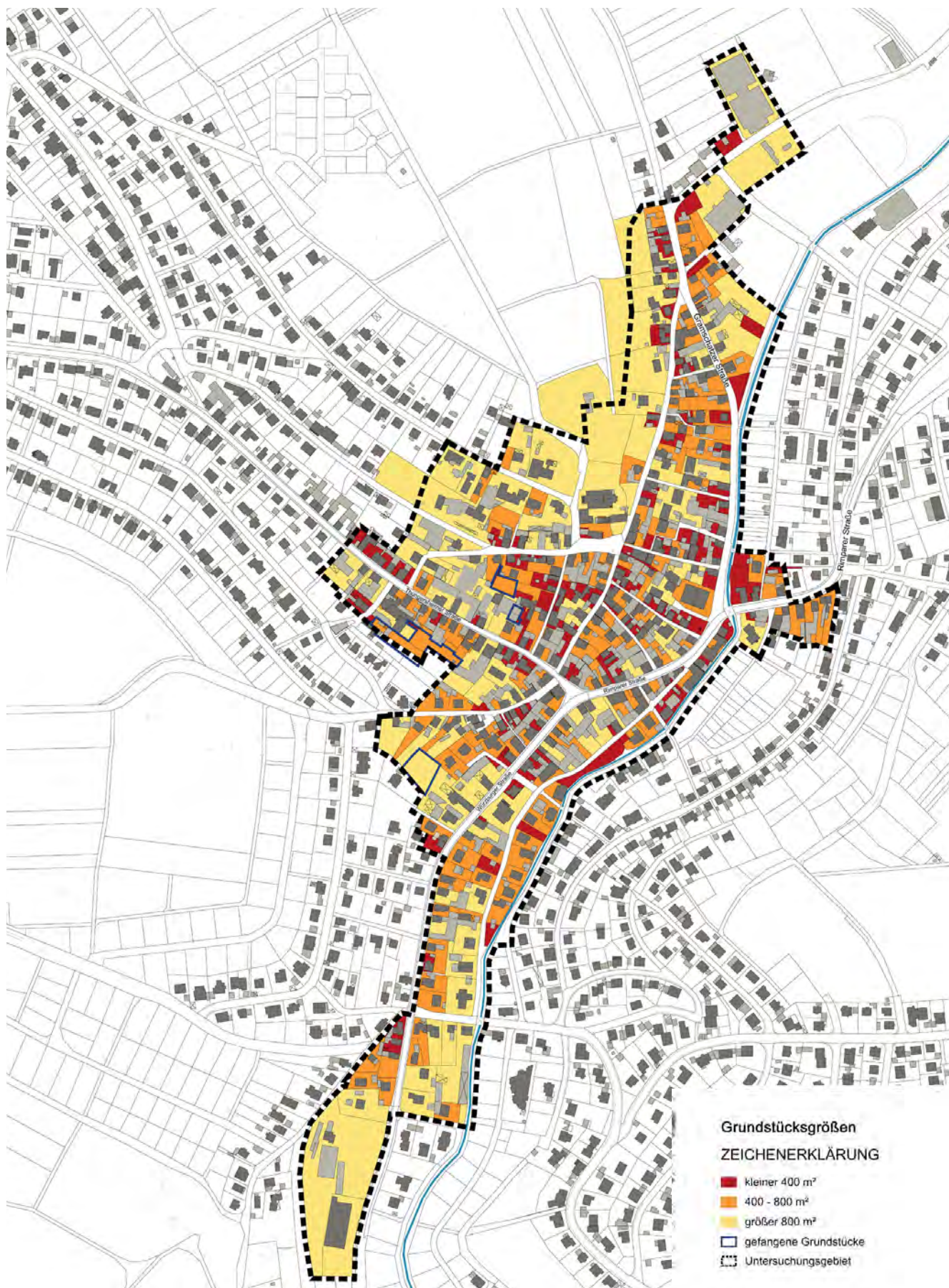
Der Bebauungsplan zum Gewerbegebiet „Am Sandgraben“ am Westrand des Ortes wurde 1975 beschlossen – damals lag es noch losgelöst vom Siedlungskörper, heute sind die Siedlungsflächen bis an das Gewerbegebiet herangewachsen.

Das Gewerbegebiet „Fahrental“ kam ab 1996 hinzu.

Der Dürrbach durchzieht und gliedert den Siedlungskörper. Seine räumliche Bedeutung geht jedoch weniger vom nur temporär wasserführenden Bach, sondern eher von den dem Bachverlauf folgenden Wegeverbindungen und begleitenden Grünflächen aus.

Durch die kompakte, dichte Siedlungsstruktur sind Siedlung und Landschaft kaum verzahnt. Lediglich das schmale Grünband des Dürrbachs sowie die Sport- und Kleingartenanlagen, die sich im Norden in den Ortskern hineinziehen, lockern das verdichtete Siedlungsgebiet auf. Im Süden zieht sich entlang des Dürrbachs ebenfalls eine Grünzunge ins Siedlungsgebiet hinein, allerdings sind hier entlang des Dürrbachs weitere Wohngebiete als Flächenpotenzial im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass diese Grünflächen künftig weiter aus der Siedlung zurückgedrängt werden.

Die leiterartige Erschließung im Ortskern, die sich durch die regelmäßig angeordneten schmalen Gassen zwischen Rimpler / Gramschatzer Straße und Schönbrunnenstraße ergibt, sowie das bewegte Relief verleihen dem Ortskern seinen besonderen Charakter.



Grundstücksgrößen im Ortskern

### Grundstücksstruktur im Ortskern

Der Ortskern Günterslebens ist in vielen Bereichen durch eine dichte, traditionelle Baustruktur mit typisch fränkischen Hofstellen geprägt, wobei hier schmale Zweiseithöfe überwiegen. Die giebelständigen Hauptgebäude säumen die Straßenräume. Im hinteren Bereich der Grundstücke finden sich meist größere Nebengebäude, so dass vergleichsweise viel Grundfläche im Ortskern überbaut ist.

Die Parzellenstruktur spiegelt die bauliche Dichte im Wesentlichen wider und stellt sich im Ortskern Günterslebens als eher heterogenes Bild dar. Insbesondere im Bereich um die schmalen Gassen und am Dürrbach finden sich deutlich kleinere Grundstücke. Auch die Topografie hat hier Einfluss auf die Flächengrößen, denn die Gassen verlaufen als steile Anstiege. Hier zeigt sich die historische, sehr dichte Siedlungsstruktur, die sowohl in der Bebauung, als auch im Straßenraum nach wie vor ablesbar ist. Die Grundstücksgrößen liegen aufgrund der dichten Bebauung in diesen Arealen meist unter 800 m<sup>2</sup>, teilweise sogar unter 400 m<sup>2</sup>. Lediglich einzelne Dreiseithöfe weisen auch im inneren Ortskern größere Grundstücksflächen auf.

Die nach außen orientierten Grundstücke, die sich an die Kirchenburg nach Norden bzw. Westen anschließen, sind deutlich größer. Oft sind sie über 800 m<sup>2</sup> groß. Es handelt sich bei ihnen häufig um Grundstücke mit Einrichtungen des Gemeinbedarfes.

Die Grundstücke haben in der Regel einen direkten Zugang zum öffentlichen Straßenraum und sind zumindest über kleine Straßenstiche erschlossen. Teilweise sind die Grundstücke nur über kleine, fußläufige Gassen erreichbar, die Grundstücke liegen verschachtelt in den Quartieren. Gefangene Grundstücke (ohne direkte Verbindung zur öffentlichen Straße) sind bis auf wenige Ausnahmen nicht vorhanden.



Zweiseithöfe in der Gramschatzer Straße



hohe Bebauungsdichte in der Langgasse



Dreiseithof in der Thüngersheimer Straße

## 4.2 HISTORIE



Urkataster von 1834

Der Name Günters-„leben“ lässt auf eine thüringische Gründung schließen, die im 5. bis 6. Jahrhundert n. Chr. ihr Herrschaftsgebiet von ihrem Zentrum Erfurt aus bis in unsere Gegend nach Süden ausgedehnt haben. Die erste urkundliche Erwähnung von „Gundresleibi“ ist dagegen erst auf das Jahr 1113 datiert.

1345 wurde Güntersleben zur selbständigen Pfarrei erhoben (bis dahin gehörte es zur Pfarrei Veitshöchheim), und unterstand bis zur Säkularisation der Herrschaft des Klosters St. Stephan, Würzburg. Dieses stellte bis 1802 die Pfarrer, hatte das Zehntrecht und auch wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Dorfes.

Das ursprüngliche Dorf lag wahrscheinlich am Dürrbach. Die ehemalige Lorenzkapelle ist in einer Ortsbeschreibung von 1594 (an der Stelle der heutigen Festhalle) überliefert und war die Dorfkirche. An diese gliederte sich nach historischen Beschreibungen das Dorf an. Nach Überschwemmungen durch den Dürrbach und einen verheerenden Brand um 1510 wurde das Dorf schließlich entlang des ansteigenden Hanges zur Kirche St. Maternus wieder aufgebaut.

Der Bau der Kirche St. Maternus begann gemeinsam mit dem Bau der Kirchenburg ab etwa 1200. Über mehrere Jahrhunderte wurde die Kirche immer wieder erweitert und umgebaut. Mit dem Patronat St. Maternus ist eine vorübergehend recht starke Wallfahrtsbewegung verbunden. Wohl auch deshalb wurde die Kirche deutlich größer und prunkvoller erbaut, als es für die ca. 500 Einwohner des Dorfes erforderlich gewesen wäre. Die Kirche wurde ursprünglich als Wehrkirche errichtet mit umlaufender Mauer und Gaden, so dass die Bevölkerung bei Gefahr in der Kirchenburg Schutz suchen konnte.

Über die Jahrhunderte blieb die Einwohnerzahl relativ konstant bei ca. 500 Einwohnern. Teilweise starke Einbrüche der Bevölkerungszahl

brachten vor allem die beiden Pestwellen und der 30-jährige Krieg. Auch die Jahre von Missernten im nahezu ausschließlich bäuerlich (und weinbaulich) geprägten Dorf Güntersleben mit den damit verbundenen Hungersnöten verhinderten ein Bevölkerungswachstum. Um 1700 gab es 103 Wohnhäuser. Die Hofstellen waren meist klein, dicht bebaut und drängten sich in den Gassen zur Kirche hinauf und entlang des Anstiegs zum Kuhhaug (der heutigen Neubergstraße).

Das Urkataster von 1834 zeigt landwirtschaftliche Gehöfte entlang der größeren Straßen mit meist giebelständigen Wohnhäusern und im hinteren Bereich der Grundstücke gelegene Wirtschaftsgebäude und Scheunen. Entlang der kleinen Gassen in den Hanglagen Richtung Kirche und Kuhhaug ist die in Kapitel 4.1 erwähnte kleinteilige, enge Bebauung erkennbar. Die Furcht vor Hochwässern des Dürrbachs ist ebenfalls im Plan ablesbar – im Talbereich am Dürrbach finden sich noch 1834 nur Gartenflächen und keine Bebauung.

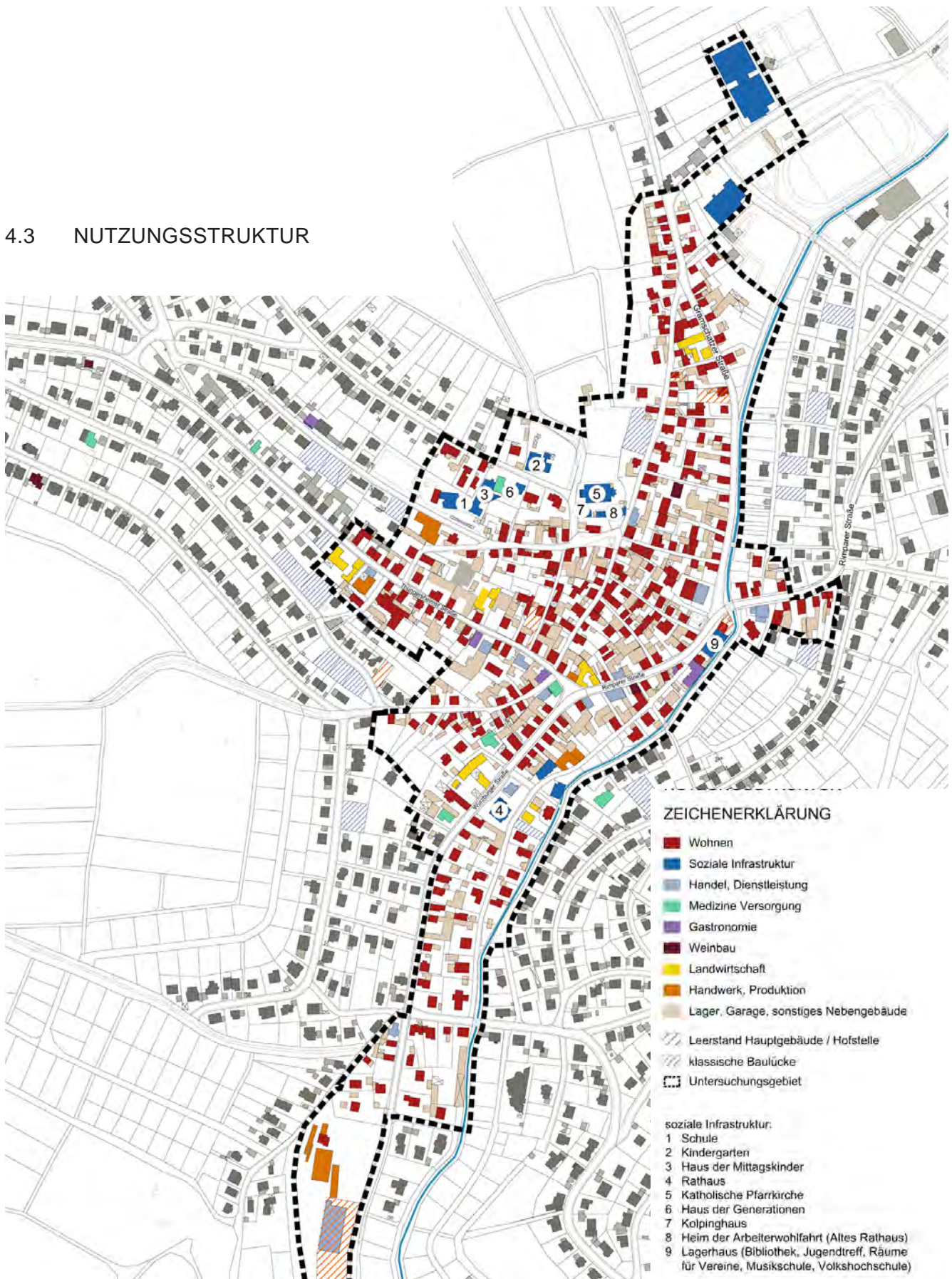
Erst nach 1820 stieg die Bevölkerungszahl merklich an, um 1850 lebten bereits über 1000 Einwohner in Güntersleben. Damals gab es kaum Zuzüge von außen, so dass die steigende Einwohnerzahl vor allem auf einen Anstieg der Geburtenrate zurückgeht. Mit dem Anstieg der Bevölkerung begann auch die Veränderung der Erwerbsstruktur. Das Dorf entfernte sich zunehmend vom reinen Bauerndorf, das es bis zum ersten Drittel des 19. Jahrhunderts gewesen war. Die Böden waren zu schlecht, um die große Bevölkerungszahl zu ernähren. Die Ackerflächen waren zu klein, um unter den Söhnen der Familie sinnvoll aufgeteilt werden zu können. Verdienstmöglichkeiten boten sich stattdessen für Handwerker und Gewerbetreibende, auch die Zahl der Tagelöhner nahm deutlich zu. Um 1850 waren nur noch ca. 50 % der Einwohner Bauern oder Winzer.

Mit den Gründerjahren und dem technischen Fortschritt des 20. Jahrhunderts wuchs die Bevölkerungszahl Günterslebens weiter. Güntersleben dehnte sich deutlich in alle Richtungen aus, die zweitstärkste Berufsgruppe nach den Bauern waren nun die Maurer. Dennoch blieben die Bauern die dominierende Berufsgruppe.

Nach dem Zweiten Weltkrieg ab etwa 1960 erfolgte ein deutlicher Wandel in der Gemeinde. Die innere Struktur und das äußere Wachstum veränderten sich schneller und stärker als je zuvor. Die Einwohnerzahl verdoppelte sich bis zum Jahr 2000 auf über 4.000. Auch die randlichen Siedlungsgebiete, die sich an den Ortskern angliedern (vgl. Kap. 4.1 Städtebauliche Struktur), entstanden ab 1965 nach der Flurbereinigung. Dennoch ist diese Zeit geprägt von einer großen Bevölkerungsfuktuation: Von 1960 bis 2000 ließen sich etwa 8.500 Personen in Güntersleben nieder, etwa 6.500 Personen verließen die Gemeinde. Gegen Ende des 20. Jahrhunderts war etwa die Hälfte der Erwerbstätigen Günterslebens im öffentlichen Dienst oder als Angestellte der privaten Dienstleistungsbranchen tätig. 2000 gab es noch vier hauptberuflich geführte landwirtschaftliche Betriebe, im Jahr 2014 war es nur noch einer.

(Textquelle: Josef Ziegler, Güntersleben. Ortschronik 2013)

4.3 NUTZUNGSSTRUKTUR



Nutzungsstruktur

## Nutzungsgefüge im Ortskern

Der Ortskern Günterslebens weist insgesamt eine stark gemischte Nutzungsstruktur auf und es bestehen verschiedene Nutzungsschwerpunkte, die durch ihre Funktionen definiert und recht klar voneinander abgegrenzt sind:

Zum einen besteht ein Schwerpunktbereich um die Rimpärer / Würzburger und die Thüngerheimer Straße, dieses Areal weist eine vielfältige Nutzungsmischung v.a. aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, medizinische Versorgung und soziale Infrastruktur, hauptsächlich mit administrativer und kultureller Nutzung auf.

Der zweite Schwerpunktbereich befindet sich im Umfeld der Kirchenburg, hier finden sich in erster Linie soziale Infrastruktureinrichtungen, wie das Haus der Generationen, der Kindergarten, die Schule und die Kirche mit dem Friedhof.

Im Norden des Ortskerns findet sich der Schwerpunktbereich Freizeit und Erholung mit dem Dürrbachpark und seinen vielfältigen Freizeitangeboten sowie den Sportanlagen der Gemeinde.

## Wohnen

Die Wohnnutzung nimmt im Ortskern trotz der Mischnutzung den Hauptanteil der Nutzungen ein. Die neueren Siedlungsbereiche außerhalb des Ortskerns sind fast ausschließlich als Wohngebiete genutzt. Hier bestehen Einfamilienhäuser, die meist nur von zwei Generationen (Eltern und Kinder) bewohnt werden. In den jüngeren Wohngebieten außerhalb des Ortskerns leben insgesamt mehr Kinder mit gleichzeitig einem geringeren Anteil an Senioren.

Besondere Wohnungsangebote für Senioren bestehen in Güntersleben bislang nicht, ein Pflegeheim existiert ebenfalls nicht. Über den Pari-

tätischen Wohlfahrtsverband (Sozialstation) ist eine ambulante Betreuung in der eigenen Wohnung und über die Caritas (Sozialstation St. Gregor) ist eine Unterbringung in der Tagespflege möglich. Beide Einrichtungen befinden sich im Haus der Generationen. Der Bedarf an barrierefreien und betreuten Wohnungen wird künftig jedoch aufgrund der Bevölkerungsentwicklung weiter zunehmen.

## Gewerbe und Landwirtschaft

Gewerbebetriebe finden sich in Güntersleben vor allem in den Gewerbegebieten „Am Sandgraben“ und im „Fahrental“, aber auch im Ortskern sind einzelne Gewerbebetriebe eingebettet. Zu den ansässigen Betrieben zählen beispielsweise ein Floristik- und Gartenbaubetrieb am südlichen Rand des Ortskerns sowie verschiedene kleinere Handwerksbetriebe (u.a. Metallbau, KFZ-Werkstatt).

Güntersleben war früher stark landwirtschaftlich geprägt. Noch 1960 bestanden 75 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe in Güntersleben. Nach der Flurbereinigung in den 1960er/ 1970er Jahren blieben nur noch 10 Vollerwerbslandwirte. Heute bestehen in der Gemeinde 17 landwirtschaftliche Unternehmen, mit bewirtschafteten Flächengrößen zwischen ca. 0,2 ha und ca. 214 ha, darunter zwei Unternehmen mit Tierhaltung. Der Betrieb eines landwirtschaftlichen Unternehmens im Ortskern wird zunehmend problematisch, da die großen Maschinen durch den engen Ortskern bewegt werden müssen und Lärm- bzw. Geruchsemissionen von angrenzenden Nutzern immer öfter als störend empfunden werden.

Gegenwärtig sind ca. 10 Winzer in Güntersleben aktiv, das Thema Wein hat für die Gemeinde Güntersleben besonders bezüglich des Themas Freizeit und Tourismus durchaus eine wichtige Bedeutung.



Gaststätte „Korkenzieher“



Haus der Generationen



Apotheke

## Gastronomie

In Güntersleben existieren mit dem Gasthof „Altenberg“, dem „Korkenzieher“ (Restaurant-Cafe-Weinstube), dem Café Backstüble und dem Sportheim vier Gaststätten im Ort. Zudem besteht neben dem EDEKA-Markt ein Döner- und Pizza-Haus. Von den drei Bäckereien im Ort bieten zwei auch Tagescafés. Ergänzt wird das gastronomische Angebot durch zwei Heckenwirtschaften.

## Einrichtungen der Daseinsvorsorge

### Soziale Infrastruktur

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur finden sich vor allem in nördlichen Ortskern, im Schwerpunktbereich um die Kirchenburg.

Die Betreuungssituation für Kinder ist gut. In Güntersleben bestehen sowohl zwei voll ausgelastete Kindertagesstätten als auch eine Grundschule.

Für die Nachmittagsbetreuung der Schulkinder ist durch das neben der Schule befindliche „Haus der Mittagskinder“ gesorgt, hier steht ein Schülerhort zur Verfügung. Die weiterführenden Schulen liegen in Veitshöchheim (Hauptschule, Mittelschule und Gymnasium) und Würzburg (Realschulen und Gymnasien) und sind zumeist mit dem Bus erreichbar.

Die Seniorenbetreuung ist in Güntersleben sehr gut ausgebaut. Mit dem „Haus der Generationen“ steht in der Gemeinde auch eine Tagespflegeeinrichtung der Caritas-Sozialstation St. Gregor zur Verfügung. Sowohl abwechslungsreiche Aktivitäten als auch Therapien und Pflege sind hier untergebracht.

Des Weiteren bestehen mit dem Seniorenclub „Spätlese“ mit regelmäßigen Treffen im Kolping-



haus sowie der Seniorengruppe der Arbeiterwohlfahrt ein breites Aktivitäts- und Treff-Angebot für alle Senioren der Gemeinde.

Zur sozialen Infrastruktur zählt auch die Katholische Pfarrkirche. Seit 2003 besteht eine Pfarreiengemeinschaft zwischen den Pfarreien St. Maternus Güntersleben und St. Michael in Thüngersheim.

#### Medizinische Dienstleistungen

Auch die medizinische Versorgung Günterslebens ist gut. Neben 2 praktischen Ärzten, 3 Zahnärzten und einer Augenärztin finden sich eine Apotheke, ein Optiker und Physiotherapieangebote im Ortskern der Gemeinde.

#### Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Einzelhandel umfasst unter anderem einen zentral im Ortskern gelegenen Lebensmittelmarkt (EDEKA), drei Bäckereien, eine Metzgerei und einen Getränkemarkt, so dass eine vollständige Grundversorgung im Ortskern vorhanden ist. Im Getränkemarkt ist auch eine Poststelle untergebracht. Zudem besteht ein Eine-Welt-Laden. Das Dienstleistungsangebot umfasst u.a. auch zwei Bankfilialen und zwei Frisörgeschäfte.

Diese Geschäfte befinden sich konzentriert im Ortskern, im Bereich Rimplarer / Würzburger und Thüngersheimer Straße. Ergänzt werden diese Angebote durch gastronomische Einrichtungen.

Diese Angebote – insbesondere der EDEKA-Markt mit seinem breiten Angebotsspektrum – sind wesentliche Bausteine für die Versorgung der weniger mobilen Bevölkerung, vor allem der Senioren am Ort. Die nächstgelegenen größeren Lebensmittelmärkte befinden sich in der Gemeinde Veitshöchheim und sind nicht fußläu-

fig erreichbar. Nicht zuletzt dienen die örtlichen Angebote auch den Anwohnern als Treffpunkte, weshalb sie eine soziale Funktion erfüllen.

#### Kulturelle Infrastruktur

In Güntersleben besteht ein reges Vereinsleben aus Vereinen verschiedener Bereiche, wie beispielsweise kulturelle / künstlerische Vereine, sportliche Vereine, Vereine mit einer sozialen Ausrichtung aber auch politische Vereine sowie die Freiwillige Feuerwehr, der Vereinsring und viele andere mehr.

Wesentliches Zentrum des Vereinslebens ist das „Lagerhaus“ in der Rimplarer Straße, das durch einen Umbau 1997 aus einem ehemals landwirtschaftlichen Lagerhaus entstand. Hier befinden sich die Bücherei, der Jugendtreff aber auch verschiedene Räume für Vereine, Volkshochschule, Musikschule und andere mehr.

Außerdem finden über das Jahr verschiedene traditionelle Veranstaltungen und Feste in Güntersleben statt.

4.4 ORTSBILD UND BAUSUBSTANZ



Ortsbild und Bausubstanz

## Ortsbild

Vor allem im Bereich der Würzburger, Thüngerheimer und Gramschatzer Straße finden sich im Ortskern die typischen, dicht aneinander gereihten giebelständigen Wohngebäude. Die Grundstücke weisen dort noch heute die traditionelle Aufteilung mit Wohngebäude mit Giebel an den Straßenraum angrenzend und ein im hinteren Bereich des Grundstücks quergestelltes, häufig sehr großes Nebengebäude auf. Der Straßenraum ist in diesen Bereichen sehr eng. Die zahlreichen in ihrer ursprünglichen Kubatur und Materialität (Natursteinfassaden) erhaltenen Gebäude bilden eine klare Raumkante und verleihen den Straßenräumen einen eigenen Charakter. Dabei ist die Bebauung in großen Teilen des Ortskerns sehr dicht.

Auch im Bereich der schmalen, meist sehr steilen Gassen, die den alten Siedlungskern am Dürrbach mit der deutlich höher gelegenen Kirchenburg verbinden, ist eine sehr verdichtete Bauweise vorzufinden. Es reihen sich Wohngebäude und Nebengebäude eng aneinander, die Grundstücke selbst sind oft mit mehreren Nebengebäuden bebaut, so dass kaum unbebaute Flächen in den Grundstücken vorhanden sind. Die räumliche Fassung des Straßenraums ist hier nicht so homogen wie im Bereich der Hauptstraßen.

## Bausubstanz

Es gibt nur wenige Gebäude mit erheblichen baulichen Defiziten, hingegen aber eine ganze Reihe von Gebäuden, die leichte oder mittlere bauliche Mängel aufweisen. Dies betrifft vor allem die erhaltenen landwirtschaftlichen Hofstellen, aber auch verschiedene Nebengebäude, die kaum noch genutzt werden bzw. leer stehen. Gebäude mit den genannten Defiziten stehen erwartungsgemäß vor allem im Ortskern, da hier die Bausubstanz das höchste Alter aufweist.

Gestalterische Mängel an den Gebäuden finden sich in Güntersleben weniger, da auch gerade in den prägenden, eng bebauten Hauptstraßen kaum ortsuntypische Um- oder Anbauten erfolgten.

## Denkmalschutz

Baudenkmäler bestehen in Güntersleben lediglich im Bereich der Kirchenburg. Es handelt sich dabei um das Alte Rathaus, die Pfarrkirche St. Maternus mit dem Kreuzweg entlang der Friedhofsmauer sowie das sog. „Frühmessnerhaus“. Im Bereich der Pfarrkirche werden auch archäologische Befunde von Vorgängerbauten des Mittelalters und der frühen Neuzeit vermutet. Diese denkmalgeschützten Gebäude bilden aber aufgrund ihrer kompakten Lage ein kulturhistorisch wertvolles Areal mit eigenem Charme.

Im Ortskern verteilt befinden sich verschiedene Bildstöcke und Bildnischen sowie ein Kreuzschlepper, die als Baudenkmäler geschützt sind.

Auch verschiedene Bodendenkmäler sind in der Gemeinde und insbesondere im Ortskern bekannt. Eine Liste der vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler ist im Anhang I eingefügt.



Blick auf Altes Rathaus und Kirche

## 4.5 ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM UND VERKEHR

### Verkehrsanalyse

Die Verkehrsanalyse wurde im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erstellt. Sie ist – als Bestandteil der „Verkehrsuntersuchung Güntersleben“ (Büro Link Verkehrsplanung, Stuttgart, Januar 2016), die auch Möglichkeiten zur Verkehrsentlastung darstellt und vertiefende verkehrsplanerische Vorschläge für die Ortsmitte enthält – als Anlage dem ISEK beigelegt.

Die Verkehrsanalyse beruht auf Erhebungen, die als Pegelzählungen, Knotenpunktzählungen und Verkehrsbefragungen in März und April 2015 durchgeführt wurden. Die wesentlichen Ergebnisse der Verkehrsanalyse sind:

- Die Hauptverkehrsachsen der Wü 3 (Würzburger und Rimplarer Straße) und der Thüngersheimer Straße zerschneiden den Ort in drei Teile. In der Nachmittagsspitze ergibt sich bei 200 Kfz/15 min in der Würzburger Straße ein PKW-Aufkommen von einem Fahrzeug alle 4 - 5 Sekunden. Bei der Erfassung des Tagespegels in der Würzburger Straße zeigt sich der für Wohnorte typische Verlauf der morgendlichen Auspendler in Richtung Würzburg, die nachmittags nach Güntersleben zurückkehren.
- Die höchsten innerörtlichen Belastungswerte wurden in der Würzburger Straße südlich der Thüngersheimer Straße (7.670 Kfz/Tag) und am südlichen Ortseingang (7.600 Kfz/Tag) gezählt, diese Verkehrsmenge bleibt über den Knotenpunkt zur Fahrentalstraße hinaus Richtung Veitshöchheim etwa gleich. In Richtung Rimplar verringert sich das Verkehrsaufkommen auf ca. 5.000 Kfz/Tag. In der Thüngersheimer Straße zeigt sich eine starke Verteilerfunktion, da in der inneren Thüngersheimer Straße (Knotenpunkt mit der Kreisstraße) ca. 5.950 Kfz gezählt wurden und das Verkehrsaufkommen hier bis zum

Ortsausgang auf etwa ein Drittel zurückgeht.

- Die Verkehrsbelastung von mehr als 7.000 Kfz/Tag (Würzburger Straße) bedeutet eine Lärmbelastung am Rand des Gehwegs von 76 dB(A) am Tag und von 66 dB(A) in der Nacht (1 m Höhe). In engen Straßenräumen mit Reflexion können die Werte noch höher liegen. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV liegen für Mischgebiete bei 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Das heißt, dass für ein gesundes Wohnen an den Hauptstraßen zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären.
- Der größte Anteil des Kfz-Verkehrs in Güntersleben ist „hausgemacht“, also von den Günterslebern selbst erzeugt. In der äußeren Thüngersheimer Straße, am Ortsende ist die Hälfte des Verkehrsaufkommens dem Ziel- und Quellverkehr von Güntersleben zuzuordnen, die andere Hälfte dem Durchgangsverkehr. Am südlichen Ortseingang an der Kreisstraße beträgt der Anteil des Durchgangsverkehrs nur etwa 40%.



Summen Durchgangsverkehr in Güntersleben (Verkehrsuntersuchung Güntersleben, Verkehrsplanung Link, Stuttgart, Jan. 2016)

Nur in der Rimplarer Straße überwiegt der Durchgangsverkehr, der im Bereich zwischen Thüngersheimer und Gramschatzer Straße etwa 51 %, am Ortsende immerhin einen Anteil von etwa 63 % ausmacht. Aus diesem Grund haben Maßnahmen im Ort Priorität gegenüber möglichen Umgehungsstraßen, da deren Entlastungswirkungen eher gering wären.

- Die Verkehrsprognose bis 2030 geht (ohne zusätzliche Erschließung des Neubaugebietes „Platte“) von einem Anstieg des Verkehrsaufkommens in der inneren Thüngersheimer Straße von etwa 6% aus (entspricht 360 Kfz/Tag) und in der Würzburger Straße von etwa 4 % (330 Kfz/Tag). In den anderen Straßen ist nur eine sehr geringe zusätzliche Belastung zu erwarten.
- Zur Entlastung des Ortskerns wurden verschiedene Szenarien zur Umgehung und damit Entlastungen des Ortskerns geprüft: Südumfahrung (2 Trassenvarianten), Westumfahrung und neue Westanbindung an die B 27. Für alle Szenarien gilt jedoch, dass der erforderliche Kostenaufwand und der baulich notwendige Eingriff in sensible Landschaftsbereiche nicht im Verhältnis zu den anzunehmenden Entlastungswirkungen stehen. Somit werden diese Umgehungsstrecken kurz- und mittelfristig nicht weiter vertieft.

Die Erhebungen zeigen: Die Günterslebener haben selbst ein weites Stück Verantwortung für das Verkehrsaufkommen im eigenen Ort. Mit dem Verkehrskonzept im Anhang werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie das Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs durch Verkehrsvermeidung und Verlagerung auf den Umweltverbund (Fahrrad, ÖPNV) gesenkt werden kann.

## ÖPNV

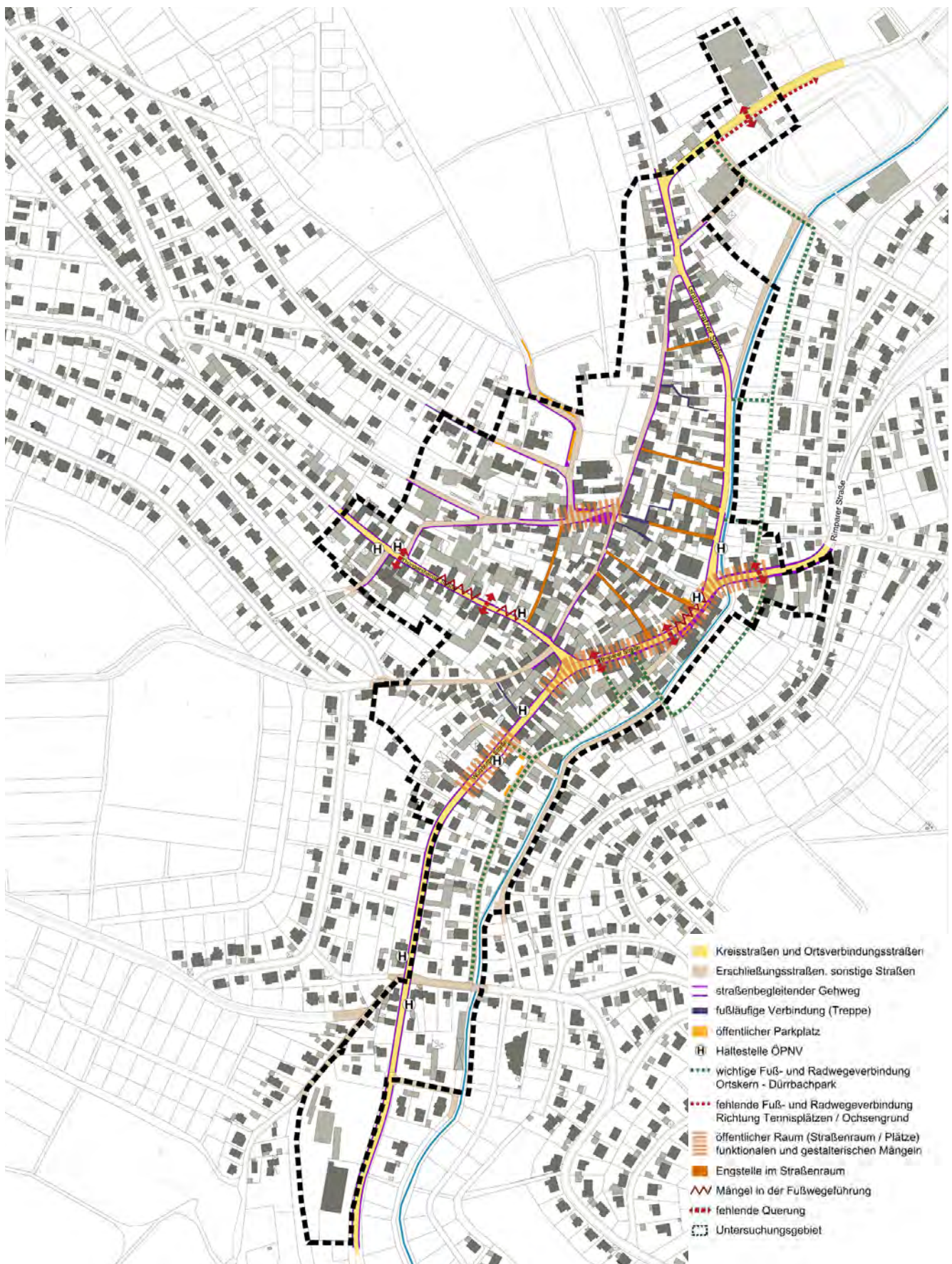
Die Gemeinde ist recht gut an den ÖPNV angebunden. In mindestens regelmäßigem stündlichem Takt verkehrt die Buslinie 19 in Richtung Würzburg über Veitshöchheim. Die Fahrtdauer nach Würzburg beträgt etwa 25 Minuten. Alternierend werden zwei Endstationen angefahren: zum einen die Haltestelle Altenbergstraße (worüber auch das Neubaugebiet Platte angebunden wird) sowie die Haltestelle Schönbrunnenstraße / Laurenziweg.

Eine Anbindung an das Schienennetz besteht in Güntersleben nicht. Der nächste Haltepunkt der Deutschen Bahn ist in Veitshöchheim.

Genauere Erhebungen des Parkverhaltens, Auswirkungen auf den fließenden Verkehr, Vorschläge zur Lenkung der Stellplatzsuchenden und Bereitstellung von Stellplätzen sowie zur Verkehrsführung und -lenkung von motorisiertem, Fuß- und Radverkehr finden sich im „Verkehrskonzept“ (Anhang zum ISEK).



ruhender Verkehr im Straßenraum Thüngersheimer Straße



Straßenraum und Verkehr

### **Straßenräume / Platzbereiche im Straßenraum**

Die Straßenräume sind zumeist durch die dichte Bebauung gefasst, verhältnismäßig schmal und weisen kaum Aufweitungen auf. Insbesondere die Gassen zwischen Schönbrunnenstraße und Rimplarer Straße sind sehr eng, teilweise sind sie sogar nur fußläufig erschlossen. Die einzigen historischen Platzräume im Ortskern sind der Bereich um die Pfarrkirche und den Platz an der Schönbrunnenstraße vor dem Alten Rathaus sowie der einstige Kettenbrunnenplatz, der heute als verkehrsreicher Kreuzungsbereich von Kreisstraße und Thüngersheimer Straße keine Platzfunktionen mehr erfüllen kann.

Im Laufe der Zeit entstanden in Baulücken neben den Hauptstraßen kleine Platzflächen, wie der Platz um das Neue Rathaus oder der Platz am Kettenbrunnen (Rimplarer Straße / Gramschatzener Straße). Diese Plätze öffnen sich abseits der Straße und des Kfz-Verkehrs, dadurch gewinnen diese Räume an Aufenthaltsqualität.

Die Straßenräume, sowohl in den Hauptstraßen als auch in den Nebengassen, weisen aufgrund nicht durchgehender Gehwege, fehlender Begrünung oder fehlender Sitzgelegenheiten sowie des – vor allem im Bereich der Hauptstraßen – recht starken motorisierten Verkehrs als öffentliche Räume oft nur wenig Aufenthaltsqualität auf.

### **Fußgänger / Barrierefreiheit**

Der Ortskern Günterslebens ist verhältnismäßig gut mit Fußwegen ausgestattet. In den Haupteinzelstraßen (meist Tempo-50-Straßen) besteht mindestens einseitig ein durchgehender Gehweg. Häufig ist dieser jedoch aufgrund des sehr engen Straßenraums zu schmal, teilweise entfällt er auf einer Straßenseite völlig.



Blick in die Würzburger Straße am Rathaus



Blick auf den Platz am Kettenbrunnen



fehlender Gehweg in der Joseph-Weber-Straße



Radverkehrsmengen in Rad/4h, grün dargestellt die wichtigsten Radwegeverbindungen (Verkehrsuntersuchung Güntersleben, Verkehrsplanung Link, Stuttgart, Jan. 2016)

In den Gassen existieren keine Gehwege, dies ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der verfügbaren Straßenbreite jedoch vertretbar. Eine Ausnahme bildet hier die Langgasse, sie ist breiter als die übrigen Gassen und hat neben der Josef-Weber-Straße eine wichtige Verkehrsfunktion als Zubringerstraße zu Schule, Kindergarten und Haus der Generationen. In der Langgasse besteht ein einseitiger Gehweg, der auch weiterhin erforderlich bleibt, da dieser Weg auch von den Schulkindern frequentiert wird.

Ein wesentlicher Faktor für einen sicheren Schulweg sind auch die Querungen der Hauptverkehrsstraßen. Im Ortskern besteht nur eine Ampelquerung, diese befindet sich in der Würzburger Straße, nahe dem Rathaus, an der Bushaltestelle ortsauswärts. Insbesondere die Querung der Kreisstraße (Rimparer / Würzburger Straße) ist in den Hauptverkehrszeiten jedoch stellenweise unübersichtlich und gefährlich. Der

Übergang etwa auf Höhe der Gastwirtschaft „Korkenzieher“ wird mittels Schülerlotsen gesichert. Diese Sicherung findet aber nur zeitlich begrenzt morgens statt. Der Querungsbedarf am Lagerhaus besteht jedoch auch außerhalb des morgendlichen Schulweges: Schule, Kindergarten und Stellplätze für das Lagerhaus befinden sich westlich der Rimparer Straße, das Lagerhaus mit seinen Angeboten zur Nachmittags- und Abendgestaltung auf der östlichen Seite. Die Kreisstraße führt zudem direkt im Anschluss um eine Kurve, was die Einsehbarkeit des Straßenraumes erschwert, so dass im Bereich des Lagerhauses eine sichere Querungshilfe fehlt.

Auch im Bereich der Ortsmitte am Eingang der Thüngerheimer Straße besteht Querungsbedarf. Einerseits für Fußgänger, andererseits auch für Radfahrer, die in der Thüngerheimer Straße weiterfahren wollen. Durch die breiten Straßenflächen ist die Querung der Kreuzung problematisch. Hier soll über eine geeignete Verkehrsführung eine Lösung gefunden werden.

Eine durchgehende Barrierefreiheit besteht im Ortskern bislang nicht. Gegenwärtig sind weder die Bushaltestellen barrierefrei noch die Gehwege aufgrund ihrer geringen Breite und ihres baulichen Zustandes für Rollstuhlfahrer oder Nutzer von Rollatoren durchgehend eigenständig zu befahren.

Problematisch ist auch die Lage des Hauses der Generationen, wo verschiedene Angebote u.a. für Senioren gebündelt sind. Da es auf der Anhöhe zum Altenberg liegt, müssen von den Besuchern die steilen Gassen bis dort hinauf überwunden werden. Aufgrund der vorliegenden Topografie ist die Einhaltung barrierefreier Steigungen nicht möglich. Dies stellt jedoch die eigenständige, fußläufige Erreichbarkeit für weniger mobile Senioren oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen in Frage.



## Radwege

Im Ortskern Günterslebens besteht eine gute innerörtliche Fahrradverbindung, die über Bachweg, Ziegelhüttenweg und Heimgartenweg abseits der stark befahrenen Kreisstraße den Ortskern in nord-südlicher Richtung durchquert. So ist auch für Kinder ein sicheres Fahren möglich und auch für Erwachsene ist diese Verbindung sehr attraktiv. Als Gefahrenstelle stellt sich allerdings die Querung der Rimpärer Straße in Höhe des Ziegelhüttenweges dar, da der Radweg vom Autofahrer zu spät wahrgenommen wird und die Radfahrer die Kreisstraße aufgrund des kurvigen Verlaufes nur schlecht einsehen können. Hier fehlt eine sichere Quermöglichkeit, zumal es sich bei dem Radweg um eine überörtliche Verbindung handelt.

In der Thüngersheimer Straße besteht kein Radweg. Wer den Ortskern nach Nordwesten passieren möchte (z.B. Richtung Lebensmittelmarkt), muss auf die recht schmale und teilweise stark befahrene Straße zurückgreifen, da auch aufgrund der vorhandenen Topografie keine anderen sinnvoll nutzbaren Alternativwege in diese Richtung führen. Im Bereich der Kreuzung der Kreisstraße Wü 3 mit der inneren Thüngersheimer Straße konzentriert sich daher der Fahrradverkehr auf der Fahrbahn. Diesen Kreuzungsbereich passieren gemäß der Verkehrsanalyse täglich etwa 300 Radfahrer.

Außerhalb des Ortes bestehen in der Feldflur erholungsrelevante Radwegeverbindungen.

## Ruhender Verkehr

Die Parkraumerhebungen der Verkehrsanalyse ergaben folgende Problembereiche:

- In der mittleren und unteren Thüngersheimer Straße erschweren lange Parkreihen den Begegnungsverkehr.
- Im Kreuzungsbereich der Kreisstraße / Thüngersheimer Straße gibt es Rückstaus in den Kreuzungsbereich durch parkende Autos im Straßenraum; teilweise ist die Übersicht behindert.
- Im Bereich Schönbrunnenstraße / Gramschatzer Straße nördlich Steingasse ist die Begegnung von Kfz teilweise nicht möglich – auf der Gramschatzer Straße verläuft der ÖPNV.
- In Neubergstraße, Schönbrunnenstraße und Josef-Weber-Straße sind vor allem die Gehwege durch parkende Autos zugestellt.

Entlang der Straßen des Ortskerns und im Bereich der sozialen und kulturellen Einrichtungen sind verschiedene öffentliche Stellplätze vorhanden. Sie können jedoch in Stoßzeiten den vorhandenen Bedarf (Bringverkehr Haus der Generationen und Kindergarten, Veranstaltungen im Lagerhaus, Einkauf beim Bäcker am Morgen) oft nicht decken. Deshalb wird im Verlauf der Kreisstraße, aber auch in Bereichen der Thüngersheimer Straße und im Bereich an der Kirchenburg teilweise im öffentlichen Straßenraum geparkt. Zwar behindert dies sowohl den fließenden Verkehr (mit ÖPNV) als auch die Fußgänger und Radfahrer, andererseits führt es aber auch zu einer Beruhigung des Verkehrs.

4.6 FREIRAUMSTRUKTUREN



Grün- und Freiflächen

## Grün im Ortskern

Durch die dichte Bebauung im Ortskern und die z.T. noch vorhandene historische Siedlungsstruktur gibt es nur wenige Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Historisch überlieferte Grünflächen sind der Friedhof mit dem Kreuzweg sowie die Freiflächen und Gärten entlang des Dürrbaches, die schon immer aufgrund der Hochwassergefahr unbebaut waren. Diese beiden Freiraumbereiche sind auch heute noch die einzigen großen innerörtlichen Grünflächen. Andere Freiräume, welche es in früherer Zeit gab sind heute fast vollständig befestigt und durch den fahrenden und ruhenden Kfz-Verkehr in Anspruch genommen. Die kleineren Platzflächen im Straßenraum weisen einen relativ geringen Grünanteil auf.

Entlang der Hauptstraßen und der Gassen im Ortskern sind keine Bäume vorhanden. Bäume im öffentlichen Raum befinden sich im Ortskern lediglich auf den Plätzen und Freiflächen und entlang des Dürrbachs, hier auch an der Straße (Birkenweg, Bachweg, Gartenstraße). Nur wenige einzelne raumprägende Großbäume sind vorhanden, wie beispielsweise eine Buche im Bereich Gramschatzer Straße / Birkenweg oder die bachbegleitende Birkenreihe im Birkenweg. Die Linde in der Ortsmitte (Kreuzungsbereich Kreisstraße / Thüngersheimer Straße) ist aufgrund ihres Standortes trotz ihrer eher geringen Ausmaße auffällig im Straßenraum, denn sie steht in einer Verkehrsinsel mitten im Kreuzungsbereich.

## Öffentliche Grünflächen

Als wesentliche öffentliche Grünflächen sind der Friedhof, der Dürrbachpark und der Bolzplatz am Bachweg zu nennen.

Der Friedhof mit einer Größe von 1,2 ha ist eine Grünfläche mit einem alten Teil an der Kirche und

einem großen Erweiterungsteil nach Norden. Durch die Lage am Ortsrand, auf einer Anhöhe ca. 40 m über dem Dürrbach gelegen, stellt er eine grüne Verbindung vom oberen Zentrum des Ortes zur Landschaft dar und ermöglicht einen Weitblick bis zum Würzburger Stadtteil Heuchelhof.

Die Parzellen im älteren Teil des Friedhofs sind abgeteilt durch eindrucksvolle Hecken aus immergrünen Gehölzen. Ein Baumbestand aus Ahorn und Linde entlang der Friedhofstraße und verschiedenen weiteren Arten prägt das Bild. Entlang der östlichen und nördlichen Grenze dieses Teils des Friedhofs befindet sich ein sehenswerter Kreuzweg mit 14 Stationen vor der Friedhofmauer welche gemeinsam mit der Kirchengburg und weiteren Gebäuden und Elementen ein eingetragenes Baudenkmal darstellen. Durch die Lage wird ein schöner Blick über den Ort und die Landschaft eröffnet.

Der Dürrbachpark wurde im Jahr 2007 fertiggestellt als Spielplatz mit Wasser- und Kletterelementen, einem Tretbecken, einer Boulebahn und einer großen Liegewiese. Zusammen mit den angrenzenden Angeboten für Beachvolleyball und Minigolf und einem Kiosk mit Biergarten ist dieser Park eine Attraktion für Menschen unterschiedlichen Alters, sowohl als Ausflugsziel für Radfahrer und Wanderer aus der Umgebung, als auch für die Einwohner von Güntersleben.



Blick auf den Kreuzweg im Friedhof



Spiel- und Bolzplatz am Bachweg



Kettenbrunnenplatz an der Rimplarer Straße



private Grünflächen im Dürrbachbereich zwischen Gramschatzer Straße und Heimgartenweg

Der Spiel- und Bolzplatz am Bachweg, Ecke Ignatius-Gropp-Straße, stellt eine wichtige Freifläche für die Kinder der umliegenden Wohnbebauung dar. Gemeinsam mit den angrenzenden Kleingärten und dem Dürrbach selbst bildet die Fläche eine große, zusammenhängende Grünfläche am Rand des dicht bebauten Altortes. Der Geräuschpegel der spielenden Kinder führt teilweise zu Konflikten mit Anwohnern.

Die Sportanlagen in Güntersleben bieten vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung: Es bestehen neben einer Sporthalle und zwei Tennishallen auch eine Sportanlage mit Leichtathletikeinrichtungen, 3 Rasenplätze und einen Kleinfeldrasenplatz sowie zehn Freiplätze für Tennis.

### Öffentliche Platzflächen

Die Rimplarer und Würzburger Straße bis hinein in die Thüngersheimer Straße (Lebensmittelmarkt) zeigen sich mit ihren Einkaufs- und Einkaufsmöglichkeiten trotz ihrer baulichen Enge als Kern der aktiven und belebten Ortsmitte Günterslebens. Den Platzflächen in diesem Bereich kommt daher eine hohe Bedeutung für die Dorfgemeinschaft zu. Die Platzflächen am Rathaus und am Kettenbrunnen (Rimplarer Straße / Ecke Gramschatzer Straße) markieren jeweils den Eingang zum inneren Ortskern. Eine ähnliche Bedeutung kommt dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes in der Thüngersheimer Straße zu, denn dies ist die einzige Aufweitung in der Thüngersheimer Straße.

Der einstige Standort des Kettenbrunnens war die Kreuzung Rimplarer / Würzburger / Thüngersheimer Straße. Dieser Kreuzungsbereich wird von vielen Günterslebern auch heute noch als die eigentliche Ortsmitte betrachtet, wie sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung heraus kristallisierte. Früher zierten eine stattliche Linde und der Kettenbrunnen diesen Platz, bevor sie dem zunehmenden Verkehrsaufkommen weichen

mussten. Die heute im Zentrum des Knotens wachsende junge Linde hat aufgrund ihrer geringen Größe nur wenig Raumwirkung. Gegenwärtig weist der Kreuzungsbereich aufgrund des starken Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen Lärms, der breiten Fahrgassen und des eher untergeordneten Gehwegbereiches kaum Aufenthaltsqualität auf. Die Kreuzung wird als zentraler Verkehrsknotenpunkt nicht nur täglich von den Günterslebern, sondern auch von allen Durchfahrenden passiert.

Eine weitere Platzfläche, die aber von ihrem Charakter eher ruhig und abgeschieden ist, ist der Schönbrunnenplatz an der Josef-Weber-Straße vor dem Alten Rathaus. Auch dieser Platz ist eher kleinteilig angelegt mit verschiedenen Teilflächen. An der Ecke Langgasse befinden sich ein kleiner Bereich mit Pflanzbeeten, Bäumen, Bänken und einem Brunnen, welcher jedoch recht isoliert wirkt und wenig genutzt wird. Über eine Treppe durch ein Tor im Alten Rathaus ist der Platz mit Kirche, Kirchplatz und Kolpinghaus verbunden.

Dieser Platz, in dessen direktem Umfeld sich Kirche, Friedhof, Kindergarten sowie in näherer Umgebung die Schule und das Haus der Generationen befinden, ist gemäß der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung für die Bürger ebenfalls ein wichtiger Bereich. Auf dem Kirchplatz findet alljährlich der Weihnachtsmarkt statt. Über die Schustergasse und die Kirchgasse erreicht man zu Fuß den Platz am Kettenbrunnen, über die Langgasse die Ortsmitte.

An der Rimplarer Straße, Abzweig Gramschatzer Straße, befindet sich der „Platz am Kettenbrunnen“. Der Kettenbrunnen hat hier, umgeben von Pflanzbeeten und Bäumen, einen neuen Standort gefunden. Zusammen mit dem Lagerhaus und dem Bäcker mit Außengastronomie bildet der Platz einen weiteren Mittelpunkt im Dorfleben. Entlang der Schustergasse sind

dort 4 Parkplätze angeordnet und an der Rimplarer Straße befindet sich eine Bushaltestelle mit Überdachung. Der Platz wirkt abgegrenzt durch die Mauern, Beete, parkenden Autos und die Bushaltestelle, der Brunnen in der Mitte des Platzes ist hier eher ein Hindernis.

Der Platz rund um das 1978 erbaute neue Rathaus und die Bankfiliale erstreckt sich zwischen Würzburger Straße, Gartenstraße und Stern-gasse. Hier ist der Standort für Maibaum und Weihnachtsbaum, auch das alljährliche Weinfest im August findet hier statt. Hier befindet sich auch eine Station des Günterslebener Geschichts-weges.

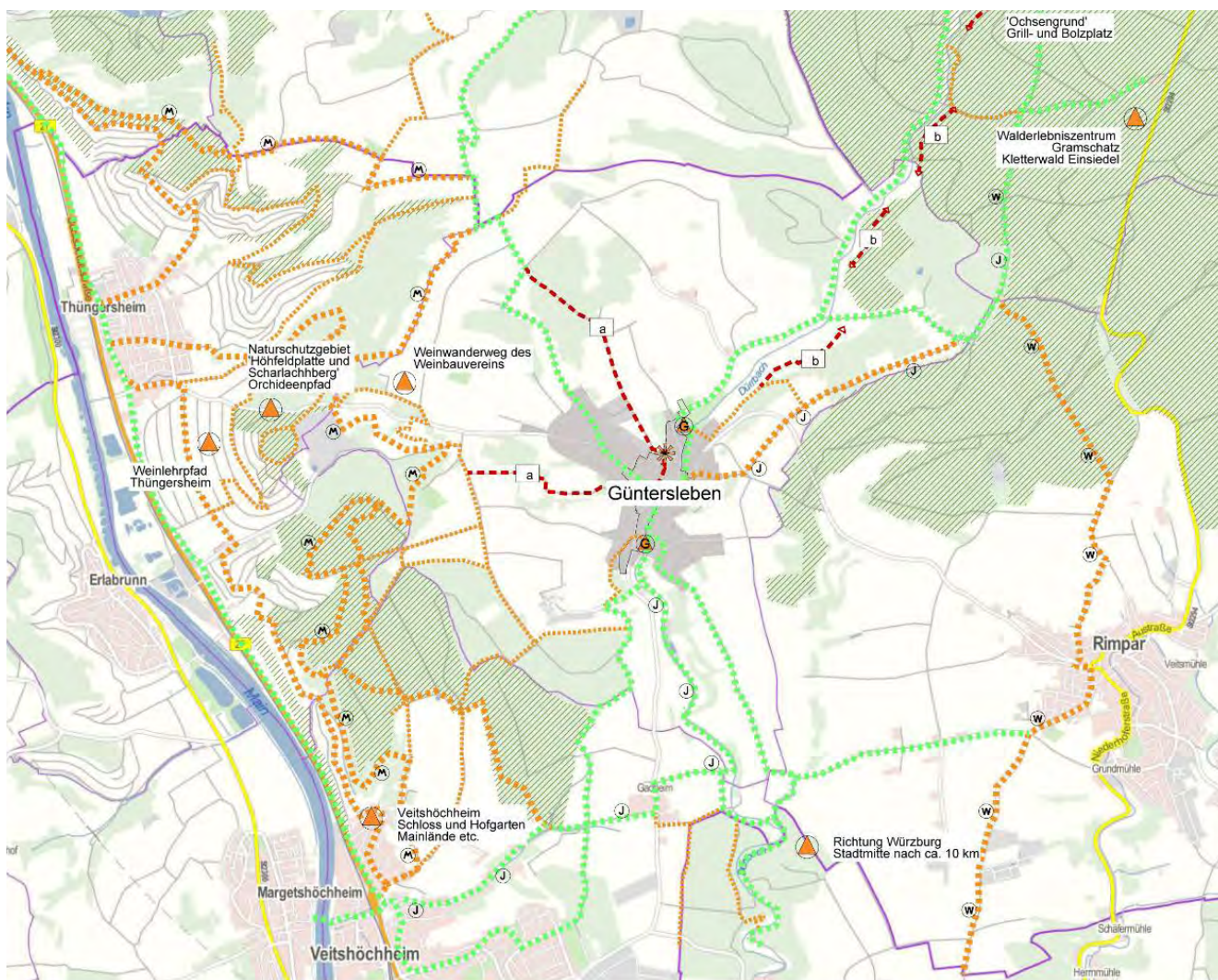
Durch die leicht erhöhte Lage des Platzes, ca. 60 cm über der Straße, die umgebenden Pflanz-beete und die umlaufende Parkplatzanordnung ist der Platz vom angrenzenden Straßenraum abgetrennt. Es gibt kaum Sitzgelegenheiten und der Platz wird insgesamt wenig genutzt.

### Private Grünflächen

Der Anteil an privaten Grünflächen im Ortskern ist durch die verdichtete Bebauung eher gering. Bei den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieben und Handwerksbetrieben im Altort sind die Frei-flächen nutzungsbedingt überwiegend befestigt. Die verbleibenden Grünflächen sind oft als Nutz-gärten angelegt. Auch der Baumbestand weist eine geringe Dichte auf.

Der größte Anteil privater Grünflächen befindet sich in den unbebauten Auenbereichen des Dürrbachs, wo sich zahlreiche private Kleingärten aneinanderreihen. Bei der Erweiterung des Ortes wurden diese Flächen von Bebauung freigehalten und stellen heute eine wichtige zusammenhängende Grünfläche an zentraler Stelle dar. Geprägt sind die Kleingärten von einem Mosaik aus kleinteiligen Nutzgartenstrukturen, einigen brachliegenden Flächen und wenigen Bäumen.

4.7 LANDSCHAFT UND ERHOLUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- |  |  |  |   |  |   |
|--|--|--|---|--|---|
|  | Wanderwege überregional                                  |  | Ziele in der Umgebung   |  | Ergänzungsbedarf Wegeverbindungen   |
|  | Mainwanderweg  |  | 'Weg und Wandel' Geschichtsweg entlang Dürbach mit 17 Stationen |  | Kennzeichnung Wegeverbindung vom Neuburg durch den Ort (Aussichtspunkt Kirchenburg) zur Steinhöhe |
|  | Würzburger-Haus-Weg                                      |  | Aussichtspunkt im Ort   |  | Wegeverbindung zum Ochsengrund abseits der Straße   |
|  | Wanderwege regional                                      |  |   |  |   |
|  | Radwege (und Wanderwege) u.a. Unterfränkischer Jakobsweg |  |   |  |   |
|  | Schutzgebiete: FFH und NSG                               |  |   |  |   |

Erholung ortsübergreifend

Güntersleben liegt eingebettet zwischen Maintal und Gramschatzer Wald. Neben diesen landschaftlichen Attraktionen im Umkreis bietet auch Güntersleben für die Naherholung und den Tourismus ein vielfältiges Angebot an Aktivitäten.

Im Ortskern sind neben kulturellen Veranstaltungen auch verschiedene traditionelle Feste im Jahreslauf zu nennen, wie die Maibaumaufstellung, das Kirchplatzfest, Weinfest und Maternusfest.

Der Dürrbachpark als generationenübergreifender Freizeittreff hat neben dem Grillplatz und Bolzplatz am „Ochsengrund“, der 2015 neugestaltet wurde, eine wichtige Bedeutung für die Freizeitgestaltung der Günterslebener.

Auch zum Thema Wein sind für Freizeit und Erholung verschiedene Angebote vorhanden. Neben dem naturnahen (nicht flurbereinigten) alten Weinberg, der als kulturhistorisches Zeugnis der einstigen Bewirtschaftungskultur erhalten ist und den Heckenwirtschaften, werden über das Jahr verschiedene Veranstaltungen in Verbindung mit dem Wein durchgeführt. Insbesondere zu erwähnen sind hier die Weinbergswanderung, die jährlich im Juni stattfindet und das Weinfest im August. Der Weinwanderweg des Weinbauvereins verläuft auf einem 3 km langen Rundwanderweg mit 10 Stationen zwischen Güntersleben und Thüngersheim.

Im Ortskern selbst besteht der Geschichtsweg „Weg und Wandel“, der durch den Ortskern Günterslebens entlang des Dürrbachs von Nord nach Süd anhand von 17 Stationen durch die Günterslebener Geschichte führt.

Verschiedene Wander- und Radwege durchziehen die Günterslebener Flur und führen zu Zielen in der näheren Umgebung, denn auch die reiche Naturausrüstung der Umgebung ist sehenswert, wie der Orchideenpfad im Naturschutzgebiet „Höhfeldplatte und Scharlachberg“

der angrenzenden Gemeinde Thüngersheim. Die Wegeverbindungen aus Güntersleben heraus zu diesen Zielen sind jedoch noch nicht vollständig erschlossen und beschildert

Der nahegelegene Gramschatzer Wald als gut frequentierter Erholungsraum ist ebenfalls durch 16 Forst-Rundwanderwege sowie drei markierte Zielwanderwege des Steigerwaldklubs erschlossen. Der Gramschatzer Wald stellt auch für die Würzburger Bevölkerung einen wichtigen Erholungsbereich dar. Hier befinden sich auch das Walderlebniszentrum Gramschatzer Wald und Waldhaus sowie Kletterwald Einsiedel.

Als überregionale Wander-(Rad-)wege in der Umgebung sind der Unterfränkische Jakobsweg (Schweinfurt-Würzburg) als Fernwanderweg sowie der Mainwanderweg zu nennen. Weitere Rad- und Wanderwege verlaufen in Richtung Veitshöchheim, Oberdürrbach, Gramschatz und Retzstadt.

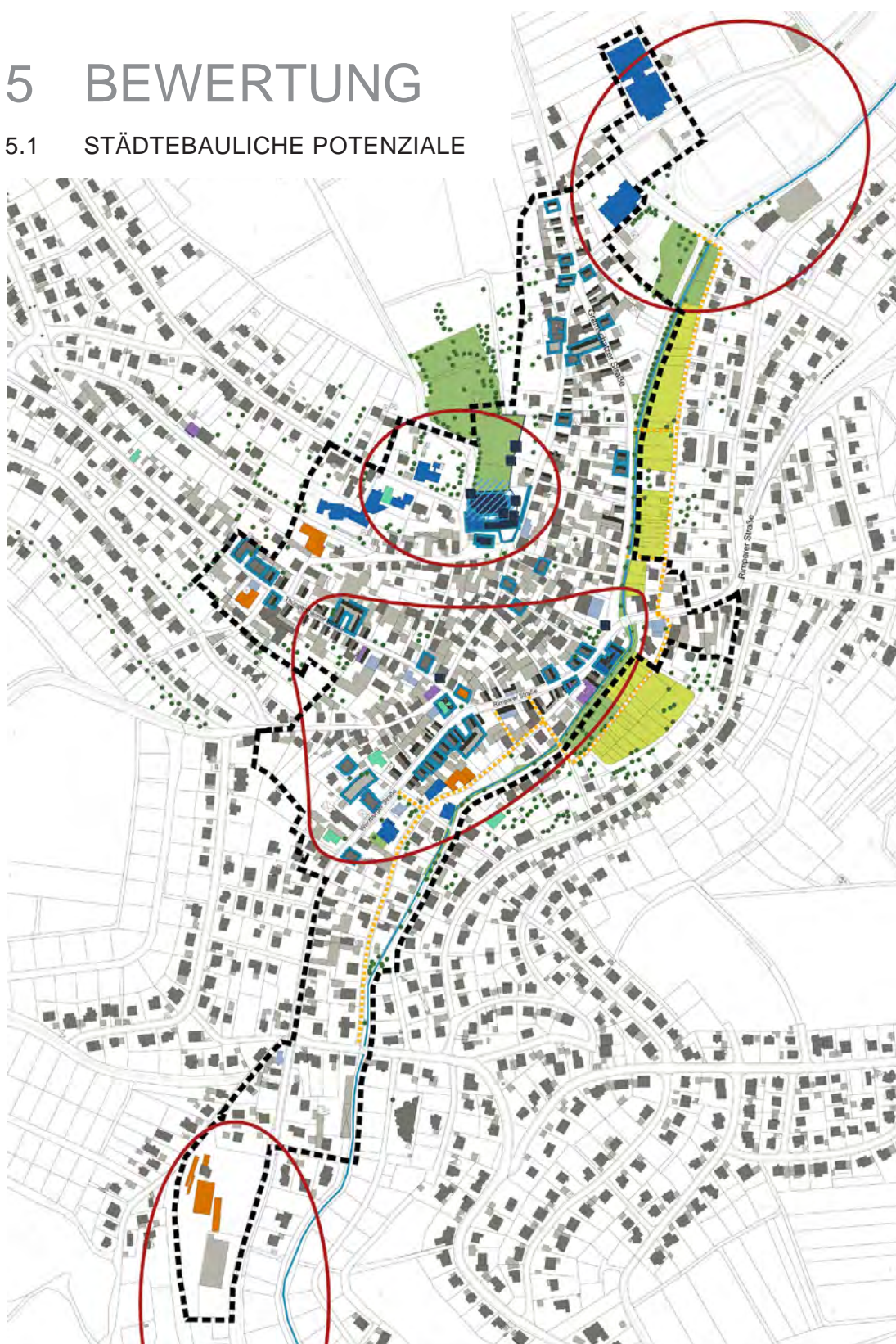
Auch verschiedene Übernachtungsangebote stehen zur Verfügung (Gasthof, Gästehaus, Pension und privat).



Einweihung des neugestalteten Grillplatzes im Ochsengrund (Mainpost, 01.06.2015)

# 5 BEWERTUNG

## 5.1 STÄDTEBAULICHE POTENZIALE






Städtebauliche Potenziale








## ZEICHENERKLÄRUNG








### Nutzungen im Ortskern

-  Handwerk, Produktion
-  Handel, Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Soziale Infrastruktur /  
medizinische Versorgung

### Ortsbild / Denkmalschutz

-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  straßenraumprägende Bebauung
-  Einzeldenkmal Gebäude
-  Einzeldenkmal Gebäudeteil
-  Bodendenkmal

### Grün- und Freiflächen

-  öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
-  Kleingärten, Grabegärten
-  Einzelbäume und markante  
Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich
-  Fließgewässer
-  wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
-  Entwicklungsschwerpunkt
-  Untersuchungsgebiet

## Städtebauliche Potenziale



typische giebelständige Bebauung in der Thüngersheimer Straße



Grundschule im Ortskern



Schönbrunnenplatz

### Ortsbild / Bausubstanz

- charakteristischer und attraktiver Denkmalbereich um Kirchenburg
- dörflicher Charakter des Ortskerns
- Ortsbildprägende Gebäude mit Natursteinfassaden
- relativ wenig Leerstände und kaum substanzgefährdete Gebäude

### Daseinsvorsorge / Soziales / Kultur

- Vielfältiges Nutzungsgefüge im Ortskern
- Vollständige Grundversorgung in der Ortsmitte vorhanden
- Gute Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Betreuung, medizinische Versorgung, etc.)
- Lagerhaus in zentraler Lage als Kulturzentrum mit vielfältigem Angebot
- Reges Vereinsleben, Zusammenhalt der Vereine

### Öffentlicher Raum / Verkehr

- Intakte, charakteristische Straßenräume
- Kleine Platzbereiche im Ortskern
- gute Anbindung an den ÖPNV Richtung Würzburg und Veitshöchheim
- Nord-Süd-Fahrradverbindung durch den Ortskern abseits des Hauptverkehrs

**Freiraum**

- Durchlaufender Grünzug entlang Dürrbach
- Historischer, naturbelassener Weinberg ohne Flurbereinigungsmaßnahmen als Zeugnis der historischen Kulturlandschaft



Aufweitung der Dürrbachaue im Ortskern (Bereich Gartenstraße)

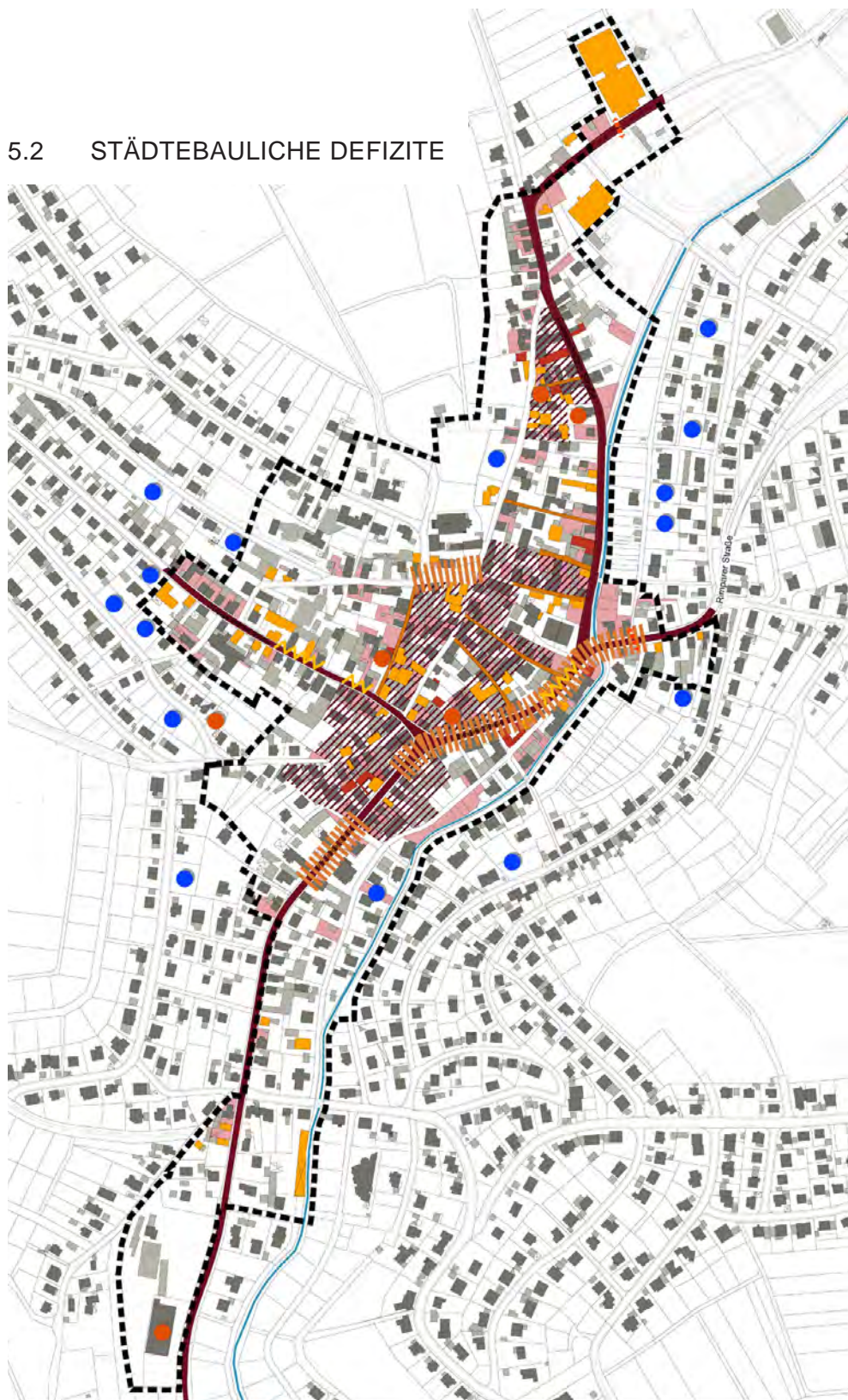
**Freizeit / Erholung / Tourismus**

- Landschaftliche Qualitäten in direkter Umgebung
- Hochwertige Naturlandschaft in der direkten Umgebung (Höfeldplatte, Gramschatzer Wald)
- Vielfältiges Freizeitangebot, u.a. mit Dürrbachpark und Sportgelände als Erholungs- und Freizeitzentrum
- verschiedene Selbstvermarkter im Weinbau, Heckenwirtschaften, Weinbergswanderung mit Verköstigung durch Winzer, Weinfest



Kneippbecken im Dürrbachpark



## 5.2 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE







Städtebauliche Defizite

## ZEICHENERKLÄRUNG







### Erhaltungszustand der Gebäude

-  mittel, gestalterische Mängel (z.B. Fassade)
-  schlecht, Mängel in der Bausubstanz

### Ortsbild / Bebauungsstruktur

-  sehr hohe Bebauungsdichte
-  Leerstand Hauptgebäude / Hofstelle
-  klassische Baulücke
-  Grundstück kleiner 400 m<sup>2</sup>

### Straßenraum

-  öffentlicher Raum (Straßenraum / Plätze)  
mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
-  Kreisstraßen und Ortsverbindungsstraßen  
mit hoher Verkehrsbelastung
-  Engstelle im Straßenraum
-  Mängel in der Fußwegführung
-  fehlende Querung
-  Untersuchungsgebiet

## Städtebauliche Defizite



Gebäude in der Zehntgasse

### Ortsbild / Bausubstanz

- In Teilbereichen Erhaltungsmängel und hohe Bebauungsdichte
- Areal am Ortseingang Süd zum Teil brach liegend, leerstehend (ehemaliger Tegut-Markt), keine attraktive Eingangssituation zum Ort
- Viele freie Bauplätze vorhanden, aber nicht verfügbar da in privatem Eigentum



Festhalle mit Sanierungsbedarf

### Daseinsvorsorge / Soziales / Kultur

- Defizite in der gastronomischen Versorgung
- Raumbedarf für Kultur und Veranstaltungen
- Festhalle mit Sanierungsbedarf
- Fehlender Nachwuchs in den Vereinen



Thüngersheimer Straße mit nicht nutzbarem, zu schmalen Gehweg

### Öffentlicher Raum / Verkehr

- Verkehrsfunktion dominiert den öffentlichen Raum
- Fehlende Querungen für Fußgänger und Radfahrer an mehreren Stellen im Ortskern, v.a. in der Kreisstraße
- Fehlende Stellplätze im Ortskern, ungeordnetes Parken
- vor allem kleinere Gassen mit Erhaltungsmängeln

**Freiraum / Ökologie**

- Fehlendes Grün im Ortskern, wenig Bäume
- Dürrbachgrünzug teilweise sehr schmal, Bachlauf stark verbaut
- Kaum Aufenthaltsbereiche und nutzbare Grünflächen im Ortskern
- Energetische Sanierung kommunaler Gebäude dringend erforderlich



Dürrbachlauf in der Gramschatzer Straße

**Freizeit / Erholung / Tourismus**

- fehlende Übernachtungsmöglichkeiten
- keine durchgängige Beschilderung v.a. in der Landschaft, auch zu den naturräumlichen Höhepunkten vorhanden
- Lücken im Radwegenetz zu den Nachbargemeinden
- wenig Touristen in Güntersleben



Der Ausleger des ehemaligen Gasthauses „Hirschen“

### 5.3 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE NACH § 136 ABS. 3 BAUGB

#### **Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Verschiedene Bereiche des Ortskerns weisen eine hohe bauliche Dichte auf, insbesondere im Bereich der schmalen Gassen nördlich der Thüngerheimer Straße oder in Teilen der Thüngerheimer Straße. Die Grundstücke sind hier außer mit dem Hauptgebäude zumeist mit mehreren, oft verschachtelten kleineren und größeren Nebengebäuden überbaut. Einst landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude stehen heute zum Teil leer oder werden als Lagerräume genutzt. Vor allem die ungenutzten Gebäude sind teilweise in einem schlechten baulichen Zustand und verfallen zunehmend.

Aufgrund dieser hohen Bebauungsdichte fehlen entsprechende besonnte Wohnfreibereiche oder die Möglichkeit, den Wohnungen direkt zugeordneten Gärten anzulegen. Die Wohngebäude sind häufig zu klein für eine weitere Wohnnutzung und entsprechen nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien oder Mietwohnungen.

Ein Großteil der Gebäude weist energetische Mängel auf, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung verbesserungsbedürftig.

Für die zunehmend ältere Bevölkerung wird es zudem erforderlich, neue Wohnangebote zu schaffen. Die Zahl der Mehrgenerationenhaushalte ist rückläufig. Senioren wollen im angestammten Umfeld bleiben, so dass der Bedarf an barrierefreien und ggf. betreuten Wohnangeboten in den kommenden Jahren zunehmen wird.

#### **Funktionale Mängel**

##### Leerstände und Brachen

Die Gemeinde Güntersleben weist derzeit nur wenige Leerstände und innerörtliche Brachflächen auf. Jedoch sind viele Wohngebäude nur noch teilweise bewohnt. Nach Analyse der Alters- und Haushaltsstruktur ist zudem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels im Ortskern künftig von einem steigenden Leerstandsrisiko auszugehen. Dies betrifft voraussichtlich ca. 36 Anwesen.

Gerade auch in der Ortsmitte Günterslebens finden sich einzelne Leerstände von großen Gehöften oder ortsbildprägenden Gebäuden. Dies beeinträchtigt das Ortsbild und schadet damit auch der Eigen- und Fremdwahrnehmung Günterslebens. Andererseits bedeuten diese Leerstände auch einen Funktionsverlust im Ortskern – seien es Leerstände von Wohngebäuden aber auch von Geschäften, Dienstleistungen oder gewerbliche Leerstände. Diese Leerstände stellen mit ihren teils sehr großen Brachflächenanteilen einen funktionalen Mangel dar, weil sie ungenutzt verfallen. Eine Wiedernutzung der Anwesen ist problematisch aufgrund der hohen Belastung im Ortskern durch den Verkehrslärm.

Neben einzelnen Leerständen in der Ortsmitte, weist auch das Areal zwischen Langgasse und Zehntgasse – zwischen Thüngerheimer Straße und Schönbrunnenplatz – Leerstände auf und ist mit seiner zentralen Lage ein wichtiges Bindeglied zwischen den Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen in der Kreisstraße und den sozialen Einrichtungen um den Schönbrunnenplatz.



Am südlichen Ortseingang Günterslebens findet sich ein großer leerstehender, ehemaliger Lebensmittelmarkt in der Würzburger Straße. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation mit dem leerstehenden Lebensmittelmarkt, der dahinter gelegenen Gärtnerei mit den großen Gewächshäusern und den zum überwiegenden Teil unbewirtschafteten Nutzflächen kann das Areal der räumlichen Situation eines Ortseingangs gegenwärtig nicht gerecht werden.



Erhaltungsmängel an Nebengebäuden



ehemalige Turnhalle in der Gramschatzer Straße



Brachflächen und leerstehender ehemaliger Tegut-Markt am Ortseingang Süd



Parken im Straßenraum der Würzburger Straße



Kreuzungsbereich Thüngersheimer Straße



Parken am Lagerhaus

### Ruhender und fließender Verkehr / Öffentlicher Raum

Die Kreisstraße Wü 3 durchquert den Ortskern von Süden nach Osten. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen zum überwiegenden Teil aus Ziel- und Quell- sowie Binnenverkehr besteht und der Durchgangsverkehr weniger wesentlich ist. Insbesondere in der Ortsmitte ballt sich der innerörtliche Verkehr. Aufgrund des Verkehrsaufkommens im Bereich der Kreisstraße und der inneren Thüngersheimer Straße bis zur Josef-Weber-Straße bestehen Beeinträchtigungen durch die Trennungswirkung, die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern sowie durch starken Verkehrslärm, was vor allem in der Ortsmitte kumuliert.

Für Fußgänger bestehen Defizite aufgrund teilweise nur einseitiger Gehwege und fehlender Querungshilfen. Unübersichtliche und ungesicherte Querungsstellen und die vor allem im Bereich des Altenbergs starke Steigung der Gehwege durch die vorhandene Topografie sind ein Problem für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im öffentlichen Raum.

Stellenweise weist das Radverkehrsnetz sowohl im Ortskern Günterslebens als auch in Anbindung an die Landschaft Lücken auf. Im Ortskern besteht eine Radwegeverbindung parallel zur Kreisstraße als Nord-Süd-Achse. Im Kreuzungsbereich des Radweges mit der Kreisstraße (auf Höhe Ziegelhüttenweg) besteht jedoch der Bedarf einer sicheren Querung.

In der Ortsmitte, ab der Einmündung der Thüngersheimer Straße ist die gegenwärtige Situation für die Radfahrer unbefriedigend, da die Radfahrer aufgrund des beengten Straßenraums auf der Fahrbahn der Thüngersheimer Straße fahren müssen. Dieser Abschnitt wird bis auf Höhe des Lebensmittelmarktes sehr stark von Radfahrern frequentiert.

Für den ruhenden Verkehr bestehen im Ortskern Günterslebens verschiedene Parkplätze, die in ihrer Lage meist den entsprechenden größeren Nutzungen (Haus der Generationen, Lagerhaus) zugeordnet sind. Dennoch steht für Stoßzeiten im Ortskern bereichsweise keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung, so dass vielfach im Straßenraum ungeordnet geparkt wird, was die Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt.

#### Wirtschaftliche Situation und Daseinsvorsorge

Güntersleben verfügt im Ortskern über eine vollständige Grundversorgung. Seit vielen Jahren existiert im Ortskern in der Thüngersheimer Straße ein Lebensmittelmarkt. Dieser Markt mit seinem umfangreichen Sortiment ist ein wesentlicher Baustein im Versorgungsangebot Günterslebens, insbesondere für weniger mobiler Bürger, da er im Zentrum liegt und somit die Versorgung für den Altort sichern kann. Nachteil der innerörtlichen Lage für den Markt sind die begrenzten Platzkapazitäten sowohl in der Verkaufsfläche (und damit Einschränkungen im Sortiment) als auch im Außenbereich, wo vor allem die Frage der ausreichenden Bereitstellung von Stellplätzen besteht.

Ein wesentlicher Standort des gemeindlichen Lebens ist die Festhalle. Diese ist einerseits baulich sanierungsbedürftig und andererseits bestehen aufgrund einer Gemengelage mit Wohnnutzungen Nutzungskonflikte.

Die Ausstattung des Ortskerns mit Grünflächen weist qualitative und quantitative Defizite auf. Aufgrund der dichten Bebauung fehlen Grünräume. Der Grünzug des Dürrbachs, der den Ortskern durchzieht, ist teilweise schlecht erreichbar oder gar nicht zugänglich. Aufgrund seines schmalen, verbauten Gerinnes kann er im Ortskern auch oftmals keine Raumwirkung erzielen.



Lebensmittelmarkt in der Thüngersheimer Straße



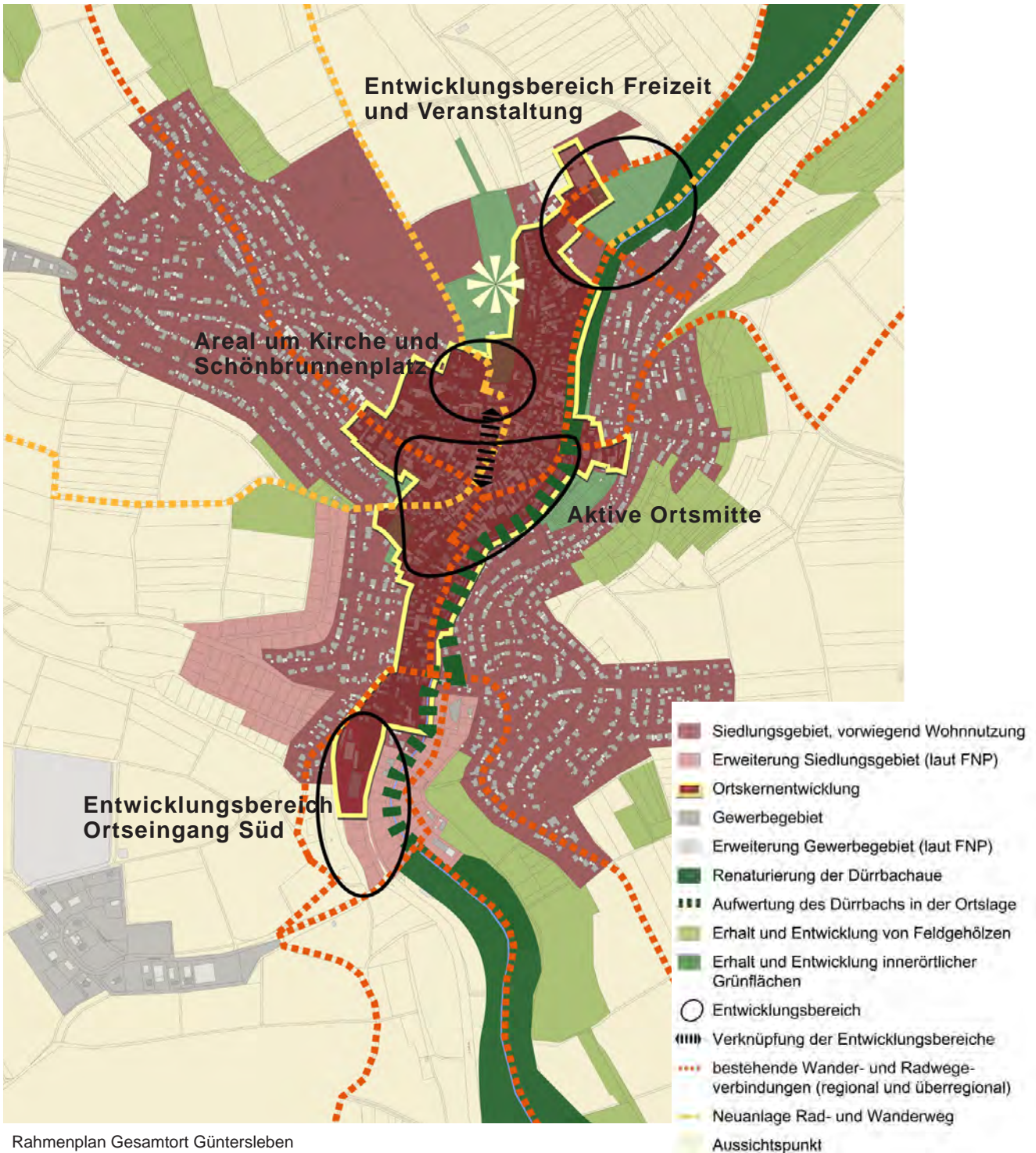
Parkplatz am Lebensmittelmarkt



Dürrbach in der Gramschatzer Straße

# 6 ENTWICKLUNGSKONZEPT UND REALISIERUNG

## 6.1 LEITLINIEN UND ZIELE



Güntersleben ist ein Mehrgenerationendorf mit einer multifunktionalen Ortsmitte. Die dörflichen Qualitäten, die die Gemeinde auszeichnen, sind somit nicht nur baulicher, sondern in besonderem Maße auch sozialer und kultureller Natur. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten, zu stärken und - auch im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen des demographischen Wandels - weiterzuentwickeln.

Zahlreiche kulturelle und soziale Angebote leisten hierfür als Begegnungsplattformen bereits einen wesentlichen Beitrag. Die Begegnungsräume sind in verschiedenen funktionalen Schwerpunktbereichen des Ortskerns konzentriert, in denen sich Jung und Alt begegnen:

- Die „**aktive Ortsmitte**“ um die Kreisstraße Wü 3 und die innere Thüngersheimer Straße, wo sich der Hauptanteil der Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen konzentrieren und auf kurzen Wegen erreichbar sind. Hier befindet sich auch das Lagerhaus mit seinen vielseitigen Nutzungen als kultureller Schwerpunkt des Ortes. Diesen Bereich des Ortskerns passieren täglich die Bürger. In diesem Areal findet das „alltägliche, bewegte Leben“ statt.
- Das **Areal um Kirche und Schönbrunnenplatz** mit den hier befindlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - Kindergarten, Schule, Haus der Generationen mit diversen Angeboten, Kirche, Friedhof, Kolpinghaus und AWO stellt den Schwerpunkt der sozialen Infrastruktur dar. Aufgrund der Lage auf dem Altenberg und der vorhandenen Verkehrerschließung (enge Gassen, wenig Platz) ist das Areal für das „geschäftige Leben“ weniger geeignet. Aber durch die erhaltenen Baudenkmäler im Umfeld der Kirchenburg hat das Areal einen sehr eigenen Charme und eine attraktive Atmosphäre und ist deshalb für Veranstaltungen, wie das Kirchplatzfest oder den Weihnachtsmarkt in besonderem Maße

geeignet. Auch eine Einbeziehung von Gastronomie scheint sinnvoll, da der Bereich eine hohe ortsräumliche Qualität aufweist, in eine ruhige Umgebung eingebettet ist und dennoch fußläufig mit der Ortsmitte verbunden ist.

- Der **Entwicklungsbereich Freizeit und Veranstaltung** um Dürrbachpark, Festhalle und Sportgelände, wo für die Freizeit und Erholung ebenfalls vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bestehen.

Diese drei Areale funktionieren - auch durch die räumliche Entfernung - getrennt voneinander. In ihrer Summe ergänzen sie sich jedoch zum multifunktionalen Ortskern.

Insbesondere durch den demographischen Wandel mit mittel- bis langfristig zurückgehender Bevölkerungszahl - auch durch die Gefahr weiterer Abwanderung - und zunehmend älterer Bevölkerung wird das Zusammenleben vor neue Herausforderungen gestellt. Die Gemeinde muss sich auf die Veränderungen einstellen und der Entwicklung mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur, aber auch mit einer angepassten Ortsentwicklung begegnen. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist daher, einem drohenden Funktionsverlust durch demographischen Wandel und Abwanderung entgegenzuwirken und den Ortskern in seiner Nutzungsvielfalt zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln und damit für Bürger und Besucher attraktiv und lebendig zu erhalten.

Der Zusammenhalt der dörflichen Gemeinschaft ist nicht zuletzt wesentliche Grundlage der Identität der Günterslebener. Er sollte von Gemeinde und Bürgern genutzt werden, um gemeinsam an der zukünftigen Entwicklung Günterslebens mitzuwirken.

Wesentliche Leitlinien der Entwicklung sind daher:

- die Erhaltung und Weiterentwicklung des lebendigen Ortskerns in seiner Multifunktionalität
- die Sicherung und Stärkung einer hohen Wohn- und Lebensqualität für alle Generationen
- die Minderung des Verkehrsaufkommens im Ortskern und der damit verbundenen Beeinträchtigungen

### **Erhaltung und Weiterentwicklung des lebendigen Ortskerns**

#### Aufwertung und Entwicklung der „aktiven Ortsmitte“:

- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen vielfältigen Versorgungsangebote aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Sozialem
- Erweiterung der Angebotsvielfalt in der Ortsmitte durch ergänzende Nutzungsbausteine, dabei Nutzung sich bietender Flächenpotenziale
- Unterstützen des Bauens und Wohnens im Ortskern durch die Gemeinde

#### Entwicklung des Areals um Kirche und Schönbrunnenplatz:

- Umnutzung und Sanierung des denkmalgeschützten und zentral gelegenen Frühmesserhauses mit Integration einer öffentlichen Nutzung in Verbindung mit der Gestaltung des Schönbrunnenplatzes: Öffnung zum Platz
- Aufwertung der Straßenräume der Straßen und Gassen im Altort unter Beachtung der Verkehrssicherheit für Fußgänger

#### Verknüpfung beider Schwerpunktbereiche:

- Vernetzung über die Entwicklung von Flächenpotenzialen als „Trittsteinen“ zwischen den Zentren

Um diese Entwicklungspotenziale nutzen zu können, wird der Gemeinde empfohlen, freiwerdende Grundstücke im Bereich des Altortes zu erwerben, um auf die künftige Gestaltung und Nutzung Einfluss nehmen zu können und diese in eine gewünschte Richtung lenken zu können.

**Sicherung und Stärkung einer hohen Wohn- und Lebensqualität für alle Generationen**

- Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz durch Motivation der privaten Eigentümer, an der Ortskernerneuerung aktiv mitzuwirken (Eigentümer mitnehmen)
- Förderung der Innenentwicklung, Bebauung der vorhandenen Baulandreserven vor Neuausweisung großer Baugebiete
- Erhaltung und Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Konsolidierung der Einwohnerzahl (auch zur langfristigen Auslastung der Infrastruktureinrichtungen)
- Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums, insbesondere in Hinblick auf Alleinerziehende, Behinderte oder Senioren
- Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen im Ortskern
- Sicherung und Weiterentwicklung der Freiräume im Ortskern entlang des Dürrbaches
- Aufwertung des Wohnumfelds im öffentlichen und privaten Bereich
- bauliche Entwicklung am Ortseingang Süd zur Schaffung eines wahrnehmbaren Ortseingangs
- bauliche Erneuerung des Entwicklungsgebietes Freizeit und Veranstaltung zur Bereitstellung einer mit der Umgebung verträglichen Freizeit-, Sport- und Veranstaltungsnutzung sowie zur Sicherung der Freizeitangebote
- Weiterentwicklung Günterslebens bezüglich Klimaschutz, Energieeinsparung und der Nutzung regenerativer Energien

**Minderung des Verkehrsaufkommens im Ortskern**







- Umsetzung der Maßnahmenvorschläge der Verkehrsuntersuchung zur Förderung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Sicherung und Aufwertung der durchgängigen, verkehrsabgewandten Fuß- und Radwegführung
- Entlastung des Ortskerns vom Kfz-Verkehr und Stärkung des Umweltverbundes












Rahmenplan für den Ortskern Güntersleben



## Nutzungsbausteine im Ortskern

-  Innenentwicklung (Aktivierung leerstehender Gebäude, Behebung gestalterischer Mängel, Minderung der baulichen Dichte, Steigerung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes)
-  Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Einzelhandel, Dienstleistungen, med. Versorgung)
-  Umnutzung / Reaktivierung leerstehendes Gewerbe
-  Quartiersentwicklung zur Vernetzung der Funktionsschwerpunkte im Ortskern
-  Bauliche Erneuerung und Entwicklung des Schwerpunktbereiches Freizeit und Veranstaltung
-  Revitalisierung von Brachen, Leerständen und untergenutzten Grundstücken

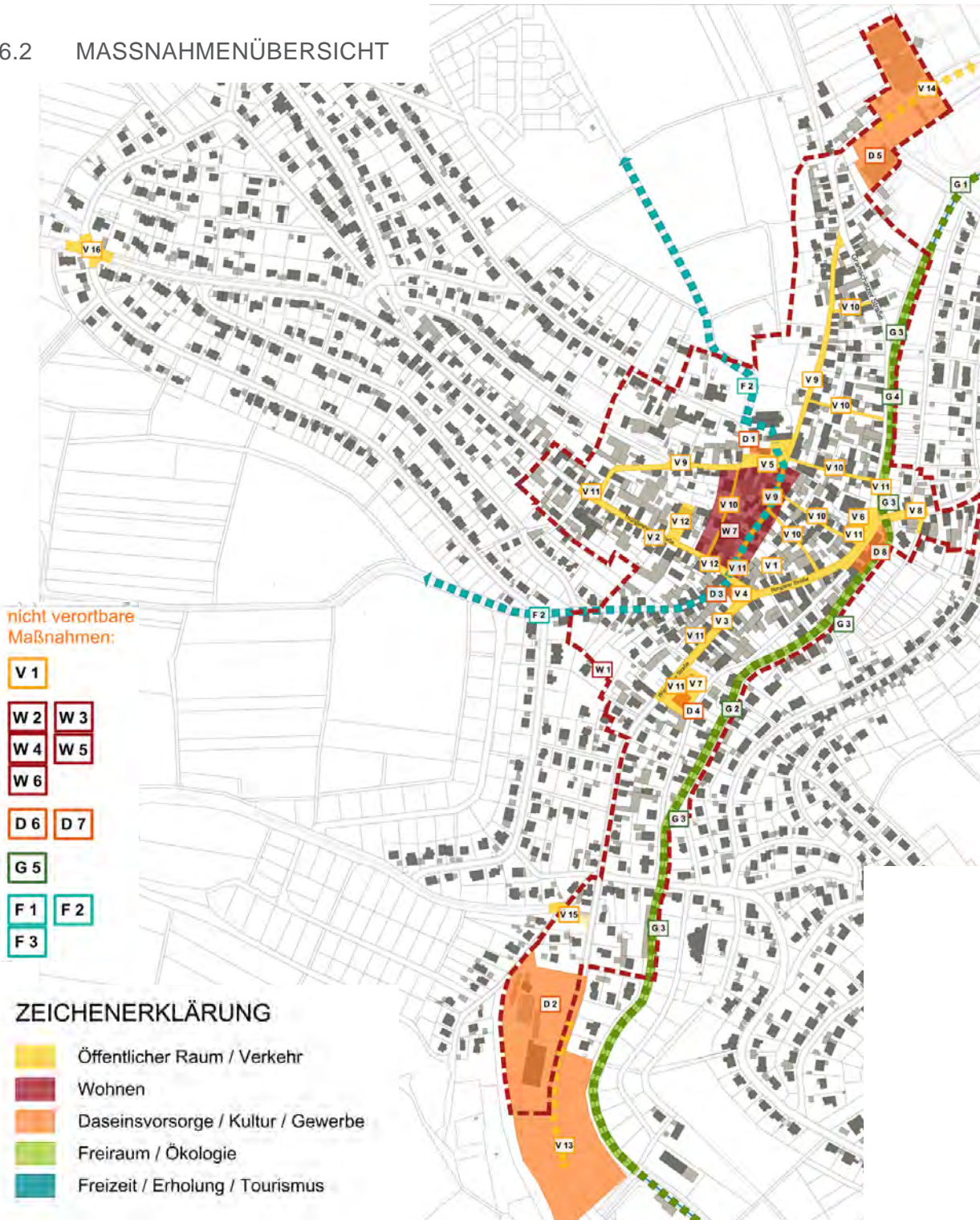
## Öffentlicher Raum

-  Aufwertung und Neugestaltung von Platzflächen in enger Verknüpfung mit der Entwicklung des aktiven Ortskerns
-  Aufwertung des Straßenraumes, Verbesserung der Barrierefreiheit und der Verkehrssicherheit
-  Aufwertung der wichtigen, dürrbachbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung
-  Einrichtung von Querungshilfen
-  Schaffung von Gewässerzugängen zur Verknüpfung des Ortskerns mit dem Dürrbach
-  Erhaltung und Entwicklung der innerörtlichen Grünräume
-  Pflege und Erhaltung bestehender Einzelbäume und markanter Gehölzstrukturen
-  geplantes Sanierungsgebiet
-  Entwicklungsbereich

## Sanierungsziele

- Erhalt des Ortsbildes, Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Erhalt, Umnutzung und Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortskerns in seiner Nutzungsvielfalt
- bauliche und funktionelle Entwicklung der Schwerpunktbereiche
- Förderung und Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz und von Flächenpotenzialen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes
- energetische Sanierung und barrierefreier Ausbau öffentlicher Gebäude

6.2 MASSNAHMENÜBERSICHT



Maßnahmenplan

Die Maßnahmen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept Güntersleben sind in fünf Handlungsfelder aufgeteilt:

- Verkehr und Straßenraum / Plätze
- Wohnen
- Kultur / Soziales
- Freiraum / Ökologie
- Freizeit / Erholung / Tourismus

Die Handlungsfelder sind in Einzelmaßnahmen untergliedert. Auf den folgenden Seiten werden die Maßnahmen jeweils mit einer kurzen Übersicht über den geplanten Realisierungszeitraum, die Trägerschaft sowie zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten kurz beschrieben. Maßnahmen mit hoher Bedeutung für die Ortsentwicklung sind mit einem ! gekennzeichnet.

### Öffentlicher Raum / Verkehr

- V1 Umsetzung des Verkehrskonzeptes im Ortskern
- V2 ! Umgestaltung der Thüngersheimer Straße
- V3 ! Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Kreisstraße Wü 3
- V4 ! Umgestaltung Knotenpunkt Ortsmitte
- V5 Gestaltung des Schönbrunnenplatzes
- V6 Gestaltung des Platzes am Kettenbrunnen
- V7 Gestaltung des Platzes am Rathaus
- V8 Querung Rimplarer Straße für Radverkehr
- V9 Umgestaltung der Langgasse / Schönbrunnenstraße / Josef-Weber-Straße
- V10 ! Erneuerung aller Gassen im Ortskern
- V11 ! Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen
- V12 Neuorganisation Parkplatz am EDEKA-Markt
- V13 Radweg Güntersleben – Gadheim – Veitshöchheim
- V14 Verbesserung der Sicherheit der Radfahrer am Ortseingang Gramschatzer Straße
- V15 Anbindung Am Grubig an die Würzburger Straße
- V16 Knotenpunkt Thüngersheimer Straße / Winterleitenweg / Mehlenstraße

### Wohnen / Innenentwicklung

- W1 ! Ausweisung Sanierungsgebiet
- W2 ! Kommunales Förderprogramm
- W3 ! Umnutzung leerstehender Gehöfte für neue Wohnformen
- W4 ! Gestaltungsleitfaden
- W5 Breitband im Altort
- W6 Energetische Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden
- W7 Quartiersentwicklung Langgasse / Zehntgasse

### Daseinsvorsorge / Kultur / Soziales

- D1 Umnutzung und Sanierung Frühmessnerhaus
- D2 Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs Süd
- D3 Aktive Ortsmitte
- D4 ! Sanierung und barrierefreier Umbau Rathaus
- D5 Entwicklungsbereich Freizeit und Veranstaltung
- D6 ÖPNV – Attraktivität steigern / „Ortstarif“
- D7 Barrierefreiheit der öffentlichen Gebäude
- D8 Weiterentwicklung Kulturzentrum Lagerhaus

### Freiraum / Ökologie

- G1 Gewässerentwicklungskonzept für den Dürrbach
- G2 Dürrbachlauf als ortskerndurchlaufende Grünachse
- G3 Schaffung von „Angel“punkten am Dürrbach
- G4 Anlage eines bachbegleitenden Fußweges entlang des Dürrbaches
- G5 Baumkataster

### Freizeit / Tourismus / Erholung

- F1 Hervorhebung des Weinbaus
- F2 Wanderwege durch die Günterslebener Flur
- F3 Schaffung einer Mountainbikestrecke

## 6.3 EINZELMASSNAHMEN

**Maßnahmen Handlungsfeld Öffentlicher Raum / Verkehr****V1 Umsetzung des Verkehrskonzeptes im Ortskern**

In Ergänzung des bereits parallel zum ISEK erarbeiteten Verkehrsgutachtens wurden mit einem darauf aufbauenden Verkehrskonzept Lösungsmöglichkeiten für die Verkehrsprobleme Günterslebens aufgezeigt. Das Konzept wurde ebenfalls im Rahmen des ISEK erarbeitet und ist Bestandteil des Berichts „Verkehrsuntersuchung Güntersleben“ (Verkehrsbüro Link, Stuttgart).

Die Verkehrsuntersuchung enthält auch ein Parkraumkonzept und ein Radwegekonzept in größerem Umgriff bis zur Schulstraße.

Mit dem Parkraumkonzept wurde der vorhandene Stellplatzbestand erfasst, der erforderliche Stellplatzbedarf ermittelt und entsprechend des tatsächlichen Bedarfs ein Konzept zur Erweiterung / Umstrukturierung der Bewirtschaftung der vorhandenen Stellplätze erarbeitet. Damit soll sichergestellt werden, dass für die unterschiedlichen Zielgruppen Kunden, Besucher, Beschäftigte und Bewohner ausreichend Stellplätze verfügbar sind.

Mit dem Baustein Fahrradkonzept wurden die vorhandenen innerörtlichen Radwege erfasst und entsprechend ergänzt. Dies soll zur Förderung des Radverkehrs und zur Minderung des motorisierten Verkehrsaufkommens beitragen.

Zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, die teilweise auch als eigene Maßnahmen beschrieben sind.

Weitere mögliche, grundlegende Maßnahmen sind die folgenden:

- Öffentlichkeitsarbeit insbesondere zu den Themen Vermeidung von Kfz-Verkehr und Verlagerung des Verkehrs auf den Umwelt-

verbund, z.B. durch Gestaltung eines Flyers), Infoveranstaltungen, etc.

- Umsetzung der Vorschläge aus dem Parkraumkonzept zur Ausweisung von Stellplätzen um erforderliche Ausweichmöglichkeiten freizuhalten, sowie die Überwachung der Einhaltung dieser Vorgaben. Dies betrifft - auch in Hinblick auf den Busverkehr - vor allem die innere Thüngersheimer Straße, Würzburger Straße, Rimplarer Straße und Gramschatzer Straße. Auch für die Schönbrunnenstraße sind Parkierungsregelungen erforderlich.
- Ausschilderung der Radwege und Routen
- ggf. die Ausweisung einer Fahrradstraße (im Bereich Bachweg)
- Vermietung von gemeindeeigenen E-Bikes (Pedelects) zum Kennenlernen dieser Räder und die Einrichtung einer entsprechenden Ladestation

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 20.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung

Zeitraum: ab 2016

## V2 Umgestaltung der Thüngersheimer Straße



Die Thüngersheimer Straße ist eine Ortsstraße, auf der insbesondere im Ortsinneren ein starkes Verkehrsaufkommen (6.000 PKW/24h) herrscht. Dieses setzt sich jedoch nach Erhebungen des Verkehrsgutachtens überwiegend aus Ziel- und Quell- sowie Binnenverkehr zusammen. Neben dem motorisierten Individualverkehr müssen auch die Radfahrer und Fußgänger diesen schmalen Straßenraum passieren. Insbesondere zwischen Ortsmitte und Lebensmittelmarkt ist der Fahrradverkehr auf der Thüngersheimer Straße recht stark. In Teilbereichen ist der Gehweg sehr schmal, abschnittsweise fehlt auf der Nordseite der Straße der Gehweg gänzlich.

Ziel der Maßnahme ist, die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern und gleichzeitig den Straßenraum gestalterisch aufzuwerten, beispielsweise durch:

- Geschwindigkeitsbegrenzung
- Bau eines ausreichend breiten Gehweges, nach Möglichkeit auf beiden Straßenseiten
- Gewährleistung sicherer Fahrbahnquerungen (Bereich Josef-Weber-Straße und Lebensmittelmarkt)
- ggf. bewusste Verengung des Straßenraumes, z.B. Verengung auf eine Fahrspur oder Einbauten
- Schaffung markierter Stellplätze im Straßenraum, ggf. Einrichtung einer Parkraumzone

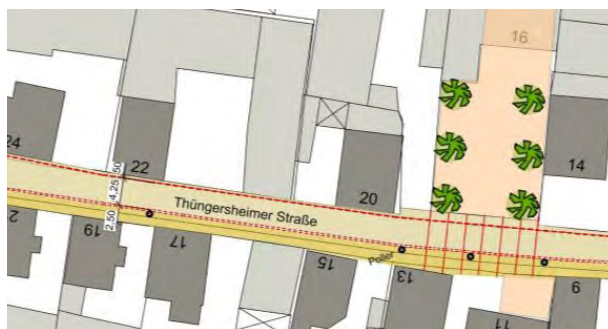
Eine Möglichkeit, diese Ziele zu erreichen ist die Ausweisung eines „Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ mit Tempo 20 zwischen Ortsmitte und Heeggasse und Tempo 30 im weiteren Verlauf. Dies ermöglicht ein sicheres Radfahren auf der Fahrbahn und gibt dem Fußgänger eine ausreichend breite Gehwegfläche.

Da sich der Ziel- und Quellverkehr bis zu den nördlichen Wohngebieten erstreckt und mit dem Neubaugebiet „Platte“ zusätzliche Anwohner an das vorhandene Straßennetz ange-bunden werden, sollte der Bereich zwischen Heeggasse und Sonnenstraße auf Tempo 30 beschränkt werden.

- Verbindung mit Maßnahmen V4, V11, V12



Blick in die Thüngersheimer Straße, im Vordergrund der Parkplatz am EDEKA-Markt



Gestaltungsvariante aus der Verkehrsuntersuchung Güntersleben: Thüngersheimer Straße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Verkehrsplanung Link, Stuttgart)

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 1.300.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2017-2018

### V3 Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Kreisstraße Wü 3 !

Die Rimplarer Straße und die Würzburger Straße sind als Kreisstraße gewidmet. Das hohe Verkehrsaufkommen in diesem Straßenraum setzt sich in der Ortsmitte überwiegend aus Ziel- und Quell- sowie Binnenverkehr zusammen, so ist nur etwa 1/3 der passierenden PKW im Kreuzungsbereich zur Thüngerseimer Straße dem Durchgangsverkehr zuzurechnen.

Die straßenbegleitenden Gehwege sind beidseitig vorhanden und (bis auf einen Abschnitt der Rimplarer Straße) zumeist breit genug. Doch an verschiedenen Stellen der Kreisstraße besteht Bedarf an einer sicheren Querungsmöglichkeit: für Schulkinder, deren Schulweg zur im nördlichen Teil des Ortskerns gelegenen Schule über die Kreisstraße führt, für die Besucher des Lagerhauses mit seinen kulturellen Angeboten und die Radfahrer des überregionalen Radweges Ziegelhüttenweg Richtung Heimgartenweg.

Um diese potentiell gefährlichen und problematischen Stellen im Verlauf der Kreisstraße sichern zu können, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich. Zunächst muss aber ein Konzept zur Gestaltung des Straßenraumes erarbeitet werden, welches u.a. die folgenden Aspekte betrachtet:

- Einbau von Querungshilfen, wie Mittelinseln, Fußgängerüberwegen oder Ampelanlagen
- Geschwindigkeitsbegrenzung
- Breite (angestrebte Regelbreite 2,50 m) und sichere Gehwege
- Markierung zulässiger Stellplätze und Parkverbot an anderen Stellen, wo parkende Autos die Sicht behindern, ggf. Ausweisung einer Parkraumzone
- Gestalterische Maßnahmen zur Kennzeichnung des Ortskernbereichs

Da die Kreisstraße dem Landkreis Würzburg gehört und durch das Staatliche Bauamt Würzburg betreut wird, muss hier entsprechend in Abstimmung mit den Behörden erfolgen. Die Gemeinde Güntersleben ist im Bereich der Kreisstraße nur für die Gehwege zuständig.

- Verbindung mit Maßnahmen V4, V8, V11



Würzburger Straße - Einmündung Thüngerseimer Straße



Rimplarer Straße

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 330.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung (Gehwege) Straßenbaumittel (Fahrbahn)
Zeitraum:	2018-2020

**V4 Umgestaltung Knotenpunkt Ortsmitte**



Die Kreuzung Würzburger / Rimpärer / Thüngersheimer Straße ist für viele Günterslebener noch heute die „Ortsmitte“. Hier befand sich früher der Kettenbrunnen, hier bewegen sich die größten Verkehrsmengen. Die Kreuzung weist heute jedoch aufgrund dieser hohen Verkehrsbelastung, der Verlärmung und der breiten Verkehrsflächen keine Aufenthaltsqualität auf.

Ziel der Maßnahme ist eine Umgestaltung des Kreuzungsbereiches. Das Passieren des Kreuzungsbereiches soll für Fußgänger und Radfahrer sicherer werden. Die Übersichtlichkeit des Verkehrs soll erhöht werden. Die Verkehrsfläche soll zugunsten des Fußgängerverkehrs zurückgenommen und die Gehwegbereiche sollen vergrößert werden. Ggf. kann der Kettenbrunnen zurück an seinen angestammten Platz versetzt werden.

Die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches ist in Zusammenhang mit der Neugestaltung und verkehrsrechtlichen Widmung der Straßenräume der drei einmündenden Straßen zu sehen.

Eine Gestaltungsvariante ist die Führung des Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches (Thüngersheimer Straße) als untergeordneter Straße bis an den Knotenpunkt heran mit Verzicht auf Abbiegespuren und Einrichtung eines Parkverbots im Kreuzungsbereich. Die Linde könnte erhalten werden.

Eine andere Variante ist die Ausbildung eines überfahrbaren Minikreisels mit zurückverlagertem verkehrsberuhigtem Geschäftsbereich.

Bei Wegfall des Hauses Thüngersheimer Str. 4 könnten in diesem Bereich Gehweg und Fahrbahn aufgeweitet werden und somit die Bushaltestelle untergebracht werden (vgl. Skizze). Allerdings sollte aus Gründen des Ortsbildes

die Lücke im reduzierten Umfang wieder baulich geschlossen werden, ggf. auch als Parkscheune.

- Verbindung mit Maßnahmen V2 und V3



Einmündung in die Thüngersheimer Straße



Gestaltungsvariante aus der Verkehrsuntersuchung Güntersleben: Würzburger Straße an der Einmündung zur Thüngersheimer Straße - Variante 1 (Link, Stuttgart)

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung mit Ausnahme Fahrbahn Kreisstraße
Zeitraum:	2018

## V5 Gestaltung des Schönbrunnenplatzes

Der Schönbrunnenplatz markiert den Eingangsbereich zur historischen Kirchenburg und liegt im Zentrum des Schwerpunktbereiches „Soziale Infrastruktur“ im nördlichen Ortskern.

Der Platzbereich wird durch die Josef-Weber-Straße geschnitten. Der hier insgesamt aufgeweitete, breite Straßenraum wird zum Parken genutzt. Über eine Treppe durch ein Tor im Alten Rathaus ist der Platz mit Kirche, Kirchplatz und Kolpinghaus verbunden. Über die Schustergasse und die Kirchgasse erreicht man zu Fuß den Platz am Kettenbrunnen / Lagerhaus, über die Langgasse die Ortsmitte. An der Ecke Langgasse befinden sich ein kleiner Bereich mit Pflanzbeeten, Bäumen, Bänken und einem Brunnen, welcher jedoch recht isoliert wirkt und wenig genutzt wird.

Ziel der Umgestaltung ist eine klare Gliederung des gesamten Platzes mit Definition von Aufenthaltsbereichen und Stellplatzflächen sowie die gestalterische Betonung des Eingangs zur Kirchenburg.

Der Platz soll multifunktional nutzbar sein und eine Verankerung im Dorfleben haben, bspw. über Märkte oder Feste.

- Die Neugestaltung steht im Zusammenhang mit einer Umnutzung und Sanierung des Frühmessnerhauses (Maßnahme D6)
- Verbindung mit Maßnahme V9



der Aufenthaltsbereich am Schönbrunnenplatz



der Aufgang zu Kirchenburg und Altem Rathaus

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 350.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung

Zeitraum: 2018



**V6 Gestaltung des Platzes am Kettenbrunnen**

Der Platzbereich gegenüber dem Lagerhaus wird von verschiedenen Nutzungen kleinteilig belegt. Stellplätze, der hierher verlegte Kettenbrunnen, die Bushaltestelle und der Aufenthaltsbereich liegen alle nebeneinander und sind durch Hecken und Einbauten voneinander abgetrennt, der Platz ist nicht als Einheit wahrnehmbar. Der Brunnen in der Mitte des Platzes ist hier eher ein Hindernis. Eine sichere Überquerung der Straße ist schwierig, da es keine Fußgängerampel gibt und der Straßenverlauf schlecht einsehbar ist. Bei Veranstaltungen im Lagerhaus sind außerdem zu wenige Parkplätze vorhanden.

Ziel der Neugestaltung ist die Schaffung einer gestalterischen Einheit des Platzes und einer einladenden Platzgestaltung, die zum Aufenthalt einlädt. Daher soll auch der Straßenraum der Rimparer Straße und der Vorbereich des Lagerhauses in die Gestaltung einbezogen werden.

- Verbindung mit Maßnahme V2, da der hier sehr breite Straßenquerschnitt Raum für Querungshilfen bietet und im Zuge der Ortskerngestaltung auch der Vorbereich des Lagerhauses neu organisiert und gestaltet werden kann
- ggf. Verbindung mit Maßnahme V3 durch die mögliche Rückverlegung des Kettenbrunnens an seinen ursprünglichen Standort
- Verbindung mit Maßnahme V10 (Schuster-gasse)
- barrierefreier Umbau der Bushaltestelle (V11)



der Kettenbrunnen



Haltestelle des ÖPNV am Kettenbrunnen, gegenüber des Lagerhauses

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 100.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2021

## V7 Gestaltung des Platzes am Rathaus

Das Rathaus mit seinem umgebenden Platzraum bildet den südlichen Eingang zum Ortskern. Die Bushaltestelle (Busbucht) ist gegenwärtig noch nicht barrierefrei und auch die Gestaltung des Platzes wird der Funktion des Ortskernauftaktes noch nicht gerecht, da sich der Raum vor allem zur kreisstraßenabgewandten Seite öffnet.

Im Zuge des barrierefreien Umbaus der Bushaltestelle vor dem Rathaus soll der Aufenthaltsbereich um das Rathaus ebenfalls neu gestaltet werden.

In die Überlegungen soll auch der angrenzende Straßenraum der Würzburger Straße einbezogen werden. Eine Möglichkeit des barrierefreien Umbaus kann der Rückbau der Busbuchten zugunsten von Buskaps sein. (Buskaps sind Haltestellen, deren Rand bis an den durchgehenden Fahrstreifen herangezogen ist.) Eine andere Variante ist beispielsweise die Einrichtung einer Querunginsel, die den Eingang zum Ortskern auch für den Autofahrer deutlich macht und gleichzeitig den Verkehr abbremst.

- Verbindung mit Maßnahmen V3 und V11 und D4



Bankfiliale am Rathausplatz mit Bushaltestelle



Platzfläche am Rathaus (Rathausplatz)

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 250.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung

Zeitraum: 2018

**V8 Querung Rimplarer Straße für Radverkehr**

Der Radverkehr in Süd-Nord-Richtung erfolgt im Ortskern Günterslebens überwiegend parallel zur Kreisstraße (über Bachweg, Ziegelhüttenweg, Heimgartenweg) was bereits erheblich zur Sicherheit der Radfahrer beiträgt, da dies wenig bzw. kaum befahrene Straßenverbindungen sind. Die Radverbindung wird häufig von Kindern genutzt, die den Weg zum Sportgelände befahren. Der Radweg, der als ausgewiesene überörtliche Radwegeverbindung durch das Dürrbachtal führt, quert die Kreisstraße in Höhe des Ziegelhüttenweges. An der Querungsstelle ist die Einsehbarkeit aufgrund ihrer Lage schwierig (Kurvenverlauf auf der Kreisstraße und schwer einsehbare „Ausfahrt“ des Radweges).

Ziel der Maßnahme ist die Erhöhung der Sicherheit der Radfahrer, einerseits durch frühzeitige Information der Autofahrer mittels entsprechende Beschilderung, dass eine Radwegequerung folgt, andererseits durch die Einrichtung einer geeigneten – und im vorhandenen schmalen Straßenraum technisch umsetzbaren – Querungshilfe. Bauliche Maßnahmen für eine Querungshilfe wären aber mit Eingriffen in private Flächen verbunden.

Eine kurzfristig umsetzbare Maßnahme ist die farbige Markierung des Querungsbereiches sowie eine Anordnung der Stellplätze so, dass von beiden Seiten die Sicht auf den Querungsbereich gegeben ist.

Eine Alternative könnte über eine Unterführung für die Radfahrer und Fußgänger entlang des Dürrbaches als Weiterführung von der Gartenstraße über den Bachweg zum Birkenweg geschaffen werden. Der Radweg sollte dann entlang des Baches zum Birkenweg geführt werden.

- Verbindung mit Maßnahme V3



Querung Rimplarer Straße auf Höhe Ziegelhüttenweg



Vorschlag aus der Verkehrsuntersuchung Güntersleben: farbige Markierung der Querung und Umorganisation der Stellplätze (Link, Stuttgart)

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 20.000 €
Finanzierung:	GVFG, Zweckverband Naherholung
Zeitraum:	2017

## V9 Umgestaltung der Langgasse / Schönbrunnenstraße / Josef-Weber-Straße

Insbesondere die Langgasse, aber auch die Josef-Weber-Straße und die Schönbrunnenstraße sind wesentliche Verbindungen für Fuß- und PKW-Verkehr zum Schwerpunktbe-  
reich „Soziale Infrastruktur“ mit Kindergarten, Schule und Seniorenzentrum im Norden des Ortskerns.

Die zumindest einseitig durchlaufenden Gehwege, die alle drei Straßen aufweisen, sind aufgrund der genannten Verkehrsbelastung von Bedeutung. Sie sollen für die Sicherheit der Passanten (Schulweg, Weg zu Kindergarten und Haus der Generationen) auch beibehalten werden und ggf. auf die erforderliche Breite ausgebaut werden.

Eine Gestaltungsalternative für die Langgasse ist ein Ausbau als Verkehrsberuhigter Bereich mit Ausbildung einer Rinne, welche die Gasse in verschiedene Bereiche aufteilt (Kfz und Fußgänger). Wo der Fußgänger geschützt werden soll, kann eine Abtrennung durch bauliche Maßnahmen erfolgen.

Die Josef-Weber-Straße hat unterschiedliche Breiten. Der einseitige Gehweg kann im oberen Abschnitt zwischen Schulstraße und Friedhofstraße auf der Nordseite, im unteren Bereich bis zur Thüngersheimer Straße auf der Süd- bzw. Ostseite angelegt werden. Verbunden werden sollten diese Gehwege über eine Querungshilfe (Überweg). Die Tempo-30-Regelung sollte beibehalten werden.

In der Schönbrunnenstraße in Fortsetzung der Langgasse kann durch den recht breiten Straßenraum ggf. eine Verbreiterung des Gehweges erfolgen. Als kurzfristig umsetzbare Maßnahme wäre hier bereits eine Markierung der Stellplätze hilfreich, um Ausweichräume für den Begegnungsverkehr zu schaffen.

- Verbindung mit Maßnahmen V5 und V10



Langgasse an der Einmündung Schustergasse



Schönbrunnenstraße



Josef-Weber-Straße

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 500.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung

Zeitraum: ab 2019

**V10 Erneuerung aller Gassen im Ortskern**

Die schmalen, oft sehr steilen Gassen zwischen Kirchenburg und Thüngersheimer / Rimparer / Gramschatzer Straße sind reine Anliegerstraßen mit sehr geringer Verkehrsbelastung (Zehntgasse, Büttnergasse, Schustergasse, Kirchgasse, Steingasse, Brunnengasse, Klostergasse und Klebergasse). Sie sind überwiegend in einem verbesserungswürdigen baulichen Zustand. Auch die Versorgungssparten müssen teilweise dringend saniert werden.

Ziel der Maßnahme ist, die Gassen gestalterisch in das Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum des Ortskerns Günterslebens einzubinden und diese im Rahmen einer Straßensanierung in einheitlicher und ansprechender Weise nezugestalten.

Die Gassen verfügen aufgrund ihrer geringen Breite und geringen Verkehrsbelastung nicht über Gehwege. Dies soll auch künftig so beibehalten werden, die Gassen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden.

Die Gestaltung soll niveaugleich erfolgen, zur Sicherung der Entwässerung dienen Rinnen. Auch hier können Bereiche dem Fußgänger vorbehalten sein und durch Einbauten wie Borde oder Poller gesichert werden.

Erste Gestaltungsmaßnahmen sollen in der Büttner- und Schustergasse erfolgen.

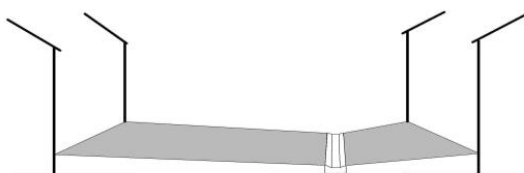
- Verbindung mit Maßnahmen V3, V6 und V9



Kirchgasse



Schustergasse



Gestaltungsvariante aus der Verkehrsuntersuchung Güntersleben: Verkehrsberuhigter Bereich mit Rinne oder Pflasterstreifen (Link, Stuttgart)

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 600.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2017-2022

### V11 Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen

Aufgrund des demografischen Wandels ist sowohl ein Umdenken in der Gestaltung öffentlicher und privater Gebäude, aber auch des öffentlichen Raums zwingend erforderlich, um den Ansprüchen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden.

Ziel ist die Schaffung barrierefreier Haltestellen des ÖPNV, um für alle Bevölkerungsgruppen eine leichte Zugänglichkeit zum Busverkehr zu ermöglichen.

Alternativ zu den Busbuchten können auch Buskaps hergestellt werden, wodurch im Bereich der Haltestellen mehr Raum für die Gehwege verfügbar wäre, oder der Raum für die Errichtung einer Mittelinsel genutzt werden könnte. Die Einrichtung von Buskaps dient der Bevorrechtigung des ÖPNV - der Bus muss sich nicht nach dem Halt wieder einordnen - und bremst den übrigen Kraftverkehr, was allerdings auch zu Stauungen und gefährlichen Überholmanövern führen kann.

- Verbindung mit V1, V2, V3, V6; V7

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 80.000 €

Finanzierung: ÖPNV-Mittel

Zeitraum: 2017 - 2019

### V12 Neuorganisation Parkplatz am EDEKA-Markt

Der Parkplatz liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des EDEKA-Marktes und ist räumlich sehr beengt. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich der alte Bauhof, der als „Parkscheune“ genutzt wird. Diese Stellplätze sind ein wesentlicher Standortfaktor für den Markt, da viele Kunden mit dem PKW zum Einkaufen kommen.

Ziel der Maßnahme ist eine Umorganisation der verfügbaren Fläche um möglichst viele, gut erreichbare Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

Mit der Umsetzung des Projektes kann auch der Abriss des Gebäudes verbunden sein. Auch eine Hervorhebung der Querung bzw. Querungshilfe sollte in die Überlegungen einbezogen werden, da diese platzartige Aufweitung die einzige Aufweitung des Straßenraums in der Thüngersheimer Straße ist und den Eingang zum inneren Ortskern von Nordwesten markiert.

- Verbindung mit V2



Parkplatz gegenüber EDEKA-Markt

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 50.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung, privat

Zeitraum: 2018

### V13 Radweg Güntersleben – Gadheim – Veitshöchheim

Wichtige weiterführende Schulen für die Günterslebener Schüler liegen in Veitshöchheim. Auch das Gewerbegebiet Veitshöchheim mit seinen Arbeitsplätzen und Einzelhandelsangeboten sind wesentliche Anlaufstellen für die Bevölkerung Günterslebens.

Mit den Projekten des ISEK wird auch das Ziel verfolgt, den motorisierten Individualverkehr zu mindern und die Bevölkerung zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu motivieren. Dafür sind gut verknüpfte und sichere Radwege eine Grundvoraussetzung.

Ziel dieser Maßnahme ist die bessere Anbindung des Radverkehrs Günterslebens an die Nachbargemeinde Veitshöchheim (über Gadheim, Gemeinde Veitshöchheim).

Die Linienführung des Weges muss mit der Gemeinde Veitshöchheim abgestimmt werden, da der Großteil des Weges auf deren Gemarkung verläuft und somit die Umsetzung der Maßnahme überwiegend durch die Gemeinde Veitshöchheim erfolgen muss. Gegenwärtig ist in Veitshöchheim ein Radwegekonzept in Bearbeitung, so dass hier eine zügige Abstimmung erfolgen sollte.

Die Radwegeverbindung auf Günterslebener Gemarkungsgebiet ist weitgehend vorhanden und wurde neu geschottert, es sind jedoch noch Ausbaumaßnahmen sowie eine Beschilderung erforderlich.

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten:

Finanzierung: Zweckverband Naherholung

Zeitraum: 2018

### V14 Verbesserung der Sicherheit der Radfahrer am Ortseingang Gramschatzer Straße

In Richtung Gramschatz besteht eine Lücke im Radwegenetz. Die Radfahrer müssen ab dem Ortsausgang von Güntersleben bis Gramschatz auf der Fahrbahn fahren. Mit der Maßnahme soll zumindest eine Verbindung zwischen dem innerörtlichen Radweg, der bis zum Dürrbachpark führt, und dem Radweg zum Einsiedel geschaffen werden.

Da aufgrund der Topografie eine straßenunabhängige Führung des Radweges sehr schwierig ist, könnte auch beispielsweise über Markierungsmaßnahmen auf der Ortsverbindungsstraße die Sicherheit der Radfahrer verbessert werden.

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten:

Finanzierung: Zweckverband Naherholung

Zeitraum: 2017

## V15 Anbindung Am Grubig an die Würzburger Straße

Aufgrund des engen Straßenraums in der inneren Thüngersheimer Straße und den daraus entstehenden Konflikten und Behinderungen wird gerade auch im Blick auf das Neubaugebiet „Platte“ nach Wegen gesucht, diese Straße zu entlasten.

Eine alternative Trasse zur Thüngersheimer Straße / Würzburger Straße ist beispielsweise die Route über Winterleitenweg und Mozartstraße. Diese Anbindung kann gerade in Spitzenverkehrszeiten als Entlastungstrasse der Thüngersheimer Straße dienen. Eine genauere Betrachtung der Entlastungsmöglichkeiten für die Thüngersheimer Straße findet sich in der „Verkehrsuntersuchung Güntersleben“ (Verkehrsplanung Link, Stuttgart)

Für die Anbindung der Straße „Am Grubig“ an die Würzburger Straße ist bis zur Deisenbergstraße eine kurze Neutrassierung erforderlich. Diese Neutrassierung kann mittelfristig im Grundstück Würzburger Straße 48 hergestellt werden, welches der Gemeinde Güntersleben gehört. Der Höhenunterschied zwischen Deisenbergstraße und Würzburger Straße ist an dieser Stelle gering, die vorgeschlagene kurze Anbindung ist auch von der Höhenabwicklung machbar. Die Straße Am Grubig ist in diesem Abschnitt vorhanden und auch befahrbar, müsste aber ausgebaut werden.

Für die Realisierung dieser Bypassstrasse sind auch für die angrenzenden Straßen (Am Grubig, Deisenbergstraße) Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen erforderlich.



Gestaltungsvorschlag aus der Verkehrsuntersuchung Güntersleben: Neutrassierung Am Grubig - Würzburger Straße (Link, Stuttgart)

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	ggf. Städtebauförderung (Abriss)
Zeitraum:	2020



**V16 Knotenpunkt Thüngersheimer Straße / Winterleitenweg / Mehlenstraße**

Der ortseinwärts verkehrende Kfz-Verkehr hat häufig eine überhöhte Geschwindigkeit, da die Thüngersheimer Straße abschüssig ist und sehr gerade verläuft. Zugleich soll der Verkehr über die Querverbindung Mehlenstraße / Winterleitenweg gelenkt werden, um die Ortsdurchfahrt über die Thüngersheimer Straße zu entlasten. Aus diesen beiden Gründen soll die Bevorrechtigung der Thüngersheimer Straße aufgehoben werden.

Für die Gestaltung des Knotenpunkts ergeben sich zwei Varianten: Der Bau eines Minikreisels oder eine einfache Rechts-vor-Links-Regelung.

Beide Varianten hätten den Vorteil, dass die einmündenden Straßen die gleiche verkehrsrechtliche Bedeutung aufweisen und die Verbindung von Mehlenstraße und Winterleitenweg aufgewertet würde, gemeinsam. Damit verbunden wäre auch eine Verlangsamung der Kfz, insbesondere in die Thüngersheimer Straße hinein. Eine solche Maßnahme dient auch als Auftakt für den folgenden Tempo-30-Bereich.

Der Minikreisverkehrsplatz ist aufgrund der spitzwinklig einmündenden Straßen technisch aufwendiger, an den spitzwinkligen Zufahrten wäre eine besondere (überfahrbare) Oberflächengestaltung erforderlich. Auch das Linksabbiegen aus der Thüngersheimer Straße würde umständlicher.

Bei einer Rechts-vor-Links-Regelung ohne Umbauten der Fahrbahn bestehen diese Nachteile nicht, zugleich ist diese Lösung verkehrsrechtlich und verkehrstechnisch unproblematisch und sehr kostengünstig (nur Markierung und Beschilderung).



Gestaltungsvorschlag Minikreisverkehr (Link, Stuttgart 2016)



Gestaltungsvorschlag Recht-vor-Links-Regelung (Link, Stuttgart 2016)

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 50.000 €
Finanzierung:	
Zeitraum:	2018

## Maßnahmen Handlungsfeld Wohnen

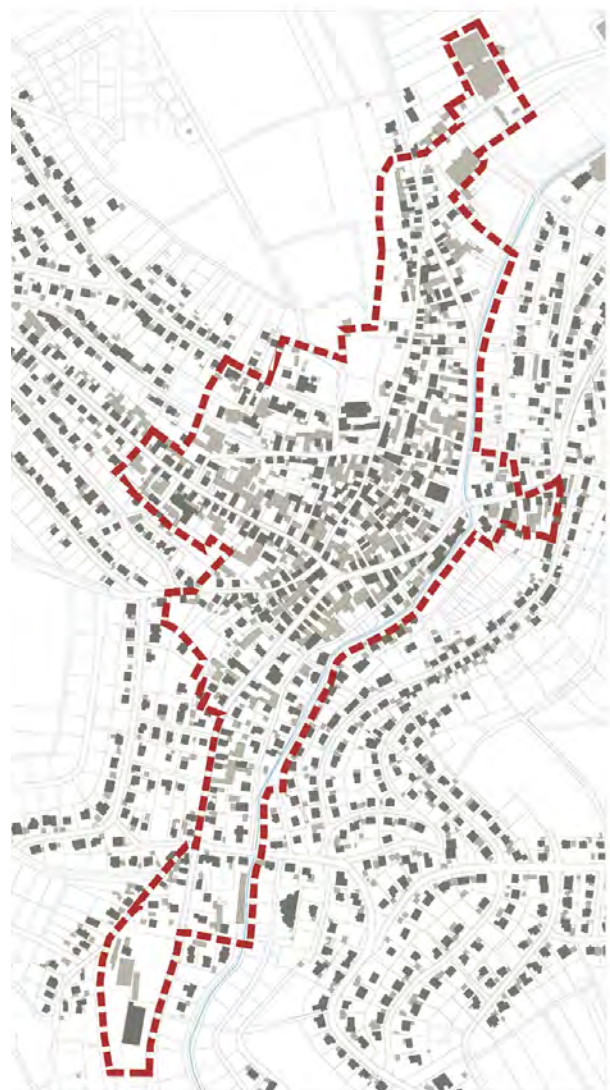
### W1 Ausweisung Sanierungsgebiet

In Folge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen konnten städtebauliche Missstände in verschiedenen Teilen des Ortskerns Günterslebens nachgewiesen werden. Leerstand bzw. Leerstandsrisiko, bauliche Mängel (auch im öffentlichen Raum), aber auch Defizite durch eine zu dichte Bebauung erfordern eine bauliche Erneuerung. Der Gebäudeleerstand ist gegenwärtig in Güntersleben noch kein schwerwiegendes Problem, in den kommenden Jahren wird der Leerstand von Gebäuden und Höfen aufgrund der Alterung der Gesellschaft jedoch zunehmen. Gegenwärtig erschwert vor allem die bauliche Dichte, Grundstücke im Ortskern für einen Umbau oder eine Neubebauung zu vermarkten. Vorhandene Platzflächen sind wenig attraktiv gestaltet

Es ist daher häufig notwendig, sowohl vorhandene Gebäude und öffentliche Räume aufzuwerten, als auch Flächenpotentiale zu erkennen und zu erschließen sowie Flächen neu zu ordnen, um die Wohnnutzung im Ortskern zu erhalten und zu stärken. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist Grundlage für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung sowie die Möglichkeit der erhöhten Steuerabreibung der Eigentümer und erlaubt der Gemeinde, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 144 BauGB anzuwenden.

- Verbindung mit Maßnahme W2 Kommunales Programm



Sanierungsgebiet

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2016

**W2 Kommunales Programm**

Mit dem Kommunalen Programm können Maßnahmen gefördert werden, die Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Es werden im Straßenraum sichtbare Maßnahmen an Fassade, Dach, Fenstern, aber auch Einfriedungen und Hofflächen gefördert.

Durch folgende Maßnahmen kann das kommunale Programm begleitet werden:

- Sanierungsberatung
- Maßnahmen zur Stärkung des Bewusstseins der Bürger und Bauwilligen für typische regionale Baukultur und die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens, z.B. durch ein Gestaltungsseminar oder einen Ortsrundgang zur Motivation und Sensibilisierung der Eigentümer, individuelle Eigentümerberatung; Best-Practice-Beispiele, Bewerbung der Vorteile des zentralen Wohnens, Auslobung Ortskernpreis
- Hinweise auf Fördermöglichkeiten können im Rahmen des geplanten Gestaltungsleitfadens sowie z.B. durch einen Förderflyer für die Gemeinde Güntersleben gegeben werden.
- Informationsabend für die Anwohner des Sanierungsgebietes nach Programmaufnahme in die Städtebauförderung zur Erläuterung des Förderprogramms und der Möglichkeiten, die sich für die Eigentümer durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes bieten
- Auszeichnung von gelungenen Sanierungsbeispielen

Das Kommunale Programm wird zu 60 % durch die Städtebauförderung finanziert, die restlichen 40 % muss die Gemeinde beitragen. Hierfür müssen im Jahreshaushalt Mittel vorgesehen werden.

- Verbindung mit W1, V2, V3, V6; V7



Beispiel private Bauberatung

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 30.000 € / Jahr
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2017 - 2023

### W3 Umnutzung leerstehender Gehöfte für neue Wohnformen



Der aus dem demografischen Wandel resultierende Anstieg des Altersdurchschnittes erfordert neue Überlegungen im Themenbereich Wohnen. Spezifische Angebote, wie z.B. alternative Wohnformen, die auf die Umstrukturierung der Gesellschaft reagieren, sind gefragt.

Als Standort sind besonders größere Gebäude oder Höfe im Ortskern geeignet, weil die Bewohner hier auf kurzen und ebenen Wegen die Einrichtungen der Infrastruktur oder die Haltestellen des ÖPNV erreichen können und genug Raum für mehrere Wohnungen und Freiflächen vorhanden ist. Leerstände im Ortskern sollten deshalb auf eine Eignung für diese Nutzung geprüft werden.

- Konzept Wohnprojekt: Abklärung der Zielgruppe und den Wohnwünschen, z.B. Mehrgenerationenhaus: das Haus wird von verschiedenen Generationen und Bevölkerungsgruppen - bspw. auch Alleinerziehende, Behinderte oder Familien - bewohnt, die sich gegenseitig unterstützen
- ggf. Standortsuche: Gebäude (Umbau oder Neubau) in zentraler Lage im Ortskern
- für den gesamten Ortskern gilt: Verbesserung des Wohnangebotes für Ältere, die mit der Unterstützung im Haus länger selbstbestimmt einen eigenen Haushalt führen können und zudem in eine soziale Gemeinschaft integriert sind



Beispiel Seniorenwohnen in Reichenberg

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 800.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung (bei Sanierung), Wohnungsbauförderung
Zeitraum:	2020

**W4 Gestaltungslleitfaden**

Es soll ein Gestaltungslleitfaden erstellt werden, in dem Hinweise zur regionaltypischen, ortsangepassten Bauweise von Gebäuden und Grundstücken aufgezeigt werden. Er gibt allgemeine Hinweise über positive Beispiele.

Der Gestaltungslleitfaden beinhaltet Vorgaben für geförderte Maßnahmen und zustimmungspflichtige Vorhaben im Sanierungsgebiet gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 8.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung

Zeitraum: 2016

**W5 Breitband im Altort**

Die aktuelle Versorgung mit Breitbanddiensten im Download und Upload ist in Güntersleben verbesserungswürdig.

Anhand öffentlich zugänglicher Quellen wurde der Bestand erfasst und ein vorläufiges Ausbauggebiet für Fahrental und Neubaugebiet Platte festgelegt, in denen Bedarf für den Ausbau eines Netzes der nächsten Generation (NGA-Netze) besteht. Aber auch im Altort besteht Ausbaubedarf.

Ziel der Maßnahme ist die Umsetzung der Netzverbesserung für den Altort.

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten:

Finanzierung: Breitbandförderung, ggf. i.V.m. Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum (St.bauförderung)

Zeitraum: 2016

**W6 Energetische Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden**

Die Einsparung von Energie und der verstärkte Einsatz regenerativer Energien bedeutet eine insgesamt günstigere CO<sub>2</sub> Bilanz und soll daher auch in der Gemeinde Güntersleben gefördert werden.

Ziel der Maßnahme ist die Einsparung von Energie durch die Kommune. Bausteine der Maßnahmen können u.a. sein:

- energetische Sanierung kommunaler Gebäude
- Photovoltaik auf Dachflächen, die nicht einsehbar sind (Beachtung des Gestaltungslleitfadens)
- Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden (z.B. Schule)
- ggf. Aufbau von Nahwärmenetzen und Einsatz erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 300.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung

Zeitraum: 2018 - 2023

## W7 Quartiersentwicklung Langgasse / Zehntgasse

Es existieren in der Ortsmitte bereits einige leerstehende Anwesen, diese Zahl wird künftig durch die demografische Entwicklung weiter zunehmen. Einige der Grundstücke liegen bereits in gemeindlichem Eigentum.

Durch eine gezielte Entwicklung dieser Grundstücke in der Ortsmitte können diese Flächenpotenziale in zentraler Lage mit Leben gefüllt werden und die Nutzungen und Angebote der Ortsmitte durch vielfältige Bausteine ergänzen.

Die betroffenen Grundstücke liegen vor allem im Bereich der Langgasse / Zehntgasse. Eine Wiedernutzung der Grundstücke kann einen Trittstein zwischen Ortsmitte (Kreisstraße / Thüngersheimer Straße) und dem Bereich um die Kirchenburg schaffen und somit die beiden zentralen Bereiche verknüpfen.

Als Nutzungsbausteine bieten sich in erster Linie Nutzungen der sozialen Infrastruktur, wie beispielsweise eine Einrichtung zur Kinderbetreuung, Wohnprojekte oder Stellplatzanlagen in Form einer Parkscheune an.

Die Umnutzung der Grundstücke soll zunächst durch eine städtebauliche Feinuntersuchung vorbereitet werden, in der die Flächenpotenziale und mögliche Nutzungsszenarien aufgezeigt werden.



Blick in die Langgasse, Richtung Thüngersheimer Straße



Beispiel Parkscheune in Stadtlauringen

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	Städtebauliche Feinuntersuchung ca. 8.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2017

## Maßnahmen Handlungsfeld Daseinsvorsorge / Kultur / Soziales

### D1 Umnutzung und Sanierung Frühmessnerhaus

Das „Frühmessnerhaus“ wird derzeit als Wohnhaus genutzt, die ortsgeschichtlich wichtige alte Schmiede im Erdgeschoss dient als Lager.

Ziel ist, das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen und als Schwerpunkt für Kultur und Freizeit zu entwickeln. Damit soll eine spürbare Aufwertung des Bereiches um Frühmessnerhaus / Schönbrunnenplatz und den Schwerpunktbereich der sozialen Infrastruktur erreicht werden und das vorhandene räumliche Potenzial besser ausgeschöpft werden. Auch die einstige Schmiede soll als historischer Raum erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Gerade in der Kombination aus Kunst und Gastronomie bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise eine Kunstkneipe, eine Weinstube mit Kabarett, ein Café mit Galerie und anderes mehr. Eine gastronomische Nutzung in der Schmiede mit einem Freisitz auf dem davorgelegenen Platz würde sich beispielsweise anbieten, ggf. kann auch eine Kombination mit der bestehenden naheliegenden Heckenwirtschaft erfolgen. Ebenso ist die Schaffung von Beherbergungsplätzen eine denkbare (zusätzliche) Variante.

Die Umnutzung und Sanierung soll im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Schönbrunnenplatzes (Maßnahme V5) erfolgen, so dass eine abgestimmte Gestaltung und Nutzung von Platz und Gebäude gewährleistet ist.

Auch eine Nutzung durch örtliche Vereine ist im Frühmessnerhaus möglich (Beachtung der Maßnahme Lagerhaus D8).

- Verbindung mit Maßnahmen V5 und D8



Frühmessnerhaus am Schönbrunnenplatz



Schönbrunnenplatz gegenüber Frühmessnerhaus

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 600.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2018

## D2 Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs Süd

Das Areal befindet sich an der südlichen Ortseinfahrt von Güntersleben. Der ehemalige Lebensmittelmarkt (Tegut) steht seit geraumer Zeit leer. Im Anschluss an die Halle liegen bisher gärtnerisch genutzte Flächen, doch die Gärtnerei hat ihre Freilandanbauflächen reduziert, so dass nunmehr Flächen an der Kreisstraße am Ortseingang brach liegen. Diese Mindernutzungen stellen städtebauliche Missstände dar. Auf der Ostseite der Kreisstraße finden sich bislang ungenutzte Wohnbauflächenpotenziale.

Der genannte Bereich, die Flächen der Gärtnerei sowie die gegenüberliegende, unbebaute Straßenseite der Kreisstraße sollen mittelfristig entwickelt und gestaltet werden. Ziel ist, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistung zu schaffen, die einen attraktiven Ortseingang bildet. Eine hohe Priorität hat hierbei die Revitalisierung des leerstehenden Lebensmittelmarktes (Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes). Mit der Wiederansiedlung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes könnte die Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Güntersleben langfristig gesichert werden.

Mit der Einbeziehung des Bereiches in das Sanierungsgebiet (Maßnahme W1) hat die Gemeinde weitere Einflussmöglichkeiten (Vorkaufsrecht).

Für die Gestaltung des Gesamtbereiches „Ortseingang Süd“ soll zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das dann ggf. in Abschnitten umgesetzt werden kann. Die bebauten bzw. brachliegenden Teile des Areals werden zudem in das Sanierungsgebiet aufgenommen.



die Gärtnerei am Ortseingang Süd



der gegenwärtig leerstehende ehemalige Lebensmittelmarkt

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Planungskosten:	ca. 6.000 € Rahmenplan
Finanzierung:	ggf. Wohnungsbauförderung
Zeitraum:	2017



**D3 Aktive Ortsmitte**

Die Ortsmitte im Bereich Kreisstraße / Thün-  
gersheimer Straße ist geprägt durch verschie-  
dene Dienstleistungs- und Einzelhandelsange-  
bote. Das Augenmerk muss jedoch nicht nur  
auf der Erhaltung der bestehenden Angebote  
liegen, sondern auch auf der Erweiterung der  
Angebotsvielfalt. Dies dient durch die Schaf-  
fung ergänzender Angebote auch den beste-  
henden Einrichtungen.

Ziel der Maßnahme ist die Ansiedlung weiterer  
Angebote aus dem Bereich Dienstleistung,  
Handel und Gastronomie, aber auch Nut-  
zungen aus dem Bereich der sozialen Infra-  
struktur und des Gemeinbedarfs sind in der  
Ortsmitte denkbar.

Das ortsbildprägende ehemalige Gasthaus im  
Kreuzungsbereich von Kreisstraße und Thün-  
gersheimer Straße steht beispielsweise zu  
Teilen leer. Lediglich zwei Arztpraxen nutzen  
das Gebäude. Hier könnten ergänzend weitere  
gesundheitliche Dienstleistungen oder ggf.  
Facharztpraxen untergebracht werden.

Als ergänzende Nutzung für den Ortskern ist  
ebenfalls wünschenswert, weitere gastron-  
omische Einrichtungen und Übernachtungsan-  
gebote zu schaffen. Ein Gebäude / Grundstück  
in der Ortsmitte könnte beispielsweise eine  
Wirtschaft mit Biergarten oder eine kulturelle  
oder museale Nutzung beherbergen.

Auch die lokale Landwirtschaft und der Wein-  
bau sollten mehr in den Fokus der Öffentlich-  
keit gebracht werden. Mit der Vermarktung  
lokal bzw. regional hergestellter und verarbei-  
teter landwirtschaftlicher Produkte könnte hier  
ein Beitrag geleistet werden. Ggf. kann für die  
Einrichtung eines Ladens oder die Anglieder-  
ung an bestehende Angebote ein Standort im  
Ortskern gefunden werden

- Verbindung mit Maßnahmen W3 und W7



Ehemaliges Gasthaus in der Ortsmitte



Blick in die Rimplarer Straße, Richtung Lagerhaus

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung bei Sanie- rungsmaßnahmen
Zeitraum:	2018 - 2020

#### D4 Sanierung und barrierefreier Umbau Rathaus !

Das neue Rathaus Günterslebens entstand zum Ende der 1970er Jahre. Eine energetische Sanierung des Gebäudes ist nunmehr zwingend erforderlich.

Im Zuge der Sanierung soll zugleich ein barrierefreier Umbau erfolgen, um das Rathaus für alle Bewohner zugänglich zu machen.



Neues Rathaus

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 2.800.000 €

Finanzierung: Gemeinde Güntersleben

Zeitraum: 2016-2017

#### D5 Entwicklungsbereich Freizeit und Veranstaltung

Die Festhalle Günterslebens, am nördlichen Ortsrand im Bereich der Sportanlagen und des Dürrbachparks gelegen, weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Gleichwohl hat sie eine große Bedeutung für Güntersleben, hier finden zahlreiche Veranstaltungen statt. Auch die vorhandenen Tennishallen haben Sanierungsbedarf. Zugleich liegen die Festhalle und die Sportnutzungen sehr nah an benachbarter Wohnbebauung, was zu Lärmbelastungen bei Veranstaltungen führt.

Ziel der Maßnahme ist ein Konzept für die Entwicklung der Gesamtfläche mit den verschiedenen Nutzungen zu finden.

Zunächst soll die Frage geklärt werden, ob die bestehenden Hallen saniert werden sollen oder ob Neubauten die geeignetere Alternative wären.

Bei Abriss der Festhalle an bestehenden Standort könnte die freiwerdende Fläche für Wohnzwecke, evtl. für Seniorenwohnen genutzt werden.



Tennishallen

Träger: Gemeinde Güntersleben

Planungskosten: ca. 20.000 €

Finanzierung: ggf. Wohnungsbauförderung

Zeitraum: ab 2019

**D6 ÖPNV – Attraktivität steigern - „Ortstarif“**

Güntersleben ist vergleichsweise gut über die Buslinie 19 an die Stadt Würzburg mit regelmäßigen Taktzeiten angebunden.

Aufgrund der Tarifstruktur werden Busfahrten sowohl von Güntersleben nach Würzburg als auch innerhalb der Gemeinde Güntersleben von den Bürgern als zu teuer empfunden (weder Kurzstrecken- noch Ortstarife außerhalb der Großwabe).

Da der Landkreis Würzburg Träger des ÖPNV ist, müssen Maßnahmen bezüglich der Tarifstruktur im Kreistag sowie im Verkehrsverbund diskutiert werden.

Wenn die Einführung eines Kurzstreckentarifes für Güntersleben (und andere Landkreisgemeinden) nicht möglich ist, wäre eine andere Lösungsvariante, eine „Gü-Card“ einzuführen, die über die Gemeinde finanziert werden müsste. Der Inhaber könnte dann zu günstigeren Konditionen den ÖPNV nutzen, die Gemeinde müsste die Differenz an den Verkehrsunternehmer zahlen.



Bushaltestelle am Kettenbrunnen

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	
Finanzierung:	Gemeinde Güntersleben
Zeitraum:	2017

**D7 Barrierefreiheit der öffentlichen Gebäude**

Auch bei den öffentlichen Gebäuden im Ortskern Günterslebens besteht der Bedarf des barrierefreien Umbaus. Der Umbau des Rathauses ist als eigenes Projekt aufgeführt, aber auch andere Gebäude, wie das Alte Rathaus oder das Lagerhaus (mit der Bibliothek) erfordern eine Verbesserung der Zugänglichkeit, um für alle Bevölkerungsgruppen erreichbar zu sein.



Der Zugang zum Lagerhaus ist bereits barrierefrei, aber im Gebäude besteht noch Umbaubedarf

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2017 - 2022

## D8 Weiterentwicklung Kulturzentrum Lagerhaus

Das „Lagerhaus“ als kultureller Mittelpunkt der Gemeinde hat eine wichtige Bedeutung für Güntersleben. Hier finden sich öffentliche Bücherei, Jugendtreff und Räume für Vereine, Volkshochschule, Musikunterricht und Krabbelstube. Aufgrund der Vielzahl der Nutzer und Veranstaltungen stößt das Lagerhaus jedoch zunehmend an seine räumlichen Grenzen. Hier sind deshalb Umbaumaßnahmen - auch für eine barrierefreie Zugänglichkeit (Fahrstuhl) - und eine bauliche Erweiterung erforderlich.

Eine räumliche Erweiterung ist in direkter Benachbarung denkbar, denn neben dem Lagerhaus befindet sich ein leerstehendes Gebäude. Dieses könnte durch Umbaumaßnahmen die räumlichen Möglichkeiten des Lagerhauses ergänzen und erweitern. Als Gebäudeensemble könnten die Gebäude gemeinsam - auch mit dem gegenüberliegenden Platz am Kettenbrunnen - die soziale und kulturelle Bedeutung der Ortsmitte Günterslebens weiter stärken.

Nutzungsbausteine könnten u.a. sein:

- Auslagerung von Nutzungen nach „nebenan“ zur Entlastung des Lagerhauses, wie Bibliothek oder Vereinsräumen
- Ggf. Vermietung von Räumen für Familienfeiern
- Schaffung von Stellplätzen
- Thematische Ergänzung ähnlich Thüngersheim, WeinKulturGaden
- Lagerfläche für Vereine

Alternativ für die Erweiterung in direkter Nachbarschaft des Lagerhauses wäre auch ein 2. Standort für einen Teil der dort vorhandenen Nutzungen möglich, z.B. im Frühmessnerhaus (D1).



Gebäude rechts des Lagerhauses



das Lagerhaus

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	ca. 500.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung bei Sanierungsmaßnahmen
Zeitraum:	2018- 2019

## Maßnahmen Handlungsfeld Freiraum / Ökologie

### G1 Gewässerentwicklungskonzept für den Dürrbach

Der Lauf des Dürrbachs verläuft parallel zur Würzburger bzw. Gramschatzer Straße durch das gesamte Gemeindegebiet Günterslebens.

Aufgrund von verkarsteten Untergründen ist das Gewässer nur nach Regenfällen zuverlässig wasserführend. In weiten Teilen ist der Bach die meiste Zeit trocken, bis auf einzelne Abschnitte aufgrund von Einleitungen von Schichtenwasser.

Der Bach fließt im Ortskern überwiegend in einer flachen Rinne aus Betonelementen und weist ein Trapezprofil mit steiler Böschungsneigung auf. Es gibt abschnittsweise eine bachbegleitende Baumreihe aus Birken und Erlen in unterschiedlicher Dichte.

Eine Ausnahme zu dieser naturfernen Ausbildung stellt der Gewässerabschnitt am Dürrbachpark dar. Dieser wurde im Zuge der Herstellung des Dürrbachparks im Jahr 2007 auf einer Länge von ca. 75m naturnah umgestaltet.

Ziel der Maßnahme ist in Zusammenarbeit mit den anderen Dürrbachanliegern Veitshöchheim und Würzburg sowie dem Wasserwirtschaftsamt ein Gewässerentwicklungskonzept zu erarbeiten, so dass für alle drei Kommunen am Ende ein Handlungskonzept steht, nach dem eine Renaturierung des Dürrbachlaufes umsetzbar ist. Außerhalb der Ortslage soll der Bach mehr Raum bekommen, damit die Aue naturnäher gestaltet und Retentionsräume für Hochwasserfälle geschaffen werden können.



der Dürrbach im Bereich Bachweg



renaturierte Dürrbachaue am Dürrbachpark

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten:

Finanzierung: Wasserwirtschaftsamt

Zeitraum: ab 2016

## G2 Dürrbachlauf als ortskerndurchlaufende Grünachse

Da der Dürrbach in der Ortslage Günterslebens kaum wasserführend ist, ist im bebauten Bereich der Dürrbach vor allem als durchgängiger Grünzug von Bedeutung. Dieser Grünzug soll mit der Maßnahme stärker betont werden.

Im Ort stellt der Dürrbach ein grünes Band von Nord nach Süd mit einer Breite von 6 bis 10m dar. Durch angrenzende Grünflächen wie den Dürrbachpark, benachbarte Kleingärten und den Spiel- und Bolzplatz ist die Grünstruktur an manchen Stellen bis zu 50m breit.

Die benachbarten Grünflächen sollten gestalterisch an den Dürrbach angebunden werden, die Grünflächen sollten für die Bevölkerung über Spazierwege zugänglich sein.

Soweit möglich sollten die bachbegleitenden Grünflächen verbreitert werden, um Möglichkeiten einer naturnahen Gestaltung wie am Dürrbachpark zu schaffen. Bei angrenzenden Kleingartenflächen könnte diese Maßnahme zumindest in Teilbereichen durch Ankauf und Neuordnung der verbleibenden Flächen realisiert werden.

Beispielsweise birgt der Abschnitt entlang des unbefestigten Bachweges zwischen Ignatius-Gropp-Str. und Rimplarer Str. mit einer Breite von mind. 8,5 m die Möglichkeit der Neugestaltung des Bachbettes mit begleitendem Fußweg.

- Verbindung mit Maßnahme G1



der Dürrbach in der Gramschatzer Straße



Dürrbach im Bereich Gartenstraße. Hier wäre Raum für eine Aufweitung des Bachbettes und die Pflanzung einiger begleitender Auegehölze.

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten:

Finanzierung: Städtebauförderung, WWA

Zeitraum: 2018 - 2020

### G3 Schaffung von „Angel“punkten am Bachlauf

Der Dürrbach durchfließt den Ortskern, aber er ist nicht präsent. Es gibt im Ortskern (außer im Dürrbachpark) keine Gewässerzugänge oder Bereiche, in denen der Bach in die Freiflächengestaltung integriert ist.

Die Erlebbarkeit des Dürrbaches soll durch die Anlage von „Angelpunkten“ am Gewässer verbessert werden. Dies sind kleine Plätze, die den steinernen Ortskern mit dem Gewässerlauf verknüpfen. In diesen Bereichen bietet sich die Möglichkeit:

- kleine Grüninseln im dicht bebauten Ortskern zu gestalten
- Gewässerzugänge zu schaffen
- Sitzgelegenheiten aufzustellen oder
- Spielgeräte anzubieten

Stellen, die sich für solche Punkte eignen und als einzelne Projekte umsetzbar sind, wären beispielsweise:

- Gramschatzer Straße am Beginn der Kleingartenanlage (Grünfläche mit markantem Einzelbaum)
  - Kreuzung Rimplarer / Gramschatzer Straße (in Verbindung mit dem bachbegleitenden Fußweg G4)
  - neben dem Bolzplatz am Bachweg
- Verbindung mit Maßnahmen G1 und G2



Sitzplatz am Dürrbach in der Gartenstraße



Beispiel für einen Gewässerzugang („Erlebbares Schlichem“, Gemeinde Dautmergen, Siegmund Landschaftsarchitektur, Schömberg)

Träger: Gemeinde Güntersleben

Kosten: ca. 250.000 €

Finanzierung: Städtebauförderung, WWA

Zeitraum: 2019 - 2023

**G4 Anlage eines bachbegleitenden Fußweges entlang des Dürrbaches**

Um das grüne Band des Dürrbachlaufes auch erlebbar und nutzbar zu machen, soll entlang des Bachlaufes im Bereich der Gramschatzer Straße sowie bis zum Kindergarten am Mühlweg ein begleitender Fußweg geschaffen werden.

Zunächst muss ein Konzept erarbeitet werden, wie der Weg verlaufen soll, wo das Gewässer gequert werden soll. Zur Umsetzung dieses Weges ist wahrscheinlich auch der Ankauf von privaten Kleingartenflächen erforderlich.

- Verbindung mit Maßnahmen G1, G2 und G3



Der Dürrbach an der Gramschatzer Straße ohne Fußweg, rechts angrenzend die Kleingärten

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	
Finanzierung:	Städtebauförderung, privat
Zeitraum:	2020

**G5 Baumkataster**

Um die Grünstrukturen im Ortskern zu sichern und gezielt weiterentwickeln zu können, soll ein Baumkataster zur Erfassung, Bewertung und Sicherung der Bäume im öffentlichen Raum erarbeitet werden.



Markanter Einzelbaum an der Gramschatzer Straße

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	
Finanzierung:	Gemeinde
Zeitraum:	2017



**Maßnahmen Handlungsfeld Freizeit / Tourismus / Erholung**

**F1 Hervorhebung des Weinbaus  
(Natur und Flur – Stärkung der kleinen Qualitäten)**

Der Weinbau ist in Güntersleben traditionell beheimatet. Es gibt mehrere Winzer in der Gemeinde, einige betreiben Heckenwirtschaften, im Juni jedes Jahres findet die traditionelle Weinbergswanderung statt.

Da bislang keine Flurneuordnungsmaßnahmen in den Weinbergen durchgeführt wurden, sind die Weinlagen am „Günterslebener Sommerstuhl“ noch in einem sehr ursprünglichen Zustand, was durchaus als Qualität zu werten ist. Hier ist der Weinbau in seiner traditionellen Form erlebbar.

Dies erfordert jedoch auch bauliche Maßnahmen, denn teilweise müssen die Weinbergsmauern erneuert bzw. wieder aufgebaut werden (Konzept Dr. Kolb vorhanden), auch die Wegeanbindung an den Ort sollte verbessert werden.

Da Güntersleben jedoch nicht am Main liegt, und die Weinberge vom Ort abgewandt liegen, wird Güntersleben nicht als „Weinbaugemeinde“ wahrgenommen. Auch die Weintouristen besuchen eher die bekannten Weinorte im Maintal und kommen nicht nach Güntersleben.

Ziel der Maßnahme ist die Förderung des Weinbaus in Güntersleben. Das Thema Wein soll durch die Nutzung der vorhandenen Potenziale stärker ins Bewusstsein der Bewohner und Besucher gerückt werden.

Dies soll in Zusammenarbeit mit dem Weinbauverein über die Schaffung weiterer Angebote rund um den Wein sowie eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit erfolgen, wie:

- stärkere Verankerung des Themas „Wein“ im Ortsbild (Hinweise auf Winzer oder Veranstaltungen)
- Förderung der Öffentlichkeitsarbeit zum

Thema Wein

- Aufstellung von Hinweistafeln am Weinberg über seine lange Geschichte
- Durchführung baulicher Instandhaltungsmaßnahmen am Weinberg
- Verbindung mit Maßnahme F2



Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	
Finanzierung:	LEADER
Zeitraum:	2018 - 2020

## F2 Wanderwege durch die Günterslebener Flur

Im Ortskern Günterslebens besteht bereits ein modernes, schlichtes Beschilderungssystem, welches Fußgängern und Autofahrern das Auffinden von öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungen und Freizeitangeboten erleichtert.

Es fehlt eine Wegeführung aus dem Ortskern in die Landschaft. Auch erfolgt von den Rad- und Wanderwegen außerhalb des Ortes keine Weiterleitung in den Ortskern hinein zu Gastronomie, kulturellen Einrichtungen oder Versorgungsinfrastruktur. Gerade im Hinblick auf den Ausbau des Wander- und Radtourismus ist das Ausschildern von Angeboten im Ortskern von Bedeutung, um Besucher in den Ort hinein zu ziehen. Auch die Beschilderung der Themenwege und Routen außerhalb der Siedlung ist ein wesentlicher Faktor für den Tourismus.

Bei der Ausschilderung der Wege sollte auf folgendes geachtet werden:

- Anbindung an besondere Naturschätze, wie bspw. über den Neubergweg zum Naturschutzgebiet ‚Höhfeldplatte und Scharlachberg‘ sowie an den Orchideenpfad, dabei Anknüpfung an bestehende Wege der Nachbargemeinden
- Kennzeichnung und Erläuterung besonderer Landschaftsteile, wie Fuchsloch (Orchideenstandort), Birkach („Urwald“), Steinhöhe (Trockenrasen), Häslach (Mittelwald) oder am alten Steinbruch
- Anbindung der Kirchenburg mit dem Kreuzweg an die bestehenden überörtlichen Rad- und Wanderwege als besonderer kulturhistorischer Sehenswürdigkeit der Gemeinde. Der Weg könnte neben dem bestehenden Geschichtsweg, der im Tal entlang des Dürrbachs verläuft, ein zweiter kulturhistorischer Themenweg durch den Ortskern sein, der in die Landschaft bis zum Weinberg führt.



Höhfeldplatte (Quelle Homepage Gemeinde Thüngerseim)



Garten am Kirchplatz

Träger:	Gemeinde Güntersleben
Kosten:	
Finanzierung:	Städtebauförderung / LEADER
Zeitraum:	2018 - 2019

**F3** Schaffung einer Mountainbike-  
strecke

Das Erholungsangebot Günterslebens umfasst verschiedene kulturelle und sportliche Angebote.

Zur Erweiterung des Angebotes an Outdoor-Aktivitäten bietet es sich bei dem bewegten Relief Günterslebens an, Mountainbike-Strecken auszuweisen.

Diese sollen in Verbindung mit den an die Gemeinde angrenzenden LEADER-Gemeinden ausgewiesen werden. Die Wegeführung soll in Anbindung an bestehende Mountainbike-Strecken erfolgen. Mit diesen überregionalen Verbindungen entsteht für Güntersleben ein weiteres attraktives Erholungsangebot.

Träger: privat

Kosten:

Finanzierung: LEADER

Zeitraum: 2019

## 6.4 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Maßnahme		Förderprogramm	Förderfähige Kosten (TEur)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1. Vorbereitende Maßnahmen</b>											
W7	Quartiersentwicklung Langgasse / Zehntgasse	Städtebauförderung	8,0		8,0						
D2	Entwicklung und Gestaltung des Ortseingangs Süd (Konzept)	Städtebauförderung	6,0		6,0						
D3	Aktive Ortsmitte	Städtebauförderung	150,0			50,0	50,0	50,0			
D5	Entwicklungsbereich Freizeit und Veranstaltung (Konzept)	Städtebauförderung	20,0				20,0				
<b>Summe</b>			<b>684,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>300,0</b>	<b>320,0</b>	<b>50,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>											
V1	Umsetzung des Verkehrskonzeptes im Ortskern	Städtebauförderung	20,0	20,0							
V2	Umgestaltung der Thüingersheimer Straße	Städtebauförderung	1.300,00		800,0	500,0					
V3	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Kreisstraße Wü 3	Städtebauförderung	330,0			110,0	110,0	110,0			
V4	Umgestaltung Knotenpunkt Ortsmitte	Städtebauförderung	150,0			150,0					
V5	Gestaltung des Schönbrunnenplatzes	Städtebauförderung	350,0			350,0					
V6	Gestaltung des Platzes am Kettenbrunnen	Städtebauförderung	100,0						100,0		
V7	Gestaltung des Platzes am Rathaus	Städtebauförderung	250,0			250,0					
V8	Querung Rimplarer Straße für Radverkehr	GVFG	20,0		20,0						
V9	Umgestaltung der Langgasse / Schönbrunnenstraße / Josef-Weber-Straße	Städtebauförderung	500,0				500,0				
V10	Erneuerung aller Gassen im Ortskern	Städtebauförderung	600,0		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
V11	Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen	ÖPNV-Mittel	80,0		32,0	32,0	16,0				
V15	Anbindung Am Grubig an die Würzburger Straße	Städtebauförderung	150,0					150,0			
V16	Knotenpunkt Thüingersheimer Straße / Winterleitenweg / Mehlenstraße		30,0			50,0					
W6	Energetische Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden	z.T. Städtebaufö.	300,0			50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
D1	Umnützung und Sanierung Frühmessnerhaus	Städtebauförderung	600,0			600,0					
D7	Barrierefreiheit der öffentlichen Gebäude	Städtebauförderung	150,0		25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	
G3	Schaffung von „Angel“punkten am Dürrbach	Städtebauförderung	250,0				50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
<b>Summe</b>			<b>5.180,0</b>	<b>20,0</b>	<b>977,0</b>	<b>2.217,0</b>	<b>851,0</b>	<b>485,0</b>	<b>325,0</b>	<b>225,0</b>	<b>100,0</b>

Maßnahme	Förderprogramm	Förderfähige Kosten (TEur)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>3. Baumaßnahmen</b>										
V12	Neuorganisation Parkplatz am EDEKA-Markt	privat / Städtebaufo	50,0		50,0					
W2	Kommunales Programm	Städtebauförderung	240,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
W3	Umnutzung leerstehender Gehöfte für neue Wohnformen	Städtebauförderung	800,0				800,0			
W4	Gestaltungsleitfaden	Städtebauförderung	8,0	8,0						
D4	Sanierung und barrierefreier Umbau Rathaus	Eigenfinanzierung	2.800,0	1.400,0	1.400,0					
D8	Weiterentwicklung Kulturzentrum Lagerhaus	Städtebauförderung	500,0		250,0	250,0				
Summe			4649,0	1408,0	1430,0	330,0	280,0	830,0	30,0	30,0
Gesamtsumme		9.762,0	1.428,0	2.421,0	2.577,0	1.201,0	1.365,0	355,0	255,0	130,0

<b>4. Sonstige Maßnahmen, nicht Städtebauförderung</b>										
W1	Ausweisung Sanierungsgebiet									
W5	Breitband im Altort	Breitbandförderung								
V13	Radweg Güntersleben – Gadheim – Veitshöchheim	ZV Naherholung								
V14	Verbesserung der Sicherheit der Radfahrer am Ortseingang Nord	ZV Naherholung								
D6	ÖPNV - Attraktivität steigern / "Ortstarif"									
G1	Gewässerentwicklungskonzept für den Dürrbach	WWA								
G2	Dürrbachlauf als ortskerndurchlaufende Grünachse	WWA / privat								
G4	Anlage eines bachbegleitenden Fußweges entlang des Dürrbaches	LEADER								
G5	Baumkataster	Gemeinde								
F1	Hervorhebung des Weinbaus	LEADER								
F2	Wanderwege durch die Günterslebener Flur	LEADER								
F3	Schaffung einer Mountainbikestrecke	LEADER								

## 7 MONITORING UND EVALUIERUNG

In der Städtebauförderung ist vorgesehen nach etwa vier Jahren eine Evaluierung durchzuführen, um Hinweise auf die Wirksamkeit der Maßnahmen zu erhalten.

Im Rahmen der Evaluierung soll nachgewiesen werden, dass durch die bisher umgesetzten Maßnahmen eine Stärkung des Ortskerns in Gang gesetzt werden konnte.

Hierbei kann die Erreichung von Entwicklungszielen u.a. anhand folgender Fragestellungen überprüft werden:

- Welche Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes konnten umgesetzt werden?
- Konnte eine dauerhafte Aktivierung der Akteure vor Ort und der Bürger erreicht werden?
- Wurden private Investitionen ausgelöst?
- Wurden die ansässigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge stabilisiert und gestärkt?
- Wurden neue Angebote geschaffen?
- Wie hat sich die Anzahl der Leerstände entwickelt?
- Wie hat sich die Anzahl der Einwohner sowie der Arbeitsplätze entwickelt?

Neben der objektiven Überprüfung der bis 2020 erreichten Ergebnisse anhand von Daten soll auch eine subjektive Einschätzung wichtiger Akteure sowie der Bürgerschaft Aufschluss über die Erfolge des Entwicklungsprozesses geben. Diese Abfrage der Einschätzung kann im Rahmen moderierter Gesprächsrunden erfolgen.

## 8 ANHANG I

### Baudenkmäler Gemarkung Güntersleben

- |               |  |               |  |
|---------------|--|---------------|--|
| D-6-79-142-3  | Gramschatzer Straße 1. Bildhäuschen, rundbogiger Nischenaufsatz auf Postament mit Inschrift, Sandstein, bez. 1749. nachqualifiziert  |               | mit Inschrift, Sandstein, bez. 1756; Bildstock, großer Reliefaufsatz mit Kreuzschlepperszene, auf Pfeiler, Sandstein, bez. 1731. nachqualifiziert  |
| D-6-79-142-13 | Hainberg. Wegkreuz, Kruzifix auf erneuertem Postament mit Inschrift, Corpus 18. Jh. nachqualifiziert   | D-6-79-142-11 | Kr WÜ 3. Bildstock, kielbogiger Nischenaufsatz mit Gusseisenrelief der 14. Nothelfer, auf abgefastem Pfeiler über Sockel, Sandstein, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert  |
| D-6-79-142-5  | Josef-Weber-Straße 4. Ehem. Rathaus, dann Armenhaus, dann Frühmesserhaus jetzt Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Halbwalmdach, Sockelgeschoss und geohrten Fensterrahmungen, bez. 1731, mit Figurennische von 1757 (bez.) mit Madonnendigur des 14. Jh (Kopie, Original in der Pfarrkirche). nachqualifiziert  | D-6-79-142-10 | Kr WÜ 3. Wegkreuz, Kruzifix auf Postament mit Inschrift, Sandstein, bez. 1830. nachqualifiziert  |
| D-6-79-142-4  | Kirchplatz 2; Josef-Weber-Straße 2. Ehem. Rathaus, sog. Altes Rathaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Hanglage mit nördlichem Fachwerkkobergeschoss und Durchgang zum Kirchhof, 17. Jh.; daran anschließend Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, 17. Jh.; Einfriedung und Stützmauer des ehem. Pfarrhauses, mit Figurennische, darin Sandsteinskulptur des Hl. Stephan, bez. 1757, Bruchsteinmauerwerk, 17./18. Jh. nachqualifiziert                 | D-6-79-142-6  | Langgasse 1. Bildnische, Sandstein, rundbogig, bez. 1833, in Hauswand eingelassen, darüber Kreuzigungsrelief, Sandstein, wohl 19. Jh. nachqualifiziert   |
| D-6-79-142-1  | Kirchplatz 3. Kath. Pfarrkirche St. Maternus, dreischiffige Pseudobasilika mit eingezogenem Chor und südlichem Turm mit Spitzhelm, Turm im Kern romanisch, um 1200, Erhöhung, um 1602, Chor spätgotisch, um 1400, Langhaus unter Verwendung der spätgotischen Südwand erneuert, 1902; mit Ausstattung; Reste der ehem. Ringmauer der einstigen Kirchenburg, Bruchsteinmauerwerk, wohl 17. Jh.; Heiliges Grab, Sandstein, bez. 1756; Pietà, Figurengruppe auf Postament | D-6-79-142-2  | Nähe Friedhofstraße; Kirchplatz 3. Friedhof; Friedhofskreuz, Kruzifix auf Postament, Sandstein, Kreuzstamm erneuert, Anfang 19. Jh.; Friedhofsmauer und Futtermauer, südliche Futtermauer mit verbauten Grabdenkmälern des 18./19. Jh., Bruchsteinmauerwerk, 19. Jh.; Kreuzweg, 14 Stationen mit figürlichen Reliefs mit Maßwerkrahmung auf Postament, neugotisch, um 1870. nachqualifiziert |
|               |  | D-6-79-142-8  | Nähe Frühlingstraße. Bildstock, vierseitiger Reliefaufsatz mit Kreuzigungsszene und Kreuzbekrönung, auf Pfeiler, bez. 1529, über gestuftem Sockel mit Inschriftenkartusche, Sandstein, 18. Jh. nachqualifiziert  |
|               |  | D-6-79-142-12 | Neuberg. Wegkreuz, Kruzifix auf Postament mit Inschrift, Sandstein, bez. 1827. nachqualifiziert  |
|               |  | D-6-79-142-7  | Schönbrunnenstraße 19. Bildhäuschen, rundbogiger Nischenaufsatz mit Kreuzbekrönung auf Sockel mit Inschrift, bez. 1809. nachqualifiziert   |

D-6-79-142-9	Würzburger Straße 23. Kreuzschlepper, Figur des kreuztagenden Christus auf Knien, Sandstein, über der Pforte, Ende 18. Jh. nachqualifiziert	D-6-6125-0114	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
D-6-79-142-14	Würzburger Straße 44. Bildstock, vierseitiger Aufsatz mit Rundbogennischen, darin moderne Gusseisenreliefs und Kreuzbekrönung, auf Pfeiler mit Wapenrelief über Postament, Sandstein, bez. 1608. nachqualifiziert	D-6-6125-0157	Siedlung der Hallstattzeit. nachqualifiziert
D-6-79-142-15	Zwerlach. Bildstock, spitzbogiger Reliefaufsatz mit Kreuzschlepper, auf Pfeiler über Tischsockel, Sandstein, bez. 1887. nachqualifiziert	D-6-6125-0158	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
		D-6-6125-0165	Freilandstation des Paläolithikums. nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 9

Anzahl Baudenkmäler: 15

### **Bodendenkmäler Gemarkung Güntersleben**

D-6-6125-0003	Siedlung der Linearbandkeramik, der Schnurkeramik, der Hallstattzeit, der frühen Latènezeit, der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. nachqualifiziert
D-6-6125-0031	Siedlung der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. nachqualifiziert
D-6-6125-0032	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
D-6-6125-0085	Siedlung der Bronzezeit. nachqualifiziert
D-6-6125-0109	Archäologische Befunde von Vorgängerbauten des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maternus von Güntersleben mit Körperbestattungen im Kirchhof. nachqualifiziert



## 9 ANHANG II

### **Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB und der Betroffenen gemäß § 137 BauGB - Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung fand vom 24.06.2016 bis 27.07.2016 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.06.2016.

Keine Anregungen und Bedenken wurden vom

- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg (Stellungnahme vom 08.07.2016)
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg (Stellungnahme vom 01.07.2016)

geäußert.

#### **1. Regierung von Unterfranken, vom 13.07.2016**

- keine Einwände gegen dieses Konzept
- Vorhaben unterstützt die raumordnerischen Erfordernisse insbesondere zur Innenentwicklung und berücksichtigt den demographischen Wandel
- zur Umsetzung der Sanierungsziele folgende raumordnerische Belange berücksichtigen:

##### Schutz und Pflege der Denkmäler

- heimische Bau- und Kulturdenkmäler schützen und erhalten; prägende Baudenkmäler durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung stärken (Grundsatz 8.4.1 LEP, B II Ziel 6.2 und 6.3 RP2)
- historisch wertvolle Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuern und weiterentwickeln; Bindung zur geschichtlichen Situation der Orte und deren Bauformen in stärkerem Maß berücksichtigen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Regierung von Unterfranken als höherer Landesplanungsbehörde keine Einwände gegen das Konzept bestehen und das Vorhaben die raumordnerischen Erfordernisse unterstützt.

##### Zu Schutz und Pflege der Denkmäler

Die bekannten heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sind im Bericht erfasst, soweit möglich und sinnvoll wurden Maßnahmen aufgenommen, die diese besonderen Orte herausstellen und zu einer weiteren Erhaltung (z.B. über Einbindung in Erholungswege oder besondere Nutzungen) beitragen sollen.

<p><u>Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überalterter Wohnbaubestand im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen modernisieren, dabei Wohnnutzung erhalten und erforderliche Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessern bzw. erstellen, Beachtung von erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen (B II Grundsatz 5.2 RP2)</li> <li>- soweit zu den Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, wird in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung genommen.</li> </ul> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg vom 17. September 2007 sind regionalen Entwicklungsachsen aufgehoben, auch überregionale Entwicklungsachsen existieren im LEP2013 nicht mehr; deshalb Bericht auf S. 6 anpassen.</li> <li>- Stellungnahme ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung</li> </ul>	<p><u>Zu Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen</u></p> <p>Zur Förderung der Sanierung des überalterten Wohnungsbestandes wird das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Güntersleben“ festgesetzt, welches die städtebaulichen Missstände im Ortskern der Gemeinde sowie am nördlichen und südlichen Ortseingang umfasst. Ziele der Ausweisung des Sanierungsgebietes sowie der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK-Bericht sind die Aufwertung der Wohnbebauung, die Förderung der Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Maßnahmen zur höheren Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung.</p> <p>Soweit Bauleitplanungen erforderlich werden, wird die Regierung von Unterfranken als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung beteiligt.</p> <p><u>Zu Hinweise</u></p> <p>Der Hinweis bezüglich der Entwicklungsachsen wird zur Kenntnis genommen, der Bericht wird entsprechend korrigiert.</p>
---	--

## 2. Regionaler Planungsverband Würzburg, vom 14.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände gegen dieses Konzept</li> <li>- Vorhaben unterstützt die raumordnerischen Erfordernisse insbesondere zur Innenentwicklung und berücksichtigt den demographischen Wandel</li> <li>- zur Umsetzung der Sanierungsziele folgende raumordnerische Belange berücksichtigen:</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Regionalen Planungsverbandes keine Einwände gegen das Konzept bestehen und das Vorhaben die raumordnerischen Erfordernisse unterstützt.</p>
---	--

<p><u>Schutz und Pflege der Denkmäler</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- heimische Bau- und Kulturdenkmäler schützen und erhalten; prägende Baudenkmäler durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung stärken (Grundsatz 8.4.1 LEP, B II Ziel 6.2 und 6.3 RP2)</li> <li>- historisch wertvolle Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuern und weiterentwickeln; Bindung zur geschichtlichen Situation der Orte und deren Bauformen in stärkerem Maß berücksichtigen</li> </ul> <p><u>Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überalterter Wohnbaubestand im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen modernisieren, dabei Wohnnutzung erhalten und erforderliche Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessern bzw. erstellen, Beachtung von erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen (B II Grundsatz 5.2 RP2)</li> <li>- soweit zu den Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, wird in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung genommen.</li> </ul>	<p><u>Zu Schutz und Pflege der Denkmäler</u></p> <p>Die bekannten heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sind im Bericht erfasst, soweit möglich und sinnvoll wurden Maßnahmen aufgenommen, die diese besonderen Orte herausstellen und zu einer weiteren Erhaltung (z.B. über Einbindung in Erholungswege oder besondere Nutzungen) beitragen sollen.</p> <p><u>Zu Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen</u></p> <p>Zur Förderung der Sanierung des überalterten Wohnungsbestandes wird das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Güntersleben“ festgesetzt, welches die städtebaulichen Missstände im Ortskern der Gemeinde sowie am nördlichen und südlichen Ortseingang umfasst. Ziele der Ausweisung des Sanierungsgebietes sowie der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK-Bericht sind die Aufwertung der Wohnbebauung, die Förderung der Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Maßnahmen zur höheren Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung.</p> <p>Soweit Bauleitplanungen erforderlich werden, wird der Regionale Planungsverband als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung beteiligt.</p>
--	---

**3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, vom 08.07.2016**

<p><u>Zu den vorbereitenden Untersuchungen.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Schilderung der jüngeren Landwirtschaftsgeschichte von Güntersleben (S. 31) nach Anzahl der Anträge auf Flächenförderung ist die Zahl höher als im Bericht angegeben (hierzu wurde eine Aufstellung der 17</li> </ul>	<p><u>Zu den vorbereitenden Untersuchungen</u></p> <p>Zu Anzahl der Landwirte, S. 31:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Bericht wird entsprechend angepasst:</p>
--	---

Landwirte beigelegt)

- Hinweis auf Probleme der landwirtschaftliche Betriebe im Ort zu Recht, da große Maschinen durch engen Ortskern bewegt werden müssen und Lärm- bzw. Geruchsemissionen immer öfter als störend empfunden werden
- Weinbau als besondere touristische Attraktion für Güntersleben herausgestellt, dieser findet hier eher in einer Randlage von Mainfranken statt
- landwirtschaftliche Besonderheit der Gemarung ist Biotop für kulturfolgende Tierarten auf Teilflächen des Betriebs Hubertushof (ca. 10 ha große Fläche, bereits 83 verschiedene Vogelarten bei Zählung nachgewiesen, auch Niederwild und die Insektenflora dürfte ausgesprochen reichhaltig und entsprechend attraktiv für interessierte Naturliebhaber sein); mit geringem Aufwand sollte Erschließung für Naturliebhaber möglich sein, ohne ursprünglichen Schutzzweck zu gefährden
- Bevölkerung in Güntersleben tendenziell rückläufig, Erwartung von Leerständen im Ortskern und erhebliche Anzahl von Baulücken im Ort vorhanden; deshalb kein Anlass vorhanden, weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen für Entwicklung von Güntersleben zu versiegeln
- auch bei Planungen zu „Entwicklungsbereich Freizeit und Veranstaltungen“ und „Entwicklungsbereich Ortseingang Süd“ möglichst kein weiterer Flächenverbrauch
- bei der Planung im Norden zudem darauf achten, dass Zufahrt zu den beiden größten landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieben

„Heute bestehen in der Gemeinde 17 landwirtschaftliche Unternehmen, mit bewirtschafteten Flächengrößen zwischen ca. 0,2 und ca. 214 ha, darunter zwei Unternehmen mit Tierhaltung.“

Trotz der Randlage Günterslebens in der Weinbauregion Franken spielt der Wein für die Gemeinde eine wichtige Rolle, wie aus den zahlreichen Veranstaltungen zum Thema ersichtlich ist.

Der Hinweis auf das Biotop für kulturfolgende Tierarten wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch auf eine Aufnahme des Projektes in das ISEK verzichtet, da diese Maßnahme nicht für den Rahmen der Städtebauförderung geeignet scheint. Gegebenenfalls ist eine Aufnahme des Projektes in das ILEK „Würzburg Nord“ zu prüfen, da hier ein besonderer Schwerpunkt auf Maßnahmen in der Feldflur liegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Entwicklung Günterslebens keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen versiegelt werden sollen. Aufgrund der sich ändernden Belegungsdichte der Wohnungen (zunehmender Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten) wurde in der strukturellen Analyse festgestellt, dass in den nächsten 10 Jahren etwa 230 neue Wohneinheiten erforderlich werden. Diese können nur zu einem Teil im Bestand gedeckt werden, die Ausweisung weiterer Wohngebiete kann daher nicht ausgeschlossen werden.

In den Entwicklungsbereichen „Freizeit und Veranstaltungen“ im Norden und „Ortseingang Süd“ liegt das besondere Augenmerk auf der Umnutzung bestehender ungenutzter oder sanierungsbedürftiger Flächen und Bauten. Wesentlicher weiterer Flächenverbrauch ist hier nicht vorgesehen. Zunächst werden konkretisierende Konzepte für die Entwicklungsbereiche erarbeitet.

(Hubertushof und Stefan Ziegler) nicht beeinträchtigt wird

#### Zur Verkehrsstudie

- Verkehrszählungen an einzelnen Tagen geben nicht Belastung durch landwirtschaftlichen Verkehr wieder; dieser nur an wenigen Tagen im Jahr, dafür aber intensiv (z.B. Getreideernte)
- Bei Maßnahmen im Straßenraum beachten, dass Fahrtstrecken für aktive Landwirte und Winzer nicht weiter erschwert werden, gilt auch für Ein- und Ausfahrten im Ortsbereich
- südliche Ortsumfahrung, wird seitens der Landwirtschaftsverwaltung kritisch bewertet, weil erheblichen Landverbrauch (ca. 4 ha) nur eine relativ geringe Verkehrsentslastung gegenübersteht. Entsprechendes gilt für die Westumfahrung (2,8 ha Landverbrauch).

Bei einer nachfolgenden Bauleitplanung werden das Amt für Landwirtschaft bzw. die benachbarten Eigentümer ohnehin wiederum beteiligt, so kann sichergestellt werden, dass die Zufahrten erhalten bleiben.

#### Zur Verkehrsstudie

Da die Belastung durch landwirtschaftlichen Verkehr nur an wenigen Tagen im Jahr stattfindet – wenn auch in intensiver Form – wurde dieser in der Verkehrsuntersuchung nicht gesondert betrachtet.

Bei der Ausarbeitung der einzelnen Maßnahmen im Straßenraum (Sanierungsmaßnahmen) erfolgt im Zuge der Planung eine Beteiligung der Anwohner und Betroffenen, im Rahmen dieser Beteiligung werden diese Fragen geklärt.

Die Varianten zur südlichen und westlichen Ortsumfahrung wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft. Aufgrund des erheblichen Eingriffes in sensible Landschaftsteile, des hohen Landschaftsverbrauchs, der erheblichen Kosten und einer nur geringen Entlastung des Ortskerns Güntersleben stellen diese Umgehungsvarianten keine kurzfristig umzusetzende Lösung dar. Die Varianten zur Ortsumfahrung wurden zwar geprüft, sind aber nicht Gegenstand des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

#### 4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, vom 06.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgung für jedes Grundstück im Sanierungsgebiet mit einem Glasfaserkabel für schnellen Internetzugang berücksichtigen</li> </ul>	<p>Die Verlegung von Glasfaserkabeln ist ggf. im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum, insbesondere im Bereich der kleineren Gassen, wo umfassende Sanierungsmaßnahmen erfolgen, möglich.</p> <p>Die Realisierung der Glasfaserkabel kann jedoch nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern muss im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum geklärt werden.</p>
---	---

#### 5. Staatliches Bauamt Würzburg, vom 07.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitende Untersuchung wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- alle die Kreisstraße WÜ 3 betreffenden Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Landkreises Würzburg und dessen politischer Gremien</li> <li>- bei konkretisierenden Planungen Staatliches Bauamt frühzeitig einzubinden</li> <li>- Verkehrsrechtliche Maßnahmen, die Kreisstraße WÜ 3 betreffend, müssen von der Unteren Verkehrsbehörde angeordnet werden</li> </ul>	<p>Der Gemeinde Güntersleben ist bekannt, dass Maßnahmen im Bereich der Kreisstraße im Einzelfall mit Landkreis und Staatlichem Bauamt abzustimmen sind.</p>
---	--

#### 6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld, vom 07.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme auch im Namen der Gasversorgung Unterfranken GmbH</li> <li>- innerhalb des Sanierungsgebietes verlaufen Gasversorgungsleitungen; bei Bauarbeiten beachten, dass Näherungen und Kreuzungen der vorhandenen Gasversorgungsleitungen möglich sind</li> <li>- gegen Vorbereitende Untersuchung keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>	<p>Der Hinweis auf bestehende Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die vorhandenen Leitungen der Bayernwerk AG können jedoch nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern müssen im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen geklärt werden.</p>
---	--

### 7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, vom 04.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände gegen die Vorbereitende Untersuchung</li> <li>- zahlreiche Telekommunikationslinien (TK-Linien) des Unternehmens im Geltungsbereich</li> <li>- Aufwendungen der Telekom bei Verwirklichung des Entwicklungskonzeptes so gering wie möglich halten, darum Belange wie folgt berücksichtigen:</li> <li>- grundsätzliche Rücksicht auf vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden TK-Linien</li> <li>- Gewährleistung des Bestands und Betriebs der vorhandenen TK-Linien</li> <li>- Beachtung erforderlicher Abstände zwischen Baumpflanzungen und Leitungen („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“)</li> <li>- zukünftige Planungen so ausrichten und abstimmen, dass Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an den TK-Linien möglichst vermieden werden</li> <li>- Bitte um weitere Beteiligung</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom keine grundsätzlichen Einwände bestehen und das zahlreiche Telekommunikationslinien innerhalb des Geltungsbereiches liegen.</p> <p>Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die vorhandenen Leitungen der Telekom können jedoch nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern werden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen geklärt.</p>
--	---

### 8. Mainfranken Netze GmbH (MFN), vom 12.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände gegen die vorgesehenen Maßnahmen</li> <li>- Gewährleistung, dass bestehende Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden</li> <li>- im Bereich der Straßen- und Gehwegerneuerung ist es notwendig, die Altmasten gegen neue auszutauschen, außerdem möchte die Straßenbeleuchtung Leitungen mit verlegen</li> <li>- Bei Erforderlichkeit der Umverlegung von Versorgungseinrichtungen, Kostentragung nach Verursacherprinzip, sofern nicht andere</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der MFN keine Einwände gegen die vorgesehenen Maßnahmen bestehen.</p> <p>Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die vorhandenen und auf geplante Versorgungseinrichtungen der MFN können jedoch nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern werden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen geklärt.</p>
---	---

<p>vertragliche Regelungen bestehen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH nicht betroffen sind.</p>
--	--

### 9. Team Orange, vom 15.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bitte um Berücksichtigung folgender Anmerkungen:</li> <li>1.) Verkehrsberuhigung der Thüngersheimer Straße: während der Zeitspanne des Müllladens in der Thüngersheimer Straße ist Überholen des Müllfahrzeugs nur schwer oder ggf. unter gefährlichen Umständen möglich, deshalb Ausweich- und Überholmöglichkeiten möglichst großzügig bemessen</li> <li>2.) Gehwegverbreiterung Josef-Weber-Straße: Bitte um überfahrbare Ausgestaltung des Gehwegs an der Engstelle</li> <li>3.) Verkehrsregelung Thüngersheimer Straße / Mehlenstraße / Winterleitenweg:</li> <li>- Bitte um Ausführung der Rechts-vor-Links-Regelung zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und sicheren Befahrbarkeit</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen im Straßenraum werden deren konkrete Auswirkungen auf die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge im Detail abgestimmt.</p>
--	---

### 10. Handwerkskammer für Unterfranken, vom 07.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrüßen der Vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>- innerörtlich angesiedeltes, konsumnahes Handwerk (Bäcker, Metzger, Optiker, etc.) hat das Kulturgut „lebendige Ortsmitte“ über Jahrhunderte historisch geprägt und die gewachsene Identität mitbestimmt</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorbereitende Untersuchung seitens der Handwerkskammer begrüßt wird und die Ziele der VU / des ISEK zur Stärkung der Ortsmitte auch den Zielsetzungen des Handwerks entsprechen.</p>
---	---



- auch aus Sicht der Wirtschaft ist eine der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes Leerstände im Altort zu vermeiden, sowie Ladengeschäfte und deren Umgebung für Unternehmer attraktiv zu gestalten um den Altort als Herzstück von Güntersleben weiterhin zu stärken
- Ansiedlungschancen und Fortbestehen für konsumnahes Handwerk im Ortskern besonders gut durch überschaubare Ladenstruktur; auf geringer Verkaufsfläche kann hohe Wirtschaftlichkeit erzielt werden; Sicherung der innerörtlichen Versorgung in weiten Teilen v.a. im Hinblick auf gesellschaftlichen und demographischen Wandel
- Beachtung einer ausgewogenen Konkurrenzsituation zwischen Außen- und Innerortsbereich stärkt die Unternehmer im Altort
- Mobilität ist wichtiger Punkt für Handwerk, gute Erreichbarkeit für Kundschaft und Warentransport im Bedarfsfall zu transportieren, außerdem ausreichende und möglichst kostenfreie Parkflächen für Kunden erforderlich, deshalb wird Parkraumkonzept im Zuge des ISEK unterstützt
- Reaktivierung des leerstehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes (Seite 88) ist nachvollziehbar, aber ggf. langfristige Gefährdung der innerörtlichen Nahversorgung
- Nutzung der Immobilie auch durch inhabergeführte Handwerksbetriebe möglich (z.B. Zweiradmechanikerhandwerk -> Ausbau des Radfahrnetzes, E-Bikes oder Raumausstatter).
- Planungen des ISEK sollten im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf bestehende Betriebe der Gemeinde Güntersleben angepasst werden.

Bezüglich der Reaktivierung des leerstehenden Lebensmittelmarktes ist festzustellen, dass es für die Gemeinde Güntersleben höchste Priorität hat, langfristig eine Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung im Ort sicherzustellen. Wenn sich der Standort in der Thüngersheimer Straße aufgrund der verfügbaren Grundstücksflächen langfristig als nicht mehr entwicklungsfähig erweist, sollte an anderer Stelle im Ort ein Nahversorgungsangebot möglich sein.

### 11. IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken, Würzburg, vom 22.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- IHK begrüßt den Maßnahmenkatalog des ISEK für die weitere Entwicklung Günterslebens</li> <li>- aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „öffentlicher Raum und Verkehr“ besonders wichtig, insbesondere für eine strukturierte Verkehrsführung für Personen- und Kraftverkehr und die Verbesserung der Parksituation und der Barrierefreiheit; auch Erhaltung der Wirtschaftsinfrastruktur wichtig</li> <li>- bei Nutzungskonzepten für Leerstände und Brachflächen auch Nutzung durch Gewerbebetriebe in Betracht ziehen</li> <li>- bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen sollte Masterplan für zeitlich verbindlichen und strukturierten Ablauf aufgestellt werden, Einrichtung eines Baustellenmanagements sinnvoll mit Kontakt zu Gewerbetreibenden und Anwohnern, um Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb zu minimieren</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Maßnahmenkatalog des ISEK begrüßt wird und die Maßnahmen v.a. aus dem Handlungsfeld „öffentlicher Raum und Verkehr“ als besonders wichtig angesehen werden. Da auch die Gemeinde der Auffassung ist, dass hier grundlegende und schnelle Maßnahmen erforderlich sind, wurde u.a. die Maßnahme im Straßenraum der Thüngersheimer Straße als zeitnah umzusetzendes, wichtiges Projekt eingestuft und bereits ein Büro für Umsetzung beauftragt.</p> <p>Die Nutzungen für die bestehenden Entwicklungsbereiche mit Leerständen und Brachflächen sind vielfältig, das ISEK gibt hier beispielhaft verschiedene Möglichkeiten an, darunter auch gewerbliche Nutzungen.</p> <p>Das Baustellenmanagement ist zwar nicht Gegenstand des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen, ist jedoch für umfassende Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie bspw. die Sanierung der Thüngersheimer Straße vorgesehen.</p>
--	---

### 12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, vom 14.07.2016

<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Erhalt der Bodendenkmäler D-65-6125-0031 (Siedlung der Hallstadtzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit) und D-6-6125-0109 (Archäologische Befunde von Vorgängerbauten des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maternus von Güntersleben mit Körperbestattungen im Kirchhof) gemäß Art. 1 DSchG besitzt aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege höchste Priorität</li> <li>- aktuelle Liste der Bodendenkmäler ist im Internet zu finden, bei Eingriffen in Bodendenk-</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass insbesondere die beiden genannten Bodendenkmäler zu erhalten sind.</p> <p>Ein Auszug der Denkmalliste mit Bodendenkmälern (Stand März 2016) ist im ISEK-Bericht angefügt, es wird jedoch noch ein textlicher Hinweis auf diese Liste in das Kapitel 4.4 „Ortsbild und Bausubstanz“ aufgenommen.</p> <p>Grundsätzlich sind die bestehenden Bodendenkmäler jedoch vor allem im Zuge der Umsetzung einzelner Maßnahmen von Belang und können</p>
---	--

mäler und in Bereichen vermuteter Bodendenkmäler ist denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, es besteht Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß § 8 DSchG

nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gesichert werden. Die Sicherung der Bodendenkmäler und die Beteiligung des Landesamtes sind im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zu klären.

### 13. Handelsverband Bayern, Würzburg, vom 22.07.2016

- aufgrund des Anstiegs der über 65-jährigen in den nächsten 15 Jahren muss die Grundversorgung im Ortskern gesichert werden
- Lage im Ortskern sichert Erreichbarkeit, Nutzung auch als Treffpunkt, Sicherstellung ausreichender Stellplätze mit Parkraumkonzept wichtig
- bei Vollversorger außerhalb Ortskern ist fußläufige Erreichbarkeit erschwert, Schwächung des Ortskerns durch Konkurrenz

Die Lage des bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern weist definitiv große Vorteile für weniger mobile Bürger auf, liegt er doch gut erreichbar zentral im Ortskern. Problematisch ist jedoch die Parkplatzsituation und auch die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche ist kaum noch erweiterungsfähig. Für die Gemeinde Güntersleben hat höchste Priorität, langfristig eine Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung im Ort sicherzustellen. Wenn sich der Standort in der Thüngersheimer Straße aufgrund der verfügbaren Grundstücksflächen langfristig als nicht mehr entwicklungsfähig erweist, sollte zumindest an anderer Stelle im Ort ein Nahversorgungsangebot möglich sein.

Die Lage des ehemaligen Tegut-Marktes am Ortseingang ist dennoch verhältnismäßig günstig, da die Würzburger Straße, an der das Gebäude liegt, ohne größere Steigung in den Ortskern hineinführt und die Entfernung zum zentralen Kreuzungsbereich Würzburger / Rimpler / Thüngersheimer Straße insgesamt nur 700 m beträgt.

#### 14. Kreisheimatpflegerin, Frau Adelman, Würzburg, vom 22.07.2016

- keine Einwände bezüglich der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Güntersleben
- vorbereitende Untersuchungen beziehen umfangreiche Überlegungen und Maßnahmen in das Konzept mit ein
- sehr zu begrüßen, dass im Schwerpunktbereich „Soziale Infrastruktur“ im Nördlichen Ortskern die Gestaltung des Schönbrunnenplatzes angedacht ist, aber Beachtung des dort befindlichen Bodendenkmals bei Umsetzung der Maßnahmen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bestehen, die vorgesehenen Maßnahmen ausdrücklich begrüßt werden und bei Maßnahmen im Bereich des Schönbrunnenplatzes insbesondere die beiden bestehenden Bodendenkmäler zu erhalten sind.

Ein Auszug der Denkmalliste (Stand März 2016) ist im ISEK-Bericht angefügt, es wird jedoch noch ein textlicher Hinweis auf diese Liste in das Kapitel 4.4 „Ortsbild und Bausubstanz“ aufgenommen.

Grundsätzlich sind die bestehenden Bodendenkmäler jedoch vor allem im Zuge der Umsetzung einzelner Maßnahmen von Belang und können nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gesichert werden. Die Sicherung der Bodendenkmäler und die Beteiligung des Landesamtes sind im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zu klären.

- Schaffung einer gestalterischen Einheit des Kettenbrunnenplatzes, die Rathausplatzgestaltung sowie die barrierefreien Umbauten an mehreren Örtlichkeiten, die Neugestaltung der verkehrsärmeren Gassen in der Nähe der Kirchenburg, die Umnutzung der leerstehenden Gehöfte in neue Wohnformen (demografischer Wandel), die angedachte Umnutzung und Sanierung des Frühmessnerhauses und die Sanierung des Rathauses etc. werden sicherlich die Qualität des Ortes aufwerten
- Vermarktung regional hergestellter Produkte im ehemaligen Gasthaus in der Ortsmitte oder andernorts wäre sicherlich auch von Vorteil
- Etablierung von kulturellen Angeboten sowie Übernachtungsangeboten und Gastronomie runden sicherlich die Aufenthaltsqualität im Ort ab

## ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

**1. Bürger 1, vom 25.07.2016**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Vorschlag, die Straße „Am Grubig“ an die Würzburger Straße anzubinden wird befürwortet</li> <li>- Erwartung zum Ausbau der Verbindung bei Anwohnern geweckt, durch die in 70er und 90er Jahren vorgenommenen Planungen und Grundstückskäufen seitens der Gemeinde</li> <li>- dies sollte zeitnah umgesetzt werden</li> </ul>	<p>Die Befürwortung des Maßnahmenvorschlages V15 (Anbindung Am Grubig an die Würzburger Straße) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über den Zeitpunkt einer Umsetzung dieser Maßnahme wurde vom Gemeinderat noch keine Entscheidung getroffen, darüber wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.</p>
---	--

**2. Bürger 2, vom 25.07.2016**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Vorschlag, die Straße „Am Grubig“ an die Würzburger Straße anzubinden wird befürwortet</li> <li>- nähere Begründung folgt</li> </ul>	<p>Die Befürwortung des Maßnahmenvorschlages V15 (Anbindung Am Grubig an die Würzburger Straße) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über den Zeitpunkt einer Umsetzung dieser Maßnahme wurde vom Gemeinderat noch keine Entscheidung getroffen, darüber wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.</p>
---	--