



ISEK

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT UND
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

MARKT RANDERSACKER



27. April 2020

Auftraggeber:

Markt Randersacker
Maingasse 9
97236 Randersacker

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 99 13 870
e-mail info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Stadtplanerin

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien, wenn nicht anders angegeben:
Büro Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenommenen Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Förderhinweis:

Dieses Projekt wird gefördert durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung		6	Entwicklungsleitbild	
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	4	6.1	Entwicklungsleitbild	68
1.2	Vorherige Untersuchungen	6	6.2	Rahmenplan	70
1.3	Lage im Raum	8	6.3	Sanierungsziele	71
1.4	Überörtliche Planungen	10	6.4	Vertiefungsbereich Hofstatt	72
1.5	Bauleitplanung	11	7	Maßnahmen	
2	Beteiligung		7.1	Maßnahmenübersicht	74
2.1	Beteiligungskonzept	12	7.2	Maßnahmenbeschreibung	76
2.2	Auftaktveranstaltung	14	7.3	Abgrenzung Sanierungsgebiet	86
2.3	Ortsrundgang	18	7.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	87
2.4	Arbeitskreis Vereine	19	8	Monitoring und Evaluierung	88
2.5	Projektwerkstatt Flecken	20	9	Beteiligung	90
2.6	Abschlussveranstaltung	22	10	Anhänge	
2.7	Haushaltsbefragung	24	10.1	Baudenkmäler	94
3	Der Markt Randersacker		10.2	Bodendenkmäler	103
3.1	Siedlungsstruktur	28			
3.2	Daseinsvorsorge	32			
3.3	Demografie	34			
3.4	Potenzialflächen	38			
4	Bestandsanalyse Ortskern				
4.1	Denkmalpflegerische Interessen	40			
4.2	Bausubstanz und Ortsbild	46			
4.3	Nutzungsstruktur	48			
4.4	Grundstücke	50			
4.5	Verkehr und Öffentlicher Raum	52			
4.6	Grün- und Freiflächen	56			
5	Bewertung				
5.1	Städtebauliche Potenziale	58			
5.2	Städtebauliche Mängel und Restriktionen	62			
5.3	Städtebauliche Defizite n. §136 BauGB	66			

1 VORBEMERKUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Vorangegangene Planungen und Untersuchungen

Im Jahr 1995 wurden durch das Büro Braun - Feldweg, Würzburg, Vorbereitende Untersuchungen als Rahmenplan und ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen (Mitarbeit: Dipl.-Ing. Ute Fabianski) erarbeitet. Dieser Rahmenplan analysiert die Themenfelder Verkehr, Bebauung und Nutzung und formuliert Sanierungsziele und Sanierungsschwerpunkte.

Schon damals war der ruhende Verkehr in der Ortsmitte eines der vordringlichsten Probleme und es wurde zur Schaffung von Stellplätzen für die Anwohner geraten. Besonders in den Blockinnenbereichen wurden eine kleinteilige, dichte Bebauung und ein teilweise schlechter Sanierungszustand festgestellt. Ziel war die Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Freiraumsituation und der Erhalt des Denkmalschutzensembles. Die damalige Nutzungsstruktur, ein Nebeneinander von Wohnen und Weinhandel, wurde als weitgehend funktionsfähig bewertet. Ziel war der Erhalt der durchmischten Nutzungsstruktur als ortstypisches Merkmal.

Sanierungsschwerpunkte waren der Kirchplatz, der Mönchshof und die Würzburger Straße. Auch wurden Hinweise zur Einbindung der damals in Planung befindlichen Umgehungsstraße (Anbindung Altort - Mainufer) und die Auswirkungen der Umgehungsstraße auf die Würzburger Straße (Verkehrsberuhigung, Umgestaltungspotenzial) gegeben.

Zum Teil wurden die beschriebenen Maßnahmen bereits umgesetzt, teilweise ist jedoch eine Neubewertung der Situation, z.B. Mönchshof, notwendig.

Zielsetzung

In Anbetracht des langen Zeitraums seit den ersten Untersuchungen im Markt Randersacker sollen nun neue Themenfelder der Ortskernerneuerung wie der demografische Wandel, Leerstandsrisiken und Chancen der Innenentwicklung, die Sicherung der Daseinsvorsorge - insbesondere der Nahversorgung - sowie die Anforderungen der Barrierefreiheit an den öffentlichen Raum in die weiteren Planungen mit einbezogen werden. Mögliche Bereiche mit verstärktem Handlungsbedarf sollen auch räumlich erfasst werden.

Es gibt in Randersacker bislang kein Sanierungsgebiet, es wurden Einzelmaßnahmen wie z.B. die Neugestaltung des Place de Vouvray, der Würzburger Straße und des Kirchplatzes durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden z.T. erst durch den Bau der Umgehungsstraße möglich. Trotz der punktuellen Verbesserungen im öffentlichen Raum sowie vieler privater Sanierungsmaßnahmen bestehen in Teilbereichen noch städtebauliche Missstände.

Auch sollen die Bürger durch unterschiedliche Formen der Beteiligung wieder für den Planungsprozess sowie für die Entwicklung ihres Ortes gewonnen werden.

Das ISEK

Ein ISEK schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Ein ISEK zeigt diese Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.“

Aus: „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, eine Arbeitshilfe für Kommunen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Der Markt Randersacker beabsichtigt, städtebaulichen Missständen im Ortskern durch städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Der zunehmende Bedarf der gestalterischen und funktionellen Aufwertung und städtebaulichen Neuordnung in Bereichen des Ortskernes soll mit einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) in ein Gesamtkonzept eingebettet und inhaltlich konkretisiert werden.

Die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. Es ist damit ein zentrales Element der Städtebauförderung.

Im Zeichen neuer globalen Entwicklungen stehen die Kommunen nun vor vielschichtigen Aufgaben, die in eine zeitgemäße und zukunftsfähige Stadtentwicklung einfließen müssen. Zu nennen sind hier vor allem die Globalisierung der Märkte und Internationalisierung der Wirtschaft, wirtschaftlicher Strukturwandel, Geburtenrückgang und Alterung der Gesellschaft, Zuwanderung, veränderte Sozialstrukturen („Singularisierung“), soziale Polarisierung, belastete städtebauliche Strukturen mit Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum, veränderte Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel und weiterer Infrastrukturen („Daseinsvorsorge“), Klimawandel („Klimaschutz und -anpassung“), energetische Stadtsanierung und die Konsolidierung öffentlicher Ausgaben.

Mit dem ISEK, das neben dem historischen Ortskern auch den Gesamtort betrachtet und einen handlungs-

feldübergreifenden Ansatz verfolgt, werden Potenziale und Defizite der Gemeinde im Dialog mit der Bürgerschaft herausgearbeitet und in verschiedenen Veranstaltungen Entwicklungsziele und Projektideen diskutiert und verdichtet. Die aktive Einbindung der Bürgerschaft ist dabei ein ganz wesentlicher Aspekt.

Aufgabe des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Randersacker ist es

- vorhandene Gutachten, Konzepte und Planungen in einem Rahmenplan zu bündeln
- die Innenentwicklung zu stärken,
- Teilquartiere in der Ortsmitte vertiefend zu betrachten,
- die Bürger in den Planungsprozess mit einzubeziehen,
- städtebauliche Maßnahmen herauszuarbeiten, die für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geeignet sind,
- im Rahmen der Analyse den städtebaulichen Erneuerungsbedarf herauszuarbeiten und die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zu begründen.

Neben dem ISEK werden auch Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im erweiterten Ortskern durchgeführt.

1.2 VORHERIGE UNTERSUCHUNGEN



ILEK Südliches Maindreieck



ILEK Südliches Maindreieck, Gebietsumgriff

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Südliches Maindreieck

Für die Allianz Südliches Maindreieck mit 12 Gemeinden (Stadt Eibelstadt, Markt Frickenhausen, Stadt Marktbreit, Stadt Marktsteft, Markt Obernbreit, Stadt Ochsenfurt, Markt Randersacker, Gemeinde Segnitz a. Main, Markt Sommerhausen, Gemeinde Sulzfeld a. Main, Gemeinde Theilheim, Markt Winterhausen) wurde im Jahr 2015 ein ILEK aufgestellt. Die Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) ist eine mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie weiteren Stellen und Organisationen abgestimmte Strategie für eine Region im ländlichen Raum. Für Randersacker relevante Handlungsfelder und Maßnahmen sind:

Handlungsfeld Ort und Siedlung

- Stärkung und Entwicklung der Ortskerne
- Wohnungsangebote für alle Generationen
- Ergänzung und Anpassung des Wohnraumangebotes in Hinblick auf den demografischen Wandel

Handlungsfeld Daseinsvorsorge und Mobilität

- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsinfrastruktur
- Erhalt örtlicher Schulen und Kindergärten
- Erhaltung und Ergänzung der Gesundheitsdienstleistungen im Gebiet
- Erleichterung der Zugänglichkeit zu Versorgungsangeboten

Handlungsfeld Freizeit und Tourismus

- Weiterentwicklung und Ergänzung der Tourismusinfrastruktur

Schwerpunktthema Wohnen / Ortskerne / Daseinsvorsorge

Alle Gemeinden wollen ihre Ortskerne lebendig machen und damit auch das Ortsbild erhalten. Hierzu trägt vor allem die gezielte Förderung privater Investitionen in den Ortskernen bei. Daneben sollen wohnortnahe Angebote in den Bereichen Erziehung und Bildung sowie ein attraktives ÖPNV-Angebot zu einer hohen Lebensqualität auch in kleineren Orten beitragen.

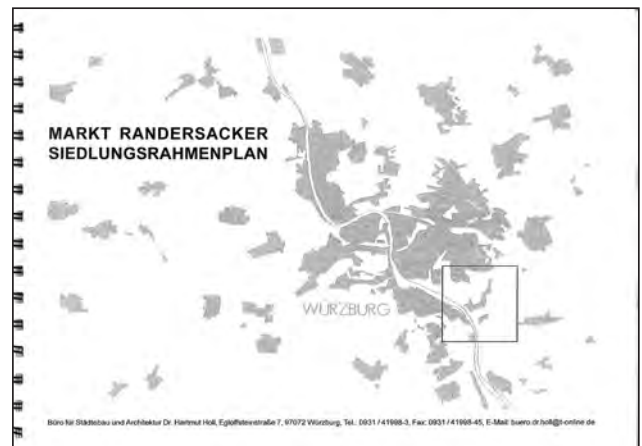
Relevante Maßnahmen des ILEK:

- S1 Flächenmanagement
- S2 Information und Beratung von Eigentümern und Bauherren
- S3 Wohnprojekte in den Ortskernen (Modellprojekt)
- S4 kommunales Förderprogramm
- S5 Verbesserung der Barrierefreiheit
- S6 Durchgrünung der Orte
- S7 Verkehr in den Ortskernen
- D2 Nahversorgungsflächen
- D4 Bürgerhäuser
- D7 Verbesserung des ÖPNV-Angebotes
- L2 Gewässernutzungskonzept Main

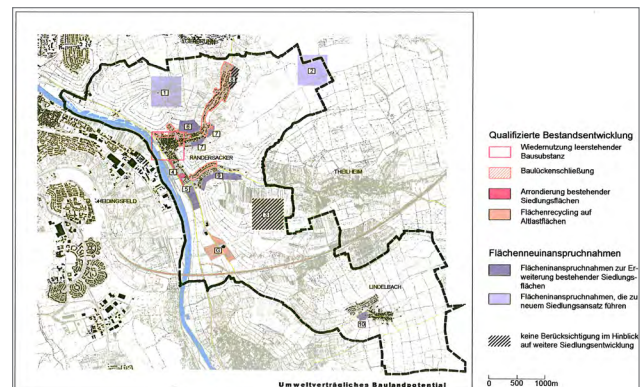
Siedlungsrahmenplan

Eine beispielhafte Untersuchung der bisherigen und künftigen Siedlungsentwicklung Randersackers wurde als Instrument einer vorausschauenden Siedlungsentwicklungsplanung (Siedlungsrahmenplan) durch das Büro Dr. Holl, Würzburg, erstellt. Der Fokus dieser Studie liegt auf der Arrondierung und Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Siedlungsflächen. Es werden grundsätzliche Überlegungen zum Flächenbedarf von Siedlungen und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung angestellt. Am Beispiel von Randersacker als Stadtrandgemeinde wird die Bedeutung einer gesamtträumlichen Perspektivplanung als Instrument einer vorausschauenden Siedlungsentwicklung dargestellt.

Im Rahmen dieser Studie wurden die strukturellen Rahmenbedingungen der Marktgemeinde analysiert, zukünftige Entwicklungsziele diskutiert und verschiedene Entwicklungsszenarien vorgestellt. Ebenso wurden vorhandene Flächenpotenziale ermittelt und auf ihre Entwicklungsfähigkeit untersucht. Für bestimmte Teilbereiche werden geeignete Bauformen für die wohnbauliche Entwicklung exemplarisch dargestellt.



Siedlungsrahmenplan Büro Dr. Holl



Baulandpotenzial lt. Siedlungsrahmenplan Büro Dr. Holl
(Quelle: Siedlungsrahmenplan)

1.3 LAGE IM RAUM



Gemeindegebiet Randersacker



Luftbild 2007 (Quelle: Markt Randersacker)

Lage im Raum

Randersacker ist ein Markt am Main südöstlich von Würzburg. Zu Randersacker gehört seit dem Jahr 1975 die bis dahin selbständige Gemeinde Lindelbach.

Das Gebiet der Marktgemeinde grenzt an die Würzburger Stadtteile Frauenland und Sanderau sowie die Gemeinden Gerbrunn im Norden und Eibelstadt im Süden. Im Osten befindet sich das Gemeindegebiet von Theilheim. Der Randersackerer Ortskern ist nur ca. vier Kilometer von der Würzburger Innenstadt entfernt.

In der Marktgemeinde Randersacker sind 3387 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand Ende 2018).

Anbindung

Randersacker liegt nördlich der BAB 3 und verfügt über eine Autobahnauffahrt im Gemeindegebiet. Die St 2449 entlang des Mains zwischen Würzburg und Ochsenfurt führt direkt an Randersacker vorbei und übernimmt eine wichtige Funktion als Umgehungsstraße für die Ortslage.

Randersacker wird von den Buslinien 551 / 552 (Würzburg - Randersacker - Theilheim / Lindelbach) sowie der Linie 554 / 555 (Würzburg - Ochsenfurt - Frickenhausen) angefahren.

Charakteristika

Weinbau prägt den Charakter des Ortes durch die Jahrhunderte hindurch, so wurde die Weinlage Randersacker früher urkundlich erwähnt (779) als die Siedlung selbst. Im 30jährigen Krieg wurden viele Weinberge verwüstet, Gebäude zerstört (z.B. der Mönchshof) und die Pest eingeschleppt. Dies führte zu einer Stagnation des Weinbaus. Erst allmählich wurden die Weinberge wieder neu angelegt. Im 17. und 18. Jahrhundert war der Frankenwein unter den Deutschen Weinen sehr bekannt und beliebt, die Qualität verbesserte sich stetig. Ab 1800 bekam der Weinbau jedoch Konkurrenz durch billigeres Bier der heimischen Brauereien.

Auch der Steinabbau ist für die Geschichte des Marktes von großer Bedeutung (Abbau von Quaderkalk), bereits vor etwa 1000 Jahren entstanden um Randersacker herum die ersten Steinbrüche. Heute ist in Lindelbach

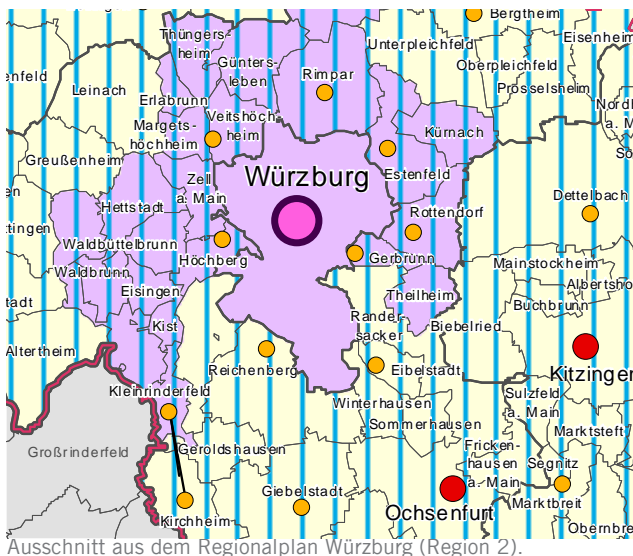
noch ein historischer Steinbruch als Naturdenkmal zu sehen.

Dritter wichtiger Baustein für den Ort ist die Fischerei auf dem Main. Allerdings verlor diese, ebenso wie die Steinhauerei, nach dem 2. Weltkrieg deutlich an wirtschaftlicher Bedeutung und ist heute kaum noch im Ortsbild präsent.



Weinberge um den Ort herum

1.4 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN



Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2018 (nicht-amtliche Lesefassung Stand 01.03.2018) sowie dem Regionalplan der Region 2: Würzburg zählt Randersacker zum allgemeinen ländlichen Raum als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (LEP: Kreisregion), angrenzend an den Verdichtungsraum Würzburg. Gemäß Z 2.2.4 LEP (Vorrangprinzip) sollen die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig entwickelt werden, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Dies gilt für:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- die Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezügliche Fördermaßnahmen und
- die Verteilung der Finanzmittel.

Gemäß G 2.2.5 LEP (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Außerdem soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

1.5 BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan lässt eine klare räumliche Einteilung deutlich werden: Er stellt für Randersacker den historischen Ortskern sowie die Flächen bis zur Staatsstraße als gemischte Baufläche dar, die sich die Talräume entlang angliedernden neueren Siedlungsflächen im Osten als Wohnbauflächen bzw. Allgemeines oder Reines Wohngebiet.

Im Süden befindet sich ein Sondergebiet Sport und ein Gewerbegebiet, welches bis zur Autobahn heranreicht. Die Gewerbeflächen sind weitgehend noch nicht bebaut.

In Lindelbach ist der historische Ortskern als Dorfgebiet dargestellt, das neuere Siedlungsgebiet im Nordwesten als Allgemeines Wohngebiet.

Bebauungspläne, Satzungen

In Randersacker gibt es für die Siedlungsgebiete außerhalb des historischen Ortskerns (Talbereiche Richtung Gerbrunn und Richtung Theilheim) mehrere Bebauungspläne für Wohngebiete. Südlich der Kreisverkehrs Richtung Sonnenstuhl setzt der Bebauungsplan „Obere Hofstatt Süd“ Mischgebiet und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest.

Zwischen Randersacker und der Autobahnauffahrt befindet sich das Sportgelände, welches im Bebauungsplan „Sportgelände an der Lindelbacher Straße“ als Sondergebiet Sportgelände erfasst ist.

Südlich davon befindet sich ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet am Sonnenstuhl in Aufstellung.

In Lindelbach ist das Wohngebiet nordwestlich des Ortskerns im Bebauungsplan „Nordwest“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Stadt Randersacker)

2 BETEILIGUNG

2.1 BETEILIGUNGSKONZEPT

Beteiligung der Bürger

Das vorliegende Konzept wurde in verschiedenen Formen der Bürgerbeteiligung im Dialog mit der Bürgerschaft entwickelt.

Die Ausarbeitung des ISEK beruht neben der fachlichen Arbeit der Planer auf dem Engagement der Bürger und lokalen Akteure und sieht daher eine breite und intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Die Bewohner von Randersacker sollen sich in den Maßnahmen des ISEK wiederfinden und diese künftig mittragen.

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.

Folgende Termine und Veranstaltungen fanden im Rahmen der Bürgerbeteiligung statt:

- Auftaktveranstaltung (im Rahmen der Bürgerversammlung am 09.04.2019)
- Schriftliche Haushaltsbefragung vom 23.05.2019 bis 18.06.2019
- Ortsrundgang am 25.06.2019
- Arbeitskreis mit Vertretern der Vereine am 02.07.2019
- Planungswerkstatt zur Vertiefung städtebaulicher Themen (Schwerpunkt „Flecken“) am 15.07.2019
- Abschlusspräsentation der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes am 22.10.2019

Beteiligung der Aufgabenträger

Zur Projektsteuerung wurde unter Federführung des ersten Bürgermeisters eine Arbeitsgruppe (Steuerungsgruppe) mit einem ständigen Teilnehmerkreis eingerichtet. Diese Steuerungsgruppe setzt sich aus Vertretern der Fraktionen des Marktgemeinderates, der kommunalen Verwaltung, den Planern und einem Vertreter der Regierung von Unterfranken zusammen.

Die Aufgaben der Steuerungsgruppe sind:

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

Die Steuerungsgruppe unter der Leitung des ersten Bürgermeisters hatte ihre erste Sitzung am 22.05.2019. Themen dieser ersten Sitzung waren ein Resümee der Auftaktveranstaltung und die Besprechung der ersten Ergebnisse der Bestandsanalyse (Räumlich, sozialräumlich, Potenzialflächen). Aus den bisherigen Erkenntnissen wurden erste Handlungsfelder formuliert und das weitere Vorgehen und weitere Termine besprochen.

Die zweite Sitzung der Steuerungsgruppe fand am 29.07.2019 statt. Dem Gremium wurden die Ergebnisse des Arbeitstreffens mit den Vereinen und der Planungswerkstatt mit Schwerpunkt Flecken sowie die Auswertung der Eigentümer- und Bewohnerbefragung vorgestellt. Die Abgrenzung des Untersuchungsbereiches wurde parzellenscharf festgelegt und eine erste Liste mit Maßnahmenvorschlägen diskutiert und ergänzt. Abschließend wurde der weitere Projektverlauf besprochen und noch anstehende Termine vereinbart.

Klausursitzung des Stadtrates zur Abstimmung und Gewichtung der Maßnahmen

Am 19.09.2019 moderierte das Büro Wegner Stadtplanung im Rathaus eine Klausursitzung des Marktgemeinderates zur Abstimmung der Maßnahmen im Rahmen des ISEK. Die bisher erarbeiteten Maßnahmen wurden vorgestellt und anschließend einzeln ausführlich diskutiert. Die Liste sowie die einzelnen Maßnahmenschwerpunkte wurden ergänzt und zum Teil zu Maßnahmenbündeln zusammengefasst.

Anschließend wurden die Maßnahmen nach kurz-, mittel- und langfristig priorisiert. Die Ergebnisse dieser Klausursitzung werden in die Kosten- und Finanzierungsübersicht übernommen.

Fachgespräch

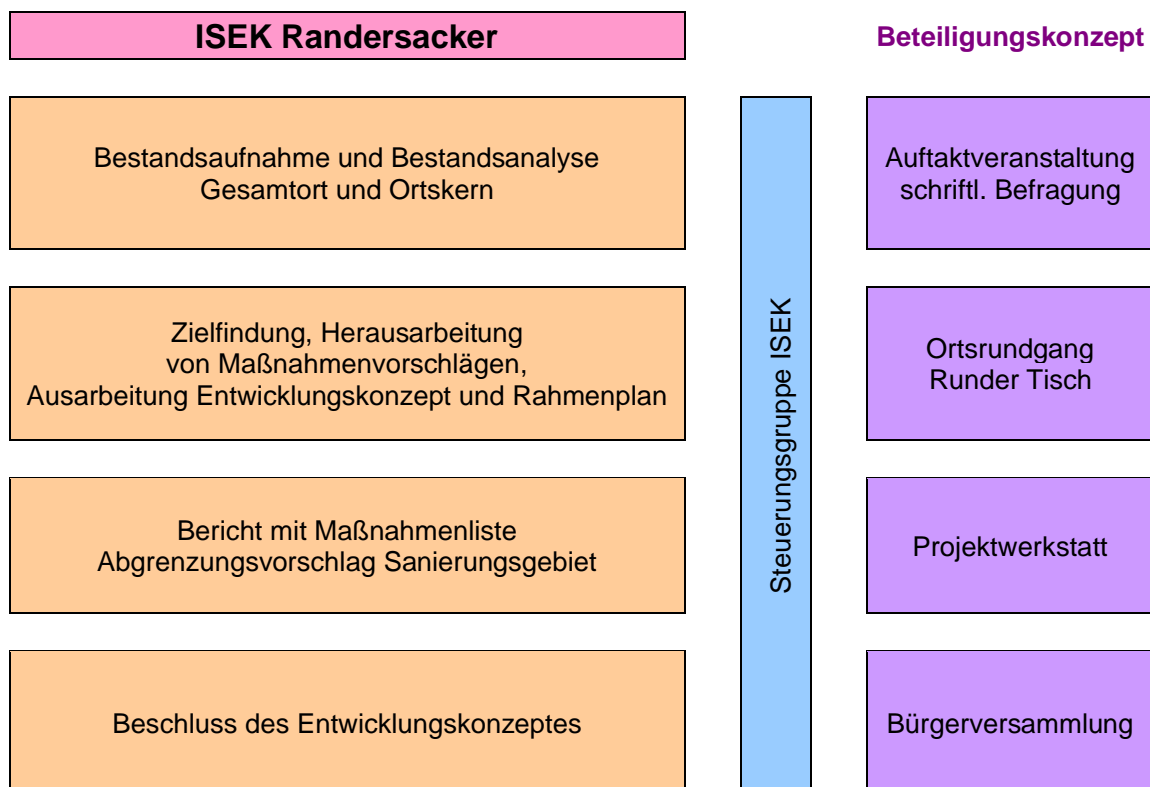
Am 08.10.2019 wurden Vertreter der Fachbehörden zu einem Fachgespräch ins Rathaus Randersacker eingeladen.

Erstes Thema war der Bereich zwischen Umgehungsstraße und Randersacker Straße, der sich derzeit städtebaulich ungeordnet darstellt und durch zahlreiche Restriktionen (Lärmschutz, Hochwasserbereich) in seiner Weiterentwicklung gehemmt wird.

Des weiteren wurde die Problematik des ruhenden Verkehrs (besonders hinsichtlich Park and Ride) diskutiert.

Der Abgrenzungsvorschlag des Büros Wegner für das Sanierungsgebiet wurde diskutiert und die Anforderungen an eine Sanierungsgebiet erläutert (z.B. Nachweis Städtebaulicher Mängel)

Als Möglichkeit der Zwischennutzung für Baulücken und zum ressourcenschonenden Umgang mit Bauland würde sich eine Verpachtung freier Grundstücke für einen temporäre Nutzung wie z.B. Tiny Houses anbieten. Die Bereitschaft der Eigentümer hierzu müsste durch die Marktgemeinde abgeklärt werden.



Schema Beteiligungskonzept

2.2 AUFTAKTVERANSTALTUNG

Die Auftaktveranstaltung fand am 09.04.2019 im Rahmen der Bürgerversammlung in der Sportanlage Sonnenstuhl statt. Die Bürger konnten sich über Inhalte und Ablauf des ISEK informieren. Durch das Büro Wegner Stadtplanung wurden die Themen der Ortskernsanierung erläutert und kurz die ersten Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalyse vorgestellt

In einer gemeinsamen Arbeitsphase sammelten die Bürger Stärken und Schwächen, gegliedert nach den Themenfeldern

- Bauen, Wohnen, Ortsbild
- Barrierefreiheit, öffentlicher Raum, Grün
- Tourismus, Einzelhandel, Infrastruktur
- Gewerbe und Verkehr

Thema Bauen, Wohnen, Ortsbild

Was gefällt Ihnen?

- Gepflegtes Ortsbild, dass immer wieder alte Häuser renoviert werden
- Kleine Gassen sind nett
- Ortsmitte 20 km/h ist sehr schön
- Nähe zur Nachbarschaft, Zusammenhalt
- Schön renovierte Häuser
- Schöne Bausubstanz erhalten

Was fehlt Ihnen?

- Einfache Erschließung der Grundstücke Gerbrunner Grund zwischen Untere Beeren und Wasserwerk (Interesse der Eigentümer liegt vor!)
- Zu moderne Sanierung, schlechte selbstgemachte Renovierung
- Wunsch. Ausweisung des Bereichs zwischen Schleußenweg und Jakobsbach als Baugebiet
- Wohnräume für Familien (zum Kaufen)
- Ortsbild: Die ca. 40 Stangen um die Badewanne entfernen
- Blumenschmuck fehlt total

- Ortsabrundung der Baulücken
- Kein Wohnraum für Familien
- Den Teufelskeller in das Programm einbeziehen, da auch schon Bebauung um 1900 vorhanden
- Flecken steht voller Autos
- Mietraum
- Festplatz – Gestaltung z.B. Bäume

Thema Barrierefreiheit, öffentlicher Raum, Grün

Was gefällt Ihnen?

- Wanderwege sind toll, Fahrradwege sind toll
- Place de Vouvray ist sehr angenehm
- Mainufergestaltung, Freizeitmöglichkeiten, Spielplätze, Grillplätze
- 1a Wohngemeinde
- Unser Randersacker
- Das Naherholungsgebiet am Main

Was fehlt Ihnen?

- Durch kahle Weinberge nach Flurbereinigung sehr wenig grün auf diesen Flächen
- Barrierefreier Zugang für Kirche und Gemeindehaus in Lindelbach, weg mit der Garage
- Mehr Bäume am Straßenrand wären toll
- Mehr Bäume / Grün am Straßenrand
- Die Straßen und Plätze werden nur von Autos dominiert, kein Platz für Menschen
- In Randersacker gibt es kein öffentliches WC für Behinderte (Rollstuhlfahrer)

Thema Tourismus, Einzelhandel, Infrastruktur

Was gefällt Ihnen?

- Die schöne Lage
- Außengastronomie like „Fränkische Toskana“
- Gaststättenvielfalt
- Ruhig, Charme

- Schöne Kooperation zwischen den Winzern
- Noch kleine Läden im Altort
- Dank gutem Tourismus sind hier noch einige Gaststätten
- Randersacker hat Nachholbedarf, wenn man andere Weinbaugemeinden anschaut
- Jede Bemühung, die den Tourismus fördert, kommt zum Schluss auch dem Randersacker zu Gute, da der Ort attraktiv bleibt

Was fehlt Ihnen?

- Tourismus. Landschaft vom Terroir F: Schutz Vogelsicht?
- Traditionshaus Heimatmuseum
- Haus der Vereine (alte Fähre)
- Mobiles Netz Ausbau in Randgebieten fehlt (Alandsgrund, Teufelskeller)
- Breitbandausbau!
- Bei Gaststätten drohen Schließungen aus Altersgründen (keine Nachfolger)
- Post?
- Kunst
- Ein Gemeindehaus im Ort (ca. 200 Personen)
- Bessere Koordination zwischen den Gaststätten, so dass jeden Tag eine geöffnet ist
- Rathaus: barrierefrei, attraktiv und bürgerfreundlich
- Bürgerhaus für Vereine
- Tourist Info zeitgemäß gestalten
- Tourismuskonzept sollte verbessert werden

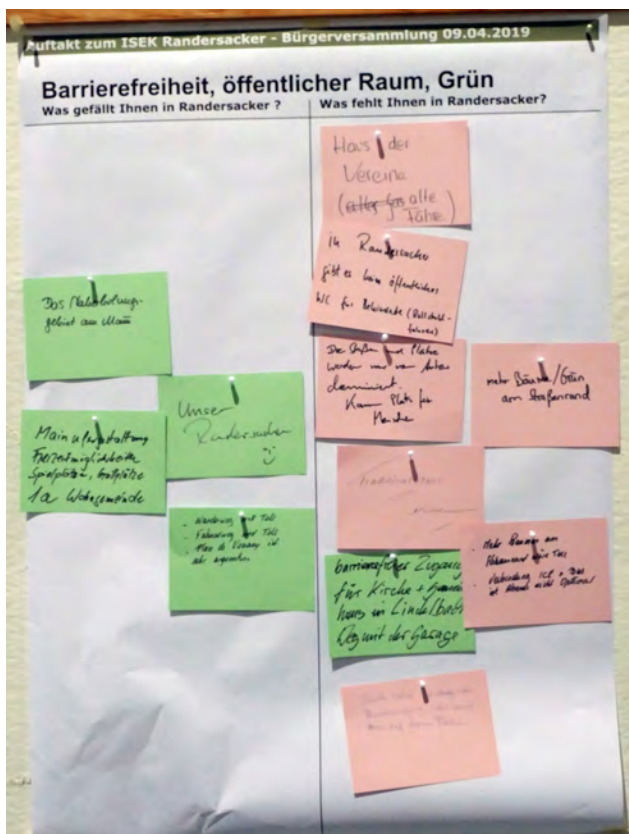
Thema Gewerbe und Verkehr

Was gefällt Ihnen?

- Mainlandschaft (Gestaltung)
- Place de Vouvray
- Radwege



Auftaktveranstaltung



Auftrittveranstaltung

Was fehlt Ihnen?

- Baulich wertvoller Altort, aber nicht gut gestaltet. Straßenzustand schlecht, besonders um den Flecken
- Ortsteile besser per Nahverkehr verbinden. Ortsbus? Mehr Fahrten nach Lindelbach
- Belebung der Ortsplätze, derzeit alle Plätze nur als Parkplatz (außer Kirche)
- Zebrastreifen / Verkehrsinsel am neuen Edeka
- Radweg wird zunehmen mit Autoverkehr belastet durch neu ausgewiesene Parkplätze z.B. Teufelskeller, Alandsgrund
- dm oder Rossmann
- Straßenzustand um den Flecken ist Katastrophal
- Der Flecken sollte als Platz wiedererstehen, das ist der wahre Ortskern
- Verlängerung der Straße Unterer Beerer bis zum Wasserwerk, ggf. Einbahnstraßenregelung
- Starker Verkehrslärm durch Staatsstraße und Umgehungsstraße und Autobahn außerhalb der Lärmschutzwände
- Sicherheit bezüglich der geplanten 24 Parkplätze am Uferweg in Höhe des Teufelskellers
- Bürgerbus zum Einkaufen (Körner)
- Parkplatzsituation am Friedhof und am Rathaus
- Parkplatzgebühren! Anwohnerparkplätze frei!
- Die Würzburger und Ochsenfurter Straße ist noch zu stark befahren
- Parkplatzsituation am Mainparkplatz besonders am Wochenende für Anwohner sehr schwierig
- Achtung bei Gewerbegebiet in der Landschaft, z.B. Grüne Dächer
- Park and Ride Möglichkeit nach Würzburg
- Kleine Gewerbebetriebe fehlen
- Parksituation allgemein

- Straßenzustand von Friedenstraße über Flecken
- Verbindung ICE und Bus ist abends nicht optimal
- Leise Busse, der Bus ist zu laut und zu groß
- Car- bzw. Fahrradsharing
- Erneuerbare Energien für Busse
- Parksituation im Altort verbessern, Garagen mit Autos vollstellen und nicht mit anderen Dingen!
- Zu wenig Parkplätze: Parkplatzkonzept
- Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf könnten viel kleiner ausfallen. Nicht das ganze Maintal opfern! Dann auch kein Kreiselproblem.



Wo ist die Ortsmitte? (Auswertung)

Wo ist die Ortsmitte?

Die Bürger wurden gebeten, auf den vorbereiteten Plänen einzuzichnen, wo sich aus ihrer Sicht die Ortsmitte Randersackers befindet.

Die Auswertung der 54 zurück gegebenen Bögen ergab, dass aus Sicht der Bürger die Achse vom Place de Vouvray im Süden entlang der Maingasse bis hin zum Flecken im Norden als Ortsmitte angesehen wird. Eine leichte Konzentration der Nennungen um den Flecken herum weist diesen als gefühlten Ortsmittelpunkt aus.

Fazit

Die genannten Stärken und Schwächen sowie die Ideen der Bürger sind in die Ausarbeitung des ISEK mit eingeflossen, insbesondere bezogen auf das Untersuchungsgebiet aber auch Themen, die die Gesamtgemeinde bzw. den Ortsteil Lindelbach zum Gegenstand haben.

2.3 ORTSRUNDGANG



Ortsrundgang

Am 25.06.2019 fand um 18:00 h ein Ortsrundgang mit etwa 50 Bürgern und Gemeinderäten statt.

Zunächst traf man sich vor dem Rathaus und diskutierte die derzeitige und gewünschte Nutzung des Platzes zwischen Rathaus und Pavillon. Durch die Gassen des Altortes war der Platz an der Wegscheide die nächste Station, an der das Thema Parken und Verkehr im Altort besprochen wurde.

Wichtig für die Randersackerer Bürger ist der Flecken, seit langem die historische Ortsmitte. Allerdings hat der Platz spätestens durch die Aufgabe der Läden an Bedeutung verloren und seine Nutzung und Gestaltung soll neu überdacht werden.

Der Alte Rathausbogen ist einer der untergeordneten Plätze in Randersacker, jedoch gibt es hier oft Parksuchverkehr oder „falschparkende“ Besucher der Gaststätte Zum Spielberg.

Das Gasthaus Alte Fähr am Rand des historischen Ortskerns steht seit langem leer. Das sanierungsbedürftige Gebäude ist in Privateigentum wird oft als Schandfleck im Ort betrachtet. Die zentrale Lage des Grundstückes wäre für eine gemeinbedarfliche Nutzung gut geeignet.

Vorletzte Station ist der sog. Festplatz an der Umgehungsstraße. Diese Restfläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Eine bessere Ausnutzung der Fläche ist grundsätzlich gewünscht, Ideen hierzu sind ein Parkdeck oder ein Angebot für Senioren. Der Bereich ist allerdings im Zusammenhang mit dem gesamten Bereich zwischen Umgehungsstraße und vorhandener Bebauung zu betrachten, außerdem sind die Belange des Hochwasserschutzes und des Lärmschutzes zu beachten.

Ende des Rundgangs ist auf dem Place de Vouvray, der neuen Ortsmitte Randersackers. Die Gestaltung wird teilweise kritisch betrachtet (z.B. fehlender Blumen schmuck, Anordnung der Kunstwerke), grundsätzlich ist man sich jedoch einig, dass der Platz von Bewohnern und Besuchern gut angenommen wird.

2.4 ARBEITSKREIS VEREINE

Bei der Auftaktveranstaltung wurde seitens der Bürger mehrfach ein Haus der Vereine gewünscht, zudem haben einige Vereine Verbesserungsbedarf seitens der ihnen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten. Am 02.07.2019 wurden darum die Vertreter aller Vereine und Gruppierungen zu einem gemeinsamen Treffen eingeladen. Die Vertreter stellten sich und ihre Organisation vor und berichteten über die derzeit vorhandenen Räumlichkeiten und Organisation ihres Vereinslebens. Die einzelnen Institutionen werden aufgenommen und auf dem Ortsplan eingetragen.

In der Diskussion wurden folgende Punkte angesprochen:

- Zahlreiche Vereine und Gruppierungen nutzen die örtlichen Gastronomiebetriebe für ihre Treffen.
- Gewünscht wird ein Treffpunkt für Senioren, der gut zugänglich und barrierefrei nutzbar ist
- Der Musikverein und die Musikkapelle nutzen derzeit ein Klassenzimmer in der Schule (keine zukunftsfähige Lösung).
- Das Museum der Fischerzunft wurde aufgelöst, ein neuer Standort oder eine Neukonzeption ist derzeit noch nicht in der Planung.
- Der Förderverein der Grundschule plant die Aufwertung der Schule und im Besonderen eine Renovierung und Umgestaltung des Schulhofes.
- Die tourist info teilt sich im Rathaus Räume mit dem Eine Welt Laden. Die Lage wird als etwas versteckt aber akzeptabel bewertet. Angeregt wird ein QR Code an wichtigen Orten oder Denkmälern im Ort oder ein Audioguide zum Download. Diese Angebote wären personalunabhängig.
- Die SG (Sportgemeinschaft) Randersacker benötigt Büroräume. Möglich wäre ein Umbau des Schützenhauses zu einem Haus der Vereine mit Büroraum für die SG.
- Auch an der Sportanlage Am Sonnenstuhl fehlt der SG ein weiteres Funktionsgebäude für die Außensportanlagen. Gewünscht ist hier ein Funktionsgebäude mit Sanitärräumen, evtl. als Tribünenbau.
- Das leerstehende Gasthaus Alte Fähre ist durch

seine günstige Lage am Rand des Ortskernes grundsätzlich für eine öffentliche oder gemeinbedarftliche Nutzung geeignet. Das sanierungsbedürftige, nicht barrierefrei ausgestattete Gebäude befindet sich in Privatbesitz.

- Der Schulungsraum der Feuerwehr wird etwa ein bis zweimal wöchentlich sowie nach den Einsätzen durch die Feuerwehr genutzt. Eine zusätzliche regelmäßige Benutzung durch andere Vereine oder Organisationen ist durch den Einsatzbetrieb nur schwer umsetzbar.
- Das Jugendzentrum an der Umgehungsstraße wird genutzt. Jedoch wäre ein Ort zum Treffen und Feiern für Jugendliche eher am Ortsrand wünschenswert, um Beschwerden wegen Lärm zu verhindern.
- Potenzial alter Edeka Markt: Ist in Privatbesitz, der Pachtvertrag läuft noch eine Weile.
- Das Wasserhaus wird als Brunnen und für die Wasserversorgung genutzt und stellt kein Flächenpotenzial dar.
- Das Erdgeschoss des Gebäudes neben dem Rathauses wird derzeit als Lagerfläche und Ausschankbereich bei Festbetrieben genutzt, im OG ist das Rote Kreuz eingemietet, die beiden weiteren Geschosse sind zu Wohnzwecken vermietet.
- Die Alte Winzergenossenschaft wird im derzeitigen Zustand als Schandfleck angesehen. Das Gebäude ist in Privateigentum und wird als Lagerraum genutzt.

Insgesamt ergeben sich folgende mögliche Projekte und Handlungsansätze:

- Umgestaltung Schulhof
- Angebote für Senioren schaffen
- Raum / Gebäude für gemeinsame Museumsnutzung: Fischerei, Weinbau, Steinhauer
- Haus der Vereine (Bündeln von Angeboten), ggf. Schützenhaus

2.5 PROJEKTWERKSTATT FLECKEN



Arbeitsstisch 1



Arbeitsstisch 2

Im bisherigen Projektverlauf hat sich für den Flecken ein deutlicher Handlungsbedarf herausgestellt. Der frühere Ortsmittelpunkt hat seit dem 19. Jahrhundert mit der Verlagerung der Durchgangsstraße Richtung Main und der Verlagerung der Geschäfte an andere Standorte immer mehr an Bedeutung verloren. Für die Randersackerer Bürger gehört der Flecken jedoch noch immer gefühlt zur Ortsmitte. Im Rahmen des ISEK soll nun eine zukunftsfähige Nutzung und Gestaltung für den Flecken gefunden werden.

Am 15.07.2019 fanden sich ca. 60 Bürger im Feuerwehrhaus zur Projektwerkstatt „Flecken“ ein.

Nach einer kurzen Einführung durch das Planungsbüro Wegner Stadtplanung erarbeiten die Bürger in 3 Arbeitsgruppen neue Gestaltungsvorschläge für die Platzfläche.

Berücksichtigt werden folgende Fragestellungen:

- Wie hat sich die Bedeutung des Fleckens mit der Zeit verändert?
- Wer „nutzt“ den Flecken (Anwohner, Einheimische, Touristen...)?
- Welche Bedeutung soll der Flecken künftig haben?
- Für wen soll der Flecken künftig gestaltet werden (Anwohner, Einheimische, Touristen...)?
- Welche Nutzungen sollen auf dem Flecken untergebracht werden (z.B. Sitzmöglichkeit, Grünflächen, Parken, Feste feiern...) und wie sind diese Nutzungen kombinierbar?

Auswertung der Ergebnisse

Arbeitsstisch 1

- Verkehrsführung nur durch Steige, Friedenstraße. Über Mendsgasse nur Zufahrt zu den Garagen
- Platzfläche ohne Durchgangsverkehr mit Grünbereich im Bereich vor den Häusern Flecken 4 - 9
- auch sicherer Raum für Schulkinder auf dem Schulweg
- Erhalt von einigen Parkplätzen / Wegfall von Parkplätzen nur, wenn an anderer Stelle ausreichend Ersatz geschaffen werden kann.

- Brunnen mit Bänken außenherum, Straßenverkauf von Wein

Arbeitstisch 2

- Verkehrsführung nur durch Steige, Friedenstraße. Über Mendsgasse nur Zufahrt zu den Garagen
- Begrünter Platz mit Bäumen als Schattenspende und Wasser ohne Durchgangsverkehr im Bereich vor den Häusern Flecken 4 - 9
- Aufwertung der anliegenden Anwesen durch Grün „Vor der Haustüre“
- Verliert motorisierter Individualverkehr künftig an Bedeutung? Konzepte wie Carsharing in Betracht ziehen, bewusste Reduktion der Stellplätze
- Fleckenschoppen zur Belebung des Platzes; Glühwein, Federweißer

Arbeitstisch 3

- Wegfall von Parkplätzen nur, wenn an anderer Stelle ausreichend Ersatz geschaffen werden kann.
- Platzbelag: kein Asphalt, sondern Pflaster
- Multifunktionaler Pavillon mit Wasser- und Stromanschluss
- Interaktive Tourist – Info
- Ausschankmöglichkeit
- Seniorentreff
- Bewirtschaften von Parkflächen: Anwohnerparken, beschränkte Parkzeiten
- Tiefgarage?
- Verkehrskonzept mit Einbahnstraßenregelung prüfen
- Gefälle mit Treppen / Stufen auffangen
- Pflasterrinne für Wasserlauf
- Auch angrenzende Straßen und Gassen bei einer Umgestaltung mitbetrachten
- Mehr Bäume, Grünbeete, Brunnen, fließendes Wasser



Arbeitstisch 3

- Beleuchtung
- Belebung des Platzes: Konzerte, festes Piano, Märkte (Fisch, Gemüse, Wein, Kunst), Weinausschank
- Kunstwerk: Bocksbeutel als Pendant zur Badewanne

Nach der gut einstündigen Arbeitsphase stellen die Sprecher der einzelnen Arbeitsgruppen ihre Ideen und Gestaltungsvorschläge im Plenum vor.

2.6 ABSCHLUSSVERANSTALTUNG



**Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept Randersacker**

**EINLADUNG
zur Abschlussveranstaltung**

Wann und wo?
Dienstag, 22.10.2019, Beginn 19:00 Uhr
Grundschule Randersacker
Schulstraße 15

Was erwartet Sie?

- Vorstellung Entwicklungskonzept
- Rückblick auf die Bürgerbeteiligung
- Ausblick auf erste Projekte



Markt Randersacker, Maingasse 9, 97236 Randersacker

Einladung zur Abschlussveranstaltung

Am 22.10.2019 wurde in der Grundschule Randersacker das ISEK abschließend vorgestellt. Etwa 40 interessierte Bürger nahmen an der Abschlussveranstaltung teil.

Herr Wegner vom Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, erläuterte zunächst die Bedeutung und Aufgabe des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als langfristig wirksames, fachübergreifendes Konzept für Randersacker.

Die sozialräumliche und städtebauliche Analyse mit Betrachtungen zur Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur der Bevölkerung sowie Betrachtung der Bausubstanz, der vorhandenen Versorgungseinrichtungen, Verkehrssituation und Grün- und Freiräumen wird erläutert.

Die Bewohner Randersackers haben sich rege an den angebotenen Veranstaltungen wie Ortsrundgang oder Projektwerkstatt beteiligt. Auch die Beteiligung an der Haushaltsbefragung der Randersackerer und Lindelbacher Bürger war gut.

Das Entwicklungskonzept und Rahmenplan wird als Kernstück des ISEK und Fahrplan für die weitere Ortsentwicklung erläutert und die sich aus dem ISEK ergebenden Maßnahmen vorgestellt.

Eine weitere Konsequenz aus dem ISEK und den Vorbereitenden Untersuchungen ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Bereich, für den in der Analyse städtebauliche Mängel ermittelt werden konnten.

Die weiteren Schritte sind nun der Antrag auf Aufnahme in der Städtebauförderung. Der Marktgemeinderat entscheidet jährlich, welche Maßnahmen des ISEK im Folgejahr umgesetzt werden sollen. Die Umsetzung hängt z.B. von den vorhandenen Finanzmitteln, der Grundstücksverfügbarkeit und den evtl. notwendigen Genehmigungen ab. Wichtig ist, dass das ISEK zwar einen Projekt - Katalog für die nächsten 10 - 15 Jahre darstellt, aber grundsätzlich offen für weitere Ideen und Maßnahmenvorschläge ist. In den nächsten beiden Jahren soll zunächst das förmliche Verfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes durchgeführt werden, außerdem soll eine Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet, gekoppelt mit einem

kommunalen Programm, aufgestellt werden, ein Parkraumkonzept erarbeitet werden und die Umgestaltung des Flecken begonnen werden. Auch bei diesen Schritten werden die Bürger weiter eingebunden.

Für die Bürger gibt es nach dem Vortrag die Gelegenheit für Fragen und zur Diskussion.

Angesprochen wurde:

- Das Ergebnis der Planungswerkstatt Flecken und die Bedeutung des Fleckens
- Die Menge der Besucher am Place de Vouvray
- Der Umgang mit dem Thema Park and Ride in Radersacker: Neue P+R Plätze bzw. die bereits stattfindende Nutzung der bestehenden Parkplätzen von Pendlern, Parkraumbewirtschaftung
- Führung Radverkehr
- Notwendigkeit von Räumen als Treffpunkt für Senioren
- Förderung der privaten Maßnahmen (z.B. durch eine kommunales Förderprogramm) und individuelle Erstberatung für Privateigentümer

2.7 HAUSHALTSBEFRAGUNG

Befragung zur Bewertung des Wohnortes

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten alle Haushalte in Randersacker und Lindelbach im Mai 2019 Fragebögen zur Bewertung des Wohnortes und zur Angabe der aktuellen und künftigen Nutzung von Gebäuden.

Die Rücklaufquote betrug bei 1.165 verschickten Bögen ca. 23 %. Vor dem Hintergrund, dass alle Haushalte im Gemeindegebiet befragt wurden, ist dies als gute Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten (273 Rückläufe).

Bewertung des Wohnortes: Markt Randersacker

Die Bewohner bewerteten ihren Ort insgesamt gut bis mittel. Sehr gut wurde die Nähe zum Arbeitsplatz, die Anbindung an den ÖPNV sowie die Angebote für Kinder bewertet, überwiegend negativ jedoch die Angebote für Senioren.

Welche Orte werden regelmäßig aufgesucht?

Weitaus am häufigsten werden die Läden (besonders der Edeka - Markt), die Gaststätten und die Kirche genannt. Weitere Nennungen entfallen auf die Ärzte und die sonstige medizinische Versorgung, Spielplätze, Mainufer und die Sportanlagen. Vereinzelt wurden Schule, Friedhof, Kindergarten und Place de Vouvray aufgezählt.

Was wird in Ihrem Ort vermisst?

Am weitaus meisten wird hier die aktuell fehlende Post genannt, dicht gefolgt von einem Metzger in der Ortsmitte. Generell wären mehr Läden in der Ortsmitte wünschenswert. Einzelne Nennungen entfielen auf eine Drogerie, Einen Versammlungsraum für Bürger im Ort, Parkplätze, mehr Gewerbe und Handwerker, eine Tankstelle, ein Schwimmbad, einen Bürgerbus sowie ein erweitertes gastronomisches Angebot (Pizzeria).

Art der genutzten Verkehrsmittel

Ihre Einkäufe erledigen 61% der Randersackerer mit dem eigenen Fahrzeug, 20% nehmen das Fahrrad, 15% gehen zu Fuß und 4% nutzen den ÖPNV oder Fahrgemeinschaften. Dass immerhin fast 40% der Bewohner ohne die Nutzung eines eigenen KfZ einkaufen können, spricht für ein ausreichendes, zentral gele-

genes Angebot.

Zwei Drittel der Befragten gaben in den Rückläufen an, mit dem Auto zur Arbeit zu fahren.

In der Freizeit nutzen nur 44 % der Befragten das Auto. Auch dies lässt auf eine guten Akzeptanz der Angebote im Ort und ihre relativ zentrale Lage schließen.

Auffällig ist die Diskrepanz zwischen der recht positiven Bewertung des ÖPNV durch 60% der Bürger und der tatsächlichen Nutzung durch nur 4 - 9% der Befragten.

Sonstige Ideen, Vorschläge und Anmerkungen

Verkehr, öffentlicher Raum:

Parkplätze fehlen, Dauerparker auf den öffentlichen Parkplätzen, Gehwege werden zugeparkt. Zustand der Straßen verbessern: Oberfläche, Beleuchtung, Breite der Gehwege, Hochwasserschutz, Schwerverkehr Richtung Gerbrunn regulieren

Soziale Infrastruktur, Freizeit:

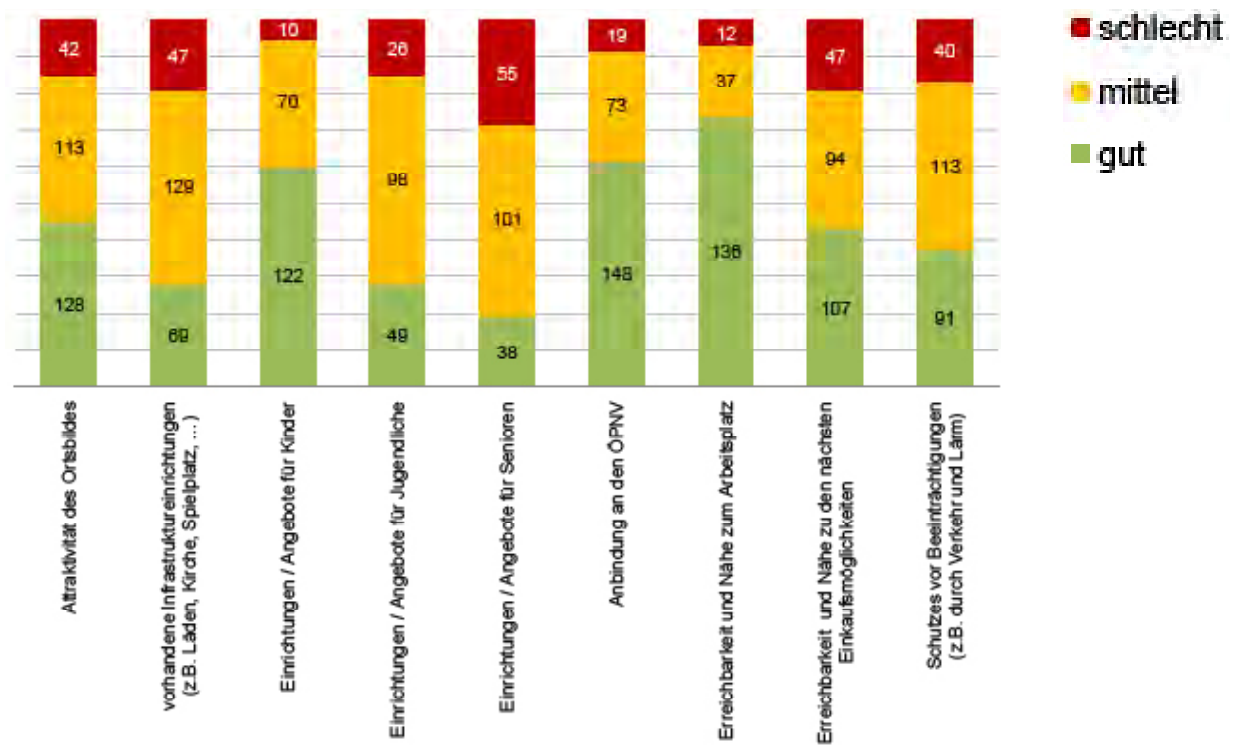
Angebote für Senioren, Ausbau Radweg Randersacker - Lindelbach, Schelch am Main, Toilette am Busparkplatz, am Wochenende Lärmbelästigung vom Festsplatz

Bauen, Wohnen, Stadtbild:

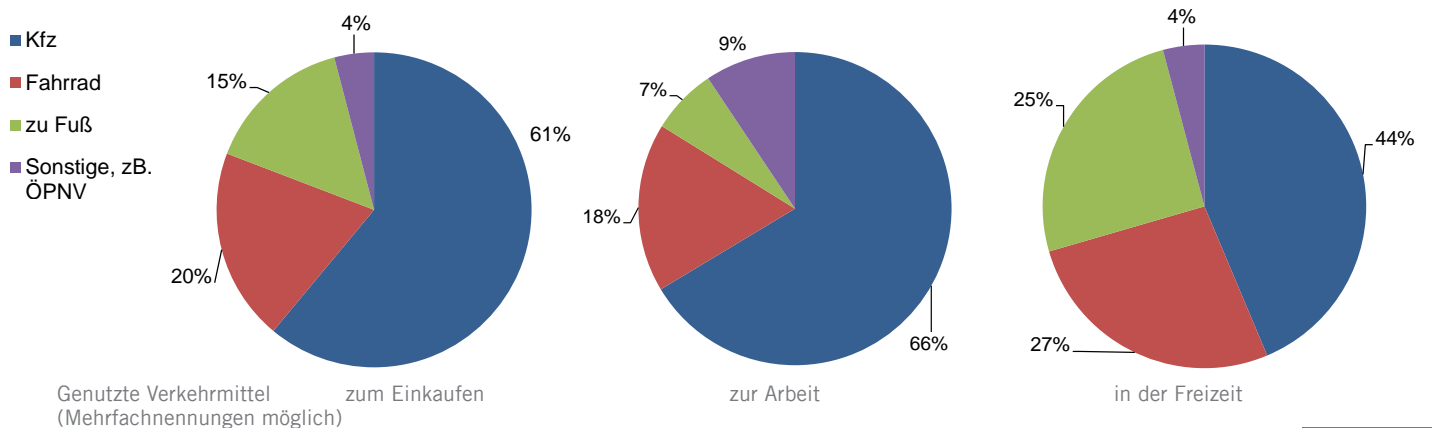
Schandfleck Anwesen in der Klosterstraße, Brunnen am Spielberg und Badewanne reaktivieren, neue Baugebiete, mehr Grün im Ort

Sonstiges:

Verbesserung Mobilfunkempfang, Sanierungsbedarf Schule



Bewertung des Wohnortes



Genutzte Verkehrsmittel zum Einkaufen (Mehrfachnennungen möglich)

Befragung zur Veränderungsbereitschaft

Die Bewohner Randersackers wurden im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung zur Gebäudenutzung und zu Veränderungsabsichten in den nächsten 5 Jahren befragt. Die Rücklaufquote betrug bei 1.165 verschickten Bögen ca. 24 %. Vor dem Hintergrund, dass alle Haushalte im Gemeindegebiet befragt wurden, ist dies als gute Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten (280 Rückläufe).

Folgende Punkte wurden abgefragt: derzeitige und geplante Nutzung von Haupt -und Nebengebäuden, geplante Modernisierungsmaßnahmen, möglicher Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Veräußerungsbereitschaft Bereitschaft zum Flächentausch und eine eventuell geplante Weitergabe innerhalb der Familie (Generationenwechsel). Es waren jeweils Mehrfachnennungen möglich.

Derzeitige und geplante Nutzung der Hauptgebäude

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die eigene Wohnnutzung. Dies wird sich in fünf Jahren auch nicht wesentlich ändern, es ist jedoch ein sichtbarer Rückgang zu verzeichnen. Am zweitmeisten wird die Vermietung der Gebäude genannt, hier ist nach den Angaben der Eigentümer in etwa 5 Jahren ein Anstieg der Vermietungen zu erwarten. An dritter Stelle steht die gewerbliche Nutzung der Immobilien, diese wird nach Ansicht der Eigentümer in Jahren zurückgehen.

Weinbau oder Leerstand der Hauptgebäude wird nur wenig genannt. Sonstige andere Nutzungen spielen sowohl gegenwärtig als auch künftig nur eine untergeordnete Rolle.

Derzeitige und geplante Nutzung der Nebengebäude

Der weitaus größte Teil der Nebengebäude wird heute und auch künftig als Lager- oder Abstellfläche benötigt. Andere Nutzungen wie Gewerbe, Weinbau oder Sonstige spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Grundsätzliche Veränderungsabsichten und -bereitschaft

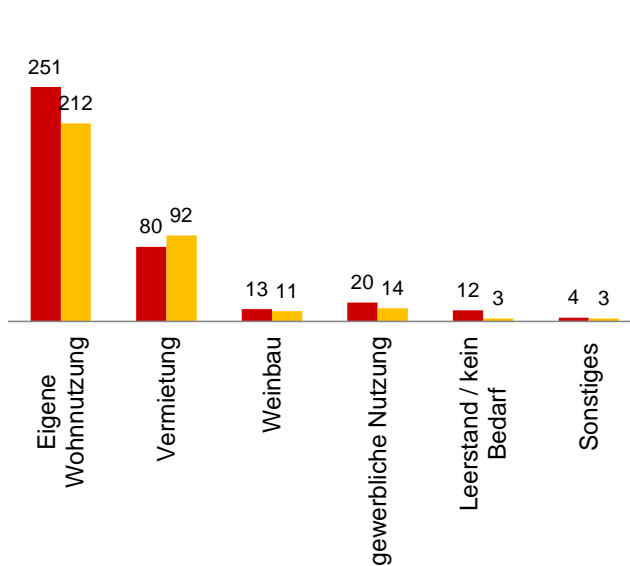
Etwas über ein Drittel der eingegangenen Antworten haben angegeben, ihr Anwesen in den nächsten Jahren innerhalb der Familie weiterzugeben. Dieser geplante Generationenwechsel geht oft mit einer Umbau- und Sanierungsmaßnahme einher. Modernisierung, Sanierung und Umbau ist daher knapp dahinter die zweithäufigste Nennung.

Mit Abstand wird dahinter ein möglicher Verkauf des gesamten Anwesens oder von Teilbereichen genannt.

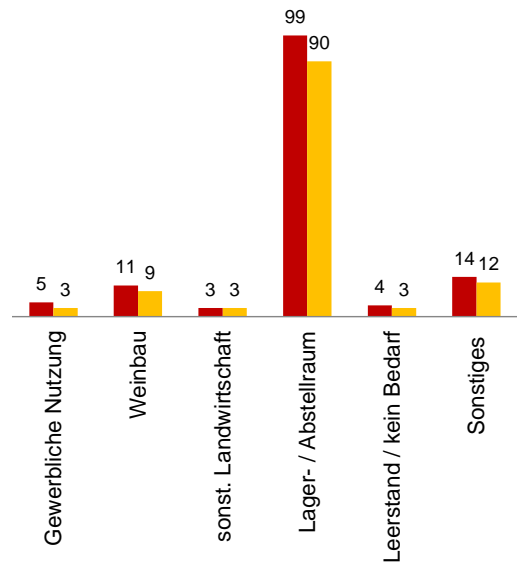
Der Abriss, die Abtretung oder der Tausch von Gebäuden oder des Grundstücks sowie die Möglichkeit der Verpachtung oder der Reinvestition spielen in Randersacker nur eine untergeordnete Rolle.

■ aktuell

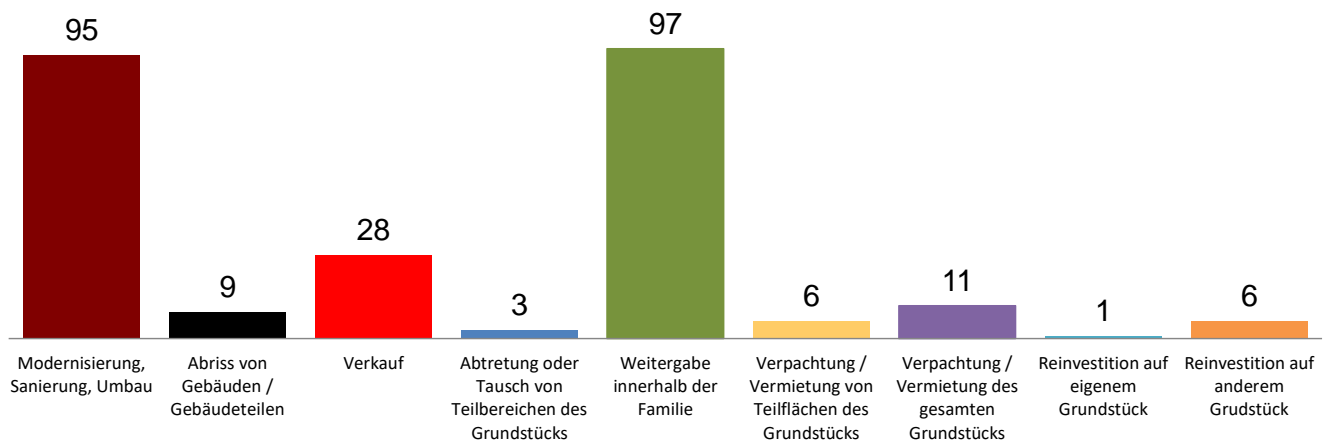
■ zukünftig



Nutzung der Hauptgebäude
(Mehrfachnennung möglich)



Nutzung der Nebengebäude
(Mehrfachnennung möglich)



Veränderungsbereitschaft in den nächsten 5 - 10 Jahren
(Mehrfachnennung möglich)

3 DER MARKT RANDERSACKER

3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR



Bauflächen und Infrastrukturausstattung in Randersacker

Randersacker

Bau- und Siedlungsflächen: Bestand und Reserven

Der historische Ortskern von Randersacker weist heute noch eine klassische Nutzungsmischung auf. Hier konzentrieren sich soziale Infrastruktur, Einzelhandel, medizinische Versorgung und Gastronomie. Auch die meisten Weinbaubetriebe sind im historischen Ortskern zu finden. Diese gemischte Nutzungsstruktur hat sich in den vergangenen Jahrzehnten entlang der Ochsenfurter Straße in Richtung Süden ausgedehnt und auch teilweise verlagert.

Die neueren Siedlungsgebiete im Osten entlang der Seitentäler des Mains erfüllen reine Wohnfunktion. Südlich der Klosterstraße gibt es im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächenreserve an Euweg und Rodberg.

Die Ortslage liegt eingebettet zwischen Weinbauflächen an den Hängen und dem Mainvorland. Die westlich der Umgehungsstraße gelegenen Grün- und Naherholungsbereiche werden von Besuchern und den Bewohnern Randersackers gut angenommen. Überörtliche Rad- und Wanderwege führen am Main entlang durch Randersacker und nach Gerbrunn und Theilheim.

Restriktionen für die Siedlungsentwicklung

Die Hänge der Weinberge sowie der Main begrenzen die mögliche Besiedelungsfläche auf einen eher geringen Bereich. Die Gemeinde hat daher kaum Entwicklungsmöglichkeiten nach außen.

Der Ortskern steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

Auf der Hochfläche südöstlich des historischen Ortskerns liegt das FFH Schutzgebiet Trockentalhänge im südlichen Maindreieck sowie das Naturschutzgebiet Marsberg - Wachtelberg.

Der Überschwemmungsbereich HQ 100 nimmt einen guten Teil des Ortskerns und die gesamten Bebauung bis zur Ochsenfurter Straße ein.



Weinbau und Gastronomie im historischen Ortskern



Neuere Wohnbebauung



- Wohnen
- Mischnutzung
- Denkmalensemble
- Bodendenkmal
- G Gastronomie, Weinbau
- S Soziales und Kultur
- Landwirtschaftliche Flächen
- Grünland
- öffentliche Grünflächen
- Gehölze, Wald
- Weinbau

Lindelbach

Der Randersackerer Ortsteil Lindelbach liegt südöstlich von Randersacker an der Kreisstraße WÜ 1 und ist dörflich geprägt. Im historischen Ortskern (geschütztes Denkmal - Ensemble) befindet sich die Kirche St. Sebastian, eine ehemalige Kirchenburg. Es gibt zwei Gastronomiebetriebe und eine Ferienwohnung.

Der historische Steinbruch nordwestlich des Dorfes ist ein Naturdenkmal sowie Museumssteinbruch mit Zeugnissen des Muschelkalk - Abbaus und einem Industriedenkmal.

Im Nordwesten gibt es ein neueres Wohngebiet, welches noch weniger freie Bauplätze bietet.

Baulandreserven sind gemäß Flächennutzungsplan nicht in größerem Umfang vorhanden, im als Mischgebiet dargestellten Ortskern gibt es lediglich die Möglichkeit einer Ortsrandabrundung durch einzelne Häuser im Westen und Süden.

Zwischen Ortskern und Wohngebiet liegt das Bodendenkmal D-6-6226-0073: Siedlung der Linearbandkeramik.

Lindelbach ist über die Buslinien 552 und 554 an Randersacker und Würzburg angebunden.

Themen für Lindelbach

In der Auftaktveranstaltung wurden für Lindelbach folgende Anregungen gegeben:

- Barrierefreier Zugang für Kirche und Gemeindehaus, Entfall der Garage
- Bessere Anbindung an den ÖPNV (Mehr Fahrten nach Lindelbach)



Historischer Ortskern Lindelbach



Ortsrand Lindelbach

3.2 DASEINSVORSORGE

Der Markt Randersacker verfügt über eine vollständige Grundversorgung. Die wichtigsten Einrichtungen (zum Bearbeitungszeitpunkt 2019) sind:

Soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen

- Rathaus
- Krabbelgruppe im Katholischen Pfarrheim
- Kindergarten Randersacker
- Grundschule Randersacker mit Förderverein und Hort
- Volkshochschule Würzburg (Zweigstelle)
- Zweckverband Sing- und Musikschule Würzburg (Zweigstelle)
- Bauhof
- Gemeindearchiv
- Sportzentrum am Sonnenstuhl (außerhalb der Ortslage)
- Feuerwehr
- Bücherei
- Friedhof
- Jugendzentrum Wiesenweg
- Kath. Kirche St. Stephanus

Medizinische Versorgung

- Drei allgemeinärztliche Praxen
- Apotheke
- Logopädie, Physiotherapie
- Zwei Zahnarztpraxen
- Ambulanter Pflegedienst
- Verein für Krankenpflege und Altenhilfe St. Elisabeth Randersacker e.V.

Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe

- Bäcker, Cafe
- Lebensmittelmarkt
- Rechtsanwälte, Steuerberater, Versicherung, Banken, Finanzdienstleistungen

- zwei Friseure
- Fahrschule, E-Bike-Verleih
- Kaffeerösterei
- Handwerk, z.B. Töpferei, Autowerkstatt
- Einzelhandel wie Deko, Geschenke, Spielzeug
- Büros für Werbung, Marketing, Beratung, Design
- Architektur und Ingenieurbüros, Baufirma, Garten- und Landschaftsbau

Tourismus, Gastronomie

In Randersacker gibt es insgesamt 11 Gaststätten, 22 Weingüter, 4 Hotels bzw. Gästehäuser und 19 Anbieter von Ferienwohnungen.

Sonstige Angebote von Vereinen und anderen Interessengemeinschaften

- Altfränkischer Wengert Randersacker e.V.
- Bayerisches Rotes Kreuz
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Randersacker-Lindelbach
- Elternbeirat Kindergarten
- Feldgeschworene Lindelbach
- Feldgeschworenenvereinigung Randersacker
- Fischerzunft Randersacker e.V.
- Frauenchor Frohsinn
- Freiwillige Feuerwehr Lindelbach
- Freiwillige Feuerwehr Randersacker
- Förderverein Grundschule Randersacker
- Gesangsverein Liederkranz
- Jagdgenossenschaft Randersacker
- Kammerchor und Kammerorchester St. Sebastian
- Kaninchenzuchtverein B 1092 e.V.
- Katholischer Frauenbund

- Komitee Vouvray - der Freundeskreis der Partnerschaft in Randersacker
- Kulinarisches Randersacker
- Kulturkreis Randersacker
- MeeGlubberer Randersacker 1.FCN - Fan Club
- Musikkapelle Randersacker
- Musikverein 1999 Randersacker e.V.
- Ortsbäuerin für Lindelbach
- Pfadfinderschaft St. Georg
- Posaunenchor Lindelbach - Westheim
- Radsportverein Solidarität Randersacker e.V.
- Seniorenclub Randersacker
- Sportgemeinschaft 1869 Randersacker e.V.
- SG Randersacker Aerobic-Abteilung, Fußballabteilung, Fußballjugend, Gewichtheber-Abteilung, Handball-Abteilung, Kegel-Abteilung, Nordic Walking für Jedermann, Schützen-Abteilung, Tennis-Abteilung, Tischtennis-Abteilung, Turnabteilung, Tanzgruppe
- Sozialverband VdK - Ortsverband Randersacker
- Steinhauerzunft Randersacker
- Touristinformation Fremdenverkehrsverein Randersacker e.V.
- Verband für Wohneigentum
- Verein für Krankenpflege und Altenhilfe St. Elisabeth Randersacker e.V.
- Weinbauverein
- Weltkreis Randersacker e.V.
- Zweiradzunft Randersacker e.V.

Attraktivität für Familien

Das Angebot an Kinderbetreuung und die Schule vor Ort macht Randersacker zu einem attraktiven Standort für Familien. Auch die Naherholungsmöglichkeiten und Sportangebote werden gerade von Familien mit Kindern viel genutzt und tragen zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei.

Angebote für die Jugend

Die örtlichen Vereine werden von der Jugend in Randersacker gut genutzt. Zudem gibt es ein Jugendhaus.

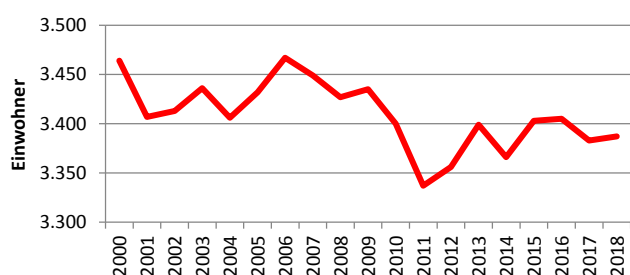
Attraktivität für Senioren

Die meisten Einrichtungen wie Verwaltung, Ärzte, Gastronomie etc. zentrieren sich im Ortskern und sind somit auch bei eingeschränkter Mobilität gut erreichbar. Lediglich der Lebensmittelmarkt befindet sich außerhalb am südlichen Ortsrand am Kreisverkehr.

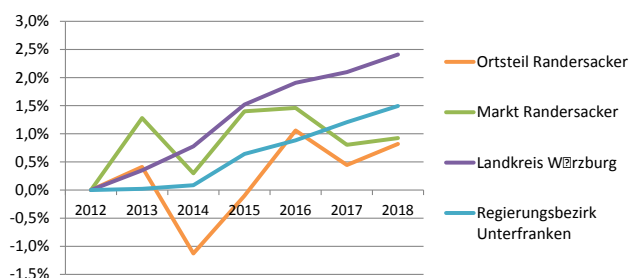
Insgesamt sind besonders die Angebote im Sektor Gesundheit als gut zu bewerten. In Randersacker gibt es derzeit neben den Vereinsangeboten keine Einrichtungen für Senioren wie z.B. eine Wohnanlage oder Tagespflege.

3.3 DEMOGRAFIE

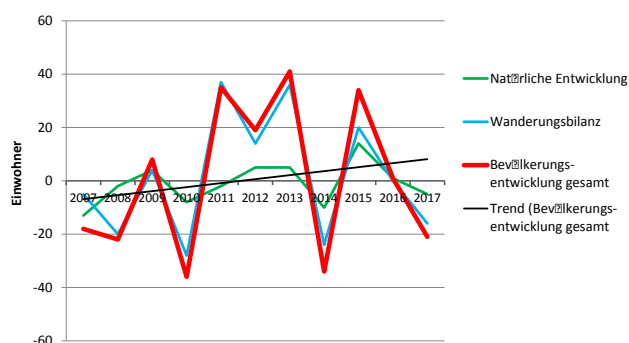
**Markt Randersacker
Entwicklung der Einwohnerzahl**



**Markt Randersacker
Einwohnerentwicklung im Vergleich**



**Markt Randersacker
Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz**



Entwicklung der Einwohnerzahl

Im Markt Randersacker sind derzeit 3387 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (2018). Die langjährige Entwicklung zeigt im Wesentlichen stabile Bevölkerungszahlen. In jüngerer Zeit ist ein stetiger, leichter Aufwärtstrend erkennbar¹⁾. Auch der Hauptort Randersacker (2951 Einwohner) verzeichnet leichte Bevölkerungszuwächse. Damit liegt die Marktgemeinde im Trend der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Würzburg sowie im Regierungsbezirk Unterfranken: Auch im Großraum sind seit einigen Jahren wieder Bevölkerungsgewinne zu beobachten.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz

Die stetige, leicht positive Einwohnerentwicklung im vergangenen Jahrzehnt ist das Ergebnis sowohl der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) als auch der Wanderungsbilanz. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die in der ersten Hälfte des Zeitraums noch leicht negative Salden aufwies, zeigt in der zweiten Hälfte verstärkt positive Salden. Auch in der Wanderungsbilanz überwiegen in jüngerer Zeit die Zuzüge gegenüber den Fortzügen.

¹⁾ Hinweis: Der Einbruch der Bevölkerungszahl im Jahr 2011 ist methodischen Veränderungen in der Bevölkerungsstatistik geschuldet (Übergang von der Volkszählung 1987 auf den Zensus 2011 als Basis für die Fortschreibung der Bevölkerungszahl).

Altersstruktur

Die Alterszusammensetzung des Hauptortes Randersacker unterscheidet sich nur wenig von derjenigen der Gesamtgemeinde. Im Vergleich zum Landkreis Würzburg und Regierungsbezirk Unterfranken fällt der deutlich höhere Anteil an Senioren auf, während Kinder von 6 bis 14 Jahren schwächer vertreten sind. Die Anteile der übrigen Altersgruppen entsprechen in etwa denjenigen im regionalen Vergleich.

Haushaltsgrößen

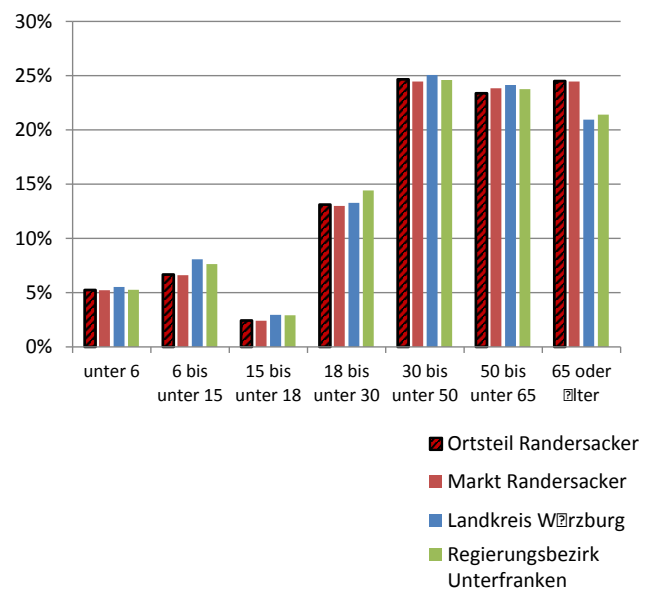
Die Wohnungen im Markt Randersacker (2018: 1862 Wohnungen) sind derzeit mit durchschnittlich 1,82 Einwohnern pro Wohneinheit belegt, während vor einem Jahrzehnt durchschnittlich noch 1,95 Einwohner in einer Wohneinheit lebten. Die Belegungsdichte mit einem Wert unter 2,0 ist für eine dörfliche Gemeinde untypisch und eher für eine Großstadt charakteristisch.

Demografischer Wandel

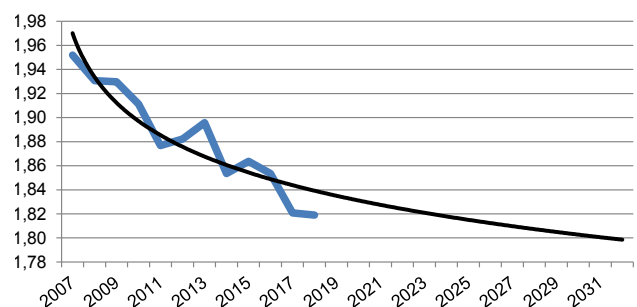
Die soziodemografischen Daten des Marktes Randersacker lassen sich wie folgt charakterisieren: Der Anteil der über 65-Jährigen liegt deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises und des Regierungsbezirks, gleichzeitig ist die Wohnungsbelegung sehr niedrig. Da es in Randersacker weder eine Seniorenwohneinrichtung noch ausgeprägten Geschosswohnungsbau gibt, kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Anteil an Seniorenhaushalten in Einfamilienhäusern wohnt.

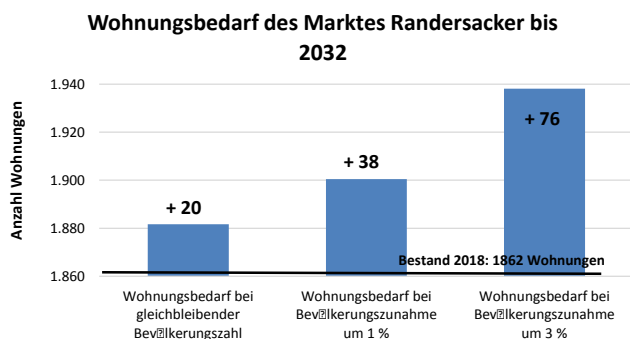
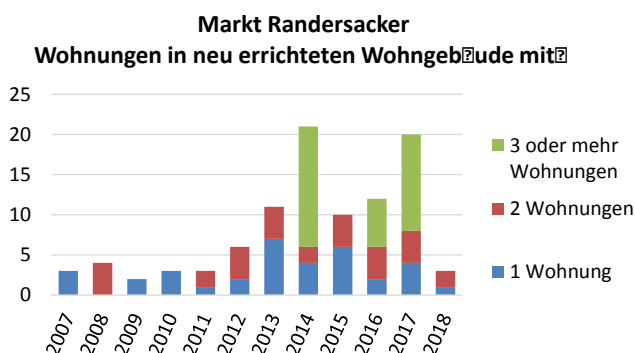
Bei Betrachtung des Leerstandsrisikos (siehe Potenzialflächenenerhebung Ziffer 3.4) fällt auf, dass sich dieses im erweiterten Ortskern (Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung) konzentriert (79 Grundstücke, bei denen alle Bewohner über 67 Jahre alt sind; davon 50 Grundstücke, bei denen alle Bewohner über 75 Jahre alt sind). Hieraus ergibt sich ein Handlungsbedarf hinsichtlich des Angebots an altersgerechten Wohnungen, Versorgungs- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen und eines barrierefreien Wohnumfeldes.

Randersacker - Altersstruktur im Vergleich (2018)



Markt Randersacker Belegungsdichte der Wohnungen





Wohnungsbedarf

Ausgehend von diesem Trend wäre im Jahr 2032 mit einer Belegungsdichte von etwa 1,80 Einwohnern pro Wohneinheit zu rechnen.

Für den Wohnungsbedarf ist ebenfalls von Bedeutung, von welcher Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt realistischere ausgegangen werden kann. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht derzeit von einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahl aus (um 1,2 % in den kommenden 15 Jahren). Diesem Szenario werden zwei weitere Szenarien hinzugefügt, um die Bandbreite der möglichen Entwicklungsrichtungen ausreichend zu berücksichtigen: ein konservatives (gleichbleibende Bevölkerungszahl) sowie ein gestalterisches (Bevölkerungszunahme um 2 %).

Unter Zugrundelegung dieser Annahmen ergibt sich für die kommenden 15 Jahre der in der Abbildung „Wohnungsbedarf des Marktes Randersacker“ dargestellte Wohnungsbedarf. Hierbei wird deutlich, dass aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs pro Einwohner auch bei einer stagnierenden Einwohnerzahl zusätzliche Wohnungen erforderlich sind (ca. 20 Wohneinheiten). Um den bestehenden Trend eines leichten Anstiegs der Bevölkerungszahl (ca. 1 %) aufrechtzuerhalten, benötigt die Gesamtgemeinde in diesem Zeitraum etwa 40 Wohnungen, für einen Bevölkerungszuwachs von 3 % etwa 75 Wohnungen. Somit sind je nach Szenario 1,5 bis 5 Wohnungen pro Jahr erforderlich.

Tatsächlich wurden in den vergangenen 5 Jahren zwischen 3 und 20 Wohnungen pro Jahr errichtet, überwiegend in Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Bei 45 Baulücken und 35 Leerständen ist quantitativ ein ausreichendes Potenzial vorhanden, allerdings befinden sich die Grundstücke in Privatbesitz und werden zum überwiegenden Teil nicht auf dem Immobilienmarkt angeboten.

Für den Markt Randersacker liegt der Wohnungsbedarf vor allem in kleinen, zentral gelegenen, möglichst seniorengerechten und barrierearmen Wohnungsangeboten, die eher durch Sanierung, Nachverdichtung oder Lückenfüllung geschaffen werden können, als durch ein Neubaugebiet am Ortsrand.

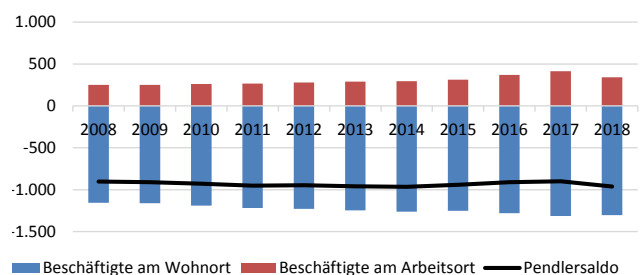
Wirtschaftsstruktur

Derzeit sind in Randersacker 342 Beschäftigte am Arbeitsort und 1.304 Beschäftigte am Wohnort registriert (2018). Damit ist Randersacker deutlich als Auspendlergemeinde charakterisiert. Aufgrund von Wanderungsgewinnen verstärkte sich dieses Merkmal in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts: Der negative Pendlersaldo wuchs bis zum Jahr 2014 von 904 auf 966 an, obwohl in diesem Zeitraum 44 Arbeitsplätze in Randersacker entstanden sind. Durch die weitere Stärkung des Gewerbes wurde dieser Trend wieder etwas abgeschwächt, so dass die Arbeitsplatz-zentralität über den gesamten Zeitraum gesehen im Wesentlichen gleichbleibend ist.

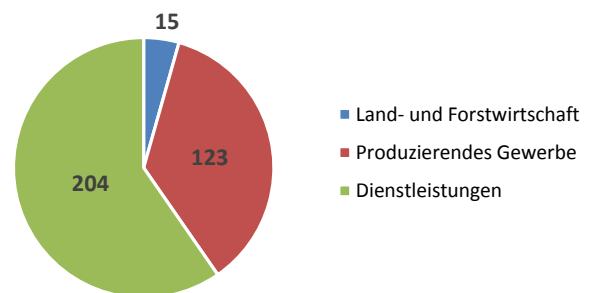
Die Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftszweige zeigt, dass der Produktionssektor mit gut einem Drittel der Beschäftigten relativ stark vertreten ist. Da Randersacker keine größeren Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Sektor aufweist, ist dies vor allem auf die ansässigen Betriebe im Handwerk und Baugewerbe zurückzuführen. Im Dienstleistungssektor arbeiten knapp zwei Drittel der Beschäftigten.

Der Landwirtschaftssektor bleibt in der Statistik der abhängig Beschäftigten gleichbleibend untergeordnet (4 %), da die Betriebe in der Regel in selbständiger Tätigkeit, vielfach auch im Nebenerwerb geführt werden. Zudem werden aufgrund des verbreiteten Outsourcings in der Landwirtschaft heute zahlreiche Leistungen von Dienstleistungsunternehmen hinzugekauft, die ebenfalls selbständig geführt werden oder im Falle einer Beschäftigung von Arbeitskräften dem Dienstleistungssektor zugerechnet werden.

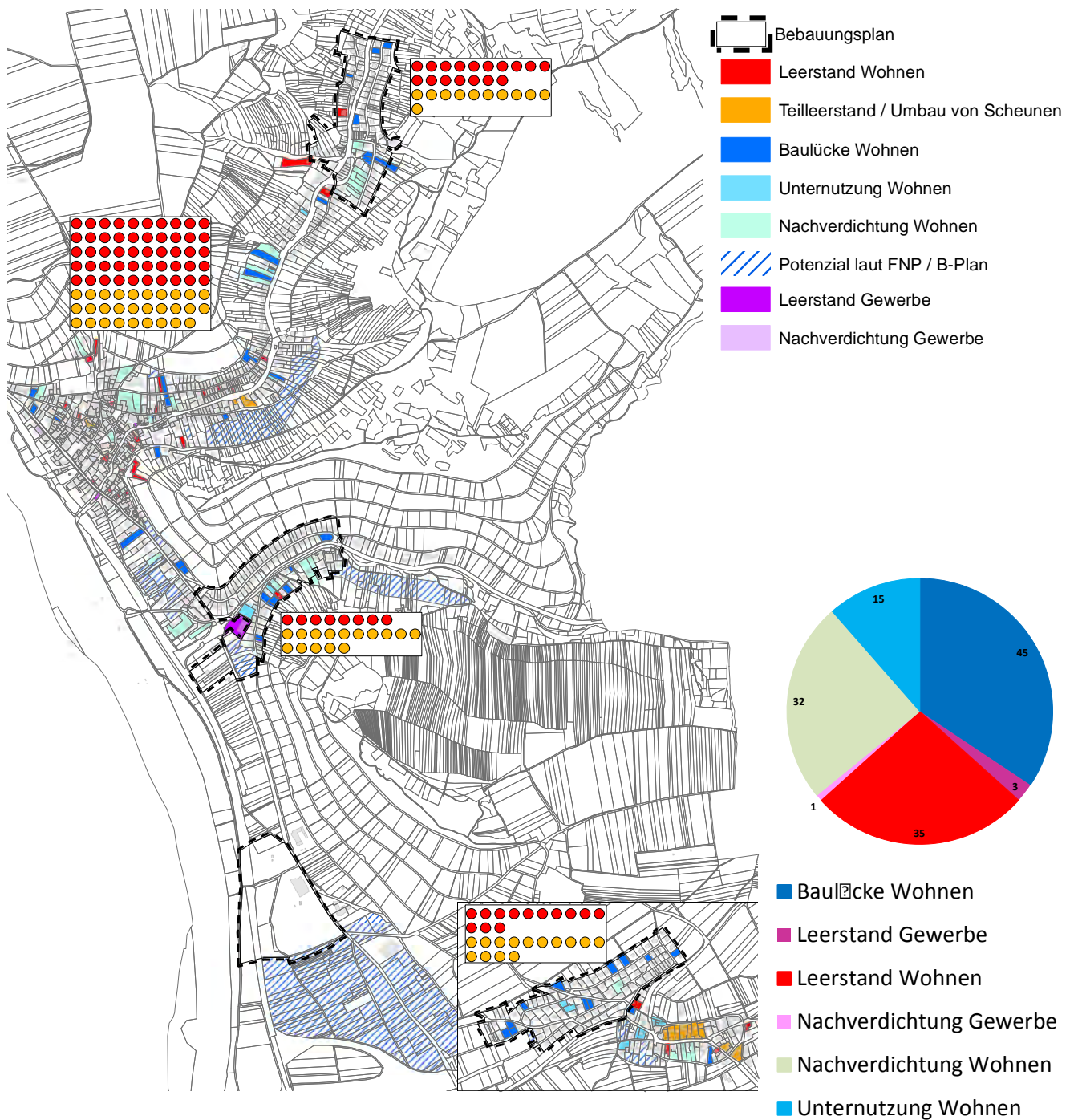
**Markt Randersacker
Pendlersaldo**



**Markt Randersacker
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2018**



3.4 POTENZIALFLÄCHEN



Im April 2019 wurde eine Potenzialflächenerhebung im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt. Hierbei wurden folgende Baulandkategorien erhoben:

- Leerstand Wohnen: 35 Potenzialflächen
- Baulücke Wohnen (unbebautes Grundstück mit Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB): 45 Potenzialflächen
- Unternutzung Wohnen (Grundstück mit Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB, nur mit Nebengebäude bebaut): 15 Potenzialflächen
- Nachverdichtung Wohnen (große Grundstück, auf die noch ein weiteres Haus passt, Bebaubarkeit wäre noch zu klären): 32 Potenzialflächen
- Leerstand Gewerbe: 3 Potenzialflächen
- Nachverdichtung Gewerbe (große Grundstück, nicht vollständig genutzt): 1 Potenzialfläche

Potenziale und Flächenreserven

Der überwiegende Teil der Potenzialflächen (Baulücken, Unternutzung, Leerstände) könnte sofort aktiviert werden, ihre Nutzung scheitert allein an der fehlenden Verfügbarkeit, da der Eigentümer das Grundstück bzw. Gebäude weder selbst nutzt, noch veräußert. Hierbei handelt es sich um 95 Grundstücke / Gebäude.

Daneben gibt es noch Flächenreserven im Flächennutzungsplan, wobei es bei den Wohnbaufläche oder gemischten Bauflächen in den Bereichen Euweg, Hofstatt und Rodberg Umsetzungshemmnisse (Erschließung, Geländeverhältnisse, Überschwemmungsgebiet) gibt. Für die gewerblichen Bauflächen im Bereich Sonnenstuhl ist ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Leerstände, Leerstandsrisiko

Im Rahmen der Potenzialflächenerhebung wurde auch das Leerstandsrisiko erhoben. Ein hohes Leerstandsrisiko (alle Bewohner 75 Jahre und älter) tritt in ca. 90 Fällen auf (davon 56 im erweiterten Ortskern (Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen), ein mittleres Leerstandsrisiko (alle Bewohner 67 bis 74 Jahre alt) tritt in ca. 65 Fällen auf, davon die Hälfte im erweiterten Ortskern. Im Vergleich zu anderen Gemeinden konzentriert sich die Überalterung deutlicher auf den

Ortskern, in Lindelbach dagegen eher auf das Wohngebiet.

Die Zusammenschau aus Leerständen und Leerstandsrisiko zeigt einen deutlichen Handlungsbedarf im Ortskern.



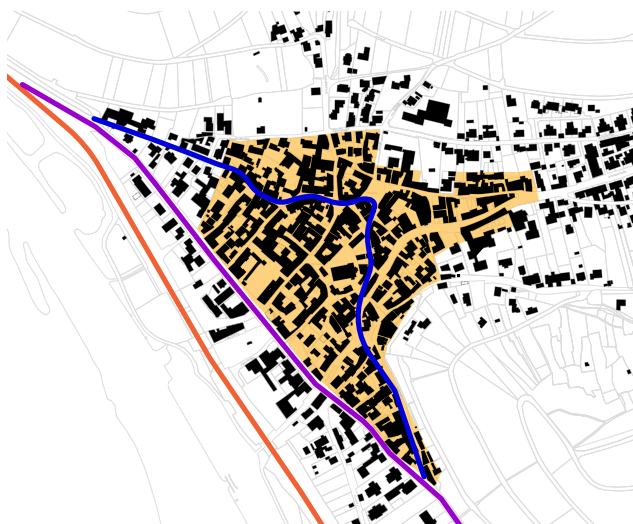
Baulücke Euweg

4 BESTANDSANALYSE ORTSKERN

4.1 DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN



Randersacker im 19. Jahrhundert, Urkataster



- historischer Ortskern
- historische Dorfstraße
- Straßenerschließung 19. - 20. Jahrhundert
- Umgehungsstraße seit 2002

Entwicklung von Siedlungsflächen und Wegeführung

Geschichte

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Randersacker im Jahr 1123, jedoch schon weit früher berichtet eine Gemarkungsbegehung im Jahr 779 über einen Weingarten auf Randersackerer Gemarkung. Im Jahr 1451 wurde Randersacker das Marktrecht verliehen.

Als Teil des Hochstiftes Würzburg fiel Randersacker bei der Säkularisation 1803 an Bayern. Im Frieden von Preßburg (1805) kam es mit dem Hochstiftsgebiet an Erzherzog Ferdinand von Toskana zur Bildung des Großherzogtums Würzburg, mit dem es 1814 an Bayern zurückfiel. Im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Gemeinde.

Von 1913 bis zu ihrer Zerstörung im Jahr 1945 gab es eine Brücke von Randersacker nach Heidingsfeld zum dortigen Bahnhofpunkt.

Am 1. Januar 1975 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Lindelbach eingegliedert.

Ortsgrundriss und Siedlungsentwicklung

Der Ortsgrundriss des unregelmäßigen Haufendorfs mit dem verzweigten Wegenetz und kleinen Platzräumen in vielen Kreuzungs- und Einmündungsbereichen ist auch heute noch nahezu unverändert erhalten. Die dichte Bebauung entlang der Gassen prägt das Ortsbild heute noch wie früher. Der heimische Muschelkalk ist das prägende Material im historischen Ortskern.

Die neuere Siedlungsentwicklung fand maßgeblich nach 1945 statt und erstreckt sich auf die Seitentäler Richtung Gerbrunn im Norden und Theilheim im Südosten. Hier sind Wohngebiete mit meistens Einfamilienhäusern, aber auch einigen Mehrfamilienhäusern entstanden.

Der historische Weg (alte Heerstraße) durch Randersacker hindurch führte entlang der Wegscheide bis zum Flecken und von dort über den Spielberg. Mit dem Bau der Würzburger Straße (ein frühes Beispiel einer Umgehungsstraße aus dem frühen 19. Jahrhundert) parallel zum Main verlagerte sich der Ortsmittelpunkt und auch der Verkehr bereits ein Stück weit nach Süden. Entlang der Würzburger Straße und der Ochsenfurter Straße entstanden neue Wohnhäuser

und Gastronomiebetriebe. Die zunehmende Verkehrsbelastung dieser Durchgangsstraße wurde erst durch den Bau der Umgehungsstraße (Staatsstraße 2449) gemildert und machte einen Ausbau der Würzburger Straße und die zunehmende Bedeutung als Ortsmitte (Place de Vouvray) möglich.

Wichtige Gebäude und Plätze

Im kleinteiligen Gefüge des Ortes fallen einige größere Gebäude oder Anwesen auf, die in der Ortsgeschichte eine wichtige Rolle für die Entwicklung Randersackers spielten.

Zu den für die Ortschaft wichtigen Gebäuden zählt der Zehnthof (später Domkapitelshof), er befindet sich heute in Privatbesitz.

Das heutige Rathaus war ehemals als Edelhof Sitz der Ritter von Randersacker. Erst seit 1869 im Besitz der Gemeinde Randersacker, wurde er zunächst als Schulhaus genutzt. Später hatte auch der Bürgermeister, die Gendarmerie und die Feuerwehr hier ihren Sitz.

Das Weingut Mönchshof im Besitz des Kloster Heilsbronn trug maßgeblich zur Entwicklung des Weinbaus in Randersacker bei. Die Mehrheit der Grundherren des Mönchshofes schlossen sich den Lehren Martin Luthers an, so dass der Mönchshof für einige Zeit eine evangelische Enklave im ansonsten katholischen Randersacker war. Die Gebäude wurden im 30jährigen Krieg zerstört und danach wiederaufgebaut.

Seit dem Mittelalter zentraler Platz und Mittelpunkt für die Gemeinde ist der Flecken. Hier führte früher die Hauptstraße vorbei und alle wichtigen Gebäude sind in der Nähe bzw. orientieren sich hin zum Flecken. Auch das frühere Rathaus befand sich hier. Auf dem Flecken wurde auch der Markt abgehalten.

Die Pfarrkirche St. Stephan wurde zwischen 1190 und 1220 erbaut und unter Julius Echter im 17. Jahrhundert weiter ausgebaut.



Zehnthof



Rathaus



Kirche



Ortsgrundriss

Insgesamt ist der Ortskern nordöstlich der Würzburger Straße in seiner historischen Struktur erhalten. Die einzige gravierende Veränderung im Straßennetz ist die Überbauung des früher den Ort durchziehenden Baches durch die Klosterstraße. In der Friedenstraße sind einige Gebäude weggefallen.

Die neuere Bebauung südwestlich der Würzburger Straße ist eher heterogen und für das historische überlieferte Ortsbild weniger bedeutsam.

Früher war der Ortskern durch Weinlagen im Norden, Osten und Süden eingerahmt, zwischen Main und Ortslage befanden sich Gärten. Diese klare Abgrenzung ist durch die Ausweitung der Bebauung in die Täler, die Hänge hinauf und hin zum Main im Nahbereich verloren gegangen.

Bauweise

Traditionell setzt sich die Bebauung in Randersacker aus Weinbauernhöfen (Häckerhäuser) in den Hauptgassen (z.B. in der Main- und der Herrngasse) und kleineren Schiffer-, Fischer- und Handwerkerhäusern in den Nebengassen zusammen. Bei den typischen Häckerhäusern handelt es sich meist um zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einem großen Hoftor und einer Durchfahrt in den dahinter liegenden Wirtschaftshof. Das Erdgeschoss diente meist als Wirtschaftsbereich, die Wohnräume befanden sich in den Obergeschossen. Die meisten Höfe weisen eine gestreckte Traufseitfront mit Hofdurchfahrt auf, auch die kleineren Bauten stehen meist traufseitig zur Straße.

Baudenkmäler

In Randersacker gibt es zum Bearbeitungszeitpunkt viele Baudenkmäler und geschützte Bauteile wie Hausmadonnen, Torbögen oder Hofmauern. Den Belangen der Denkmalpflege kommt aufgrund dieser hohen Anzahl an Einzeldenkmälern und des gut erhaltenen Ensembles des historischen Ortskerns als identitätsstiftendes Merkmal Randersackers eine besondere Bedeutung zu. Die Denkmale konzentrieren sich in der historischen Ortsmitte und umfassen, wie z.B. Am Flecken, ganze Straßen oder Platzbereiche. Bedeutende

Einzeldenkmale sind z.B. der ehemalige Zehnthof aus dem 17. Jahrhundert oder der barocke Gartenpavillon Balthasar Neumanns.

Der Ortskern ist insgesamt als Denkmalensemble E-6-79-175-1 geschützt. Das Ensemble umfaßt den Ort in seiner spätmittelalterlichen Ausdehnung mit Einschluß des 1817 am ehemaligen Flußufer angelegten Damms für die Maintalstraße:

„Der im Ganzen gut erhaltene Ort bietet das weitgehend ungestörte Bild eines mainfränkischen Weinbauerndorfs in seiner kennzeichnenden Mischung aus Mittelalter und Barock. Das 1119 erstmals erwähnte, 1451 zum Markt erhobene Randersacker unterscheidet sich von anderen Mainorten durch die Unregelmäßigkeit seiner topographischen Struktur und das Fehlen einer Befestigungsmauer. Die Lage an der Ausmündung eines kleinen Seitentals und die damit verbundene Wegegabelung bedingen eine dreiecksförmige Gesamtform“ (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Neben den in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmalern gibt es noch weitere Gebäude im überlieferten regionaltypischen Baustil, die das Ortsbild von Randersacker positiv prägen und bei der Ortskernsanierung besondere Beachtung finden sollten.



Gartenhaus von Balthasar Neumann



Historischer Ortskern als geschütztes Denkmalensemble (Quelle: Marktgemeinde Randersacker)



Badergasse: Historisch (Quelle: Ortschronik)



heute (2019)



Mönchshof vor dem Bau der Klosterstraße (Quelle: Ortschronik)



heute (2019)

Bodendenkmale

Es gibt zwei Bodendenkmale im Ortskern:

D-6-6225-0140: Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit (südlich des Friedhofs).

D-6-6225-0320: Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Stephan von Randersacker mit ehem. Kirchgaden (um die Kirche herum).

Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung des Ortes besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherung von Funden aus Bodendenkmälern. Bei allen Baumaßnahmen, auch im Bestand, ist somit eine Auseinandersetzung mit den daraus resultierenden Auflagen und Einschränkungen notwendig, besonders wird auf Art. 7.1. BayDschG hingewiesen, d.h. in Bereichen, wo Bodendenkmäler sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die Liste der Bau- und Bodendenkmäler (Stand 31.08.2019) ist als Anhang 1 dem ISEK beigelegt.



Gebäude unter Denkmalschutz

4.2 BAUSUBSTANZ UND ORTSBILD



Ortsbild

Die Straße, Gassen und Plätze sind bis heute unverändert und werden durch eine nahezu geschlossene Bebauung räumlich gefasst. Die geschlossenen Straßen- und Platzkanten sind durch die direkt auf die Grenze gebauten Häuser bestimmt und noch fast im gesamten historischen Ortskern erhalten.

Zustand der Bausubstanz

Unter ortsuntypischer Gestaltung sind für den Ortskern unpassende Bauformen wie z.B. große, liegende Fensterformate, untypische Dachformen aber auch Fassadengestaltungen in für den Ortskern zu modernen Farben oder Materialien zu verstehen. Dies betrifft oft Gebäude, die im Zuge eines Umbaus oder einer Sanierung eine nicht zum traditionellen Ortsbild passende Gestaltung erfahren haben.

Die Beurteilung eines Sanierungsbedarfes erfolgt nach äußerem Augenschein vom öffentlichen Straßenraum aus und bezieht sich auf die für das Ortsbild wesentliche Erscheinung des Gebäudes, nicht jedoch auf den statischen oder bauphysikalischen Erhaltungszustand der Bausubstanz. Gebäude mit Sanierungsbedarf finden sich verteilt im gesamten Ortskern mit einer leichten Konzentration im Bereich Klosterstraße, Badergasse, Alter Rathausbogen.

Ein ungeordneter Bereich befindet sich südlich des Ortskerns zwischen Würzburger / Ochsenfurter Straße und Umgehungsstraße. Hier mischen sich Gärten und Gartenhäuser, Obstwiesen, Schuppen und Lagerhallen mit Wohnbebauung in der zweiten Reihe.

Die sog. „Neue Welt“ ist eine ehemalige Steinhauersiedlung in sehr verdichteter Bauweise auf kleinen Grundstücken. Sie wurde in den vergangenen Jahren durch individuelle Sanierungs- und Anbaumaßnahmen sehr stark verändert, so dass einerseits das ehemals einheitliche Erscheinungsbild der Gebäude kaum noch ablesbar ist und andererseits kein besonderer Sanierungsbedarf mehr besteht. Die „Neue Welt“ ist nur noch im Lageplan als besondere Siedlung wahrnehmbar und unterscheidet sich im Übrigen kaum noch von der übrigen Wohnbebauung im Gerbrunner Grund.



Fehlende Gebäude in der Friedenstraße

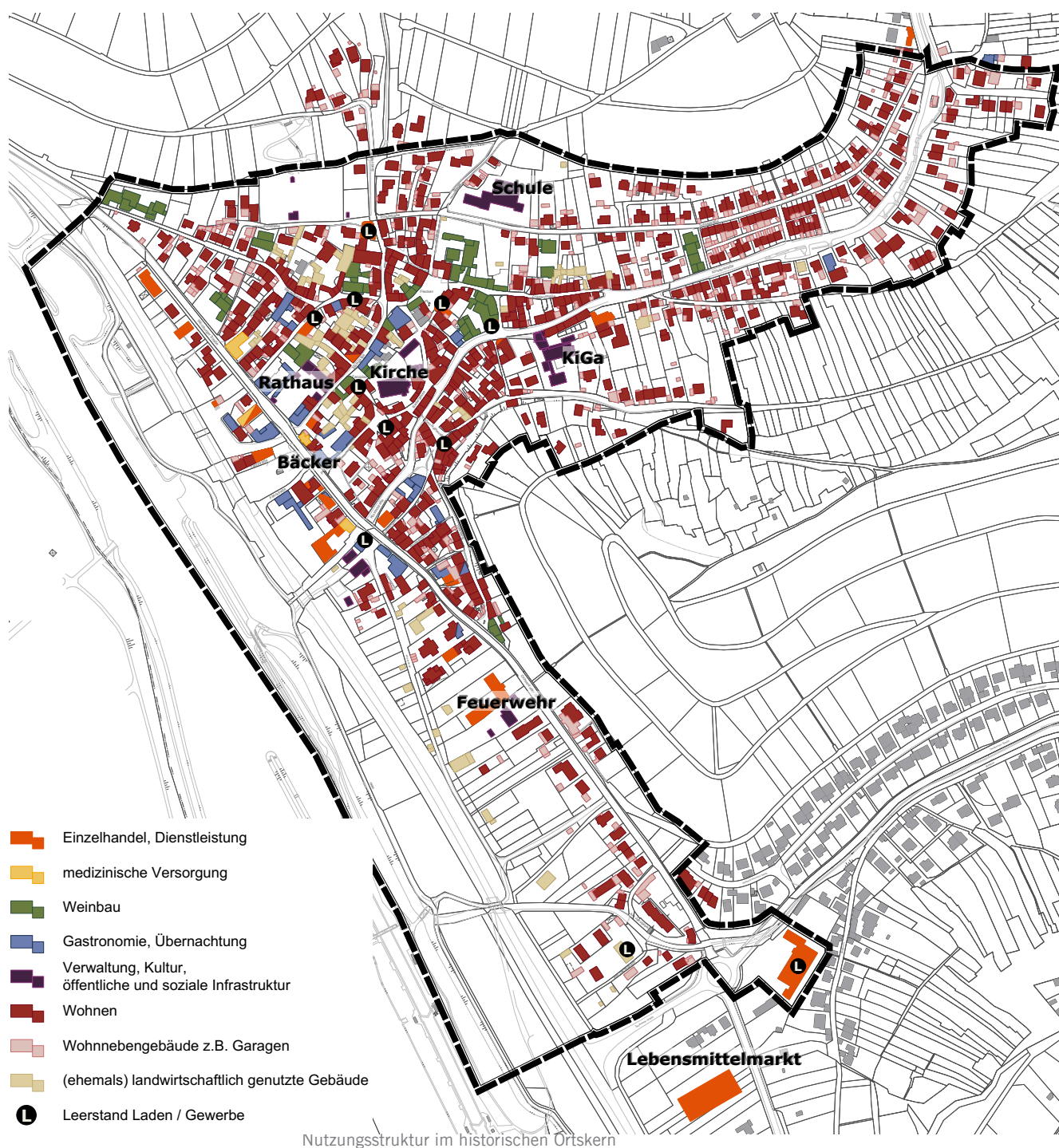


Anwesen mit Sanierungsbedarf



Neue Welt: Dichte Bebauung auf kleinen Grundstücken

4.3 NUTZUNGSSTRUKTUR



Gebäudenutzungen

Der Ortskern ist durch Weinbau und Gastronomie geprägt, die dörfliche bzw. weinbaulich geprägte Vergangenheit ist an der hohen Anzahl der ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie Scheunen, Schuppen und Ställen abzulesen.

Daneben sind außer den Wohnhäusern mit ihren Nebengebäuden Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung, sonstige Gastronomiebetriebe (Cafe, Imbiss...) und Einrichtungen für Verwaltung, Kultur und Soziales in der Ortsmitte zu finden.

Infrastruktur

Einzelhandel und Dienstleistungen konzentrieren sich entlang der Würzburger bzw. Ochsenfurter Straße. Die meisten Läden befinden sich im Erdgeschoss, die Obergeschosse werden zum Wohnen genutzt.

Neben Dienstleistern wie Friseure und Banken befinden sich in der Ortsmitte eine Apotheke und mehrere Ärzte. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs gibt es in der Ortsmitte selbst jedoch nur einen Bäcker. Ein neuer Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) befindet sich am südöstlichen Ortseingang.

Die Ochsenfurter Straße hat südlich der Einmündung Spielberg durch die geringe Bautiefe und die großen Grundstücke schon den Charakter einer Ortsausgangsstraße, hier liegen neben Wohnhäusern auch größere Gewerbeflächen und die Feuerwehr.

Die gemeinbedarftlichen und kulturellen Einrichtungen wie Rathaus, Gemeindebücherei, Kirche und Kindergarten befinden sich zentral in der Ortsmitte bzw. an der Klosterstraße.

Leerstände

Leerstehende Läden und Gewerbebetriebe finden sich eher in den kleineren Gassen nordöstlich der Würzburger Straße im historischen Ortskern.

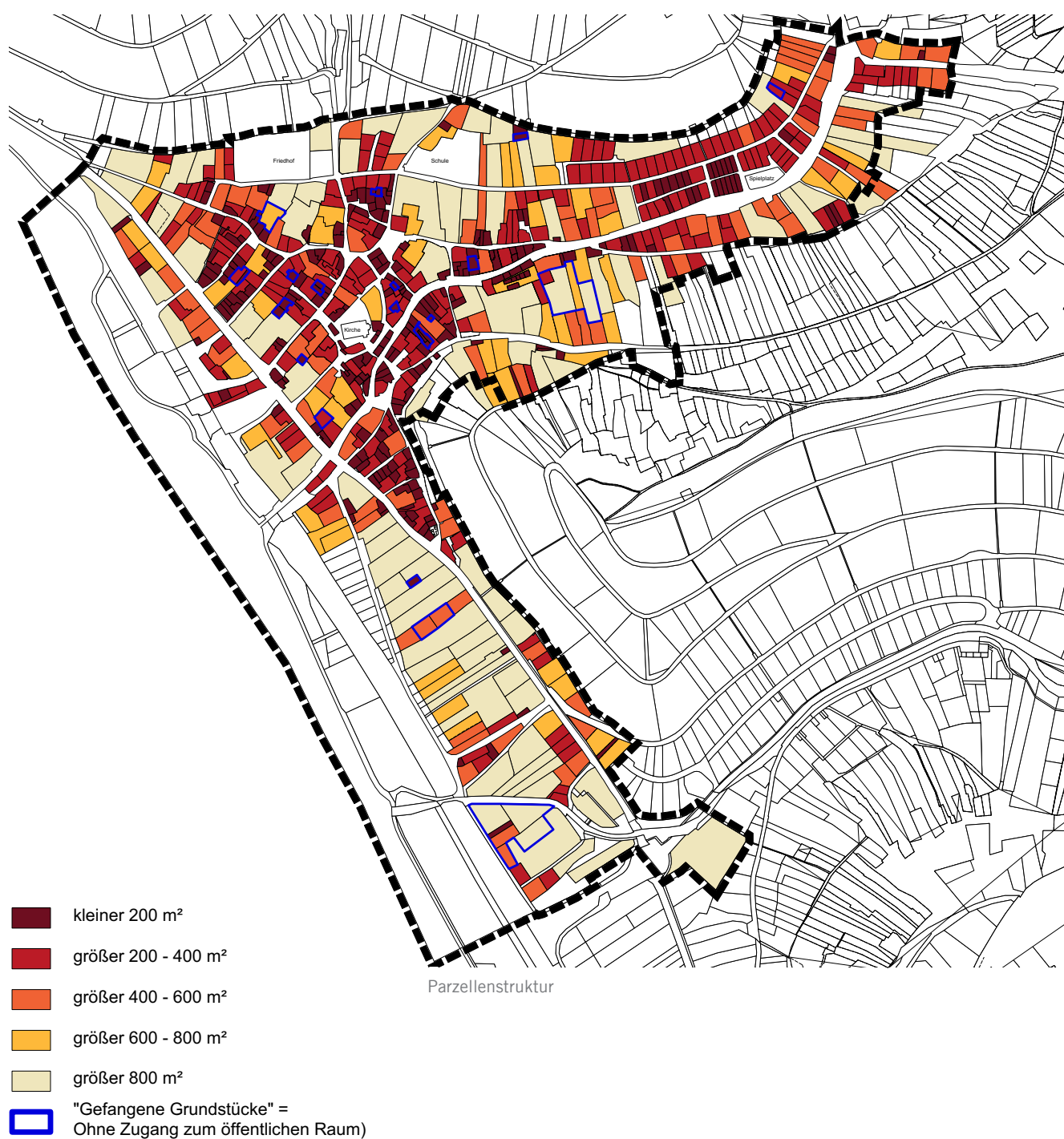


Einzelhandel in der Würzburger Straße



Medizinische Versorgung: Fachärzte

4.4 GRUNDSTÜCKE



Grundstücksgrößen und Zuschnitte

Der Ortskern von Randersacker weist eine sehr heterogene Mischung aus Grundstücken unterschiedlicher Größen und Zuschnitte auf. Dies ergibt sich durch die Topografie und das unregelmäßige Netz an Straßen und Gassen. Es gibt im gesamten Ort viele Grundstücke, die kleiner als 200 m² sind.

Auffallend sind die kleinen Grundstücke außerhalb des historischen Ortskerns, z.B. zwischen Schulstraße und Klosterstraße (sog. „Neue Welt“) oder auch die neuere Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung in Hanglage.

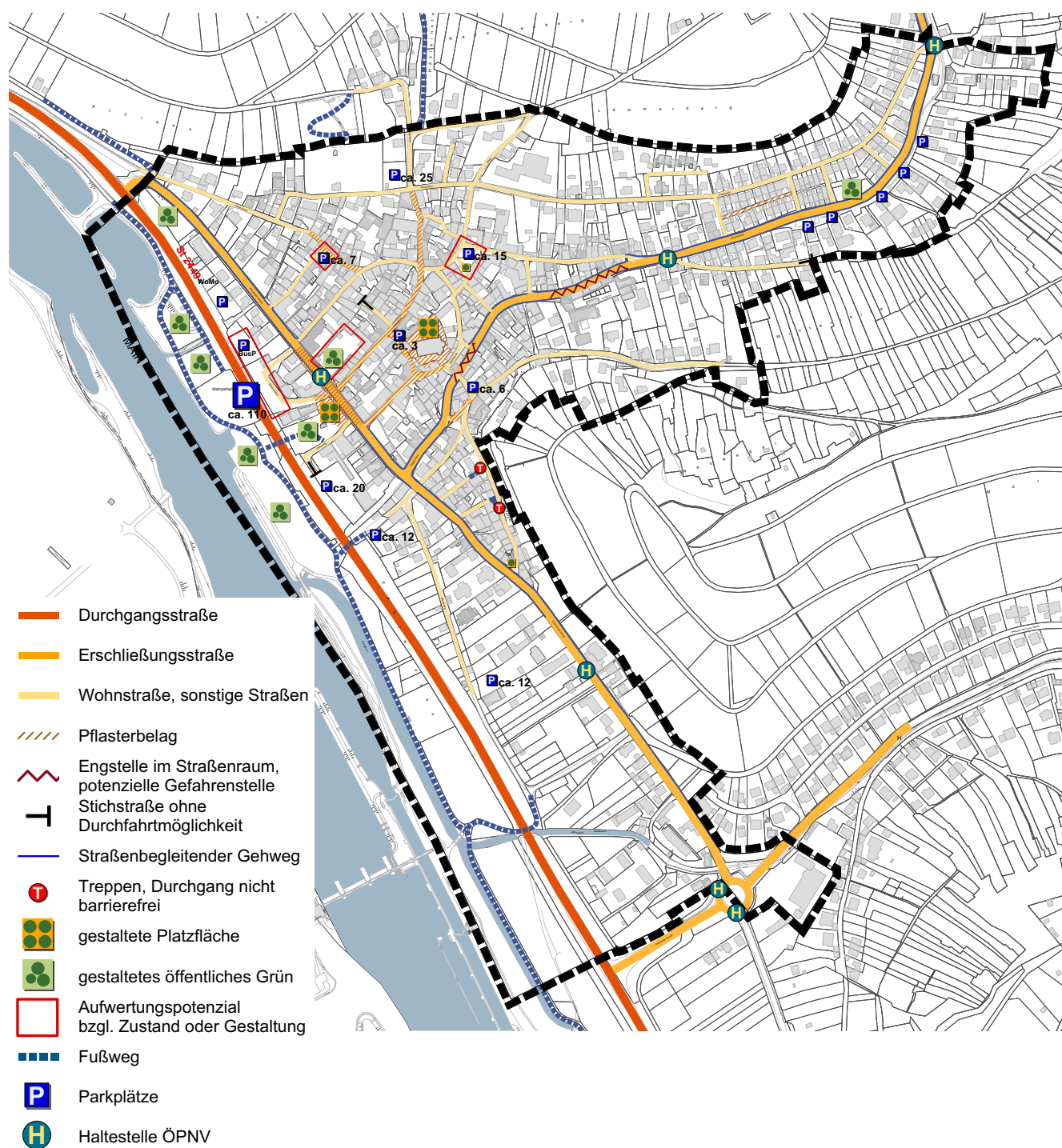
Erschließung

Es gibt im Altort, ohne räumliche Konzentration, einige kleine Grundstücke ohne eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum, (sog. „Gefangene Grundstücke“). Meist sind diese Grundstücke rückwärtiger Teil eines Anwesens und nicht selbständig bewirtschaftet.



Kleine Grundstücke, nur eingeschränkt befahrbar

4.5 VERKEHR UND ÖFFENTLICHER RAUM



Verkehr

Die südwestlich der Ortslage verlaufende Umgehungsstraße (Staatsstraße St 2449) nimmt den Großteil des Durchgangsverkehrs aus dem Ort. Im Bereich der Bebauung schirmt eine Lärmschutzwand den Ort ab.

Die Würzburger bzw. Ochsenfurter Straße sowie die Klosterstraße verteilen den Verkehr in die kleineren Wohnstraßen und Gassen. In der Klosterstraße (Verbindung nach Gerbrunn) gibt es zwei baulich bedingte Engstellen. Die schmalen Gassen sind teilweise nur eingeschränkt befahrbar und haben meist keine Platz zum Abstellen der Fahrzeuge von Anwohnern oder Besuchern, so dass die Plätze wie die Wegscheide oder der Flecken als Parkplätze dienen. Ein größerer Parkplatz befindet sich am Main, weitere Parkplätze zwischen Bebauung und Umgehungsstraße.

Die größeren Straßen wie Würzburger Straße, Klosterstraße und Ochsenfurter Straßen haben straßenbegleitende Gehwege, in den kleineren Gassen fehlen diese Fußgängerwege oft oder sie sind sehr schmal. In der Würzburger Straße und der Ochsenfurter Straße ist meist auch das Parken entlang der Straße möglich.

ÖPNV

Die Bushaltestellen für die Anbindung Randersackers nach Würzburg und Ochsenfurt sowie die Verbindungen nach Gerbrunn und Teilheim liegen gut verteilt in der Ortslage

Öffentlicher Raum

Das Mainvorland ist ein schön gestalteter Naherholungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität, der von Bewohnern und Besuchern gut genutzt wird. Hier führen auch die überörtlichen Rad- und Wanderwege an Randersacker vorbei.

Der Rathausplatz, insbesondere der Freibereich zwischen Neumann - Pavillon und Rathaus könnte insgesamt aufgewertet und besser genutzt werden. Der Flecken hat durch die Aufgabe der Läden seine Funktion als „Einkaufsplatz“ verloren.



Schmale Gassen



Parken Wegscheide



Flecken



Maingasse mit älterem Pflasterbelag



Engstellen im Straßenraum

Materialität

In Randersacker gibt es die neu gestalteten Bereiche am Place de Vouvray mit Teilbereichen der Würzburger Straße sowie der Kirchplatz mit einem neuem Pflasterbelag. In den Gassen ist oft noch der ältere Pflasterbelag vorhanden, teilweise wurden die Verkehrsflächen auch asphaltiert.

Barrierefreiheit

Vor allem Gehwege mit unebenen Oberflächen und Stolperkanten, in Bereichen ohne Gehweg z.T. gepflasterte Randbereiche und Rinnen sowie bauliche Schäden im Belag oder unzureichende Absenkungen bei Querungen für Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen problematisch und machen den öffentlichen Raum teilweise schwer passierbar.

Besonders die älteren Beläge in Kombination mit den ansteigenden Gassen z.B. Richtung Friedhof, machen das Begehen mit Kinderwagen oder Gehhilfen schwierig. Auch sind die Gehwege, z.B. in der Klosterstraße teilweise sehr schmal und für Kinderwagen oder Rollstühle nur eingeschränkt benutzbar. Im Bereich Spielberg ist die Steigung nur durch Treppenstufen oder einen längeren Umweg barrierefrei zu überwinden. Oft verstellen Mülltonnen oder parkende Fahrzeuge den asphaltierten Gehweg und zwingen zum Ausweichen auf die Pflasterfläche. In diesen Fällen können Bordsteinkanten ein großes Hindernis für mobilitätseingeschränkte Bürger darstellen.

Die Bushaltestellen sind barrierefrei ausgebaut.

Viele Ladeneingänge sind nur über Treppen zugänglich, auch die meisten Gastwirtschaften sind nicht barrierefrei ausgestattet

Der neue Lebensmittelmarkt am südlichen Ortsrand ist aufgrund einer fehlenden Querungshilfe über die Straße Am Sonnenstuhl zu Fuß schlecht erreichbar.

Beleuchtung

Für das Sicherheitsempfinden spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Einerseits wirkt ein belebtes Areal, das von verschiedenen Bevölkerungsschichten genutzt oder zumindest überblickt wird, aufgrund der bestehenden „sozialen Kontrolle“ sicherer. Andererseits spielt auch die Gestaltung und Beleuchtungssituation im öffentlichen Raum eine wichtige Rolle für die subjektive, gefühlte Sicherheit. Gut einsehbare, übersichtliche Flächen mit guter Beleuchtung erhöhen daher das Sicherheitsempfinden gegenüber engen, versteckten oder unübersichtlichen Bereichen. Mängel in der Beleuchtung des öffentlichen Raums resultieren meist aus zu großen Abständen der Leuchten, zu tief angebrachten Leuchten, einer schwachen Lichtfarbe oder einer nur einseitig angebrachten Straßenbeleuchtung.

Erhebliche Mängel in der vorhandenen Beleuchtung sowie grundlegende Defizite bestehen in Randersacker nicht. Die Ortslage ist ausreichend ausgeleuchtet und die Leuchten im historischen Ortskern sind einheitlich gestaltet.

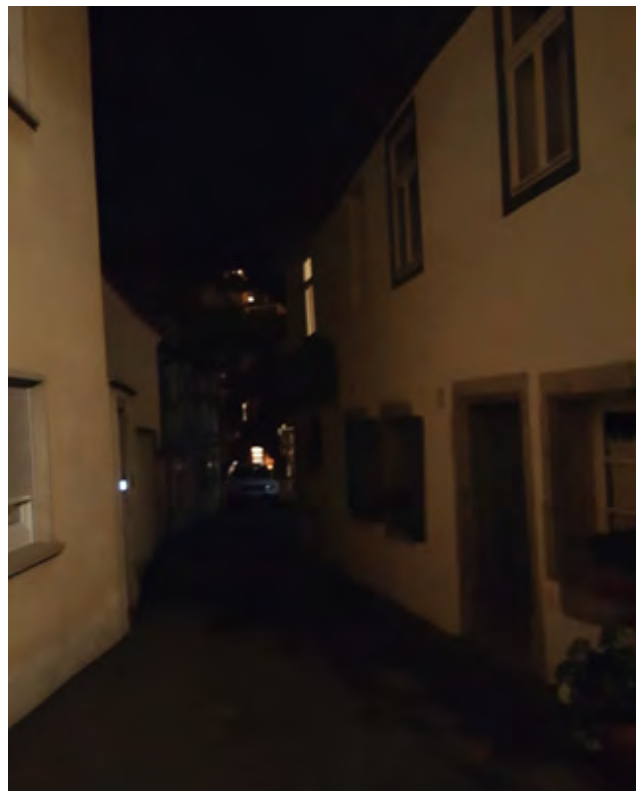
Der Parkplatz am Main, der zum Teil unter der Umgehungsstraße liegt, ist besonders im Bereich der Fußwege gut ausgeleuchtet und grundsätzlich so weitläufig angelegt, dass keine „Angsträume“ im eigentlichen Sinne, also dunkle, unübersichtliche und versteckte Areale, bestehen.

Im Ortskern erscheint einzig die schmale Mendsgasse mangelhaft beleuchtet.

In der Klosterstraße wechselt auf Höhe des Mönchshofs die Beleuchtung von den im Altort verwendeten Leuchten zu moderneren Mastleuchten.

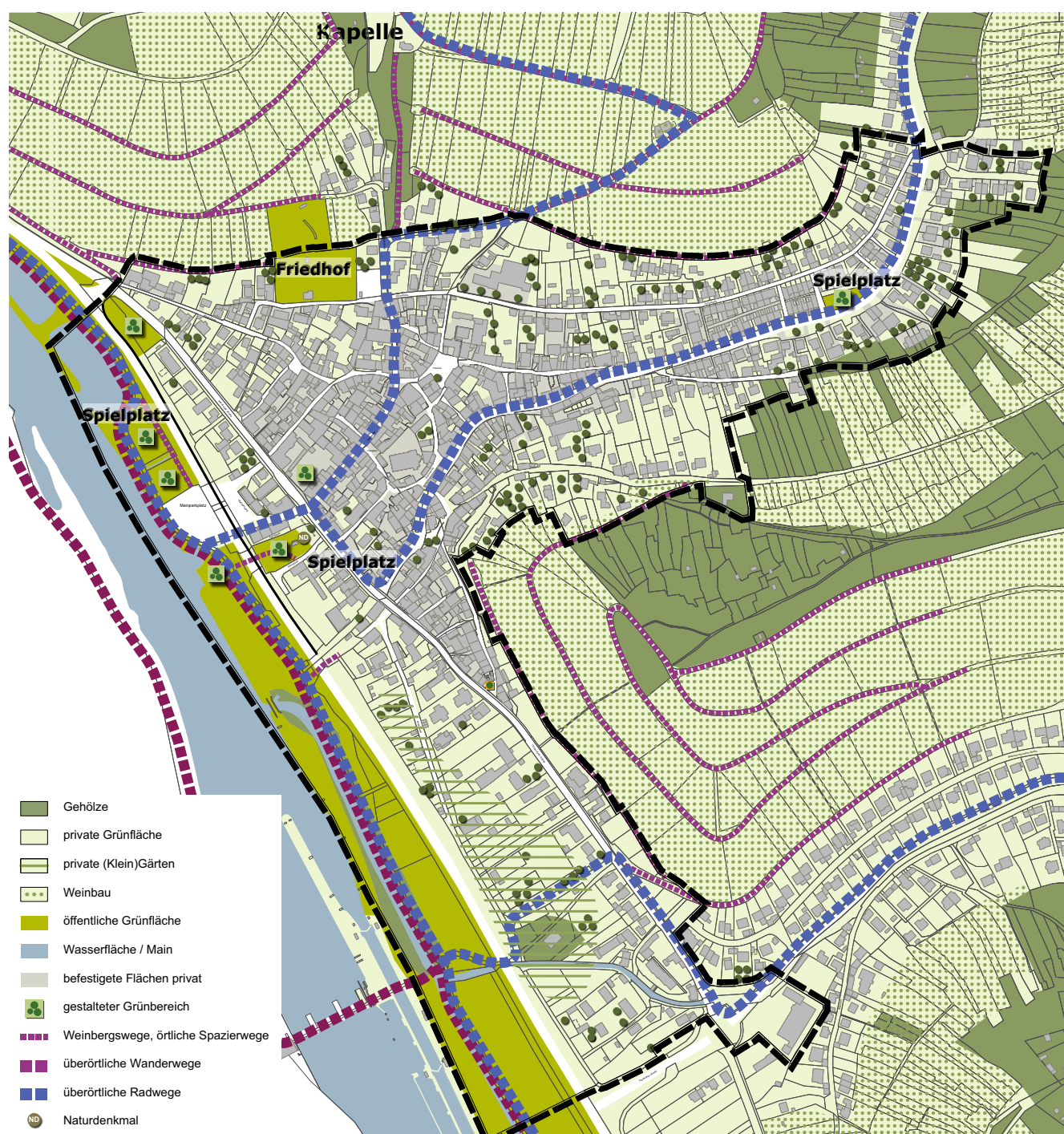


Fußgängerweg unter der Umgehungsstraße



Mendsgasse

4.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



Freiraum und öffentliches Grün

Der Ortskern ist von Weinlagen an den Hängen eingeraht und am Main befindet sich der attraktive Naherholungsbereich mit Spiel- und Ruhezonen. Diese Grünräume mit ihren Spazier- und Radwegen entlang des Mains oder durch die Weinberge sind vom Ort aus gut erreichbar.

Wichtiger Grünbereich für die Bewohner Randesackers ist der Bade-, Spiel- und Freizeitbereich am Main. Einen weiteren Spielplatz gibt es im Wohngebiet Richtung Gerbrunn. Der Friedhof befindet sich am nördlichen Ortsrand im Übergang zu den Weinbergen.

Am Place de Vouvray gibt es ein Naturdenkmal, eine alte Eiche.

Private Grünflächen

Im historischen Ortskern sind nur vereinzelt Bäume und Hecken zu finden. Es gibt im Ortskern nur sehr wenige Grundstücke, denen größere unbebaute Flächen im Blockinneren als private Gartenflächen zur Verfügung stehen. Diese Grünflächen auf Privatgrund wirken jedoch kaum in den öffentlichen Raum hinein. Südlich des historischen Ortskerns befinden sich zwischen Ochsenfurter Straße und St 2449 einige private Gartenflächen und Obstwiesen.

Sowohl die Wohn- und Handwerkerhäuser als auch die Weinbauernhöfe weisen traditionell noch immer einen hohen Versiegelungsgrad auf, da die Flächen zum Erreichen der Gebäude mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden. Auch die meisten der kleinen, dicht bebauten Grundstücke sind vollständig versiegelt oder gar komplett überbaut.

Grundsätzlich erscheint der Ortskern selbst eher steinern, dies wird jedoch durch die Einbettung des Ortes zwischen Hängen und Main kompensiert. Besonders die Weinbergshänge wirken von fast jedem Punkt des Ortes aus als grüne Kulisse.



Private Gartenflächen



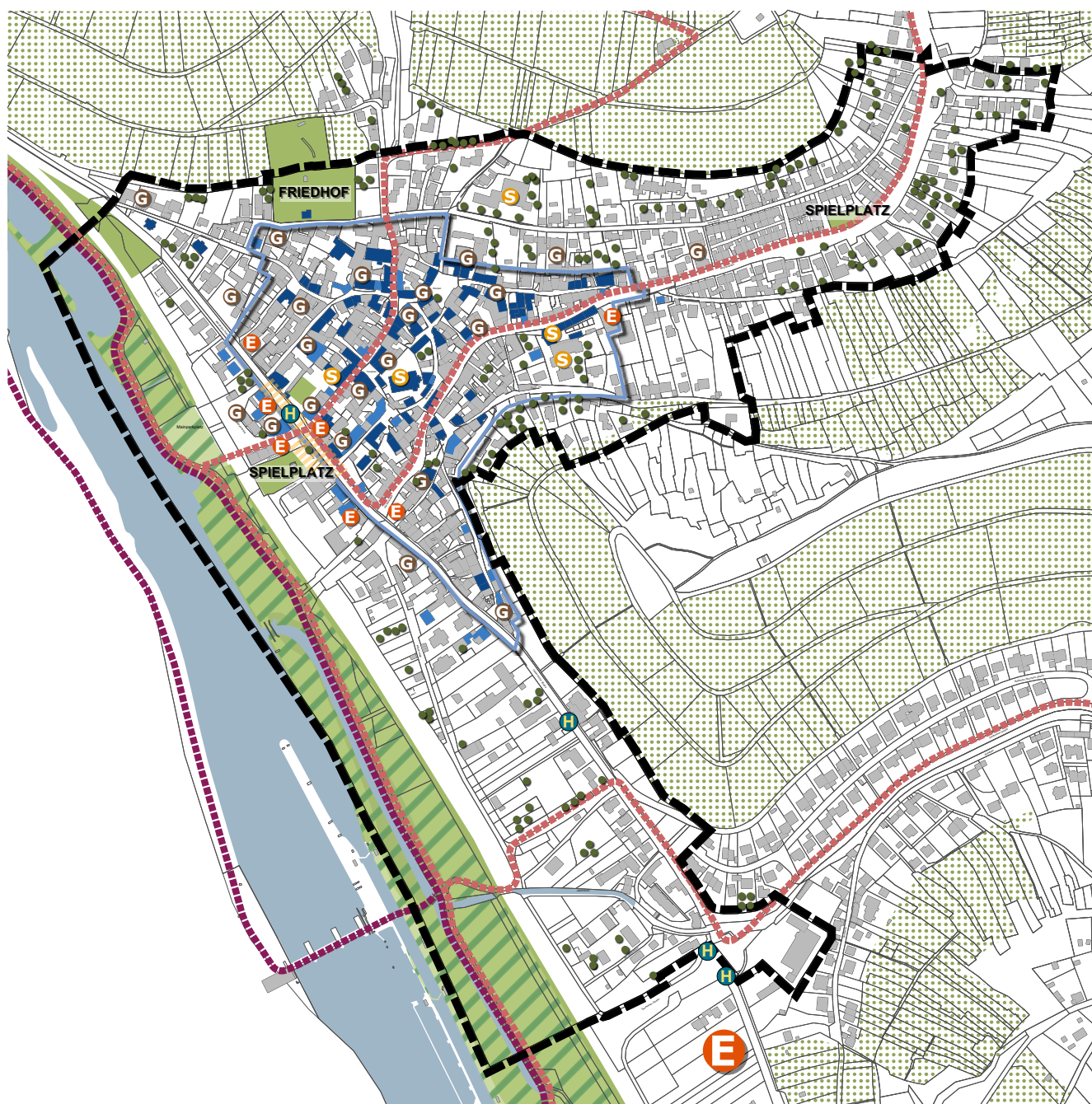
Naherholung am Main
















Versiegelte private Hoffläche

5 BEWERTUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE POTENZIALE



-  öffentliche Grünfläche
-  raumprägende Bäume
-  Weinberge
-  Baudenkmale
-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  Denkmalensemble Altort
-  überörtliche Rad- und Wanderwege
-  attraktive Straßen- und Platzräume
-  Mainvorland: Naherholung
- Versorgung:
-  Einzelhandel, Dienstleistung
-  Weinbau, Gastronomie
-  soziale Infrastruktur
-  Bushaltestelle

THEMENFELDER

Bausubstanz, Denkmalschutz, Wohnen

- Attraktiver historischer Ortskern als denkmalgeschütztes Ensemble
- Hoher Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz im Ortskern
- Viele Gebäude haben ortsbildprägenden Charakter
- Zahlreiche ansprechend sanierte Gebäude machen den Ortskern attraktiv



Saniertes Anwesen

MARKT RANDERSACKER



Gastronomie in der Ortsmitte

Demografie, Soziales und Kultur

- Eine stabile, aktuell positive Entwicklung der Einwohnerzahl
- Aktives Vereinsleben mit zahlreichen Angeboten für verschiedene Zielgruppen
- Kulturelle Angebote für Bürger und Besucher: diverse Feste und Versammlungen über das Jahr verteilt
- Gute soziale Infrastruktur, besonders für junge Familien (Kindergarten, Schule)



Place de Vouvray

Öffentlicher Raum, Infrastruktur in der Ortsmitte

- Attraktive neue Ortsmitte (Place de Vouvray)
- In der historischen Ortsmitte mehrere kleinere Platzbereiche in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen
- Bäcker im Ortskern vorhanden
- Medizinische Versorgung im Ort (Ärzte, Apotheke, Therapieangebote)
- Umfassendes gastronomisches Angebot (Restaurants, Winzerhöfe, Café, Imbiss...), attraktive Außengastronomie
- Einzelhandel und Dienstleistungsangebote in der Ortsmitte
- Lebensmittelmarkt am südlichen Ortsrand (Außerhalb des Untersuchungsbereiches)

Erholung, Ökologie und Grün

- Anbindung an das überörtliche Wander- und Radwegenetz
- Attraktiver Naherholungsbereich am Main
- Schnelle Erreichbarkeit von Spazierwegen in den Weinberge und am Main entlang
- Für Tourismus und Naherholung sehr günstige Lage



Grünbereich am der Umgehungsstraße

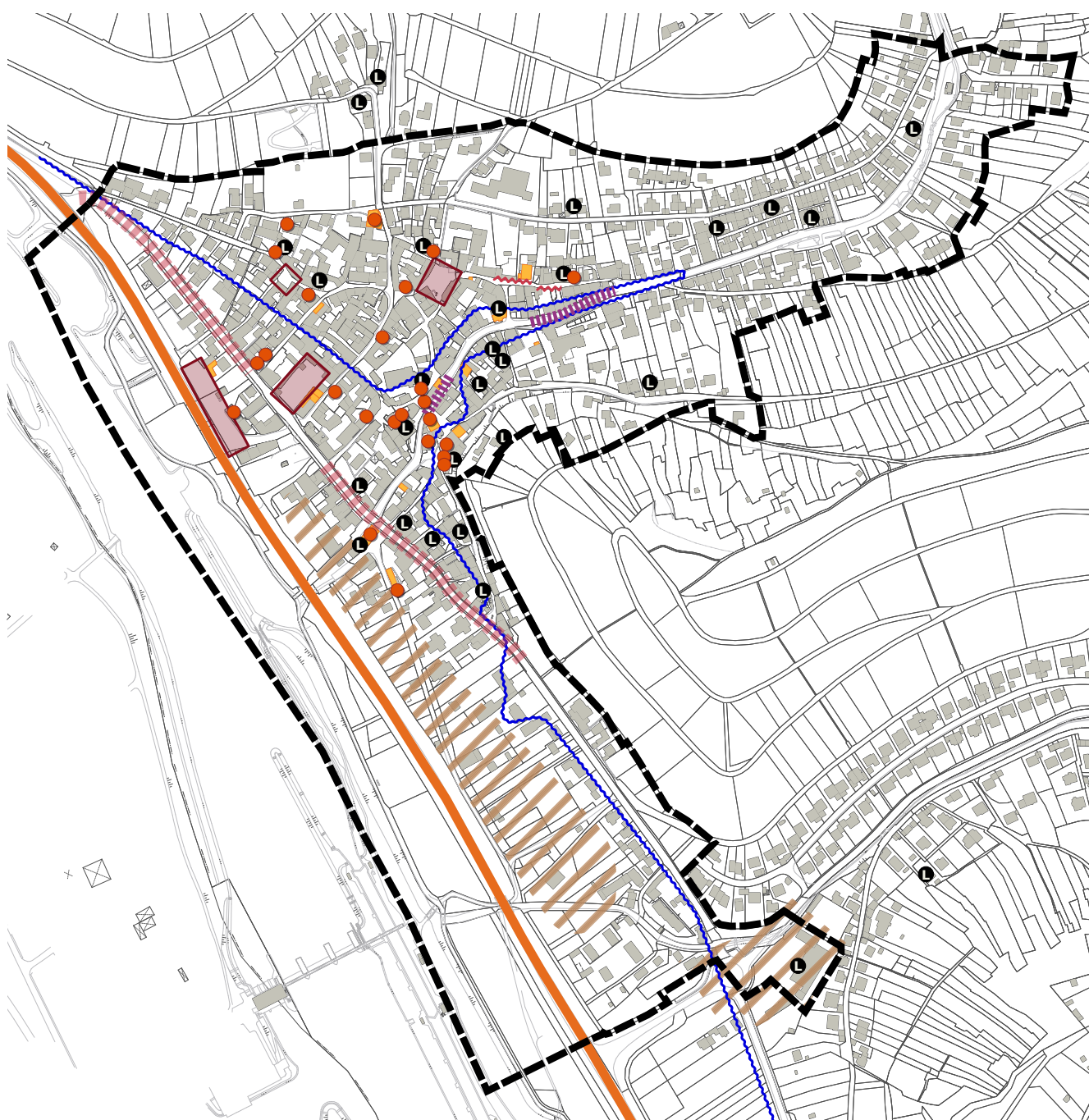
Ruhender und fließender Verkehr

- Bushaltestellen, gute Anbindung an den ÖPNV (Würzburg)
- Gute Anbindung an das Fernstraßennetz (BAB 3, Anschluss Würzburg / Randersacker)
- Parken für Besucher am Main
- Umgehungsstraße (St 2449) mindert die Verkehrsbelastung für den Ortskern



Bushaltestelle in der Ortsmitte

5.2 STÄDTEBAULICHE MÄNGEL UND RESTRIKTIONEN



-  Gestaltungsmangel
-  Sanierungsbedarf
-  Überschwemmungsbereich
-  fehlende Raumkanten
-  Engstellen im Straßenraum
-  Aufwertungspotenzial Straßenraum
-  Aufwertungspotenzial öffentlicher Raum
-  Umgehungsstraße
-  städtebaulich ungeordneter Bereich
-  Leerstände Wohnen und Gewerbe

THEMENFELDER

Bausubstanz, Denkmalschutz, Wohnen

- Gestaltungsmängel an Gebäuden im historischen Umfeld
- Gebäude mit Sanierungsbedarf, Konzentration im südöstlichen Bereich der historischen Ortsmitte
- Eine deutlich Konzentration von Leerständen und Leerstandrisiko im Ortskern (betrifft einzelne Ladenflächen z.B. im Erdgeschoss eines Wohnhauses, aber auch ganze Häuser und Anwesen)
- Angebote für betreutes Wohnen bzw. Tagespflege für Senioren fehlt
- Es fehlen Mietwohnraum und Flächen für Wohnungsneubauten
- Überschwemmungsgebiet als Restriktion für die Siedlungsentwicklung
- Städtebaulich ungeordneter Bereich zwischen Umgehungsstraße und Ochsenfurter Straße



Gebäude mit Gestaltungsmängeln



Jugendtreff

Demografie, Soziales und Kultur

- Eine überdurchschnittliche Überalterung der Bevölkerung
- Geringe Arbeitsplatzzentralität
- Veranstaltungsraum, Vereinsräume bzw. Raum für Bürger in der Ortsmitte fehlt (Halle Am Sonnenstuhl nicht fußläufig erreichbar)
- Fehlendes des Angebotes für Senioren (sowohl Angebotsvielfalt als auch Räumlichkeiten)
- Standort des bisherigen Jugendtreffs nicht ideal
- Sanierung Schulhof notwendig
- Flächen bzw. Räumlichkeiten für Heimat- bzw. Traditionsmuseen (Weinbau, Fischer, Steinhauer) fehlen



Ledenleerstand in der historischen Ortsmitte

Öffentlicher Raum, Infrastruktur in der Ortsmitte

- Aufenthaltsqualität der kleinen Plätze in den Gassen verbessern, beleben der historischen Ortsmitte nördlich der Würzburger Straße
- Identitätsverlust Flecken, Neubelebung notwendig
- Neugestaltung des Rathausplatzes noch nicht erfolgt
- Barrierefreiheit: es fehlt ein barrierefrei zugängliches öffentliches WC, ältere Pflasterbeläge und Bordsteine behindern die Begehrbarkeit mit Kinderwägen und Gehhilfen
- Im Ortskern fehlen ein Metzger und eine Postfiliale
- Ladenleerstände im historischen Ortskern

Erholung, Ökologie und Grün

- Nutzungskonflikt im Überschwemmungsbereich zwischen Umgehungsstraße und Ochsenfurter Straße: freihalten Retention / Potenzialfläche für Nachverdichtung
- in Teilbereichen fehlt Grün (Bäume) im Straßenraum
- hoher Versiegelungsgrad



Neue Wohnbebauung im Überschwemmungsbereich

Ruhender und fließender Verkehr

- Fehlende Gehwege in schmalen Straßenräumen und mangelnde Sicherheit für Fußgänger
- Fehlende öffentliche Parkplätze im Ortskern
- Parken im Straßenraumengt Fahrbahn und Fußgängerbereiche zusätzlich ein, behindert Müllabfuhr und ggf. Rettungsfahrzeuge
- Fehlende Querung beim Lebensmittelmarkt im Süden



Engstelle im Straßenraum

5.3 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE NACH § 136 BAUGB

Mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Die mögliche Ausweisung des Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor:

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß §136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigung und Erschütterung
- die vorhandene Erschließung

Städtebauliche Missstände in Randersacker

Bauliche Missstände

Die in der Bestandsanalyse nachgewiesenen städtebaulichen Missstände konzentrieren sich insbesondere in den kleineren Gassen nordöstlich der Würzburger Straße. Hier gibt es Defizite im Erhaltungszustand und der ortsgerechten Gestaltung einiger Gebäude. Besonders konzentriert sind diese Mängel im südlichen Altortbereich zu finden.

Einige der Gebäude weisen 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.

Viele kleine und sehr kleine Grundstücke weisen eine hohe Bebauungsdichte auf; dies ermöglicht zwar keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung, da sie nicht mehr der heutigen Nachfrage an Bestandsimmobilien entspricht, sie charakterisieren jedoch das traditionellen Erscheinungsbild des Ortes. Für Interessenten an verfügbaren Liegenschaften sind oft auch die anfallenden Sanierungs- oder Abrisskosten von Bedeutung.

In der Ortsmitte befinden sich keine störenden Betriebe. Lärmimmissionen sind fast ausschließlich durch den Kfz-Verkehr (Durchgangsverkehr Richtung Gerbrunn) begründet.

Wohnungsangebot

Der Fokus liegt vor allem auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, seien es Bauplätze für das private Eigenheim oder günstige Mietwohnungen für alle Zielgruppen. Bei einer zunehmenden Alterung der Bewohnerschaft gewinnt das Angebot an barrierefreien Wohnungen an Bedeutung. Es fehlen spezielle Wohnungsangebote für Senioren: Pflegeplätze, betreutes Wohnen, neue Wohnformen für ältere Menschen, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen. Auch fehlen bezahlbare Wohnungen für Singles und Paare jeden Alters in der Ortsmitte.

Funktionale Mängel

Gemäß § 136 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf:

- den fließenden und den ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Leerstände und Brachen

Leerstände finden sich in Randersacker vor allem in der historischen Ortsmitte. In den kommenden Jahren wird diese Anzahl jedoch weiter ansteigen und verstärkt auch die Wohngebiete aus den 1970er / 1980er Jahren betreffen.

Im südlichen Untersuchungsbereich besteht zwischen der Bebauung und der Umgehungsstraße Neuordnungsbedarf, um die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale ausschöpfen zu können. Erschwerend kommt hier die Lage im Überschwemmungsbereich des Mains hinzu.

Fließender und ruhender Verkehr

In den kleineren Gassen abseits der Durchgangsstraßen fehlen Stellplätze für Besucher und Anwohner. Die öffentlichen Stellplätze werden teilweise von Dauerparkern genutzt und besonders bei Veranstaltungen kommt es zu deutlichen Engpässen für die Bewohner. Auch gibt es Bereiche mit teils fehlender Übersicht in Kurven- und Einmündungsbereichen und schmale Straßenquerschnitte.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit ist im öffentlichen Raum besonders im Bereich steilerer Gassen mit älterem Pflasterbelag nicht überall gegeben. Der mangelhafte bauliche Zustand einiger Straßen und Gehwege und die zum Teil zu geringe Breite der Gehwege beeinträchtigen die

Nutzung für Rollstuhlfahrer, Rollatoren und auch Kinderwagen.

Wirtschaftliche Situation

Randersacker verfügt über eine vollständige Grundversorgung. Allerdings verlagern sich die Läden für die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs zunehmend von der historischen Ortsmitte an die Randbereiche, was gerade für weniger mobile Bürger ein Problem darstellt.

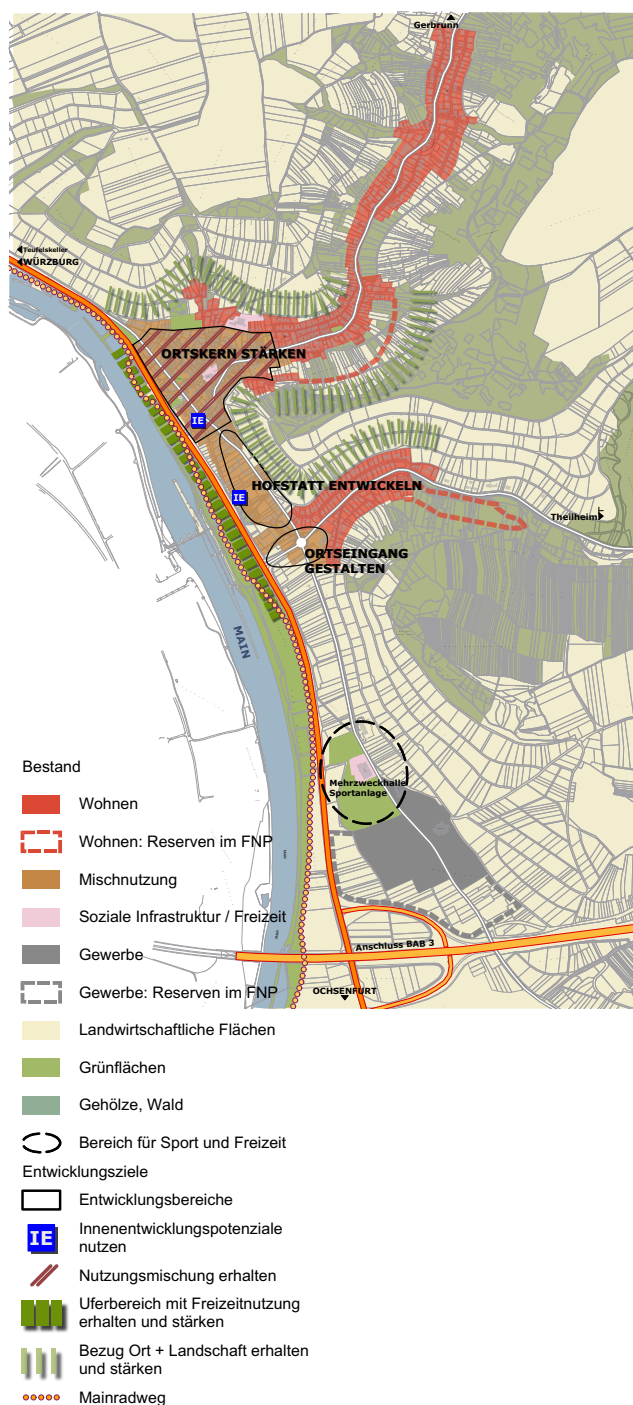
Die vorhandenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe weisen zudem teilweise Mängel in der barrierefreien Erreichbarkeit auf.

Infrastrukturausstattung und Grünflächen

Der Anteil an privaten Grün- und Freiflächen ist aufgrund der dichten Bebauung gering und vorwiegend in den Blockinnenbereichen vorhanden, wo keine Wirkung auf den öffentlichen Raum gegeben ist. Öffentliche Grünflächen zur Naherholung und private Gartenflächen befinden sich am Main und zwischen Umgehungsstraße und Ortsrand.

6 ENTWICKLUNGSLEITBILD

6.1 ENTWICKLUNGSLEITBILD



Anforderungen an den demografischen Wandel

Die sozialräumliche Analyse und die Potenzialflächenkartierung zeigen einen deutlichen Anpassungsbedarf an den demografischen Wandel in der Gemeinde, insbesondere jedoch im Ortskern, auf. Eine Konzentration von Leerständen und vor allem die Überalterung der Bewohnerschaft machen den städtebaulichen und sozialen Handlungsbedarf deutlich. Ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonen-Haushalten in einer dörflichen Siedlungsstruktur deutet auf eine Unterbelegung größerer Wohnungen hin.

Daraus ergeben sich folgende Ziele und Handlungsfelder:

- Anpassung des öffentlichen Raums an mobilitätseingeschränkte Bürger
- Wohnraumangebote für Senioren
- Freizeit und Betreuungsangebote für Senioren

Ein Angebot an kleinen, zentral gelegenen Wohnungen bietet den älteren Bürgern die Gelegenheit, möglichst lange eigenständig in ihrem gewohnten Wohnumfeld bleiben zu können. Gleichzeitig werden durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung größere Wohnungen, insbesondere auch Einfamilienhäuser frei, wodurch sich auch ohne Ausweisung von neuen Baugebieten Wohnraumangebote für Familien ergeben können.

Anforderungen an den öffentlichen Raum

Rentner verbringen in der Regel den überwiegenden Teil des Tages an ihrem Wohnort und tragen damit zur Belebung des Ortes bei und sie nutzen auch bevorzugt die Infrastruktur vor Ort. Daher kommen sowohl der Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohn- und Lebensumfeld, als auch den Einrichtungen der Daseinsvorsorge eine erhöhte Bedeutung zu. Öffentliche Plätze dienen nicht nur als räumliche, sondern auch als soziale Mitte. Wichtig ist auch die Aufenthalts- und Rastfunktion für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Die Anforderungen an den öffentlichen Raum steigen hierdurch und es findet eine Verlagerung der Bedürfnisse weg von der bisher überwiegend autoorientierten Verkehrsfunktion statt. Öffentliche Räume im Ortskern tragen wesentlich zum Wohlfühlen in einem Ort bei und sie dienen als erwei-

tertes Wohnumfeld. Über diese Funktion im täglichen Leben hinaus dienen die öffentlichen Räume auch als Veranstaltungsort oder als Attraktion für Besucher. Die verschiedenen Plätze in Randersacker können daher unterschiedliche Aufgaben wahrnehmen und sich funktional gegenseitig ergänzen. Der Bedarf an gestalteten öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität steigt. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sollen möglichst alle Generationen angesprochen werden, auch Kinder und Jugendliche.

Mobilitätsangebote

Für eine bessere Erreichbarkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die sich sowohl im Ortskern, als auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet und auch außerhalb der Gemeinde befinden, sind neue Mobilitätsangebote erforderlich. Für Pendler aus dem Maindreieck soll ein Park&Ride-Platz außerhalb des Ortskerns angeboten werden.

Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

1. Stärkung des Ortskerns

Der Ortskern soll gestärkt werden, in dem die Nutzungsmischung erhalten und durch neue Angebote ergänzt wird. Der Ortskern soll seine Attraktivität für Gäste erhalten und steigern, seine Funktion als Mittelpunkt der Gemeinde wieder stärker erfüllen und auch in seiner Wohnumfeldfunktion weiterentwickelt werden. Die Nutzungsmischung basiert heute vor allem auf den Nutzungen Wohnen, Weinbau, Gastronomie und soziale Infrastruktur, während Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur nur noch eine geringe Rolle spielen. Die Versorgungsfunktion soll wieder gestärkt werden, z. B. durch neue Angebotsformen die gleichzeitig Bewohner und Besucher ansprechen und verschiedene Funktionen der Daseinsvorsorge miteinander kombinieren (z.B. Café, regionale Produkte, Postagentur, Ausstellung, Tourist-Information ..). Die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere Schule und Kindergarten, sollen auf Dauer im Ortskern gehalten und in ihrer Attraktivität gesteigert werden (Schulhof, Spielbereiche für Kinder). Bei der Weiterentwicklung des historischen Ortskerns sollen die zahlreichen Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sowie auch der sehr gut

erhaltene Ortsgrundriss in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden.

2. Entwicklung der Hofstatt

Der Bereich zwischen Ochsenfurter Straße und Umgehungsstraße ist ungeordnet und liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains. Gleichzeitig bietet er freie Flächen in zentraler Lage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Da es im Hauptort Randersacker keine nennenswerten anderen Entwicklungsflächen gibt, kommt diesem Bereich eine hohe Bedeutung zu. Die Herausforderung ist die Bewältigung der wasserwirtschaftlichen Belange, insbesondere der Schutz vor Hochwasser und der Hochwasserretentionsausgleich.

3. Gestaltung des südlichen Ortseingangs

Der südliche Ortseingang bietet im Bereich der Gewerbebeständen, Autoabstellflächen oder unbebauten Flächen Potenzial für zusätzliche Nutzungen und in Verbindung mit einer teilweisen Neubebauung auch für eine gestalterische Aufwertung. Aufgrund der Nähe zum Lebensmittelmarkt und das ebenen Geländes eignet sich der Bereich gut für eine Wohnbebauung, speziell auch für die Zielgruppe Senioren.

4. Sportanlage Sonnenstuhl / Mehrzweckhalle

Der Bereich bietet weiteres Entwicklungspotenzial für flächenintensive Sport und Freizeitangebote.

5. Gewerbegebiet

Nördlich der Autobahn plant der Markt Randersacker in neues Gewerbegebiet. Die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem Altort oder dem Bereich Ochsenfurter Straße bietet dort Entwicklungsmöglichkeiten für andere Nutzungen.

Die Ziele für die Entwicklungsschwerpunkte 1 bis 3 sind mit städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen verbunden, für deren Umsetzung die Einbeziehung der Flächen in ein Erneuerungsgebiet (städtebauliches Sanierungsgebiet) sinnvoll ist. Daher werden für diesen Bereich im städtebaulichen Rahmenplan (Ziffer 6.2) konkrete, parzellenscharfe Aussagen getroffen.

6.2 RAHMENPLAN



6.3 SANIERUNGSZIELE

Ortsbild und Ortsgestalt, Denkmalschutz

- Erhalt und Stärken des attraktiven Ortsbildes (öffentlicher Raum, raumbildenden Baukanten, Merkmale des regionaltypischen Bauens)
- Sicherung, Erhalt und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz, Schutz des Ensembles Altort (Erhalt der Denkmalqualitäten)
- Beseitigung städtebaulicher Missstände

Ortskern und Siedlungsgebiete

- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz
- Potenzialflächen aktivieren, maßvolle Nachverdichtung und Abrundung der Bebauung ohne Verlust der traditionellen Ortsränder oder Überformung der Kulturlandschaft (Main, Weinberge)
- Übergang in die Landschaft erhalten, Ausblick auf grüne Hänge stellt Qualität für den gesamten Ort dar
- Entwicklung und Ordnung der Hofstatt

Wohnen und Wohnumfeld

- Verbesserung der Wohnqualität im Ort durch Aufwertung des öffentlichen Raums, Aufwertung des Wohnumfeldes
- Schaffen von zeitgemäßem Wohnraum unter Berücksichtigung der traditionellen Baustrukturen

Daseinsvorsorge und Soziales

- Traditionell überlieferte Nutzungsmischung im Ortskern erhalten und weiterentwickeln
- Versorgungsfunktion des Ortskerns erhalten / wiederherstellen, Ortskern als lebendige Mitte erhalten und stärken
- Angebote für Senioren schaffen (Wohnen, Betreuung, Pflege)
- Schule und Kindergarten als wichtige Standortfaktoren bei der Wohnortwahl für Familien stützen
- Räume und Angebote für Jugendliche verbessern

Kultur und Freizeit

- Angebote der Vereine erhalten, stärken und ausbauen
- Verknüpfen des Radweges entlang des Mains mit der Ortschaft zieht Touristen in den Ort und stärkt die örtlichen Geschäfte und Gastronomiebetriebe
- Bessere Erreichbarkeit der Informationen für Touristen (personalunabhängig)
- Angemessene Präsentation der traditionell für Randersacker prägenden Gewerbebezüge: Weinbau, Fischerei, Steinhauer

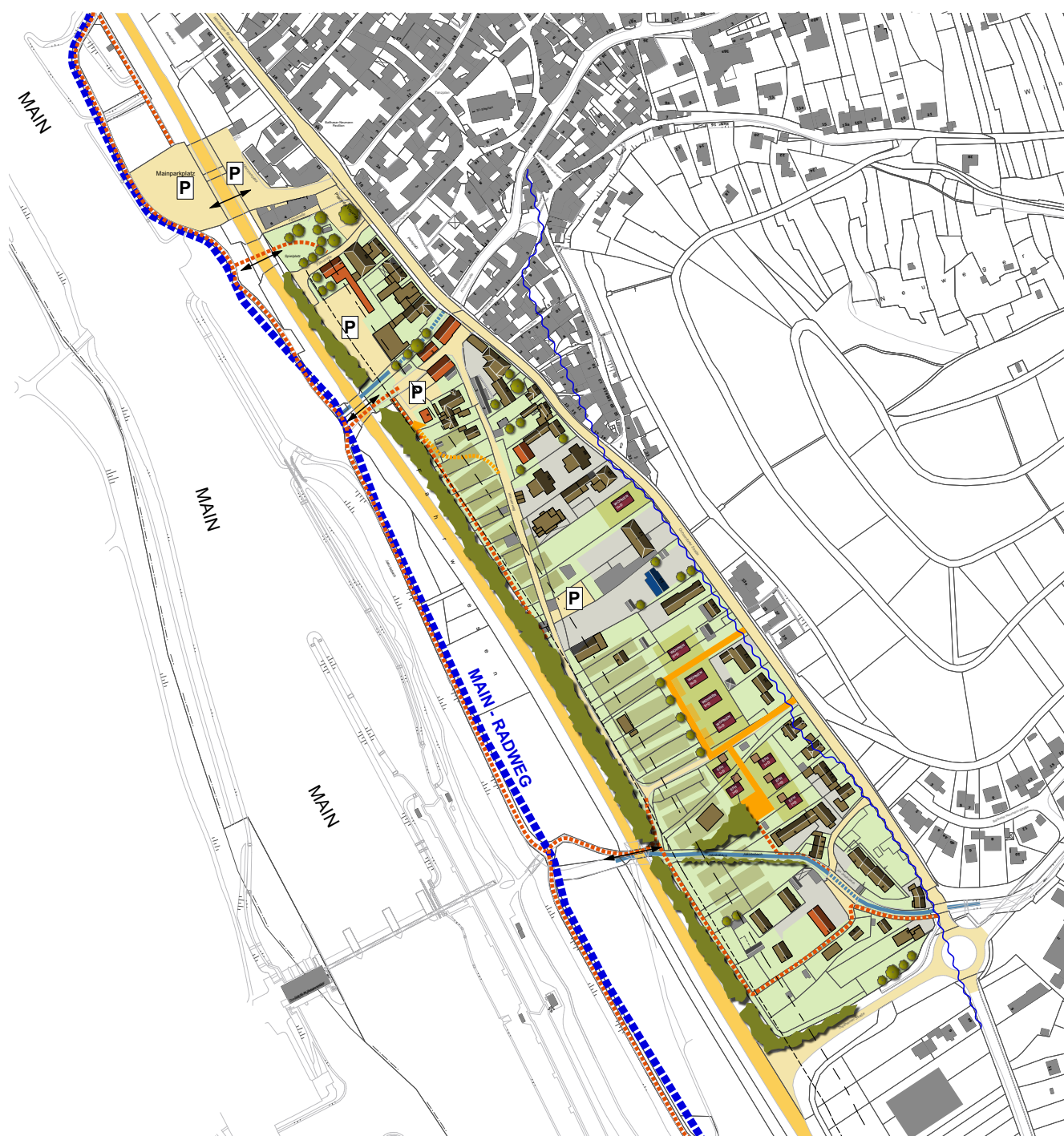
Grün- und Freiflächen

- Erhalt und Stärken der für die Identität des Ortes wichtigen Kulturlandschaft (Weinbau, Mainufer, Steinbrüche)
- Weiter Anknüpfen an positive Entwicklung des Mainvorlandes, Angebote für Besucher und Bewohner gleichermaßen

Verkehr und Mobilität

- Verbesserung der Parkraumsituation und Ordnung für Bewohner und Besucher
- Schutz der Ortslage vor Durchgangsverkehr
- Ergänzung der ÖPNV-Anbindung durch innerörtliche Mobilitätsangebote
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

6.4 VERTIEFUNGSBEREICH HOFSTATT



Bestand

Im Bereich „Hofstatt“ zwischen der Umgehungsstraße und Ochsenfurter Straße finden sich verschiedenste Nutzungen wie Wohnhäuser, Kleingärten, Obstwiesen, öffentliche Stellplätze usw.

Entlang der Ochsenfurter Straße ist auf der südwestlichen Seite eine nahezu geschlossene Bebauung vorzufinden, es wurden bereits in zweiter Reihe Geschosswohnungsbauten errichtet.

Im nördlichen Bereich befindet sich der sog. „Festplatz“, der derzeit ohne Abmarkierung einzelner Stellplätze als Parkfläche genutzt wird. Auch unterhalb des Feuerwehrhauses ist eine Brachfläche als Parkplatz beschildert.

Nach Süden und zur Umgehungsstraße hin befinden sich Grünflächen in unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Entwicklungspotenzial

Der Bereich ist städtebaulich ungeordnet, weder die Bebauung noch die Anlage von Parkplätzen folgt einem Gesamtkonzept. Die Hofstatt ist jedoch der einzige zusammenhängende Bereich mit Flächenpotenzialen.

Denkbar ist eine maßvolle Nachverdichtung in hochwasserangepasster Bauweise sowie eine Ordnung und Erweiterung der vorhandenen Parkmöglichkeiten einschließlich einer Neuordnung der Zufahrten.

Grundsätzlich sind die bestehenden Restriktionen wie Hochwasser und Lärm und Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der Umgehungsstraße bei der Überplanung des Gebietes zu berücksichtigen.



Kleingarten



Weg entlang der Umgehungsstraße



Wohnhaus

7 MASSNAHMEN

7.1 MASSNAHMENÜBERSICHT



Auf den folgenden Seiten werden die Maßnahmen jeweils mit einer kurzen Übersicht und einer Aussage über ihre Bedeutung für die Ortsentwicklung beschrieben. Maßnahmen mit einem fest stehenden räumlichen Bezug sind auf der nebenstehenden Karte verortet.

Die hier aufgeführten Maßnahmen sind nicht als vollständig und abschließend für die Ortskernerneuerung zu betrachten. Eine Anpassung der einzelnen Maßnahmen an aktuelle Erfordernisse der Ortskernsanierung ist möglich und gewünscht.

Maßnahmenliste

1. Aufwertung Rathausplatz
2. Aufwertung Flecken
3. Gesamtkonzept für den Bereich Alte Fähre/ Festplatz
4. Konzept ruhender Verkehr (nicht verortet)
5. Wohnen für bestimmte Zielgruppen (nicht verortet)
6. Angebote für Senioren (nicht verortet)
7. Versorgungsinfrastruktur halten und ergänzen (nicht verortet)
8. Ausstellung Weinbau, Fischerei, Steinhauer (nicht verortet)
9. Aufwertung Würzburger Straße
10. Öffentliche Wohnmobilstellplätze (nicht verortet)
11. Fahrradwege in den Ort führen
12. Mönchshof
13. Kommunales Programm und Gestaltungssatzung (nicht verortet)
14. Aufwertung Schulhof
15. Aktualisierung / Erstellung eines denkmalpflegerischen Erhebungsbogens bzw. KDK (nicht verortet)

7.2 MASSNAHMENBESCHREIBUNG

1 Aufwertung Rathausplatz

Der Rathausplatz wird geprägt von einer historisch überlieferte Grünfläche (ehemaliger Barockgarten) mit dem Gartenpavillon Balthasar Neumanns, der als eines der wichtigen Kulturgüter Randersackers gilt. Auch das heutige Rathaus war als sog. Edelhof ein Rittersitz, ehe es im späten 19. Jahrhundert von der Gemeinde zunächst als Schulhaus und später als Verwaltungssitz genutzt wurde.

Am Rathausplatz konzentrieren sich heute wichtige öffentliche Nutzungen wie Verwaltung, Bücherei und die Tourist Information, auch ein öffentliches WC befindet sich hier.

Im Rahmen des Wettbewerbs zur Aufwertung der Ortsmitte mit Würzburger Straße und Place der Vouvray im Jahr 2009 wurde auch für den Rathausplatz ein Neugestaltungskonzept erarbeitet, welches jedoch bisher noch nicht umgesetzt wurde. Dieses Konzept sieht im Bereich der Rasenfläche die Reaktivierung der Barockgartens vor. Jedoch haben sich seitdem die Nutzungsanforderungen an den Rathausplatz verändert: Der Platz hat seit der Neugestaltung der Würzburger Straße zunehmend als Veranstaltungsort, z.B. für Weinfeste, für Randersacker an Bedeutung gewonnen.

Der Bereich zwischen Rathaus und Würzburger Straße stellt sich derzeit als wenig zusammenhängend dar. Die pragmatisch gestaltete, asphaltierte Zufahrt zu Rathaus, Bücherei und Tourist Information ist durch eine Hecke abgetrennt von der Rasenfläche hinter dem Pavillon. Das Gestaltungselement auf der Fläche, ein drehbarer Bilderrahmen, wird besonders für Fotos und Hochzeitsaufnahmen genutzt, macht aber ansonsten einen eher verlorenen Eindruck. Durch den Höhenversprung ist der Zugangsbereich von Rathaus und Tourist Information optisch von der vorderen Platzfläche abgetrennt. Vor dem Neumann - Pavillon befindet sich ein kleiner, von Bäumen beschatteter Platz mit wassergebundener Decke und Bänken. Vor hier aus ist das obere Geschoss der Pavillons durch eine Treppe zugänglich.

Ziel ist es, den Rathausplatz als Festbereich und Pendant zum gegenüberliegenden, mehr offenen Place

des Vouvray zu optimieren. Aber auch ohne Festbetrieb soll der Gesamtbereich eine ansprechende Gestaltung erhalten, die Bewohner und Besucher über einen attraktiven Platz zu den vorhandenen Einrichtungen lenkt und die für das Ortsbild wertvollen Gebäude als Platzrahmen angemessen in Szene setzt (Neumann - Pavillon, Rathaus, Büchereigebäude).

So kann z.B. das Aufbrechen des Mauersockels, der die Rasenfläche vom Vorbereich der Gebäude im Nordosten trennt, einer besseren Nutzung und einheitlicheren Gestaltung des Gesamtplatzes dienen. Wichtig ist auch ein behindertengerechter Ausbau der vorhandenen WC Anlage oder das Schaffen eines barrierefreien WCs an einer anderer Stelle des Platzes.

Für Besucher, die mit dem Fahrrad nach Randersacker kommen und die Ortsmitte oder die Tourist Information aufsuchen, sollen Stellplätze vorgesehen werden.

Die Maßnahme dient der Aufwertung eines wichtigen Platzbereiches in der zentralen Ortsmitte und der Inwertsetzung von historisch bedeutsamer und ortsbildprägender Bausubstanz.



Rasenfläche mit Bilderrahmen

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 418.500 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

2 Aufwertung Flecken kurzfristig!

Der Flecken war lange Zeit der Mittelpunkt Randerackers. Hier führten die wichtigen Straßen durch, früher waren viele wichtige Gebäude wie das Rathaus hier zu finden und lange Zeit fand der Markt auf dem Flecken statt. Bis vor kurzen waren hier noch einige Läden wie z.B. ein Bäcker und die Postfiliale ansässig, diese Ladennutzungen wurden jedoch komplett aufgegeben. Bis auf das Fischfest sind alle bisher am Flecken stattfindenden Feste hin zur Würzburger Straße (Rathausplatz) verlagert worden. Der Flecken hat damit also eine Änderung von einem belebten, für die Bürgerschaft wichtigen Dorfplatz mit Veranstaltungen und Ladengeschäften hin zu einer Platzfläche ohne besondere Nutzungs- oder Aufenthaltsfunktion erfahren.

Der Flecken stellt sich derzeit als eine durchgehend befestigte Platzfläche mit Verkehrswegen und abmarkierten Stellplätzen dar. Die wenigen Gestaltungselemente wie Bäume, Pflanzflächen oder der Brunnen liegen eher randlich und wirken kaum auf den Platz. Ziel ist es, für den Flecken eine neues, zukunftsfähiges Nutzungs- und Gestaltungskonzept unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse (Flecken als Straßenkreuzung) und der vorhandenen Versorgungsleitungen zu entwickeln.

Hierzu fand im Rahmen des ISEK am 15.07.2019 eine Planungswerkstatt mit etwa 60 interessierten Bürgern statt, die zahlreiche Ideen und Vorschläge für den Flecken erarbeiteten. Wunsch der Bürger ist es, den Platz wieder durch Angebote für Anwohner und Bewohner, z.B. Quartiersfeste und Treffpunkte zu beleben und so im Idealfall langfristig auch wieder Ladengeschäfte anzusiedeln.

Im Rahmen eines Neugestaltungskonzeptes sollen alle notwendigen Verkehrsbeziehungen sinnvoll gelenkt werden, z.B. durch die Prüfung einer veränderten Wegführung um mehr nutzbare Platzfläche mit Aufenthaltsqualität zu erhalten. Eine bessere Nutzbarkeit des nach Süden abfallenden Platzes kann auch durch eine Aufnahme des Gefälles mittels einer Abtreppe oder Sitzstufen erreicht werden.

Die momentan auf dem Flecken befindlichen ca. 12 Stellplätze sollen im Zuge einer Neugestaltung nicht komplett entfallen, sondern sinnvoll in eine neues Konzept integriert werden. Wegfallende Parkplätze müssen an anderer Stelle kompensiert werden (Siehe Maßnahme Verkehrskonzept)

Für kleinere Veranstaltungen wie z.B. Bürgerfeste soll ein Wasser- und Stromanschluss in der Platzfläche vorgesehen werden.

Die Maßnahme dient der Aufwertung und Identitätsfindung eines historisch bedeutsamen Platzbereiches..



Flecken

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 288.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

3 Gesamtkonzept Bereich Alte Fähr, Schützenhaus, Sirtaki, „Festplatz“

In diesem Bereich mit städtebaulichem Ordnungsbedarf in zentraler Lage befindet sich das seit langer Zeit leerstehendes Gasthaus zur alten Fähr (Gebäude mit Sanierungsbedarf, keine Freiflächen), die Gaststätte Sirtaki, die mittelfristig zur Verfügung steht sowie das Schützenhaus und eine Kegelbahn. Südlich davon an der Umgehungsstraße ist der Jugendtreff beheimatet. Die Situierung des Jugendtreffs sollte überprüft werden, da es ab und zu zu Konflikten mit den Anwohnern kommt

Sog. „Festplatz“ zwischen Gewerbebetrieb und Umgehungsstraße stellt sich als ungestaltete Fläche dar, auf der Autos parken. Er ist aufgrund der Lage zwischen Gebäuderückseite und Umgehungsstraße mit Lärmschutzwand wenig attraktiv.

Grundsätzlich bietet sich der gesamte Bereich mit seinen einzelnen vorhandenen Nutzungsbausteinen und Potenzialen für einige im Rahmen der Bürgerbeteiligung in der Ortsmitte gewünschten sozialen oder gemeinbedarftlichen Nutzungen an. Dies sind z.B. ein Haus der Vereine und Generationentreff in Kombination mit einem Versammlungsraum für Bürger als ortsnahe Alternative zur Mehrzweckhalle am Sonnenstuhl.

Die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes ist für den Gesamtbereich sinnvoll, damit die Nutzungsfindung für Gebäude und Einzelflächen sich in den Gesamtzusammenhang einfügen und das Quartier als Ganzes aufgewertet wird



Lageplan



Ehemaliges Gasthaus „Alte Fähr“

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 20.000 € (Konzept)
Finanzierung:	Städtebauförderung

4 Konzept ruhender Verkehr, Barrierefreiheit, Ortsboden kurzfristig!

Aus der Bestandsanalyse sowie der Beteiligung der Bürger und Akteure im Ort hat sich der Umgang mit dem ruhenden Verkehr als eines der wichtigsten Themen für die Ortskernentwicklung Radersackers erwiesen.

Die meisten kleineren Plätze im historischen Ortskern sind durch parkende Autos belegt, auch in den Gassen wird der vorhandene Raum zum Parken genutzt. Einerseits gibt es wenig Parkmöglichkeiten auf den eigenen, oft sehr kleinen und dicht bebauten Grundstücken, andererseits werden die auf dem Grundstück vorhandenen Garagen oder Scheunen vielfach als Lagerfläche oder Werkstätten genutzt und das Auto auf öffentliche Raum abgestellt. Der Parkplatz am Main wird sowohl von Besuchern als auch von Anwohnern regelmäßig genutzt und es kommt, besonders am Wochenende, oft zu Engpässen. Hier ist zu beobachten, dass einige Stellplätze durch Anhänger oder Zweitfahrzeuge dauerhaft belegt sind und somit für die eigentlich gedachte zeitlich begrenzte Parknutzung nicht zur Verfügung stehen. Viele Arbeitnehmer nutzen die Parkflächen in Radersacker als inoffizielle Pendlerparkplätze und fahren von hier aus nach Würzburg zur Arbeit, während ihr Auto den ganzen Tag in Radersacker einen Stellplatz belegt.

Es muss also sowohl das Nutzerverhalten der Anwohner hinterfragt werden als auch eine Regulierung der Besucher- und P+R Parkflächennutzung stattfinden.

Im Konzept sollen zunächst die vorhandenen Parkmöglichkeiten und deren Auslastung (Wie lange, von wem?) erhoben und bewertet werden. Daraus folgt eine Ermittlung des Bedarfs an Parkflächen (sowohl räumlich als auch quantitativ) für die Ortsmitte und die Randbereiche Radersackers. Besonders hinsichtlich der Nutzung als P+R Standort ist auch die Anbindung der bestehenden Parkplätze an das ÖPNV - Netz

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 30.000 € (Konzept)
Finanzierung:	Städtebauförderung

zu betrachten.

Konkret sollen im Konzept Vorschläge für den Umgang mit den bestehenden Parkräumen (z.B. Bewirtschaftung, Regelungen für R+R) sowie für die Erweiterung des Parkraumangebotes (z.B. eine Erweiterung des Parkplatzes am Friedhof durch ein Parkdeck oder eine Aufwertung der Parkflächen am Main) gemacht werden.

Auch Teil des Konzeptes sind Aussagen zu den bisher verwendeten Oberflächenmaterialien in Zusammenhang mit barrierefreier Begehbarkeit und der Ortsgestaltung. Für künftige Sanierungsmaßnahmen an Straßen oder Plätzen oder der Erneuerungen der Oberflächen soll ein Ortsbodenkonzept erstellt werden, um künftig ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der öffentlichen Flächen zu erreichen.

Aus diesem Konzept ergeben sich Maßnahmen zur Umgestaltung von Straßen und Plätzen sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit.



Ungeordnetes Parken

5 Wohnen für bestimmte Zielgruppen

Um Randersacker auch in Zukunft als attraktiven Wohnort zu halten, soll es den Bürger in jedem Lebensalter und in jeder Lebenssituation ermöglicht werden, in Randersacker angemessenen Wohnraum zu finden. Auch wird der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur nur mit einer steigenden bzw. konstanten Einwohnerzahl möglich sein. In Randersacker unterliegt die Siedlungsentwicklung jedoch zahlreichen Restriktionen, so dass eine Ausweitung der Wohnbauflächen nach außen nur eingeschränkt möglich ist. Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligungen wurden regelmäßig fehlende Angebote für Senioren und fehlende Wohnungsangebote z.B. für junge Familien genannt. Um besonders jüngere Menschen und Senioren dauerhaft im Ort halten zu können, soll ein Konzept für ein Wohnangebot für bestimmte Zielgruppen erstellt werden. Diese Wohnangebote umfassen attraktive Mietwohnungen für Senioren und Singles oder junge Paare (barrierefrei, kleinere Wohnungsgrößen, erschwingliche Mieten), es sollen aber auch Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern für Familien gesucht werden. Das können neue Bauflächen (z.B. zwischen Umgehungsstraße und Ochsenfurter Straße) oder auch die Aktivierung von vorhandenen Baulücken (Ansprache der Eigentümer) sein. Um Baulücken, die nicht zum Verkauf stehen, trotzdem im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Bauland nutzen zu können, könnten diese Flächen für eine temporäre Nutzung mit Tiny Houses verpachtet werden. Eine weitere Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum ist die maßvolle Nachverdichtung, z.B. in zweiter Reihe oder der Umbau von geeigneten Nebengebäuden und Scheunen.

Die Maßnahme dient dazu, die Einwohnerzahlen stabil zu halten und so die Funktionsfähigkeit des Ortes mit seinen Versorgungsangeboten als Lebensmittelpunkt zu erhalten.

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 20.000 € (Konzept)
Finanzierung:	Stadt, Städtebauförderung

6 Angebote für Senioren (Konzept)

Im Hinblick auf den demografischen Wandel muss die Kommune für die zunehmende ältere Bevölkerung entsprechende Angebote bereitstellen, um den Ort auch für die künftig immer älter werdende Bevölkerung attraktiv zu halten und eine Abwanderung zu verhindern.

Dies beinhaltet nicht nur geeignete Wohnungen sondern auch Angebote zur Tagespflege und Treffpunkte. Für diese Angebote müssen geeignete Flächen und Gebäude gefunden werden, die einerseits barrierefrei zugänglich sind (z.B. keine ausgeprägten Hanglagen) und andererseits gut erreichbar in der Ortsmitte bzw. in der Nähe der Versorgungsangebote und – einrichtungen liegt.

Zu prüfen ist auch, ob das Gelände des ehemaligen EDEKA Marktes am südlichen Ortsausgang für eine derartige Nutzung in Frage kommt. Dafür spricht die Nähe zum neuen Einkaufsmarkt, hier fehlt allerdings eine Querungshilfe für Fußgänger.



Ehemaliger EDEKA Markt

Träger:	Kommune
Kosten :	ca. 15.000 € (Konzept)
Finanzierung:	Städtebauförderung

7 Versorgungsinfrastruktur halten und ergänzen

Derzeit ist die Ortsmitte von Weinbaubetrieben und Gastronomie geprägt und spricht besonders Besucher des Weinortes an. Um Randersacker jedoch nicht nur für Besucher sondern auch für Bewohner dauerhaft attraktiv zu halten, sollen die vorhandenen Einrichtungen zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs aber auch die soziale Infrastruktur erhalten werden und besonders im Bereich der Ortsmitte ergänzt werden. Ein kombiniertes Angebot mit regionalen Produkten, Metzger und Postfiliale kann als Ergänzung zum großen Lebensmittelmarkt am südlichen Ortsausgang den Bewohnern des historischen Ortskerns das Einkaufen zu Fuß ermöglichen.

Der Martinshof am Tanzplan bietet sich z.B. als Standort für dieses Angebot an, er liegt in der historischen Ortsmitte auf halbem Weg vom Place de Vouvray hin zum Flecken und wertet so auch den Bereich in den historischen Gassen mit einer neuen Nutzung auf.

Die Maßnahme dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte als Lebensmittelpunkt für Bewohner.



Martinshof am Tanzplan

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

8 Gemeinsame Ausstellung: Weinbau, Fischer, Steinhauer

Weinbau, Fischerei und Steinhauer sind die drei prägenden Gewerke des historischen Randersacker. Derzeit ist das Ortsbild vorwiegend durch die zahlreichen Weinbaubetriebe geprägt. Zeitgemäß ist ein niedrigschwelliges Angebot, auch ist ein klassisches Museum mit Personal und Öffnungszeiten schwierig umzusetzen. Denkbar ist auch die Bündelung einer Ausstellung mit der Tourist Information als erste Anlaufstelle für Gäste mit Schautafeln oder digitale Informationen (virtuelle Ausstellung) sowie einigen prägenden Exponaten. Bei Festen oder Veranstaltungen kann in Zusammenarbeit mit den einzelnen Verantwortlichen auch eine temporäre Ausstellung von einzelnen Stücke oder bestimmten Themen die handwerklichen Traditionen des Ortes wieder in Erinnerung rufen.

Die Maßnahme soll ein kulturelles Angebot schaffen und dient dem Erhalt der Identität und Unverwechselbarkeit Randersackers.



Steinhauermuseum im Mönchshof

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 20.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

9 Aufwertung Würzburger Straße

Die Würzburger Straße zwischen der Herrngasse und der Pförtleinsgasse einschließlich des Place de Vouvray wurde entsprechend dem Wettbewerbsergebnis im dem Jahr 2012 umgestaltet. Die übrige Würzburger Straße weist einen durchgehenden Asphaltbelag auf, längs zur Fahrbahn sind Stellplätze markiert. Der Straßenquerschnitt entspricht noch der ehemaligen B 13 als Hauptdurchgangsstraße durch den Ort. Es fehlen Bäume oder sonstige gliedernde Elemente.

Nördlich und südlich soll die Würzburger Straße nun in der dem zentralen Bereich entsprechenden Gestaltung aufgewertet werden. Im Norden erstreckt sich der Neugestaltungsbereich bis zum Ortseingang. Besonders dieser nördliche Ortseingang von Würzburg kommend soll eine Aufwertung erfahren und Besucher willkommen heißen. Im Süden soll die Würzburger Straße bis hin zum bereits neu gestalteten Bereich der Ochsenfurter Straße aufgewertet werden.

Die Maßnahme soll vorrangig der Aufwertung und Gliederung des Straßenraums sowie der Verkehrsberuhigung dienen.



Östlicher Teil der Würzburger Straße

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 900.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

10 Öffentliche Wohnmobilstellplätze

Die Anzahl der Wohnmobilsten hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Um diesen Besuchern die Möglichkeit zu geben, in Randersacker Station zu machen, sollen als zusätzliches Angebot zum Stellplatz in der Ortsmitte weiteren Standorte für einen öffentlichen Wohnmobilstellplatz außerhalb der Ortslage Richtung Sonnenstuhl, z.B. in attraktiver Lage am Main, gefunden werden.

Die Maßnahme dient dazu, den Ort für Touristen interessant zu machen und ein zusätzliches Angebot zu den vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels und Pensionen zu schaffen.



zum Wohnmobilstellplatz

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 80.000 €
Finanzierung:	Kommune

11 Fahrradwege in den Ort führen

Der Mainradweg als wichtiger überregionaler Radwanderweg führt direkt an Randersacker vorbei und quert die beliebte Freizeitanlage am Main (Badebucht). Ziel dieser Maßnahme ist es, Radwanderer auf dem Radweg den Main entlang für Randersacker zu interessieren und auf die Angebote in der Ortsmitte aufmerksam zu machen. Sie sollen dazu bewogen werden, in den Ortskern hinein zu fahren, so dass örtlichen Einzelhändler und Gastronomen auch vom Radtourismus profitieren können.

Auch kommt es im Bereich der Freizeitanlage regelmäßig zu Konflikten mit schnell durchfahrenden Radfahrern und Erholungssuchenden, z.B. spielenden Kindern an der Badebucht. Wird der Radverkehrsfluss gebremst oder teilweise umgelenkt, so dient dies auch der Verkehrssicherheit in diesem Bereich.

Erreicht werden kann dieses Umlenken und Bremsen der Radfahrer durch eine Anlaufstelle für Touristen mit Informationen zum Ort (Geschichte, Sehenswertes, Angebote) direkt am Radweg.

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 8.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

12 Mönchshof

Der sog. Mönchshof an der Klosterstraße am südöstlichen Rand des historischen Ortskerns datiert aus dem 12. Jahrhundert und ist die älteste Hofanlage in Randersacker. Sie beherbergt im Moment den Bauhof der Marktgemeinde, der Kindergarten ist im Süden direkt angebaut. Der Innenhof ist nahezu vollständig versiegelt und wird als provisorische Wohnfreifläche genutzt, er weist eine uneinheitliche, deutlich verbesserungswürdige Gestaltung auf.

Es soll ein Nutzungskonzept gefunden werden, dass der historischen Bedeutung des Gebäudekomplexes angemessen ist. Denkbar ist z.B. die Installation eines Kreativquartiers oder Handwerker- und Künstlerhofes. Die sich im Süden der Anlage befindliche Thomaskapelle (profaniert) kann für eine kulturelle Nutzung, z.B. Konzerte umgebaut und so zugänglich gemacht werden. Eine temporäre Öffnung für handwerkliche Darstellungen oder Kunstausstellungen kann dem Mönchshof eine neue Bedeutung geben. Hierzu ist es wichtig, zunächst Grundstückssicherheit zu schaffen.



Mönchshof von Innen

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 300.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

13 Kommunales Programm und Gestaltungssatzung für den Ortskern kurzfr.!

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:

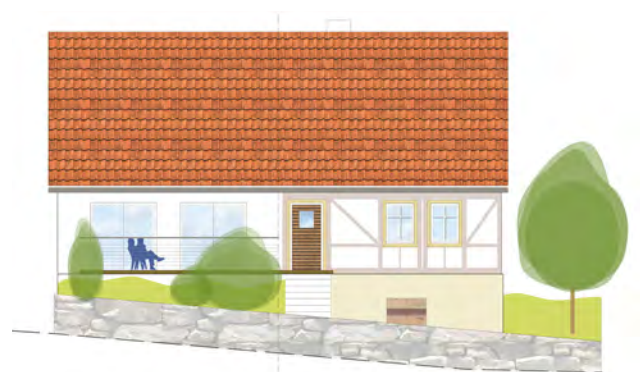
- Sanierungsberatung
- Maßnahmen zur Stärkung des Bewusstseins der Bürger und Bauwilligen für typische regionale Baukultur und die Einhaltung der ortstypischen Gestaltung, z.B. durch ein Gestaltungsseminar oder einen Ortsrundgang zur Motivation und Sensibilisierung der Eigentümer, individuelle Eigentümerberatung;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

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 34.000 €/ Jahr (Beratung und Kommunales Programm) ca. 15.000 € (Gestaltungssatzung)
Finanzierung:	Städtebauförderung

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

Es soll zudem eine Gestaltungssatzung erstellt werden, in dem eine regionaltypische, ortsangepasste Bauweise von Gebäuden und die ortstypische Bebauung von Grundstücken aufgezeigt werden. Die Satzung gibt außerdem allgemeine Hinweise zur Gestaltung von Gebäuden, zur Farb- und Materialwahl und zeigt positive Beispiele auf. Sie beinhaltet auch die Vorgaben für geförderte Maßnahmen und zustimmungspflichtige Vorhaben im Sanierungsgebiet gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ist ebenso Grundlage für eine Förderung privater Bauherren nach einem kommunalen Programm.

Begleitend zum Instrument der Gestaltungssatzung soll für Bauherren eine kostenlose Erstberatung angeboten werden, um bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand sowie bei An- und Umbaumaßnahmen Hilfestellung im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes geben zu können.



Beispiel für private Bauberatung

14 Sanierung Schulhof

Der bestehende Schulhof ist sanierungsbedürftig und soll modernisiert werden. Bei einer entsprechenden Gestaltung kann ein zusätzliches kulturelles Angebot wie z.B. eine Freiluftbühne geschaffen werden, die nicht nur der Schule zur Verfügung steht und auch außerhalb der Schulzeit geöffnet ist.

Bei der Konzeptionierung der Gestaltung sollen die Schüler mit einbezogen werden.

Die Maßnahme dient dazu, die Schule als eine der wichtigen Institutionen in Randersacker aufzuwerten.



Schule Randersacker

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 50.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

15 Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen oder KDK

Aufgrund der hohen Denkmaldichte und dem großen Anteil ortsbildprägender, regionaltypischer Bausubstanz soll für Randersacker ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen oder ein Kommunales Denkmalkonzept erstellt werden.

Das kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist eine denkmalpflegerische Fachplanung mit dem Ziel, Ideen und Hilfestellungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des denkmalwerten Bestandes zu geben.

Zielsetzung ist es, der Kommune eine individuell auf sie zugeschnittene Planungs-, Förderungs- und Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, mit der sie ihre Identität und Geschichte zu einem förderlichen Teil ihrer Zukunft machen kann. Es sollen die Alleinstellungsmerkmale Randersackers als Grundlage für die weitere Entwicklung herausgearbeitet werden und die denkmalpflegerischen Interessen formuliert werden.

Nach der Ausarbeitung der historischen Qualitäten Ostheims und der denkmalpflegerischen Interessen folgt im KDK auch die Ermittlung des Handlungsbedarfes, die Formulierung von Leitlinien und Handlungsempfehlungen und die Auflistung von möglichen Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege.

Träger:	Kommune
Kosten:	ca. 20.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

7.3 ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET



Mögliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfasst den Bereich des historischen Ortskerns von Randersacker, der besonders von baulichen und funktionalen Missständen betroffen ist sowie das Gebiet zwischen historischem Ortskern und südlichem Ortsausgang. Dieses Gebiet stellt ein Entwicklungspotenzial für Randersacker dar und soll städtebaulich geordnet werden.

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes erleichtert der Marktgemeinde die Durchsetzung der Sanierungsziele. Sie kann diese durch das gemeindliche Vorkaufsrecht und die Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet einfacher umsetzen.

Für private Maßnahmen bietet das Sanierungsgebiet den Vorteil, Sanierungsmaßnahmen durch Mittel des kommunalen Programms zu fördern und die privaten Investoren können zusätzlich von Steuererleichterungen gem. § 10f EstG profitieren.

Das Sanierungsgebiet ist außerdem die räumliche Förderkulisse für Maßnahmen der Städtebauförderung.

Bislang besteht in Randersacker kein Sanierungsgebiet.

7.4 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Maßnahme		Förderprogramm	Förderfähige Kosten	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
			(TEur)								
1. Vorbereitende Maßnahmen											
3	Gesamtkonzept Alte Fähre / Festplatz	Städtebauförderung	20,0			20,0					
4	Konzept ruhender Verkehr	Städtebauförderung	30,0	30,0							
13	Kommunales Programm und Gestaltungssatzung	Städtebauförderung	287,0	49,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
15	Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen oder KDK	Städtebauförderung	20,0	20,0							
Summe			357,0	99,0	34,0	54,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
2. Ordnungsmaßnahmen											
1	Aufwertung Rathausplatz	Städtebauförderung	418,5					218,5	200,0		
2	Aufwertung Flecken	Städtebauförderung	288,00	144,0	144,0						
9	Aufwertung Würzburger Straße	Städtebauförderung	900,0							450,0	450,0
10	Öffentliche Wohnmobilstellplätze		80,0				80,0				
11	Fahrradwege in den Ort führen	Städtebauförderung	8,0			8,0					
14	Aufwertung Schulhof	Städtebauförderung	50,0				50,0				
Summe			1.744,5	144,0	144,0	8,0	130,0	218,5	200,0	450,0	450,0
3. Baumaßnahmen											
5	Wohnen für bestimmte Zielgruppen	Städtebauförderung	20,0				20,0				
6	Angebote für Senioren	Städtebauförderung	15,0			15,0					
7	Versorgungsinfrastruktur halten und ergänzen	Städtebauförderung	150,0			150,0					
8	Ausstellung Weinbau, Fischerei, Steinhauer	Städtebauförderung	20,0						20,0		
12	Mönchshof	Städtebauförderung	300,0						150,0	150,0	
Summe			505,0	0,0	0,0	165,0	20,0	0,0	170,0	150,0	0,0
Gesamtsumme			2.606,5	243,0	178,0	227,0	184,0	252,5	404,0	634,0	484,0

8 MONITORING UND EVALUIERUNG

In der Städtebauförderung ist vorgesehen, regelmäßige Evaluierungen durchzuführen. Im Rahmen der Evaluierung soll nachgewiesen werden, dass durch die bisher umgesetzten Maßnahmen sowie durch die Mitwirkung der örtlichen Akteure eine Stärkung des Maßnahmegebietes in Gang gesetzt werden konnte.

Ein wichtiges Instrument der Evaluierung ist ein ausagekräftiges städtebauliches Monitoring für die Programmgebiete der Städtebauförderung. Das Monitoring umfasst u.a. In- und Outputdaten sowie Indikatoren und Kontextinformationen zur kommunalen Entwicklung. Dafür werden Daten erhoben, die darstellen, was konkret durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln erreicht wurde und welche Veränderungen für den Stadtraum bzw. das Quartier beobachtet wurden. Die Erhebung der Daten erfolgt jeweils für das zurückliegende Umsetzungsjahr.

Indikatoren:

- Flächenumfang und Anzahl des Rückbaus von Gebäuden, Grundstücken und Infrastruktur (technische, soziale, kulturelle bzw. öffentliche Infrastruktur)
- Flächenumfang und Anzahl der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbegebäuden, darunter denkmalgeschützter Gebäude, geförderte private Wohnumfeldmaßnahmen, Einzelmaßnahmen
- Flächenumfang und Qualität der Aufwertung und Neuschaffung von öffentlichem Raum: Straßen, Wege, Plätze; Grün- und Freiflächen sowie Spiel- und Sportflächen; Reaktivierung von Brachflächen, Einzelmaßnahmen
- Flächenumfang und Qualität der Aufwertung bzw. Neuerrichtung von sozialer Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie dafür reaktivierte Leerstände und Brachflächen, Einzelmaßnahmen
- Beteiligung von und Kooperation mit verschiedenen Aufgabenträgern (überörtliche Managements und Netzwerke, Vereine, Stiftungen, Stadtmarketing, religiöse Einrichtungen / Wohlfahrtsverbände, Beiräte, Kreditinstitute u.a.)

Kontextinformationen:

- Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet (Alter, Zu- und Abwanderung)
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt im Fördergebiet (Dynamik, Arbeitslosigkeit, Empfänger von SGB-II-Leistungen, Ladenleerstände)
- Wohnen im Fördergebiet (Anzahl Wohngebäude und Wohneinheiten, Leerstände)
- Zwischengenutzte Brach-, Frei- und Gebäudeflächen
- Städtebauliche Eckdaten (Flächennutzungen, verbleibender Sanierungsbedarf öffentlicher und privater Gebäude sowie öffentlichen Raums, Bodenrichtwerte)
- Einschätzung zur Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Lage
- Einschätzung der Zielerreichung der Gesamtmaßnahme

Es wird empfohlen, jede umgesetzte Maßnahme entsprechend zu dokumentieren, so dass die Daten für die Evaluierung mitgeführt werden können.

Eine Fotodokumentation mit „vorher – nachher“-Bildern dient der Visualisierung der Erfolge und sollte auch erstellt werden.

Reflexionstermin

Die Abfrage der Einschätzungen soll im Rahmen von Reflexionsterminen erfolgen. Diese dienen der Vernetzung und dem Austausch der an den Maßnahmen Beteiligten. Die Kommune organisiert den regelmäßig stattfindenden Reflexionstermin. An diesem sollten alle verantwortlichen Akteure der Gesamtmaßnahme (ggf. auch Vertreter der Bewilligungsbehörde) beteiligt werden. Der Termin steht auch der Öffentlichkeit offen. Zum Termin ist jeweils ein Protokoll anzufertigen, dass ausgewählte wesentliche Aspekte des Termins wiedergibt und als Anlage der jährlichen Begleitinformation beigelegt wird.

(Quelle BMVBS: Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe 2011)

9 BETEILIGUNG

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 1 – 4 und Abs. 6 sowie § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden sowie sonstige Träger mit Schreiben vom 31.01.2020 beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung geäußert:

Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt

Seitens des Regionalen Planungsverbandes Würzburg bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Es wird festgestellt, dass die Planung die raumordnerischen Festlegungen insbesondere zur Innenentwicklung unterstützt. Insbesondere sind dies

- die Innenentwicklung (Grundsatz 3.1 i. V. m. den Zielen 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, BII 2.3 Regionalplan Region Würzburg, RP2),
- Grundsatz 8.4.1 LEP, wonach historische Innenstädte und Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden und -
- Grundsatz B II 5.2 RP2, wonach unter anderem durch die Verbesserung und Erstellung von erforderlichen Gemeinbedarfs -und Infrastrukturanlagen sowie der Schaffung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung -die Erhaltung und die Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass folgende raumordnerische Belange bei der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Denkmalschutz: Im Vorhabengebiet sind Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.
- Naturdenkmal: Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegt ein Naturdenkmal (Eiche; Flurnr. 6659, Gemarkung Randersacker). Das Naturdenkmal wird in die Pläne des ISEK aufgenommen.

- Überschwemmungsgebiet: Das Vorhaben liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains.
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Das Plangebiet liegt teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet
- Regionaler Grünzug: Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines im Regionalplan der Region Würzburg festgesetzten regionalen Grünzugs (vgl. B I 3.1 Regionalplan Region Würzburg RP2 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“), der die Mainaue und Bereiche der Maintalhänge erfasst.

Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg

Seitens der Regierung von Unterfranken bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Es wird festgestellt, dass die Planung die raumordnerischen Festlegungen insbesondere zur Innenentwicklung unterstützt. Insbesondere sind dies

- die Innenentwicklung (Grundsatz 3.1 i. V. m. den Zielen 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, BII 2.3 Regionalplan Region Würzburg, RP2),
- Grundsatz 8.4.1 LEP, wonach historische Innenstädte und Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden und -
- Grundsatz B II 5.2 RP2, wonach unter anderem durch die Verbesserung und Erstellung von erforderlichen Gemeinbedarfs -und Infrastrukturanlagen sowie der Schaffung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung -die Erhaltung und die Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass folgende raumordnerische Belange bei der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Denkmalschutz: Im Vorhabengebiet sind Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

- Naturdenkmal: Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegt ein Naturdenkmal (Eiche; Flurnr. 6659, Gemarkung Randersacker). Das Naturdenkmal wird in die Plänen des ISEK aufgenommen.
- Überschwemmungsgebiet: Das Vorhaben liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains.
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Das Plangebiet liegt teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet
- Regionaler Grünzug: Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines im Regionalplan der Region Würzburg festgesetzten regionalen Grünzugs (vgl. B I 3.1 Regionalplan Region Würzburg RP2 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“), der die Mainaue und Bereiche der Maintalhänge erfasst.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ, München

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Die im ISEK vorgeschlagene Erstellung eines denkmalpflegerischen Erhebungsbogens (DEB) oder ein Kommunales Denkmalkonzepts (KDK) wird ausdrücklich begrüßt.

Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Geltungsbereich des ISEK liegen mehrere Bodendenkmäler.

Es ist aufgefallen, dass die angegebenen Denkmalnummern nicht mit den korrekten Listentexten aus dem Denkmal-Atlas übereinstimmen. Dies wurde überprüft und korrigiert (Kapitel 10).

Staatliches Bauamt Würzburg

Gegen den Entwurf des ISEK bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Sanierungsgebietes die Staatsstraßen ST 2449 und ST 2272 sowie die vom staatlichen Bauamt betreute Kreisstraße WÜ 1 befinden. Gemeinsam mit der Autobahndirektion Nordbayern und dem Markt Randersacker plant das staatliche Bauamt den Umbau des Autobahnanschlusses zu einem Kreisverkehr mit Verlegung des Pendlerparkplatzes und Anschluss des Gewerbegebietes Randersacker.

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Würzburg

Es sind im Geltungsbereich des ISEK keine Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig oder vorgesehen. Der Aufgabenbereich des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken wird deshalb nicht berührt.

Landratsamt Würzburg

Kreisbaumeister: Es sich hierbei um die richtigen Maßnahmen, welche für die zukünftige Entwicklung des Marktes Randersacker von wesentlicher Bedeutung sind. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet.

Immissionsschutz: Bezüglich lärmrelevanter Maßnahmen wird empfohlen, sich frühzeitig fachmännischen Rat eines geeigneten Fachbüros einzuholen bzw. dieses zu beteiligen. Erforderlichenfalls ist die schalltechnische Verträglichkeit zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass z.B. Veranstaltungs- und Musikübungsräume, Jugendzentren sowie Freiluftbühnen, Festplätze und Freiwirtschaftsflächen ein gewisses Konfliktpotential haben. Es ist darauf zu achten, dass die direkten Anlieger nicht über die Maße durch die Nutzungen belastet werden.

Naturschutz: Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im Sanierungsgebiet nicht vorhanden oder betroffen. Die Naturschutzbelange werden im Rahmen der Beteiligung bei den weitergehenden Umsetzungsschritten oder Planungen eingebracht.

Denkmalschutz: Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Würzburg hat sich nicht zu der Planung geäußert. Es wird jedoch auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg

Die LWG und AELF befürworten das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Nach Ansicht des AELF werden die Belange und die Bedeutung des Weinbaus für Randersacker erkannt und entsprechend gewür-

digt.

Eine Beeinträchtigung der Winzer durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sei für die LWG auf Grundlage des Berichtes nicht erkennbar. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass durch die beschriebenen Maßnahmen, die Attraktivität von Randersacker als Wohn- und Touristenort steigt. Dies führe mittelfristig zu einer Stärkung der Weinbaubetriebe im Ort.

Die LWG begrüßt die konkreten Maßnahmen zur Versorgungsinfrastruktur und die Planung einer Gemeinsamen Ausstellung: Weinbau, Fischer und Steinhauer.

Aus Sicht der LWG ist die Kombination von Dingen des täglichen Gebrauchs (regionale Produkte, Metzger, Postfiliale) sowie Ausstellung und Vinothek in einem Gebäude sinnvoll. Es wird auf eine eventuell mögliche Teilförderung über das Förderprogramm „Förderung der strukturellen Weiterentwicklung der bayerischen Weinanbaugebiete und der Infrastruktur zur Vermarktung von Wein“ hingewiesen. Die LWG bietet bei der Umsetzung der Maßnahmen ihre Unterstützung an. Aus Sicht des AELF wird eine angestrebte Innenwicklung, bzw. verdichtende Bebauung positiv gesehen, da für den weiteren wachsenden Wohnraumbedarf somit eine weitere Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verringert werden kann. Ein Nutzungskonzept für den ehemaligen Lebensmittelmarkt wäre begrüßenswert.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Es wird drauf hingewiesen, dass der überplante Bereich am Rande des Überschwemmungsgebietes des Mains liegt. Das Überschwemmungsgebiet wurde für ein Hochwasser mit der Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren ermittelt und festgesetzt. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass auch seltenere Hochwasserereignisse (HQ_extrem) auftreten können.

Mainfranken Netze GmbH MFN, Würzburg

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten ISEK. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.

Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen. Es

wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bepflanzung Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen der MFN haben müssen.

Deutsche Telekom AG BBN 25 WÜ, Würzburg

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Auch wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 hingewiesen.

Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg

Seitens der Handwerkskammer werden die vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes begrüßt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verbesserung des Parkraum - Managements zur besseren Erreichbarkeit von Ladengeschäften beitragen kann, dies betrifft auch Regelungen für P + R sowie der Erweiterung des Parkraumangebotes.

Angesprochen wird auch die zunehmende Verlagerung der Grundversorgung in die Randbereiche, die für weniger mobile Bürger ein Problem darstellt. Die sollte bei den Planungen berücksichtigt werden. Es wird auf die Beratungsangebote der Handwerkskammer hingewiesen.

Industrie- und Handelskammer Würzburg Schweinfurt

Es werden keine Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert.

Es wird auf die Gewerbeimmobilienbörse des Standortportals Bayern hinweisen, in die Gewerbeimmobilien kostenfrei eingestellt werden können. Auch wird bei Sanierungs- und Bauarbeiten ein Baustellenmanagement empfohlen

Kreisheimatpflegerin Anna Adelman

Von Seiten der Heimatpflege bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es seien alle wichtigen Punkte ange-

sprochen und behandelt.

Besondere Zustimmung von Seiten der Heimatpflege besteht vor allem mit der Aktualisierung / Erhebung denkmalpflegerischer Erhebungsbögen und in diesem Zusammenhang mit der Wiederbelebung leerstehender Bausubstanzen, der angestrebten Bewusstmachung der Hausbesitzer für ihr kulturelles Erbe und dass Randersacker eine Gestaltungssatzung erhalten soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene Bebauung mit Tiny – Houses nicht in das Altort - Ensemble passt

Positiv bewertet wird die geplante Wiederbelebung des Flecken, eine Bühne an der Schule und die Idee eines Kreativquartiers am Mönchhof sowie die Schaffung von Angeboten für Senioren mit Tagespflege und Treffpunkten.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Schweinfurt

Grundsätzlich bestehen gegen das ISEK keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ggfls. durch die dargestellte Maßnahme 11 (Fahrradwege in den Ort führen) betroffen sind. Maßnahmen im Bereich bundeseigener Flächen und in Bezug auf die Bundeswasserstraße Main sind in jedem Fall vorab mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt abzustimmen und zu regeln.

2. Beteiligungen aus der Öffentlichkeit

Bürger 1

Es werden folgende Punkte bezüglich einer möglichen Bebauung an der Hofstatt angesprochen:

1. Es wird dargestellt, dass die beispielhaft dargestellte Planung im Vertiefungsbereich Hofstatt nicht dem Willen und den Absichten des Marktgemeinderates entsprächen.

2. Es wird bemängelt, dass die Grundstücksbesitzer vom Marktgemeinderat nicht vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingebunden wurden.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Rahmenplan im Bereich Hofstatt dargestellte Bebauungsvorschlag nicht dem Willen und dem Bedarf der Grundstückseigentümer entspricht.

4. Die im Rahmenplan im Bereich Hofstatt dargestellte Erschließung sei nicht erforderlich und stelle eine unnötige Versiegelung der Bodens dar,

5. Die im Rahmenplan im Bereich Hofstatt dargestellte Bebauung füge sich nicht in die 3-geschossige Bebauung der näheren Umgebung ein.

6. Aufgrund der Hochwassersituation sollte eine Aufständigung der Häuser in diesem Gebiet forciert werden.

Bürger 2

Der Einwander legt dar, dass im Bereich Hofstatt ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte errichtet werden soll. Dies sei nach Angabe der Gemeinde zum momentanen Zeitpunkt nicht möglich, da das Grundstück im Außenbereich läge. Die im Rahmenplan dargestellte Bebauung sei demnach ein erster Schritt in Richtung der Bebaubarkeit des Bereichs Hofstatt und würde es ortsansässigen Bürger erlauben, im Ort neu zu bauen.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit beziehen sich ausschließlich auf die Möglichkeit privater Bauvorhaben in der Hofstatt, die erst im Rahmen einer vertiefenden Planung dieses Bereichs relevant sind.

10 ANHÄNGE

10.1 BAUDENKMÄLER

In der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zum Stand 31.08.2019 folgende Bau- und Bodendenkmäler für Randersacker erfasst:

Baudenkmäler

E-6-79-175-1 Ensemble Ortskern Randersacker.

Das Ensemble umfaßt den Weinbauernort in seiner spätmittelalterlichen Ausdehnung mit Einschluß des 1817 am ehemaligen Flußufer angelegten Damms für die Maintalstraße. Das 1119 erstmals erwähnte, 1451 zum Markterhobene Randersacker unterscheidet sich von anderen Mainorten durch die Unregelmäßigkeit seiner topographischen Struktur und das Fehlen einer Befestigungsmauer. Die Lage an der Ausmündung eines kleinen Seitentals und die damit verbundene Wegegabelung bedingen eine dreiecksförmige Gesamtform. Die mittelalterliche, mainparallele Durchgangsstraße im Zuge Wegscheide, Herrngasse, Badergasse, Am Alten Rathausbogen, Spielberg buchtet halbkreisförmig in das Seitental ein; an der Abzweigung des Nebenweges nach Gerbrunn befindet sich der ausgedehnte Platz (Flecken), auf dem seit dem Spätmittelalter die Märkte abgehalten wurden und wo seit dem 16. Jh. auch das Rathaus stand. Die Ausbuchtung der alten Durchgangsstraße ist möglicherweise auf den Verlauf einer alten Kernbefestigung zurückzuführen. Von dieser Hauptachse zweigen unter sich parallele Gassen ab, die auf das ehemalige Mainufer zulaufen. Der den Ortdurchziehende Bach ist heute von der Klosterstraße überbaut. Innerhalb der Ansiedlung bildeten im Mittelalter die Weingüter verschiedener Herren und Klöster sowie der Pfarrbezirk eigenbefestigte Inseln. Von ihnen haben sich der ehemals im Besitz des Klosters Heilsbrunn befindliche Mönchshof, der ehemalige domkapitelische Zehnthof und die Kirchenburg in den Hauptzügen erhalten. Den historischen, wirtschaftlich-sozialen Grundlagen des Gemeinwesens entsprechend besteht die Bebauung aus stattlichen Weinbauernhöfen in den Hauptgassen (hauptsächlich in der Main- und der Herrngasse) und kleineren Schiffer-, Fischer- und Handwerkeranwesen in den Nebengassen. Die Weinbauernhöfe weisen gestreckte Traufseitfronten mit breiten Hoftoren auf, auch bei kleineren Bauten herrscht Traufseitigkeit vor. Für die Erscheinungsweise sind das 17. und 18. Jh. maßgebend, die Bausubstanz ist im Kern teilweise älter. Schwerpunkt im

etwas unübersichtlich wirkenden Gassengewirr ist der deutlich abgesonderte Kirchenbezirk, indessen Mitte sich die Pfarrkirche mit romanischem Turm und Langhaus der Julius-Zeiterhebt. Ein weiterer markanter Punkt ist das Torgebäude; ursprünglich beherrschte es den Bachübergang, durch die Bachüberdeckung ist die Situation heute allerdings unkenntlich geworden. Der Chausseebau von 1817, an dessen Bauzeit noch zwei Gasthäuser aus dem Biedermeier erinnern, sowie spätere Flußregulierungen haben die Uferzone verändert. Ursprünglich endeten die Gassen unmittelbar am Fluß. Das Gartenhaus Balthasar Neumanns erinnert daran, daß die Uferzone in der Barockzeit teilweise auch mit Gartenanlagen besetzt war. - Der im Ganzen gut erhaltene Ort bietet das weitgehend ungestörte Bild eines mainfränkischen Weinbauernorts in seiner kennzeichnenden Mischung aus Mittelalter und Barock.

E-6-79-175-2 Ensemble Ortskern Lindelbach. Das Dorf besitzt ein Y-förmiges Straßengefüge, in dessen Winkel sich die die Dorfstraße beherrschende Pfarrkirche erhebt. Das Dorf zeichnet sich durch eine einheitlich wirkende Bebauung aus, die weitgehend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden ist. Zweigeschossige Sandstein- bzw. Bruchsteinhäuser teils mit Satteldach teils mit Walmdach und mit Hausteingliederung in schlichter Neurenaissance oder nachbiedermeierlicher Gestaltung begleiten die Straßenzüge. Gegenüber diesernördlichen, das Architekturbild des Dorfes einheitlich prägenden Häuserzeile finden sich südlich der Straße noch einzelne Bauten des 18./19. Jahrhunderts in verputztem Fachwerk. Die Straßengabelung ist als öffentlicher Platz durch das Brunnenhaus von 1720 charakterisiert.

D-6-79-175-145 Alandsgrundweg 2; Teufelskeller 8. Weinbergsmauern, ca. 2,9 km entlang der ehem. Chaussee nach Würzburg, Bruchsteinmauerwerk, mit dazugehörigen Pforten, Treppen, verbauten Wappen- und Inschriftensteinen sowie Bildstöcken, im Wesentlichen 17./18. Jh., mit späteren Ergänzungen. nachqualifiziert

D-6-79-175-124 Altenbergpfülben. Steinkreuz, sog. Sühnekreuz, grob gehauen, wohl spätmittelalterlich. nachqualifiziert

D-6-79-175-38 Altenbergpfülben; Nähe Friedhofstraße. Friedhof, ummauerte Anlage mit Grabdenkmälern des 19. und der 1. Hälfte 20. Jh. mit historischem Kern im östlichen Bereich; Friedhofskreuz, Kruzifix auf Postament, Sandstein und Kalkstein, bez. 1722; Leichenhaus, Kalksteinquaderbau mit Satteldach, Dachreiter mit Glockendach und kleinem Vorbau, neuromanisch, um 1915; Kriegergedächtniskapelle, kleiner Kalksteinquaderbau mit Satteldach und reich profiliertem Portal, flankiert von Steinkreuzen, neuromanisch, um 1920. nachqualifiziert

D-6-79-175-2 Am Alten Rathausbogen 4. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und diamantiertem Rundbogenportal mit Reliefs, 17. Jh.; Einfriedung mit geohrtem Portalgewände, gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-3 Am Alten Rathausbogen 6. Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und profilierten, gestelzten Fensterrahmen, bez. 1588. nachqualifiziert

D-6-79-175-4 Am Alten Rathausbogen 8. Hausfigur, St. Stephan, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-5 Am Alten Rathausbogen 9. Wohngebäude, eingeschossiger, verputzter Satteldachbau mit hohem Sockelgeschoss, Fachwerkobergeschoss und südlichem Treppenerker, um 1660. nachqualifiziert

D-6-79-175-6 Am Alten Rathausbogen 11. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau in Ecklage, mit Fachwerkobergeschoss und geohrten Gewänden, Portal mit Bäckerhauszeichen 17. Jh., 16.-18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-131 Am Marsberg. Bildstockaufsatz, kreuzförmiger Aufsatz mit Kruzifixrelief, aufgebautem, zweitverwendetem Sockel, Kalkstein, 1670. nachqualifiziert

D-6-79-175-126 B 13. Steinkreuz, Pfulben, alte Würzburger Straße. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-125 B 13. Steinkreuz, mit Inschrift; Pfulben, alte Würzburger Straße. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-122 B 13. Wappenstein, 1692; Pfulben, alte Würzburger Straße. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-7 Badergasse 1. Ehem. Kirchgaden, jetzt Wohngebäude, zweigeschossige Satteldachbauten mit auskragenden Fachwerkobergeschossen, 16./17. Jh., südlichstes Bauteil bez. 1607, überälterem Kern. nachqualifiziert

D-6-79-175-59 Badergasse 4; Klosterstraße 17. Ehem. Torhaus der Kirchenbefestigung, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und großer Tordurchfahrt, im Kern wohlmittelalterlich, im 17. Jh. verändert. nachqualifiziert

D-6-79-175-9 Badergasse 5. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit profilierten Fensterrahmen im Erdgeschoss, 17. Jh., Obergeschoss 19./20. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-10 Badergasse 6. Wohngebäude, dreigeschossiger, verputzter Satteldachbau, wohl mit Fachwerkobergeschoss und gestelzten Fensterprofilen, wohl 16. Jh., über älterem Kern. nachqualifiziert

D-6-79-175-12 Badergasse 12. Häckerhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau in Ecklage, mit Fachwerkobergeschoss, kleinem Vorbau und Hausmadonna sowie mit südlich angrenzendem Wirtschaftsteil mit Erker und Tordurchfahrt, bez. 1798, 1811 und 1949. nachqualifiziert

D-6-79-175-13 Badergasse 14. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 16. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-88 Balthasar-Neumann-Straße 4a; Balthasar-Neumann-Straße 4 b. Bildstock, giebelbedachter Nischenaufsatz mit Maßwerkzier und Kreuzbekrönung, auf erneuerter Säule, Sandstein, neugotisch, um 1850. nachqualifiziert

D-6-79-175-132 Balthasar-Neumann-Straße 32. Wegkreuz, Kruzifix auf Postament mit Inschrift, Sandsteincorpus, bez. 1799 und 1820. nachqualifiziert

D-6-79-175-14 Bärenhöfchen 2. Wohngebäude, ehem. Rückgebäude des Zinshauses des Heilsbrunner

Mönchshofes (siehe Bärenhöfchen 3), Massivbau mit Satteldach, wohl 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-15 Bärenhöfchen 3. Ehem. Zinshaus des Heilsbronner Mönchshofs, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit geohrtem Durchgangsportale mit Wappenstein und südlichem Anbau, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-121 Brückleinsweg. Grenzsteingruppe, bez. 1652; Alandsgrund, Kreuzung Zufahrt Beuschlein. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-130 Dabug. Grenzsteingruppe, bez. 1649; Gehren-Dabug. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-137 Dabug. Grenzsteingruppe, bez. 1649; Dabug, Lindelbacher Straße. nachqualifiziert

D-6-79-175-147 Die Lange Leiste; Im Neuriß; Neurißweg; Nähe Steinbruch; Querleiste; Querleistenweg. Derrick-Kran und technische Ausstattung des sog. Lützelgrundsteinbruchs, 1936. nachqualifiziert

D-6-79-175-16 Euweg 4. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen und Bildnische mit Hl. Urban, diese bez. 1722, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-21 Flecken. Ziehbrunnen, runde Brunneneinfassung mit galgenartigem Aufbau, Sandstein, bez. 1695. nachqualifiziert

D-6-79-175-17 Flecken 1. Winzerei, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Maria Immaculata der Mitte des 18. Jh. als Hausfigur, 1. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-18 Flecken 2. Ehem. Winzerei, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen und Pietà-Hausfigur, Mitte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-19 Flecken 3. Wohngebäude, L-förmige Baugruppe, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, mit südlich anschließendem zweigeschossigem Seitenflügel, um 1744; Einfriedung, mit Hoftor, bez. 1744. nachqualifiziert

D-6-79-175-20 Flecken 7. Wohngebäude, zweigeschossiger Halbwalm- bzw. Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und kleinem, nördlichem Vorbau, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-22 Friedenstraße 1. Ehem. Rathaus und Schule, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, Treppengiebel sowie östlichem Treppenhausanbau, 16./17. Jh.; Hoftoranlage, Rundbogentor mit separater Pforte, um 1600. nachqualifiziert

D-6-79-175-23 Friedenstraße 2. Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, geohrten Fensterrahmen und Hausmadonna, diese bez. 1728, 1. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-24 Friedenstraße 3. Winzerei, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen und Tordurchfahrt, bez. 1733. nachqualifiziert

D-6-79-175-25 Friedenstraße 4. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit teilweise verputztem Fachwerkobergeschoss, 1785; Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoß, 1785; Hoftor, mit Einfriedung, bez. 1673; Wirtschaftsgebäude. nachqualifiziert

D-6-79-175-27 Friedenstraße 6. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau, wohl mit Fachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, Mitte 18. Jh.; Ökonomiegebäude, eingeschossiger, verputzter Massivbau, mit abgerundeter Nordecke, wohl gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-28 Friedenstraße 8. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, mit Hausmadonna des 18. Jh., 17. Jh., wohl 1665; ehem. Wirtschaftsgebäude, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-29 Friedenstraße 14. Giebelseitiges Doppelhaus, 16. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-30 Friedenstraße 16. Hoftor, korbbogig, bez. 1677. nachqualifiziert

D-6-79-175-31 Friedenstraße 17; Friedenstraße 19.

Doppelwohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Pietà-Hausfigur und geohrter Türrahmung mit Hauszeichen, bez. 1720. nachqualifiziert

D-6-79-175-34 Friedenstraße 20. Türrahmung, gestelztes Profil, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-35 Friedenstraße 21. Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, um 1660; ehem. Ökonomiegebäude, kleiner, verputzter Massivbau mit Fachwerkgiebel, wohl gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-36 Friedenstraße 23. Türrahmung, bez. 1680. nachqualifiziert

D-6-79-175-37 Friedenstraße 25. Hofanlage, dreiflügeliger Komplex mit überbauter Toreinfahrt; Wohngebäude, zweigeschossige, verputzte Walmdachbauten miteinander durch überbaute Hofdurchfahrt verbunden, mit geohrten Fensterrahmen und Sandsteinrelief mit Hl. Dreifaltigkeit und Hl. Familie um 1765, Gebäude im Kern 1573 (dendro.dat.), im 18. Jh. verändert; Rückgebäude. nachqualifiziert

D-6-79-175-110 Friedhofstraße 12; Wegscheide 18. Heiligenfigur, Muttergotteskulptur auf Pfeiler mit Inschrift, Kalkstein, bez. 1835. nachqualifiziert

D-6-79-175-136 Gerbrunner Straße. Bildstock, erneuerter Reliefaufsatz mit Hl. Dreifaltigkeit, auf Pfeiler über gebauchtem Postament, wohl 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-39 Herrngasse 2. Ehem. Adelsitz, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, Volutengiebel sowie Reibeltschen Wappen, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-40 Herrngasse 4. Wohngebäude, langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 17. Jh., südlicher Teil mit Tordurchfahrt, nördlicher Teilmehrfach erneuert; rückseitig Giebelhaus und Einfahrtsbau, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-41 Herrngasse 6. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., teilweise erneuert. nachqualifiziert

D-6-79-175-42 Herrngasse 6; Herrngasse 8. Hoftor, Bruchstein, bez. 1539; Neubau; Fenstergewände, mitgestelztem Profil, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-43 Herrngasse 10. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit reicher Barockgliederung, mit Hausfigurengruppe der Hl. Familie der 2. Hälfte 18. Jh., bez. 1719. nachqualifiziert

D-6-79-175-44 Herrngasse 12. Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und überbauter Tordurchfahrt, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-45 Herrngasse 14. Hausmadonna, Skulptur auf Konsole mit Traubenschmuck, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-46 Herrngasse 16. Wohngebäude, zurückgesetzter, zweigeschossiger Massivbau mit Volutengiebel und Satteldach, 17. Jh., mit nördlichem, zweigeschossigen Anbau mit Satteldach, 18. Jh.; Hofeinfahrt, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-47 Herrngasse 25. Ehem. bischöflicher, seit 1640 domkapitelscher Zehnthof, Anlage des 14. Jh. um einen Binnenhof, der heutige Bestand weitgehend 17. Jh.; Zehnthaus, bzw. Herrenhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Volutengiebeln und Treppenturm; Zehntscheune, mit Volutengiebel; Verbindungsbau; Wirtschaftstrakte; Torhaus bez. 1624 (mit Wegscheide 2). nachqualifiziert

D-6-79-175-48 Herrngasse 29; Nähe Herrngasse. Ehem. Bergmeisterhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, 1717 erneuert; im Hof Weinkelter, Holz, bez. 1797; Bildstock, Muschelnischenaufsatz mit Pietäskulptur auf gebuchtem Pfeiler, Sandstein und Kalkstein, bez. 1677. nachqualifiziert

D-6-79-175-134 Im Zwischenweg; Lämmerberg. Relieftafel, Jüngling unter einem Baum, Kalkstein, um 1915. nachqualifiziert

D-6-79-175-133 Kapellenberg. Relieftafel, mit Darstellung der drei Frauen am Grabe, Kalkstein, um 1915. nachqualifiziert

D-6-79-175-50 Kapellenberg 8; Sollenberg. Bildhäuschen, giebelbedachte Stele mit Nischenfigur, wohl 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-49 Kapellenberg 10; Häsleinsteig; Sollenberg. Kath. Kapelle Maria Schmerz, kleiner Saalbau mit eingezogenem Chor, Dachreiter und Vorbau mit seitlichem Treppenturm, neuromanisch, bez. 1903; mit Ausstattung; Kreuzweg, vierzehn Stationen mit figürlichen Kalksteinreliefs in giebelbedachter, stelenartiger Einfassung, gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-51 Kirchplatz 1; Maingasse 10. Kath. Pfarrkirche St. Stephan, basilikales Langhaus mit eingezogenem Chor und Chorflankenturm mit Spitzhelm, Turm und Kern des Langhauses spätrömisch, 13. Jh., Chorerhöhung, um 1578, Langhausumbau, 1605; mit Ausstattung; Reste der Kirchhofmauer, Bruchsteinmauerwerk, spätmittelalterlich, mit Renaissanceportal, Anfang 17. Jh.; Ölbergkapelle, kleiner Massivbau mit Satteldach, Volutengiebel und Bossenquaderung, mit Ölberggruppe, bez. 1598; Epitaphe, Sandstein, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-52 Kirchplatz 2. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau in Ecklage (inbaulicher Verbindung mit Maingasse 8), mit geohrten Fensterrahmen, gestelzten Profilen und nördlich anschließendem, zweigeschossigen Satteldachbau, bez. 1753, im Kern um 1325 (dendro.dat.). nachqualifiziert

D-6-79-175-53 Kirchplatz 3. Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen, spätes 17. Jh., über spätmittelalterlichem Kern (1478); Einfriedung, mit Pforte zum Kirchhof, um 1700; Pfarrgarten. nachqualifiziert

D-6-79-175-54 Kirchplatz 4. Wohngebäude, zweigeschossiger, spitzwinkliger Walmdachbau mit Rundbogenportal, im Kern 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-55 Kirchplatz 5. Ehem. Beinhaus, zweigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach, mit Schmerzensmannhausfigur des 17. Jh., zum Wohnhaus umgebaut, bez. 1839. nachqualifiziert

D-6-79-175-56 Kirchplatz 7. Ehem. Schule, zwei-

geschossiger, verputzter Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, bez. 1676 und 1698. nachqualifiziert

D-6-79-175-58 Klosterstraße 12. Massivbau, 1691. nachqualifiziert

D-6-79-175-60 Klosterstraße 21; Klosterstraße 23; Klosterstraße; Nähe Klosterstraße. Ehem. Doppelwohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Volutengiebel, im Kern 17. Jh., erneuert; Einfriedung, mit Toreinfahrt, 18. Jh.; Heiligenfigur, Maria Immaculata, auf Postament, Sandstein, bez. 1750. nachqualifiziert

D-6-79-175-135 Kreßfelderweg. Bildstock, 1639; Bildstockacker. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-139 Lindelbachstraße 2. Wohngebäude, zweigeschossiger Steinquaderbau mit Satteldach, Hausteingliederung und Tordurchfahrt, bez. 1865. nachqualifiziert

D-6-79-175-140 Lindelbachstraße 4. Gasthaus Zur Grünen Linde, zweigeschossiger Steinquaderbau mit Satteldach, Hausteingliederung und Tordurchfahrten, um 1870. nachqualifiziert

D-6-79-175-142 Lindelbachstraße 18. Pfarrhaus, zweigeschossiger Steinquaderbau mit Walmdach in Ecklage mit Mittelrisalit und Hausteingliederung, um 1890. nachqualifiziert

D-6-79-175-61 Lurzengasse 3. Gasthaus Spielberg, zweigeschossiger, verputzter Halbwalmdachbau mit Fachwerkbauwerk, mit Hausfigur des Hl. Johann Nepomuk, bez. 1738. nachqualifiziert

D-6-79-175-62 Lurzengasse 8. Wohngebäude, Satteldachbau mit verputztem Fachwerk, wohl 17. Jh.; Substruktionsmauer mit Portal, bez. 1635. nachqualifiziert

D-6-79-175-120 Madonna. Madonna mit Kind, 18. Jh.; Weinbergsmauer, Hohbug. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-63 Maingasse 2. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Halbwalmdachbau mit Fachwerkbauwerk, um 1800, im Kern 1495 (d). nach-

qualifiziert

D-6-79-175-64 Maingasse 2 a. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Krüppelwalmdachbau, südliche Giebelseite mit spätgotischem Fachwerk, mit überbauter Toreinfahrt, im Kern 15. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-65 Maingasse 6. Wohngebäude, dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach und abgerundeten, zweigeschossigem Vorbau, Hausmadonna des 18. Jh., um 1700, über älterem Kern, bez. 1561. nachqualifiziert

D-6-79-175-66 Maingasse 8. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau in Ecklage (baulich verbunden mit Kirchplatz 2), mit Tordurchfahrt und nördlichem, zweigeschossigen Satteldachanbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-67 Maingasse 9. Ehem. Adelssitz, Edelhof der Ritter von Randersacker, jetzt Gemeindeverwaltung, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Sockelgeschoss, Fachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, mit nördlich anschließendem, zweigeschossigen Satteldachanbau mit Sockelgeschoss, 1692. nachqualifiziert

D-6-79-175-57 Maingasse 10. Kruzifix, Sandsteincorpus an Kreuzbalken über Postament mit Inschrift, Kalkstein, bez. 1675 nachqualifiziert

D-6-79-175-68 Maingasse 11. Winzerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und überbauter Toreinfahrt, bez. 1676, mit älterem Kern. nachqualifiziert

D-6-79-175-69 Maingasse 12. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen, Tordurchfahrt und Hausfigur der Hl. Anna, bez. 1737. nachqualifiziert

D-6-79-175-70 Maingasse 13. Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-71 Maingasse 14. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit leichtvorkragendem Fachwerkobergeschoss und profilierten,

gestelzten Fensterprofilen, bez. 1677, über älterem Kern. nachqualifiziert

D-6-79-175-11 Maingasse 14 a. Hausfigur, Schmerzhafte Muttergottes, Sandstein, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-73 Maingasse 16. Winzerhaus, zweigeschossiger, verputzter Mansardhalbwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, Tordurchfahrt und Hausmadonna, Mitte 18. Jh.; Scheune, Bruchsteinmauerwerk, 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-74 Maingasse 17. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit massiver Giebelseite, Obergeschoss z.T. Fachwerk, im Kern 1565, Keller bez. 1606, Umbau bez. 1837. nachqualifiziert

D-6-79-175-75 Maingasse 19. Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger, L-förmiger Eckbau mit Satteldächern, mit verputztem Fachwerkobergeschoss, geohrten Fensterrahmen und Hausmadonna des 18. Jh., 1690. nachqualifiziert

D-6-79-175-76 Maingasse 27. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit unregelmäßigem Grundriss, geohrten Fensterrahmen und Hausmadonna, 18. Jh., verändert 1828; Hof mit Resten der Einfriedung, gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-77 Maingasse 29. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss sowie südlichem Satteldachvorbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-78 Maingasse 31. Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-79 Maingasse 33. Ehem. Zehntscheune, jetzt Gebäude der Winzergenossenschaft, verputzter Massivbau mit Satteldach und großer Toreinfahrt, 1. Hälfte 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-80 Mendsgasse 2. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-81 Mendsgasse 6. Wohngebäude, zwei-

geschossiger, verputzter Mansarthalbwalmdachbau in Ecklage, mit Kellergeschoss, geohrten Fensterrahmen und Hausfigur der Hl. Barbara, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-82 Mönchshof 1; Mönchshof 2; Mönchshof 3; Mönchshof 4; Mönchshof 5; Mönchshof 9. Ehem. Klosterökonomie, sog. Mönchshof, seit um 1200 Hof des Zisterzienserklosters Heilsbronn, seit 1578 Hof der Markgrafen von Ansbach, langgestreckt rechteckige Anlage um Binnenhof, Nordflügel als zweigeschossige, verputzte Massivbauten mit Satteldächern, Westflügel zugleich Torbau, wohl mit verputztem Fachwerkobergeschoss, Erscheinungsweise der Gebäude 17./18. Jh., über älterem Kern; Kapelle St. Thomas, profaniert, Massivbau mit Walmdach, 1. Hälfte 15. Jh., mit Veränderungen 1484 und 1777; Kreuzschlepper, Figur des kreuztragenden Christus auf Knien, über Postament, 2. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-144 Nähe Lindelbacher Straße. Dorfbrunnen, laubenartiges Brunnenhaus mit Walmdach, bez. 1720, darin Steintrog und gusseiserne Brunnen säule der 2. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-87 Nähe Ochsenfurter Straße; Spielberg. Bildstock, rechteckiger Nischenaufsatz mit Kreuzbekrönung und moderner Madonnenfigur, auf Säule über Postament, bez. 1822. nachqualifiziert

D-6-79-175-102 Nähe Spielberg. Heiligenfigur, Skulptur der Maria Immaculata (Kopie), auf Postament, Kalkstein, Mitte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-100 Nähe Spielberg. Einfriedung, Bruchsteinmauer mit Rundbogenportal, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-104 Nähe Steige; Steige. Einfriedung, mit Hoftor, Bruchstein, bez. 1652. nachqualifiziert

D-6-79-175-127 Nähe Wegscheide. Bildstock, Sockel mit Säule, Aufsatz mit rundbogiger Nische und Relief des Abendmahls, mit Knorpelwerkornamentik, um 1680. nachqualifiziert

D-6-79-175-114 Nähe Würzburger Straße. Kriegerdenkmal, für die Gefallenen des Krieges von 1870/71, gekappter Obelisk auf hohem Postament mit

Inscriptentafeln und Akroteriengesims, letztes Viertel 19. Jh., später um die Namen einiger Gefallenen des Ersten Weltkrieges ergänzt, um 1920. nachqualifiziert

D-6-79-175-123 Nähe Würzburger Straße; Pfülben. Bildstock, mit Kreuzigung, um 1450; Pfülben, Straßenach Würzburg. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-148 Nähe Würzburger Straße; Teufelskeller. Bogenbrücke, einjochig, Bruchstein, wohl 16. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-151 Oberer Pfülben; Pfülben. Weinberganlage, Terrassen mit Stützmauern aus Muschelkalk, mit flankierender Wassertreppe und Lesesteinriegel, 18.-20. Jh.; Bildstock, Reliefaufsatz mit Dreifaltigkeit auf erneuerter Säule über Postament, Sandstein, Mitte 18. Jh.; Kreuzschlepper, Abguss, (Original im Mönchshof). nachqualifiziert

D-6-79-175-83 Ochsenfurter Straße 1. Türsturz, mit Hauszeichen, bez. 1720. nachqualifiziert

D-6-79-175-84 Ochsenfurter Straße 19. Christusfigur, Figur des sitzenden Schmerzensmannes aufgebautem Postament, Sandstein, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-85 Ochsenfurter Straße 23 a. Weinbergspforte, geohrtes Sandsteingewände, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-89 Pförtleinsgasse 4; Pförtleinsgasse 2; Klosterstraße 1 a. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Mansarddachbau mit geohrten Fensterrahmen, bez. 1793, mit nördlich anschließendem, zweigeschossigen Satteldachanbau mit Fachwerkobergeschoss und Rundbogeneinfahrt, 17. Jh.; Einfriedung, Bruchstein, spätes 18. Jh.; Garten, gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-90 Pförtleinsgasse 5. Portal und Wappen, bez. 1617; im Innenhof. nachqualifiziert

D-6-79-175-91 Pförtleinsgasse 6. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, mit nördlich anschließendem Vorbau, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-92 Pförtleinsgasse 10. Hausmadonna,

auf Sockel mit Inschriftenkartusche, Sandstein, 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-93 Pfortleinsgasse 12. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.; Einfriedung mit profiliertem Rundbogenportal, bez. 1604, darüber Madonnenbüste, Sandstein, bez. 1823. nachqualifiziert

D-6-79-175-138 Rebhügel 1. Evang.-luth. Pfarrkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor und östlichem Turm mit Spitzhelm zwischen Langhaus und Chor, Turm wohl 13. Jh., Chor wohl spätes 15. Jh., im Kern gotische Anlage, im 17. Jh. verändert; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-6-79-175-146 Rotberg-Ellern. Aussichtsturm, sog. Sonnenstuhlurm, Rundturm mit konisch zulaufendem Unterbau und Aufgangsrampe, Bruchsteinmauerwerk, ehem. bez. 1933. nachqualifiziert

D-6-79-175-129 Sandäcker. Bildstock, giebelbedachter Nischenaufsatz auf Pfeiler über Tischsockel, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-94 Schiffergasse 7. Grundstücksmauer, Bruchsteinmauerwerk, mit zwei Portalen, frühes 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-95 Schiffergasse 9. Grundstücksmauer mit Portal, 1685. nachqualifiziert

D-6-79-175-96 Schiffergasse 11. Einfriedung, Bruchsteinmauer mit Portal, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-97 Schiffergasse 13. Torbogen, wohl 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-26 Schulstraße 8; Schulstraße 10. Bildstock, erneuerter giebelbedachter Aufsatz mit Pietàrelief, auf historischer Säule, Kalkstein, 17. Jh., über Kalksteinpostament bez. 1827. nachqualifiziert

D-6-79-175-128 Sonnenstuhl. Bildstock, mit Pietà, 18. Jh.; Sonnenstuhl. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-101 Spielberg. Pumpbrunnen, gusseiserne Brunnensäule mit rechteckigem Steintrog, 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-86 Spielberg. Bildstock, Stumpf eines

Bildstocks, 17. Jh.; gegenüber Nr. 28. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-175-98 Spielberg 14; Spielberg 16; Spielberg 18. Ehem. Doppelwohnhaus, eingeschossiger, verputzter Satteldachbau mit südlichem hohem Kellergeschoss mit Rundbogenpforte, im Kern um 1600. nachqualifiziert

D-6-79-175-99 Spielberg 20. Ehem. Doppelwohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, im Kern 17. Jh., bez. 1772. nachqualifiziert

D-6-79-175-103 Steige 1. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach, Volutengiebel, geohrten Fensterrahmen sowie Hausmadonna, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-105 Tanzplan 1. Ehem. Winzerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Obergeschoss teilweise Fachwerk, teilweise mit profilierten Fenstergeränden, mit Einfahrtstor, bez. 1576. nachqualifiziert

D-6-79-175-1 Unter dem Brunnen. Quellfassung des Lützelbaches, rundbogiges Kalksteingewölbe, zur Wüstung Lützelhof gehörig, spätmittelalterlich. nachqualifiziert

D-6-79-175-143 Wäldleinstraße 7. Wohngebäude, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Walmdach und Hausteingliederung, bez. 1865; Hoftoranlage, gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-107 Wegscheide 6. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Walm- bzw. Satteldachbau mit barocker Gliederung und Hausfigur der Maria Immaculata, diese bez. 1751, Mitte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-108 Wegscheide 7. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Tordurchfahrt und Fachwerkobergeschoss, mit südlich anschließendem ehem. Wirtschaftsteil, bez. 1637. nachqualifiziert

D-6-79-175-109 Wegscheide 8. Wohngebäude, zweigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach und Tordurchfahrt, bez. 1851. nachqualifiziert

D-6-79-175-111 Wegscheide 22. Bildstockkopf, vermauerter Nischenaufsatz, Kalkstein, bez. 1606. nach-

qualifiziert

D-6-79-175-113 Wegscheide 24. Bildstock, Nischenaufsatz mit Kreuzbekrönung auf gebauchter Säule, Kalkstein, bez. 1685. nachqualifiziert

D-6-79-175-115 Würzburger Straße 6. Gasthof Bären, zweigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Halbwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh., vor 1832. nachqualifiziert

D-6-79-175-116 Würzburger Straße 12. Hausmadonna, Sandstein, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-150 Würzburger Straße 14. Gartenpavillon, zweigeschossiger Massivbau mit Barockgliederung und glockenförmig geschwungenem Walmdach, von Balthasar Neumann, Mitte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-117 Würzburger Straße 16. Gasthof Krone, zweigeschossiger Bruchsteinmauerwerksbau mit Halbwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-79-175-118 Würzburger Straße 26. Ehem. Pfründnerspital, zweigeschossiger, villenartiger Backsteinbau mit Hausteingliederung und Mansardwalmdach, historistisch, um 1890; Einfriedung, gleichzeitig; Lourdes-Grotte, im Garten, gleichzeitig. nachqualifiziert

D-6-79-175-119 Würzburger Straße 30. Villa, zweigeschossiger Massivbau mit Pyramidendach mit Fußwalm, Erkern und Zwerchhäusern, Jugendstil, 1908; Einfriedung, Bruchstein, wohl gleichzeitig. nachqualifiziert

10.2 BODENDENKMÄLER

D-6-6225-0139 Bestattungsplatz der Hallstattzeit wohl mit verebneten Grabhügeln. nachqualifiziert

D-6-6225-0140 Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit. nachqualifiziert

D-6-6225-0141 Siedlung der jüngeren Latènezeit. nachqualifiziert

D-6-6225-0146 Mittelalterliche oder neuzeitliche Körpergräber. nachqualifiziert

D-6-6225-0201 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-6225-0320 Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Stephan von Randersacker mit ehem. Kirchgaden. nachqualifiziert

D-6-6225-0321 Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen profanierten Kath. St. Thomaskapelle in Randersacker. nachqualifiziert

D-6-6225-0019 Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums, der älteren Bronzezeit und der Latènezeit sowie möglicherweise Station des Mesolithikums. nachqualifiziert

D-6-6226-0029 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Linearbandkeramik und der jüngeren Latènezeit. nachqualifiziert

D-6-6226-0073 Siedlung der Linearbandkeramik. nachqualifiziert

D-6-6226-0075 Wüstung „Lützelhof“ des 12.-14. Jahrhunderts. nachqualifiziert

D-6-6226-0070 Siedlung der jüngeren Latènezeit. nachqualifiziert

D-6-6226-0179 Freilandstation des Paläolithikums. nachqualifiziert

D-6-6226-0198 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-6226-0265 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Ortskernes von Lindelbach. nachqualifiziert

D-6-6226-0266 Archäologische Befunde im Bereich

der ehem. Dorfbefestigung in Lindelbach. nachqualifiziert

D-6-6226-0266 Archäologische Befunde im Bereich der im Kern mittelalterlichen, in der frühen Neuzeit veränderten Evang.-Luth. Pfarrkirche von Lindelbach mit Körperbestattungen im Kirchhof. nachqualifiziert.