

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

GÜNTERSLEBEN

ERGEBNISPRÄSENTATION ISEK
AM 11.04.2016

1. Begrüßung Herr Bürgermeister Joßberger
2. Zusammenfassung der städtebaulichen und strukturellen Analyseergebnisse
3. Ergebnisse von Verkehrsgutachten und Verkehrskonzept
Diskussion
4. Vorstellung Rahmenplan und Maßnahmen
Diskussion

Ende ca. 21.30 Uhr



Bürgerbeteiligung



Auftaktveranstaltung am 25. November 2014





Bürgerarbeitskreise:

1. Ortsmitte am 26.02.2015
2. Ortsrundgang: Ortskern und Ortsmitte am 20.03.2015
3. Verkehr – Ergebnisse des Verkehrsgutachtens am 11.06.2015
4. Verkehr – Diskussion der Gestaltungsmöglichkeiten am 24.06.2015
5. Kultur, Kunst und Freizeit in Güntersleben am 16.09.2015

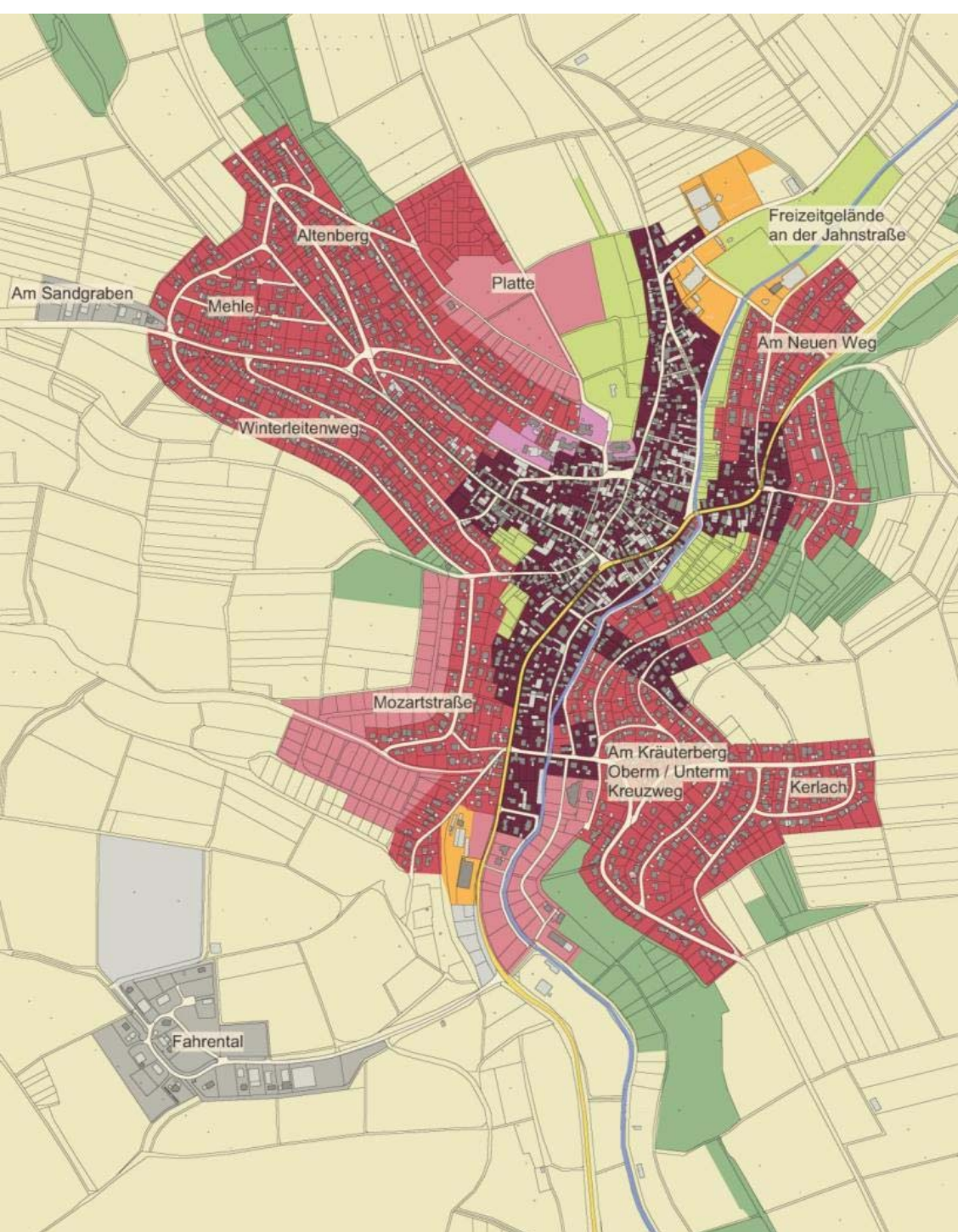


1. ERGEBNISSE DER ANALYSE



Städtebauliche Analyse





ZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnen
- Wohnbauflächenpotenzial FNP
- Mischnutzung
- Soziale Infrastruktur
- Gewerbe
- Gewerbeflächenpotenzial FNP
- Sondergebiete für Sport und Einzelhandel
- Landwirtschaftliche Flächen
- Landschaftliches Grün
- Funktionsgrün
- Dürrbach
- Kreisstraße
- Ortsverbindungsstraßen
- Gemeindegrenze





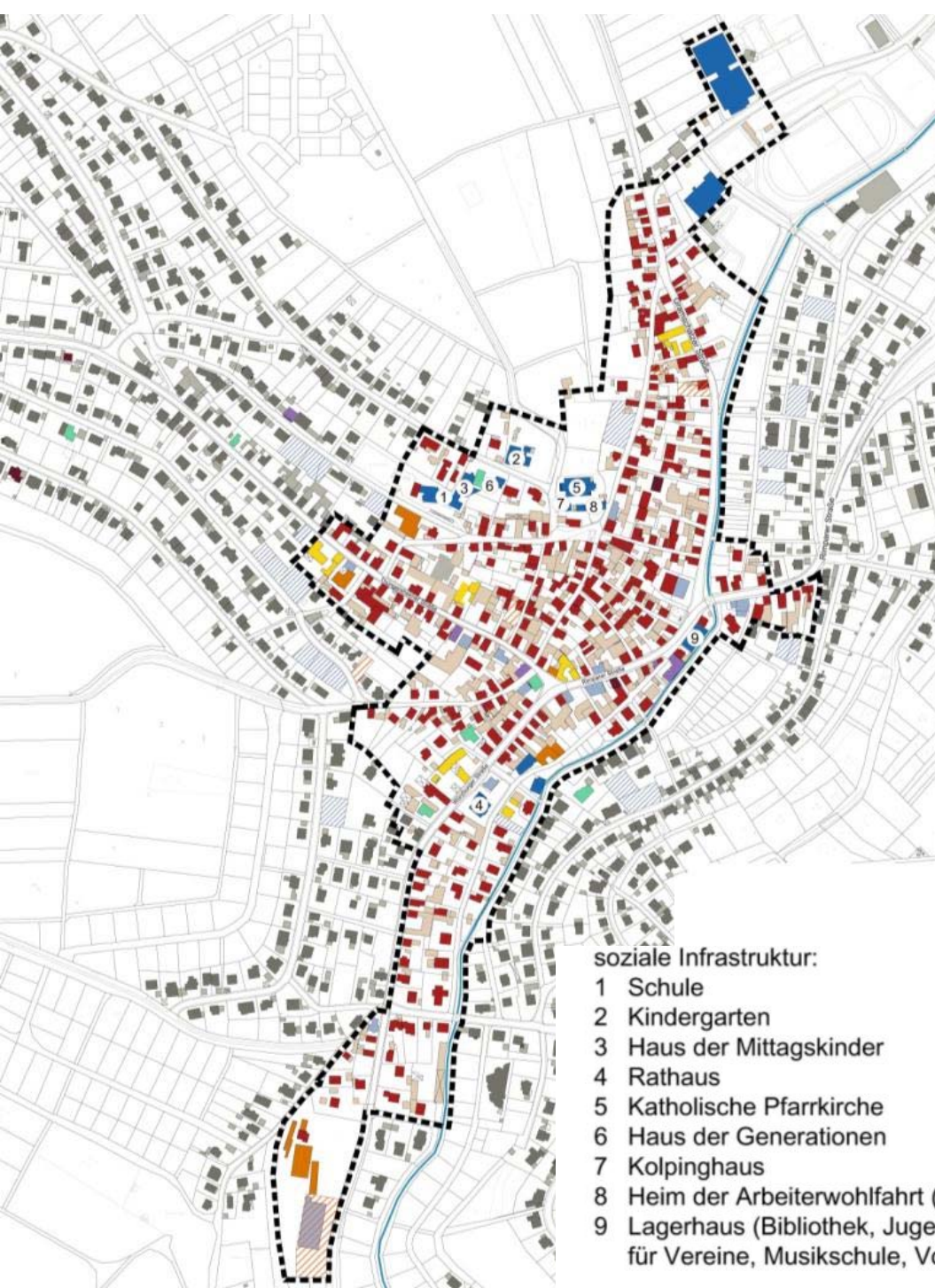
- Vielfältiges Nutzungsgefüge im Ortskern
- Defizite in der gastronomischen Versorgung





- Vollständige Grundversorgung in der Ortsmitte
- Raumbedarf für Kultur und Veranstaltungen





NUTZUNGSSTRUKTUR

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Wohnen
-  Soziale Infrastruktur
-  Handel, Dienstleistung
-  Medizinische Versorgung
-  Gastronomie
-  Weinbau
-  Landwirtschaft
-  Handwerk, Produktion
-  Lager, Garage, sonstiges Nebengebäude
-  Leerstand Hauptgebäude / Hofstelle
-  klassische Baulücke
-  Untersuchungsgebiet

soziale Infrastruktur:

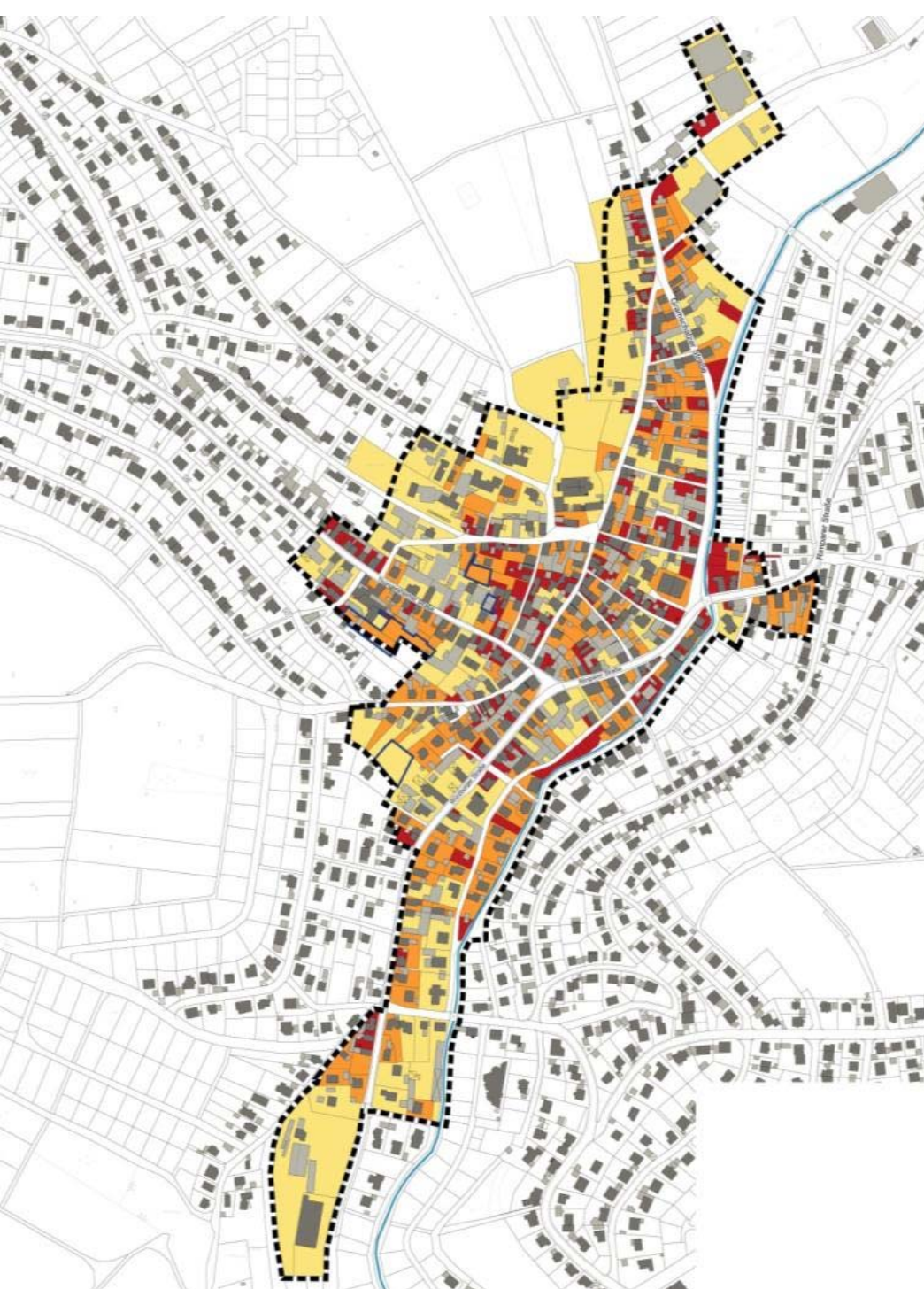
- 1 Schule
- 2 Kindergarten
- 3 Haus der Mittagskinder
- 4 Rathaus
- 5 Katholische Pfarrkirche
- 6 Haus der Generationen
- 7 Kolpinghaus
- 8 Heim der Arbeiterwohlfahrt (Altes Rathaus)
- 9 Lagerhaus (Bibliothek, Jugendtreff, Räume für Vereine, Musikschule, Volkshochschule)





- Denkmalbereich um Kirchenburg
- In Teilbereichen Erhaltungsmängel und hohe Bebauungsdichte





Grundstücksgrößen

ZEICHENERKLÄRUNG



-  kleiner 400 m²
-  400 - 800 m²
-  größer 800 m²
-  gefangene Grundstücke
-  Untersuchungsgebiet









ORTSBILD UND BAUSUBSTANZ ZEICHENERKLÄRUNG





Erhaltungszustand der Gebäude

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

Ortsbild

-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  straßenraumprägende Bebauung
-  sehr hohe Bebauungsdichte
-  historische Grün- und Freifläche

Denkmalschutz

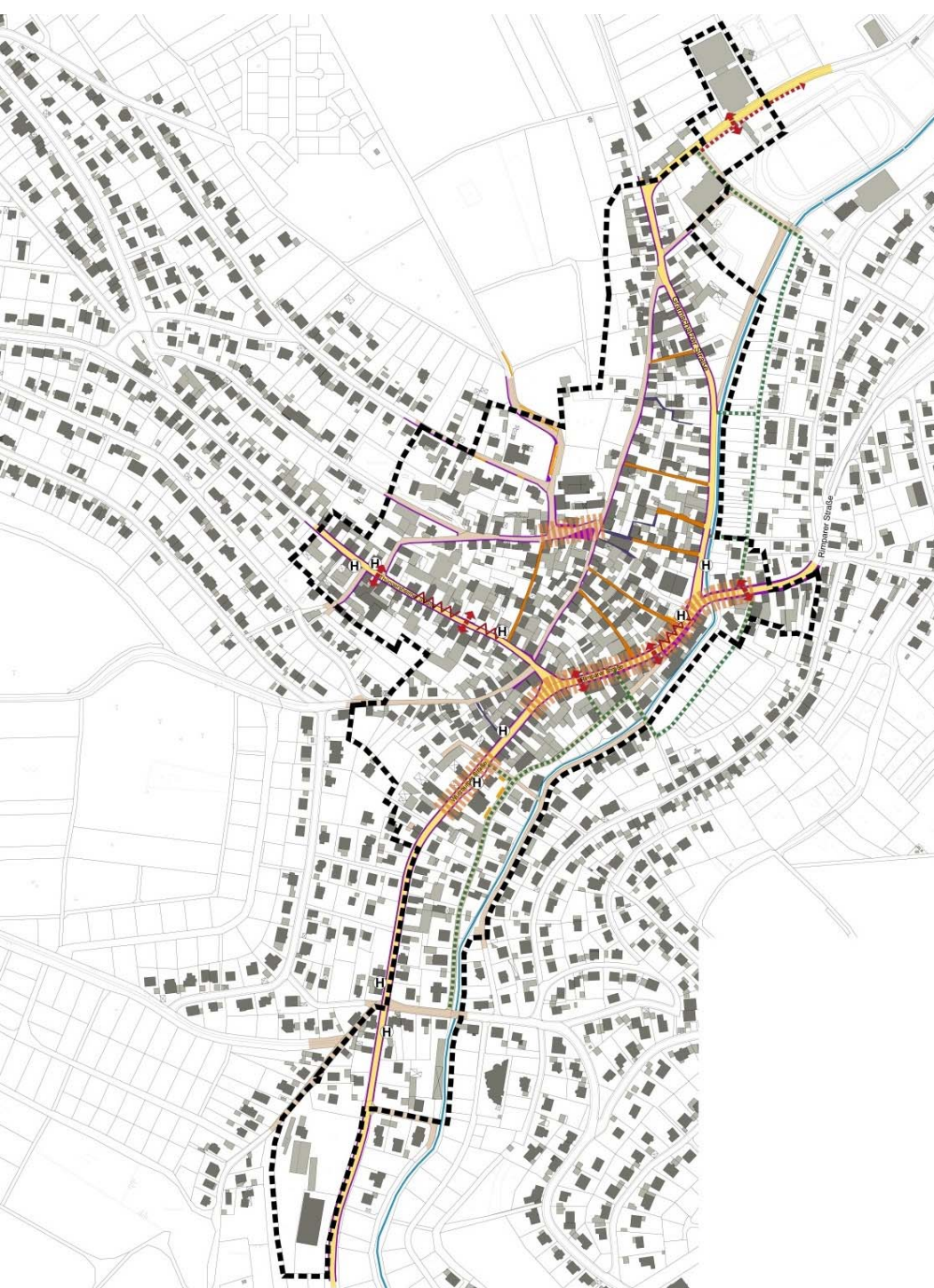
-  Einzeldenkmal Gebäude
-  Einzeldenkmal Gebäudeteil
-  Bodendenkmal
-  Untersuchungsgebiet











- Intakte, charakteristische Straßenräume
- Verkehrsfunktion dominiert den öffentlichen Raum





STRASSEN UND PLÄTZE

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Kreisstraßen und Ortsverbindungsstraßen
-  Erschließungsstraßen, sonstige Straßen
-  straßenbegleitender Gehweg
-  fußläufige Verbindung (Treppe)
-  öffentlicher Parkplatz
-  Haltestelle ÖPNV
-  wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
Ortskern - Dürrbachpark
-  fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
Richtung Tennisplätzen / Ochsengrund
-  öffentlicher Raum (Straßenraum / Plätze)
funktionalen und gestalterischen Mängeln
-  Engstelle im Straßenraum
-  Mängel in der Fußwegführung
-  fehlende Querung
-  Untersuchungsgebiet









- Durchlaufender Grünzug entlang Dürrbach
- Kleine Platzbereiche im Ortskern











ZEICHENERKLÄRUNG

Grünflächen

-  öffentlich/ halböffentlich
-  Kleingärten/ Streuobst
-  landwirtschaftliche Nutzflächen
-  Gärten privat










befestigte Flächen

-  öffentlich/ Plätze
-  privat

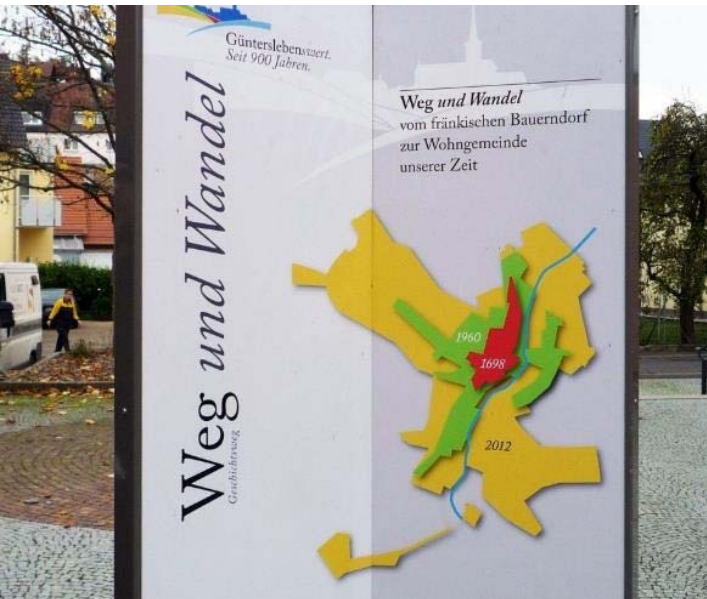
-  Baumbestand
-  öffentliche Parkplätze
-  Aufwertungspotential
-  Verbindung in die Landschaft
-  Aussichtspunkt
-  Untersuchungsgebiet

Öffentliche Freiflächen

Grünflächen

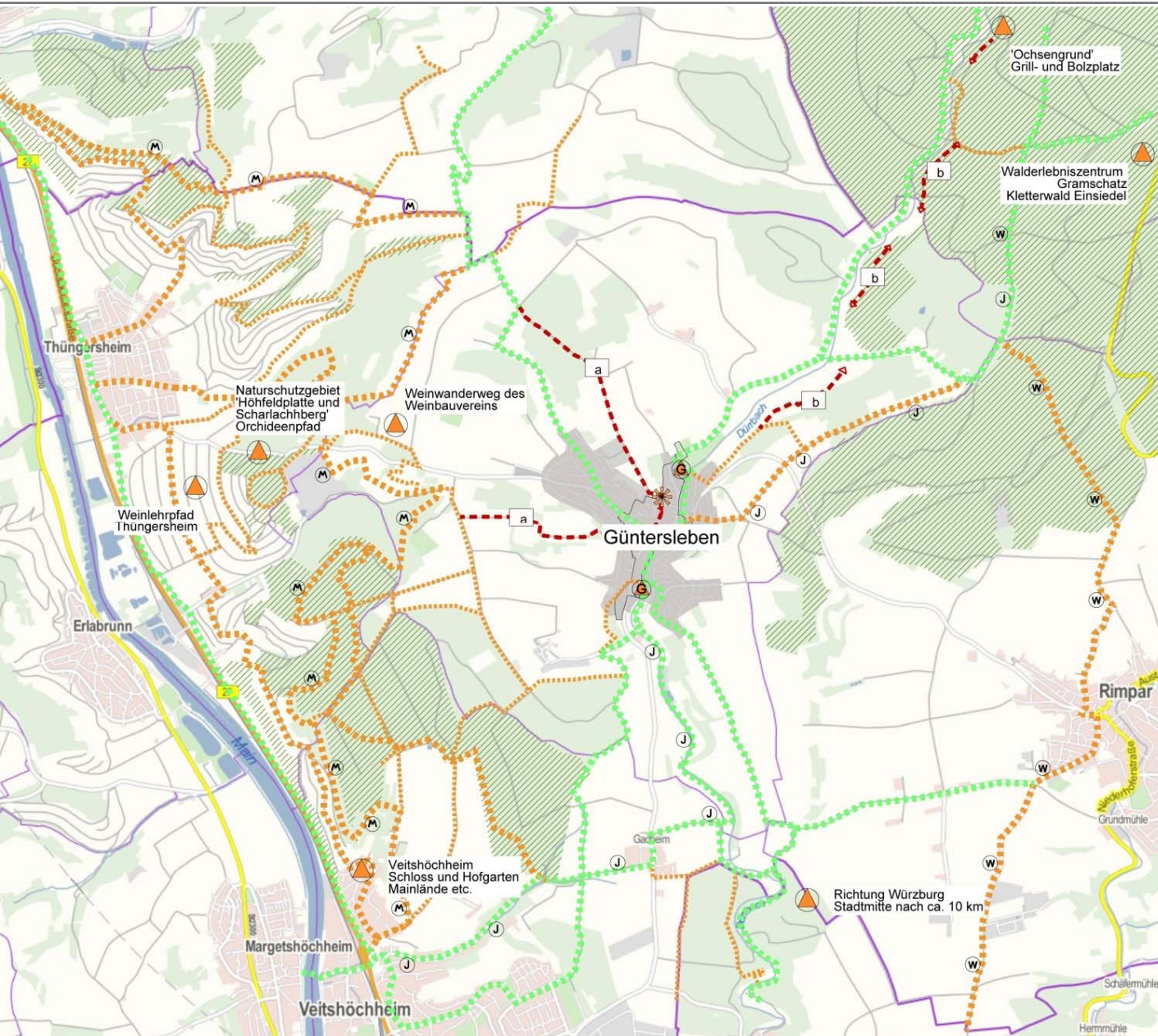
-  Friedhof
 -  Dürrbach mit angrenzenden Grünflächen
 -  Dürrbachpark
 -  Bolzplatz/ Spielplatz
- #### Plätze
-  Würzburger /Abzweig Thüngersheimer Straße (Ortsmitte)
 -  Umfeld Kirche/ Schönbrunnenplatz
 -  Platz am Kettenbrunnen
 -  Rathausplatz
 -  Umfeld Schule/ Kindergarten/ Haus der Generationen
















- Landschaftliche Qualitäten in direkter Umgebung
- Vielfältiges Freizeitangebot und reges Vereinsleben





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





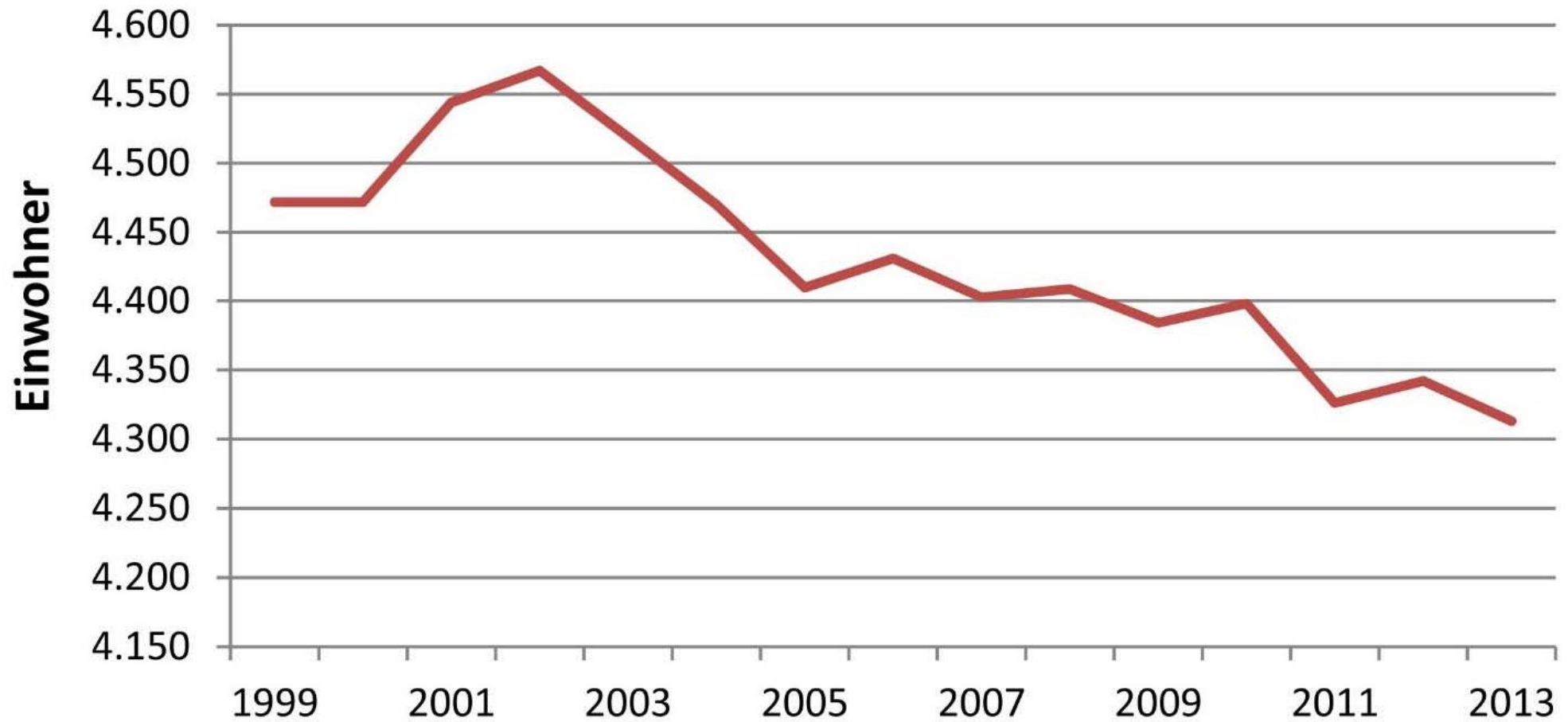
- Leerstände (z.B. ehemaliger Tegut-Markt)
- Verkehrsbelastung
- Erneuerungsbedarf aufgrund baulicher Dichte und Erhaltungszustand



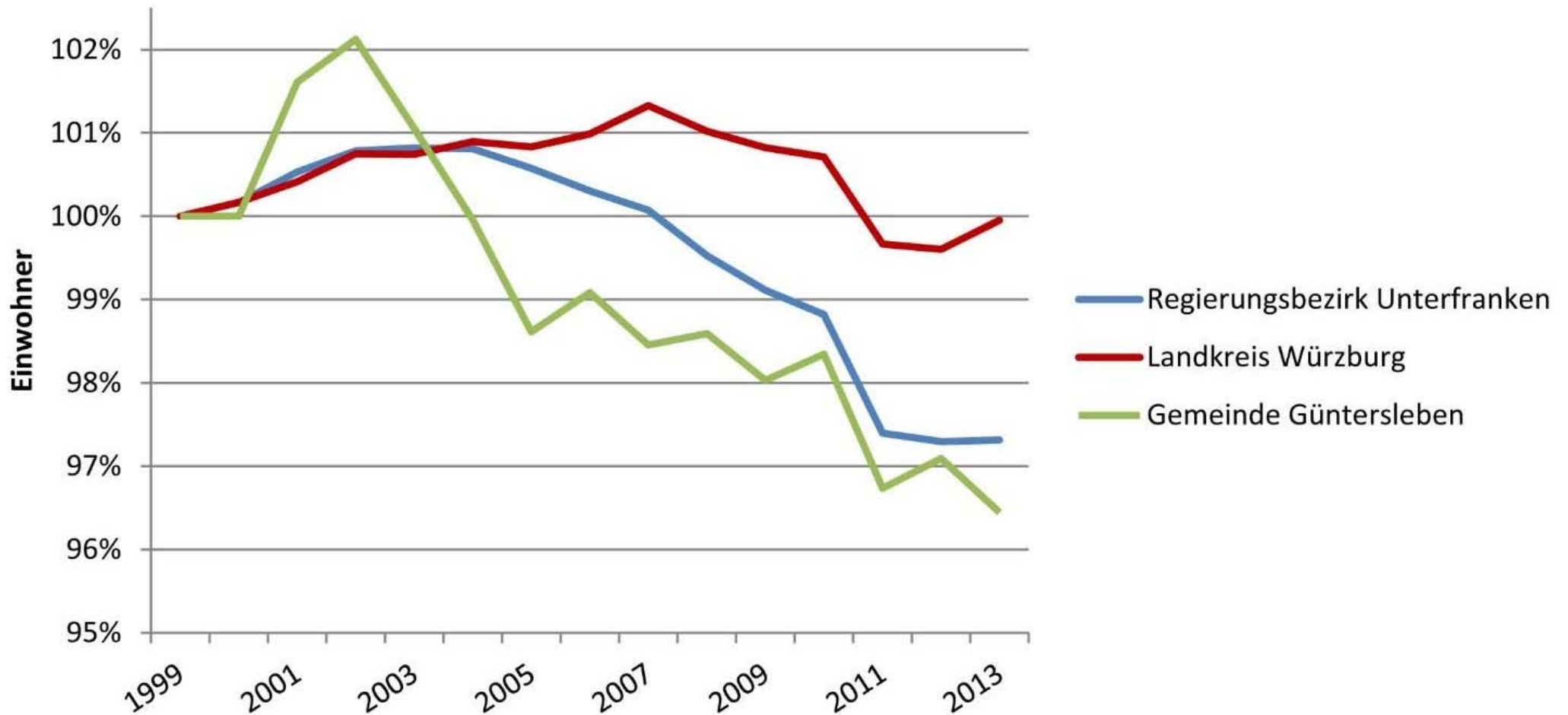
Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur



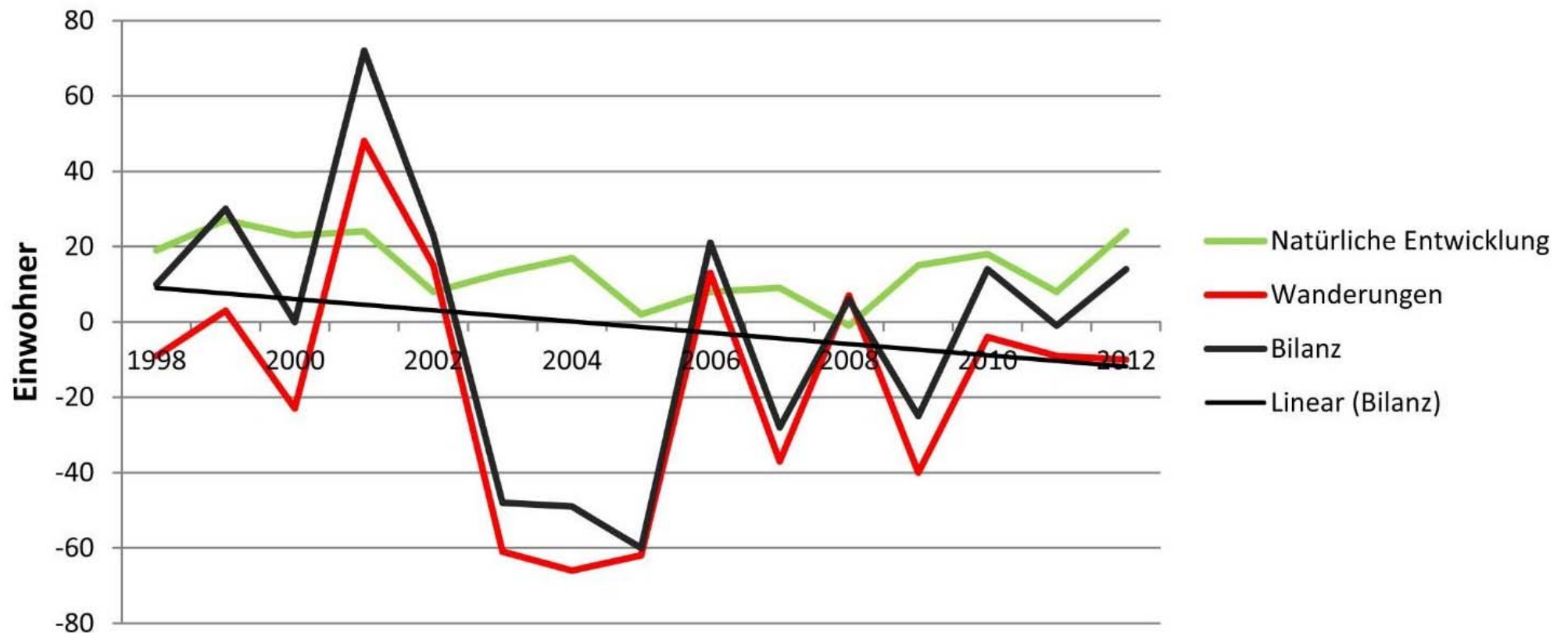
Einwohner Güntersleben



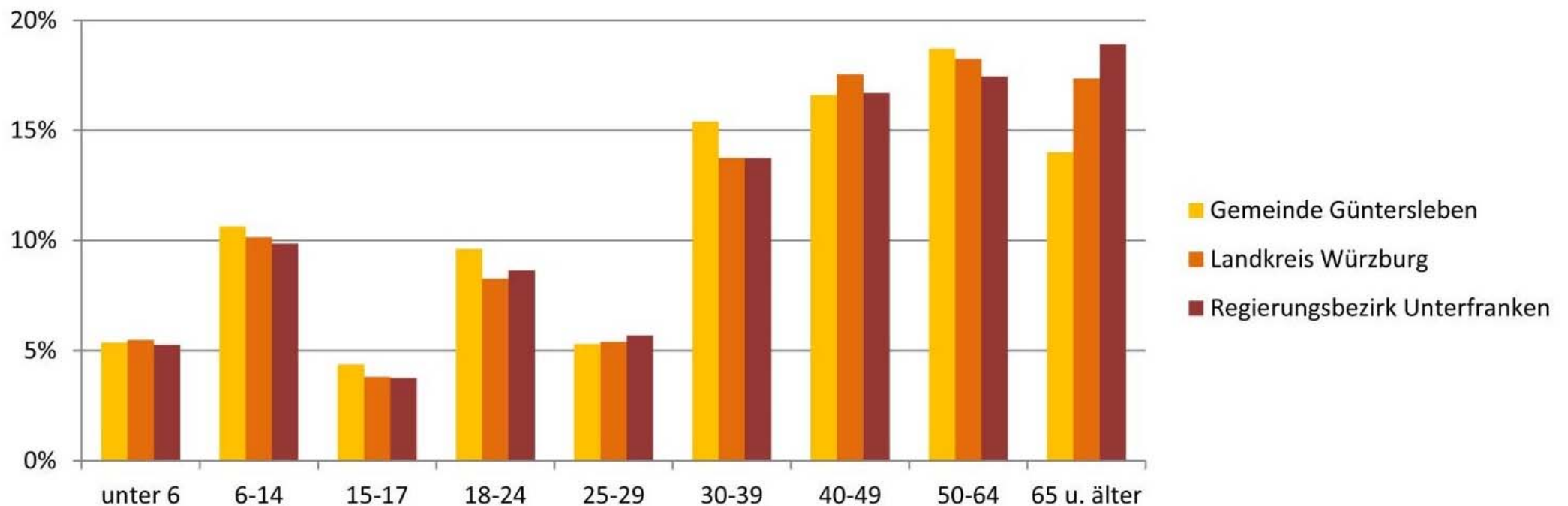
Einwohnervergleich Gemeinde Güntersleben

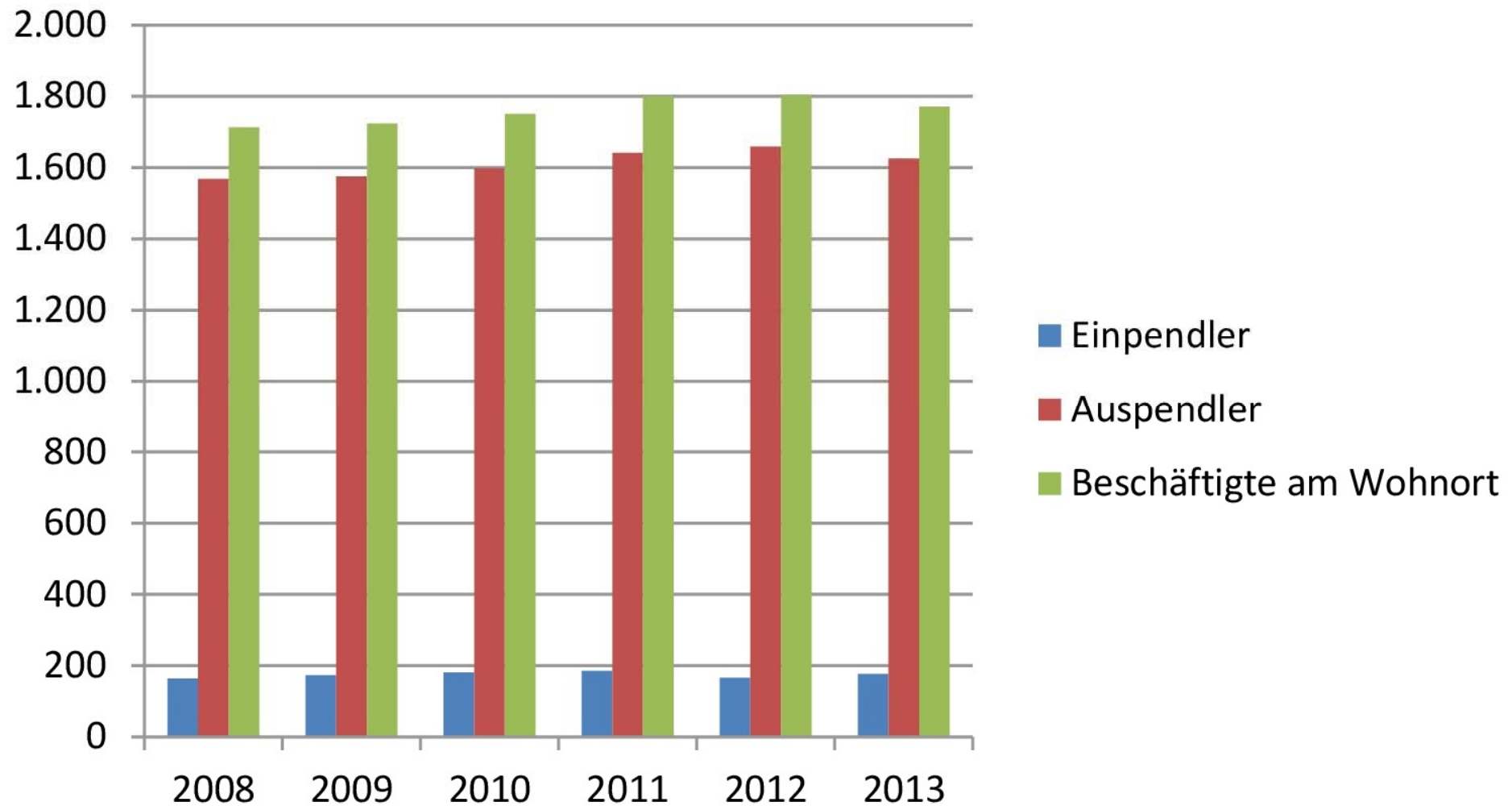


Gemeinde Güntersleben Bevölkerungsentwicklung



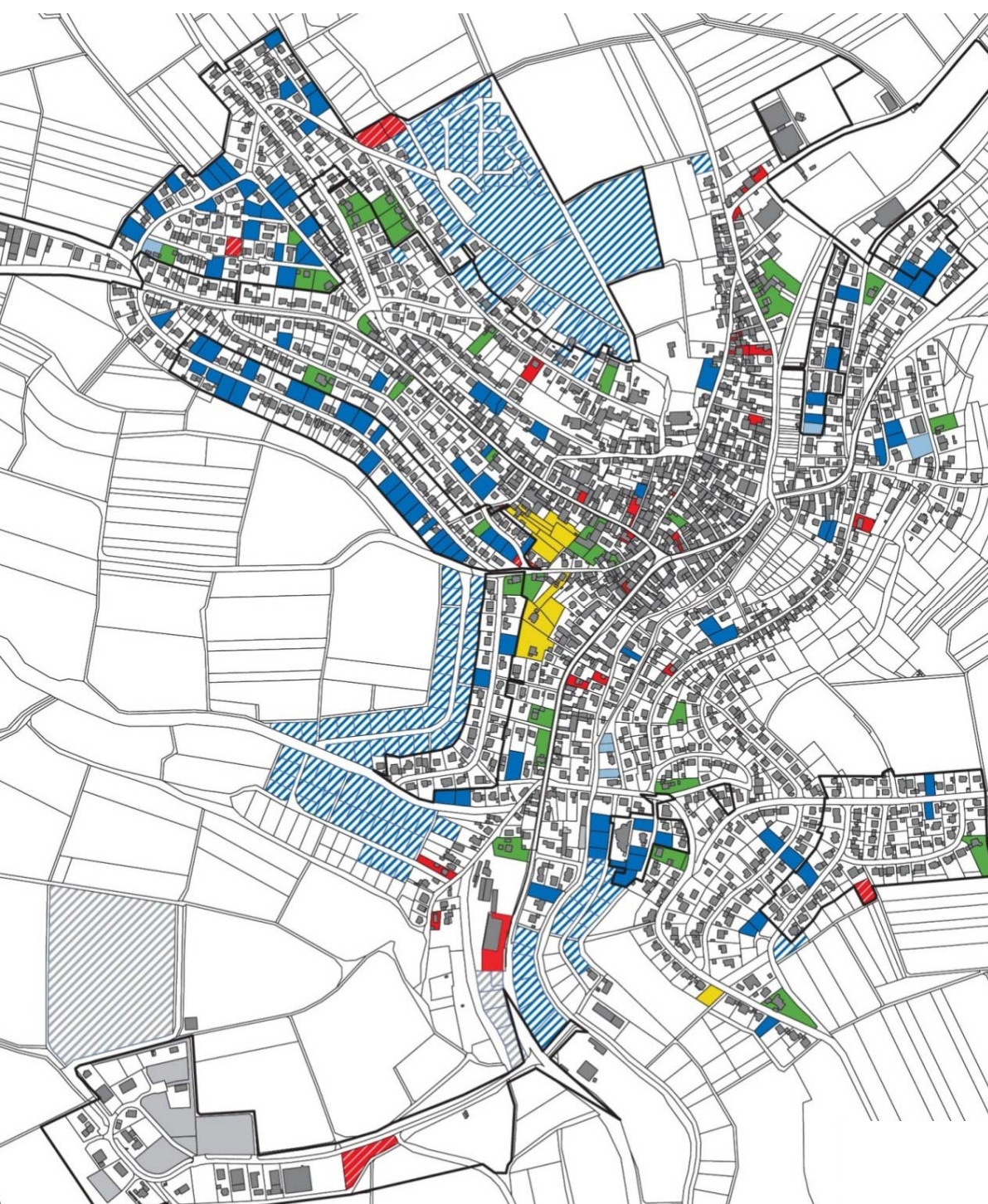
Altersstruktur im Vergleich 2013



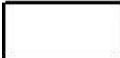


Potenzialflächenanalyse





Legende

 Bebauungspläne

 Bauteile


 Gebäude

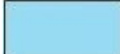
Flurstücke

Potenzial

 Baulücke Gewerbe


 Innenentwicklungspotenzial


 Baulücke Wohnen

 Unternutzung Wohnen

 Leerstand

 Nachverdichtungspotenzial

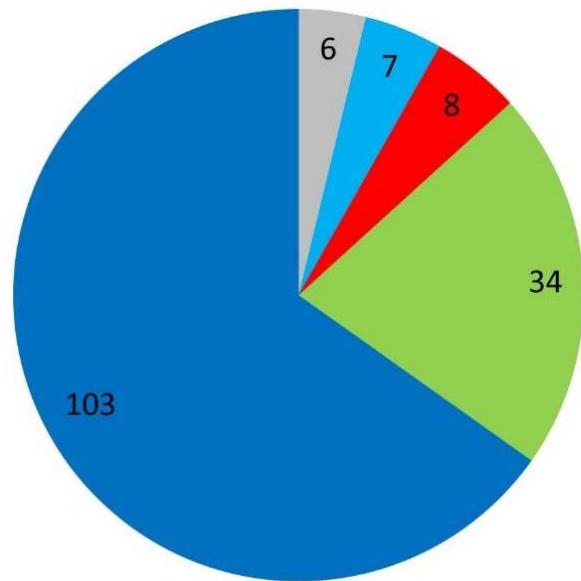
 keine Bebauung nach BPlan

 Wohnbaupotenzial in FNP

 Gewerbepotenzial in FNP



Anzahl der Potenzialflächen



- Baulücke Gewerbe
- Unternutzung Wohnen
- Leerstand
- Nachverdichtungspotenzial
- Baulücke Wohnen

insgesamt 158 Flächen

→ Wenige Leerstände

→ Sehr viele freie Bauplätze

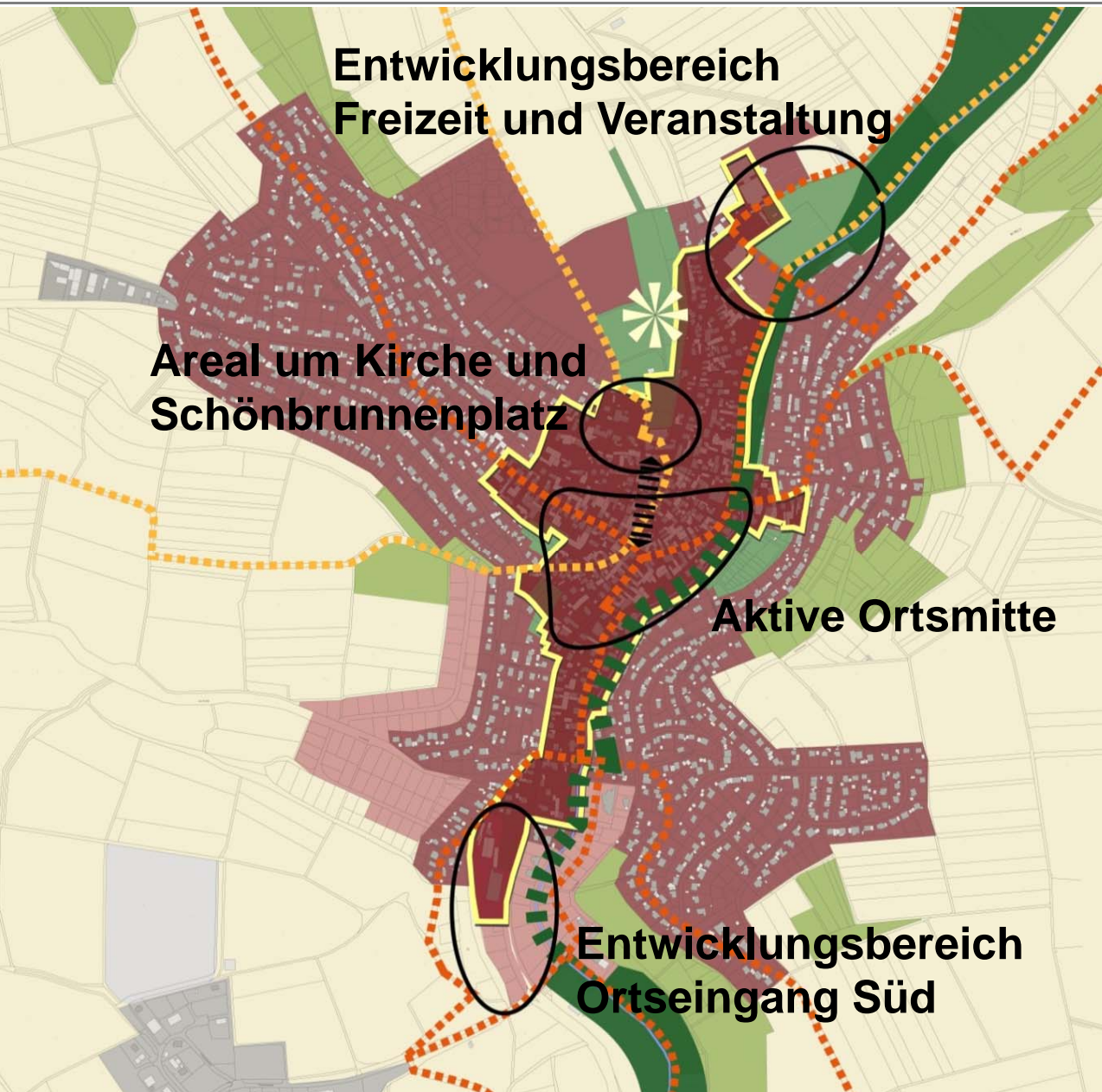


2. VERKEHRSUNTERSUCHUNG GÜNTERSLEBEN



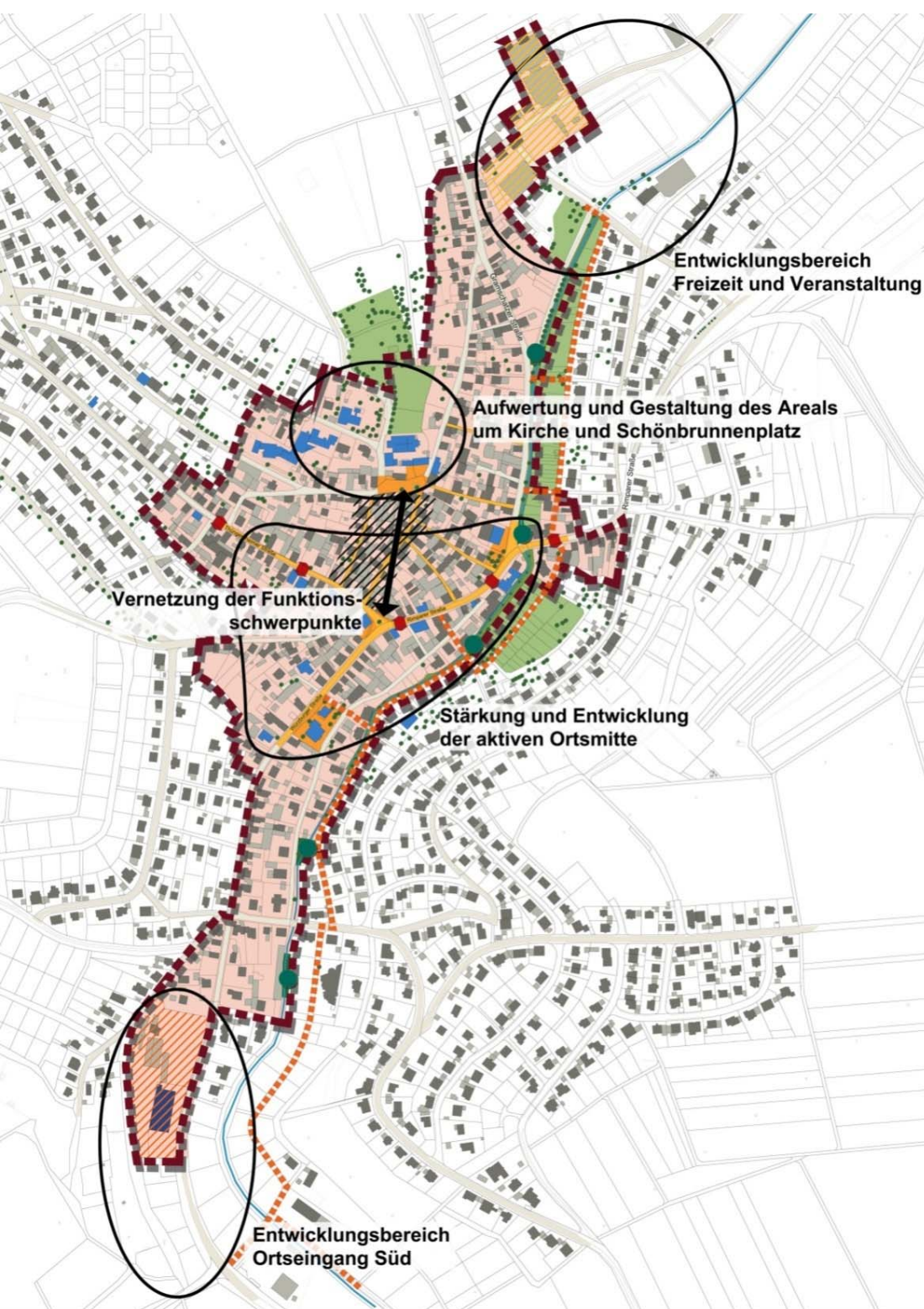
3. RAHMENPLAN UND MASSNAHMEN





- Siedlungsgebiet, vorwiegend Wohnnutzung
- Erweiterung Siedlungsgebiet (laut FNP)
- Ortskernentwicklung
- Gewerbegebiet
- Erweiterung Gewerbegebiet (laut FNP)
- Renaturierung der Dürrbachaue
- Erhalt und Entwicklung von Feldgehölzen
- Erhalt und Entwicklung von Feldgehölzen
- Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen
- Entwicklungsbereich
- Verknüpfung der Entwicklungsbereiche
- bestehende Wander- und Radwegeverbindungen (regional und überregional)
- Neuanlage Rad- und Wanderweg
- Aussichtspunkt





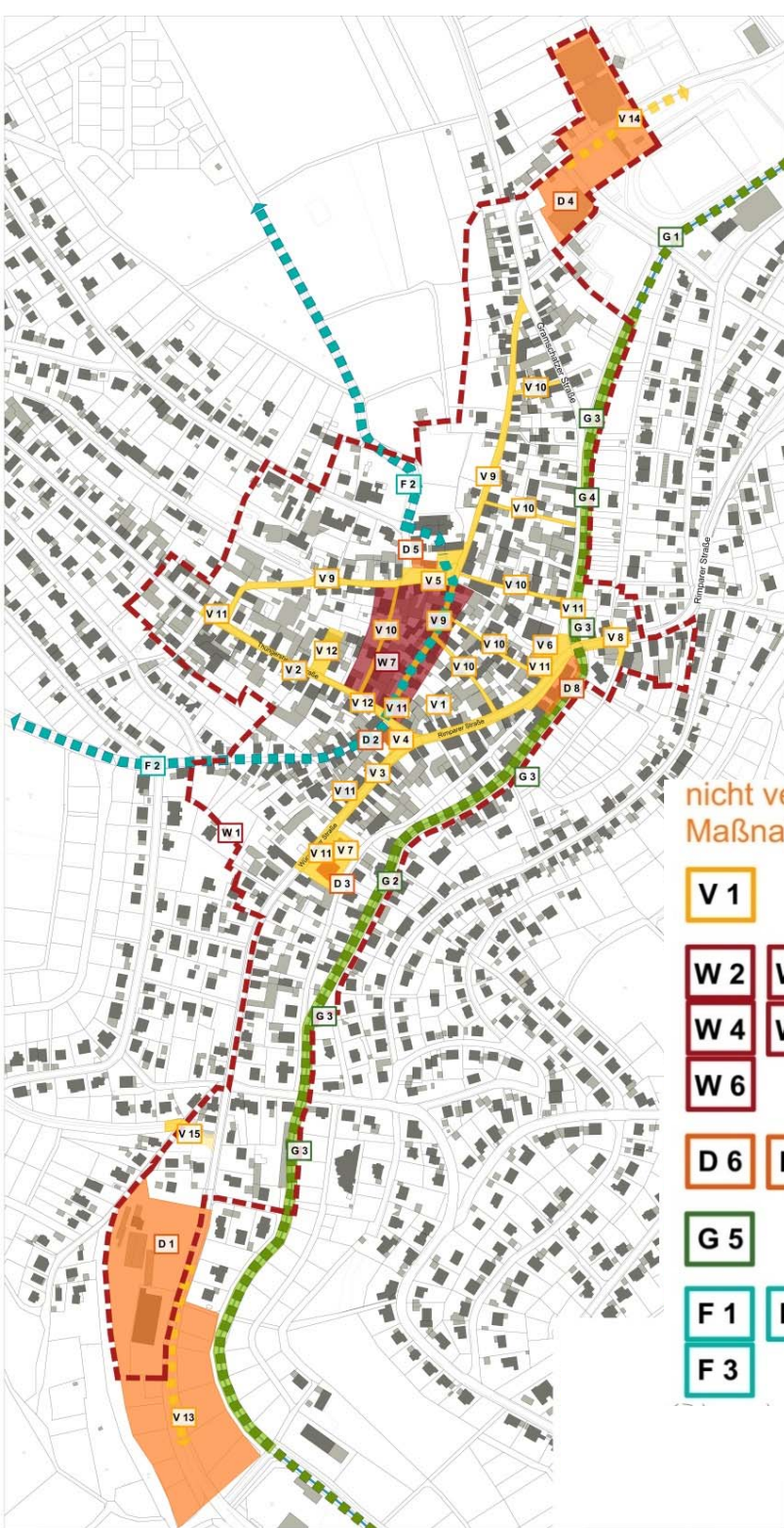
Nutzungsbausteine im Ortskern

- 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





nicht verortbare
Maßnahmen:

V 1

W 2

W 3

W 4

W 5

W 6

D 6

D 7

G 5

F 1

F 2

F 3



Öffentlicher Raum / Verkehr



Wohnen



Daseinsvorsorge / Kultur / Gewerbe



Freiraum / Ökologie



Freizeit / Erholung / Tourismus

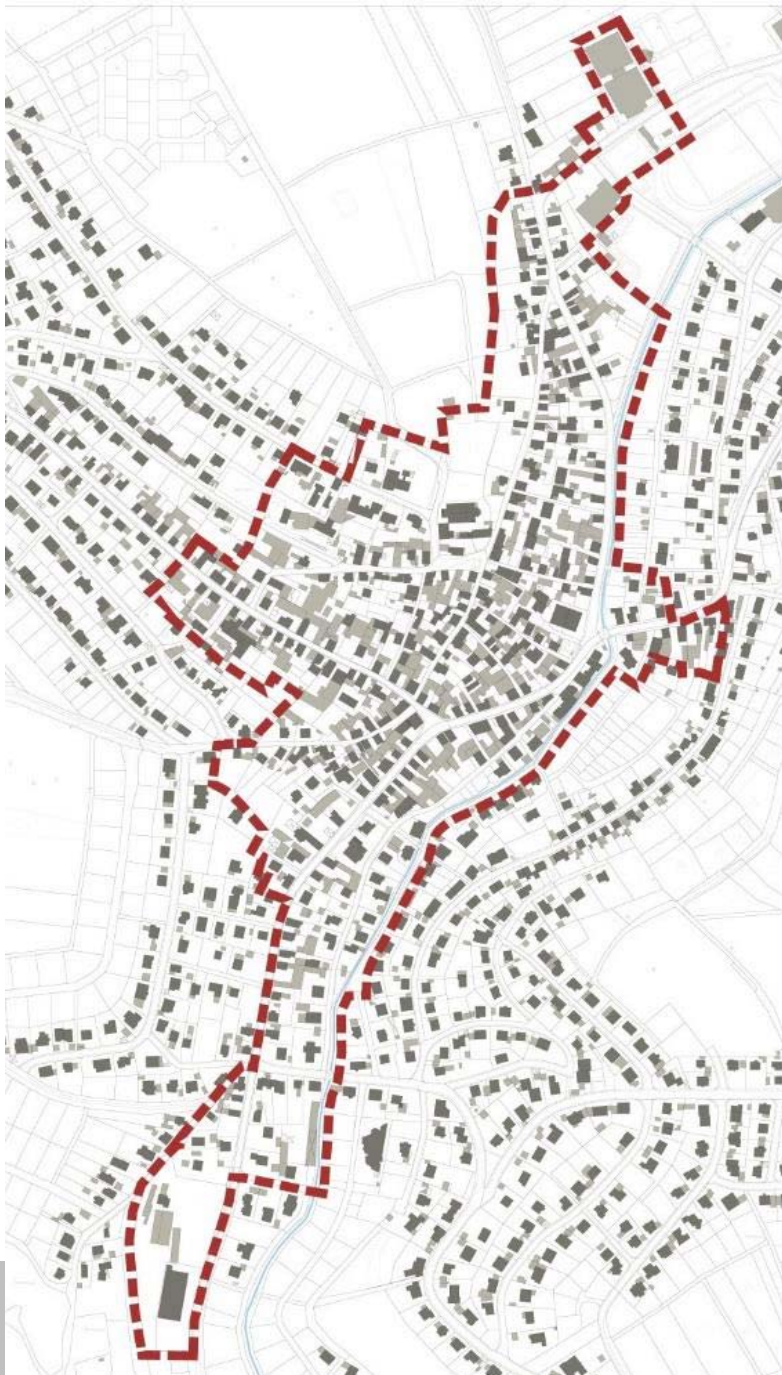




Wohnen / Innenentwicklung

- W1** Ausweisung Sanierungsgebiet
- W2** Kommunales Förderprogramm
- W3** Umnutzung leerstehender Gehöfte für neue Wohnformen
- W4** Gestaltungsleitfaden
- W5 Breitband im Altort
- W6 Energiekonzept
- W7** Quartiersentwicklung Langgasse / Zehntgasse





W1 Ausweisung Sanierungsgebiet

- Ortskern mit städtebaulichen Missständen (Leerstand bzw. Leerstandsrisiko, bauliche Mängel, zu hohe Bebauungsdichte)
- Ausweisung Sanierungsgebiet:
 - Grundlage für Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
 - Möglichkeit der erhöhten Steuerabschreibung der Eigentümer
 - erlaubt der Gemeinde, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 144 BauGB anzuwenden (Vorkaufsrecht)



W2 Kommunales Förderprogramm

- Kommunales Programm zur Förderung und Unterstützung privater Eigentümer im Ortskern
- Förderung von im Straßenraum sichtbaren Maßnahmen, z.B. an Fassade, Dach, Fenstern, aber auch Einfriedungen und Hofflächen
- Sanierungsberatung begleitet das Programm
- Finanzierung zu 60 % durch die Städtebauförderung, die restlichen 40 % durch die Gemeinde

Umbau Sanierung denkmalgeschützte Bausubstanz





W3 Umnutzung leerstehender Gehöfte für neue Wohnformen

- Für Senioren, Alleinerziehende oder generations-übergreifendes Wohnen
- v.a. größere Gebäude oder Höfe im Ortskern geeignet, da Infrastruktur auf kurzen Wegen erreichbar und genug Raum für mehrere Wohnungen und Freiflächen
- Kann auch private Maßnahme sein (z.B. Bauherrengemeinschaft)



STADT ZHUTTEN

3.5 PUTZ UND FARBE, FARBKONZEPT



Bürgerhaus in der Marktstraße



Farblich einheitliche Fassadengestaltung des Bürgerhauses

Farblich einheitliche Fassadengestaltung

18

Putz und Farbe
Das Stadtbild ist trotz der Fachwerk- und Holzfassaden wesentlich durch die Farbgestaltung der jeweiligen Fassaden bestimmt. Die Farbgestaltung der Fassaden variiert zwischen Strahlungen und hellen Farben der Altstadt (mit individueller Mischung). Obwohl sich Grautöne oder helle Holz- und Sperrholzfassaden mit Farbtönen, stark gewässerte oder strukturierte Dekoupage sind üblich.
Die Fachwerkfassaden haben oft eine kräftige, kontrastreiche Farbgebung.

Farbgestaltung Kernbereich
Im Kernbereich der Altstadt ist eine kräftige Farbgebung der Fassaden anzufinden, besonders an den Marktplatz herum dominieren kräftige warme Farbtöne im Farbspektrum (rot, gelb, orange, rot-blau). In der Altstadt werden durch unterschiedliche Fassaden- und Türgrößen, farbige Gestaltung der Fassaden sowie Giebel- und Erkleren genutzt.

Farbgestaltung Randbereich
In den Randbereichen der Altstadt ist eine eher zurückhaltende Farbgebung der Gebäude im Vordergrund. Die Fassaden sind in hellen, gedächten Farben gehalten, Fenster und Eingänge sind meist in hellen, abstrakten Farbtönen abgesetzt. Mit Fachwerkfassaden sind noch sparsam vorgegangen.
Skizzen für die Umsetzung sind zu verwenden: eine einheitliche oder einheitliche Farbgebung der Gebäude im Vordergrund oder hellen Farbtönen sowie eine moderne, kontrastreiche, kontrastreiche Farbgebung. Schwachpunkte auf der Fassade wie unterschiedliche Bereiche, Umarmungen etc. sind regionaltypisch. Ebenso sind mit großzügigen Durchlichtungen und Balkenbänken sparsam vorgegangen werden.

Farbkonzept
Die Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges, bzw. eines gesamten Quartiers zu. Das Zusammenwirken von Farben beschleunigt die Wahrnehmung der Gebäude und ist zu beachten.
Bei der Herstellung einer Fassade ist sowohl die Berücksichtigung der Gebäudehöhe und der Charakteristika der umgebenden Umgebung zu beachten. In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden, auch sonstige Fassadenelemente wie Überdachungen oder Balkenbänke sollen im Farbkonzept mit einbezogen werden.

Mögliche Fassadenfarben Kernbereich

Mögliche Fassadenfarben Randbereich

Empfehlung

- Bei historischen Bauten wenn möglich Orientierung an der ursprünglichen Farbgebung
- Orientierung der Fassadenfarben an Farbkonzept - ggf. Orientierung durch die Stadt oder bei Bauelementen die zeitliche Denkmalschutzbedürftig
- Fassaden sind durch Schlichtfarben sparsam zu sein
- Materialien sind zu integrieren, Putz, besonders im historischen Bereich, zu vermeiden
- Keine Dekoupage, sondern Glättzuber mit feiner Struktur

W4 Gestaltungsleitfaden

- dient der Aufwertung des Ortsbildes
- enthält Vorgaben zur regionaltypischen, ortsangepassten Bauweise von Gebäuden und Grundstücken
- Aufzeigen positiver Beispiele
- Einhaltung des Leitfadens ist Voraussetzung für Förderung durch das kommunale Programm





W7 Quartiersentwicklung Langgasse / Zehntgasse

- Verknüpfung der Nutzungsschwerpunkte durch Wiederbelebung zentraler Flächenpotenziale (Leerstände) zur Ergänzung der vorhandenen Nutzungen und Angebote der Ortsmitte
- „Trittstein“ zwischen Ortsmitte (Kreisstraße / Thüngersheimer Straße) und dem Bereich um die Kirchenburg und verknüpft die beiden zentralen Bereiche
- Nutzungsbausteine z.B. aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur (Wohnprojekte oder Kinderbetreuung) denkbar





Daseinsvorsorge / Kultur / Soziales

- D1 Entwicklung und Gestaltung
Ortseingang Süd
- D2 Stärkung des Ortskerns als Handels-
und Dienstleistungszentrum
- D3 Sanierung und barrierefreier Umbau
Rathaus**
- D4 Entwicklungsbereich Freizeit und
Veranstaltung





Daseinsvorsorge / Kultur / Soziales

- D5 Umnutzung und Sanierung
Frühmessnerhaus
- 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





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





Öffentlicher Raum / Verkehr

- V5 Gestaltung des Schönbrunnenplatz
- V6 Gestaltung des Platzes am Kettenbrunnen
- V7 Gestaltung des Platzes am Rathaus
- V8 Querung Rimpärer Straße für Radverkehr
- V9 Umgestaltung der Langgasse / Schönbrunnenstraße / Josef-Weber-Straße
- V10 Erneuerung aller Gassen im Ortskern**





Öffentlicher Raum / Verkehr

V11 Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen

V12 Neuorganisation Parkplatz am EDEKA-Markt

V13 Radweg Güntersleben – Gadheim – Veitshöchheim

V14 Verbesserung der Sicherheit der Radfahrer am Ortseingang Nord

V15 Anbindung Am Grubig an die Würzburger Straße



Umgestaltung Thüngersheimer Straße (V2), Büttnergasse und Schustergasse (V10)





















INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

GÜNTERSLEBEN

ERGEBNISPRÄSENTATION ISEK
AM 11.04.2016