



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

der Gemeinde Estenfeld



## Impressum

---

### Herausgeber

Gemeinde Estenfeld  
Untere Ritterstraße 6  
97230 Estenfeld

### Inhaltliche Bearbeitung, Redaktion und Gestaltung

Schlicht Lamprecht Schröder  
Architekten Stadtplaner PartGmbH  
Zürch 20  
97421 Schweinfurt

Dag Schröder, Dipl. Ing. (FH) Architekt SRL  
Evi Mohr, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Marie-Line Le Léannec, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Juli 2017

**Broschüre enthält sensible Daten,  
die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind!**

---

Diese Veröffentlichung wurde durch die Bundesrepublik Deutschland im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ und den Freistaat Bayern gefördert.



Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass , Aufgabenstellung und Vorgehensweise</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
2.1	Überörtliche Betrachtung	12
2.2	Gesamtörtliche Betrachtung	14
2.2.1	Grunddaten im Überblick	14
2.2.2	Ortsgeschichte	15
2.2.3	Bevölkerung	18
2.2.4	Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur	23
2.2.5	Gebäudebestand und Immobilienmarkt	28
2.2.6	Lokale Ökonomie	30
2.2.7	Umwelt und Energie	32
2.3	Bestandsaufnahme vor Ort	36
2.3.1	Siedlungs- und Nutzungsstruktur	37
2.3.2	Denkmalschutz und Baualter	40
2.3.3	Baulicher Zustand	45
2.3.4	Leerstände und Flächenpotenziale	46
2.3.5	Öffentliche Freiflächen und Verkehr	47
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>52</b>
3.1	Qualitäten und Chancen	54
3.2	Defizite und Risiken	58
<b>4</b>	<b>Entwicklungsprognosen</b>	<b>62</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung	63
4.2	Infrastrukturauslastung	66
4.3	Einzelhandel und Versorgung	68
4.4	Wohnungsmarkt und Leerstandsrisiko	69
<b>5</b>	<b>Ergebnisse des Beteiligungsprozesses</b>	<b>71</b>
5.1	Erste Gemeinderatsklausur vom 29.04.2016	73
5.2	Bürgerwerkstatt vom 29.06.2016	83
5.3	Zweite Gemeinderatsklausur vom 03.11.2016	94

<b>6</b>	<b>Thematische Handlungsfelder und Entwicklungsziele</b>	<b>114</b>
6.1	Ziele und Maßnahmenvorschläge vorhandener Fachplanungen und Fachgutachten	116
6.1.1	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Würzburger Norden	116
6.1.2	Flächennutzungsplan	119
6.1.3	Vorbereitende Untersuchungen aus dem Jahr 1997	120
6.1.4	Energiekonzept für die Gemeinde Estenfeld	121
6.1.5	Verkehrsvision Arbeitskreis Agenda 21 Estenfeld	122
6.2	Leitlinien und Ziele der Ortsentwicklung	123
<b>7</b>	<b>Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts</b>	<b>129</b>
<b>8</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>154</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise für die Umsetzung</b>	<b>156</b>
9.1	Planungsinstrumente und Organisation des Entwicklungsprozesses	157
9.2	Zeit- und Kostenübersicht	159
9.3	Monitoring und Evaluation	161
<b>10</b>	<b>Fazit</b>	<b>163</b>
	Planverzeichnis	166
	Abbildungsverzeichnis	167
	Quellenverzeichnis	170
	Anhang	171

# 1

## **Anlass, Aufgabenstellung und Vorgehensweise**

## Anlass

Die Gemeinde Estenfeld befindet sich in einer spannenden Umbruchphase, in der von mehreren Seiten gleichzeitig veränderte Rahmenbedingungen auf das Leben in der Stadtrandgemeinde einwirken. Angesichts demographischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen, die alle Kommunen Deutschlands derzeit betreffen, ist auch die Gemeinde Estenfeld vor neue Herausforderungen gestellt.

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen befindet sich Estenfeld auf Grund seiner räumlichen Lage im Verdichtungsraum Würzburg in der günstigen Position, zumindest kurz- bis mittelfristig nicht von einem Bevölkerungsrückgang und dessen negativen Begleiterscheinungen betroffen zu sein. Gleichwohl sind auch in Estenfeld die Auswirkungen des demographischen Wandels deutlich zu spüren: Eine zunehmende Alterung der lokalen Gesellschaft verändert den Ort in seinem sozialen Gefüge. Hinzu kommen steigende Wanderungsaktivitäten, die ebenfalls zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur Estenfelds beitragen. Dabei verändern sich aber nicht nur die gesellschaftlichen, sondern ebenso die organisatorischen, ökonomischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung. In dieser neuartigen Situation müssen zukunftsfähige Strategien der Stadt- bzw. Ortsplanung entwickelt und erprobt werden.

Die Veränderungen im sozialen Gefüge Estenfelds bedürfen einer besonderen Aufmerksamkeit. Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts ist eine besondere Herausforderung in der Gemeinde. Die Ausbildung einer räumlichen und sozialen Mitte stellt deshalb einen künftigen Schwerpunkt der Ortsentwicklung dar. Um das soziale Gefüge zu stärken, liegt ein Fokus auf der Schaffung generationenübergreifender Treffpunktmöglichkeiten.

Weitere wichtige aktuelle Themen für Estenfeld sind unter anderem die Aufgabe einiger landwirtschaftlicher Betriebe infolge fehlender Hofnachfolge, damit einhergehende Funktionsverluste und die schleichende Verödung des historischen Ortskerns. Während im Altort die Anzahl leer stehender Wohngebäude und Hofanlagen auch auf Grund ausgebliebener Instandhaltungsmaßnahmen langsam zunimmt, erfreuen sich die Neubausiedlungen einer zunehmenden Beliebtheit.

In infrastruktureller Hinsicht besteht die aktuelle und zukünftige Hauptaufgabe darin, die technische und soziale Infrastruktur in Reaktion auf die quantitative und qualitative Bevölkerungsentwicklung bedarfsgerecht an veränderte Ansprüche anzupassen. Insbesondere wird es eine zentrale Herausforderung sein, den Bedürfnissen einer zunehmenden Anzahl älterer Menschen gerecht zu werden, ohne dabei jedoch an Attraktivität als Wohnstandort für junge Menschen einzubüßen. Aber auch die Sicherung der ausreichenden Grundversorgung mit Dienstleistungen und Waren, insbesondere Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, ist ein zentrales Anliegen.

Angesichts der kaum noch vorhandenen historischen Bausubstanz im Altort stellt sich außerdem die Frage nach einer Sicherung und einem geeigneten Umgang mit den noch verbliebenen Gebäulichkeiten und Strukturen. Diese müssen einerseits als kulturgeschichtlicher Wert geschätzt, respektiert und gepflegt werden. Andererseits sollen gleichzeitig auch moderne, zeitgemäße Formen der Nutzung ermöglicht werden.

Daneben gibt es eine ganze Reihe weiterer Themen wie beispielsweise die Gestaltung öffentlicher Räume, die Lösung verkehrlicher Problemstellungen, die immerwährende Frage nach ausreichenden Parkmöglichkeiten und viele mehr, die für die Gemeinde Estenfeld immer wieder neu aufgeworfen, diskutiert, abgewogen und beantwortet werden müssen.

Als Untersuchungsgebiet wurde der Ortsteil Estenfeld, bestehend aus Altortkern und neueren Siedlungsgebieten, festgelegt. Der Ortsteil Mühlhausen, der sich nördlich befindet, ist hingegen nicht Bestandteil dieser Untersuchung. Im Folgenden ist deshalb mit Gemeinde Estenfeld, sofern nichts anderes erwähnt ist, stets nur der Gemeindeteil Estenfeld gemeint.

### Aufgabenstellung

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept dient dazu, die Auswirkungen der vielschichtigen, sich verändernden Rahmenbedingungen auf den Ortsteil Estenfeld zu untersuchen. Dabei gilt es, die bestehende Ist-Situation möglichst treffsicher zu beschreiben, die aktuellen und zukünftigen Problemstellungen und Handlungsfelder zu identifizieren sowie einer sorgfältigen Analyse zu unterziehen. Mögliche zukünftige Entwicklungen sollen eingeschätzt und Vorschläge für einen konstruktiven und vorausschauenden Umgang erarbeitet werden. In Anknüpfung an die bereits vorhandenen Zielstellungen wird ein integriertes Konzept erstellt, das auf mehreren Handlungsebenen gleichzeitig ansetzt. Besonderer Wert wird darauf gelegt, die Bürgerinnen und Bürger für die Ortssanierung zu sensibilisieren und möglichst intensiv in den Prozess miteinzubeziehen.

Das ISEK dient dazu, die weitere Ortssanierung auf eine fundierte planerische Grundlage mit langfristiger Perspektive und abgestimmten Entwicklungszielen zu stellen und so den Weg für eine Neuaufnahme der Gemeinde in die Städtebauförderung vorzubereiten. Bisher ist in Estenfeld kein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Vorbereitenden Untersuchungen stammen aus dem Jahr 1997. Allerdings wurden im Rahmen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts der interkommunalen Allianz Würzburger Norden von 2016 parallel übergeordnete Entwicklungsziele und -leitlinien entwickelt. Diese werden hier aufgegriffen und integriert. Das vorliegende ISEK muss damit eine wichtige und umfassende Grundlagenarbeit leisten.

### Weitere Expertengutachten

Unabhängig von der hier vorliegenden städtebaulichen Untersuchung wurde im Jahr 2014 ein Energiekonzept für den Ortsteil Estenfeld durch das Büro Roos Geo + Energie Consult GmbH aus Würzburg erstellt. Im Rahmen des Energiekonzeptes wurden Potenziale in den Bereichen Energieeinsparung und Effizienzsteigerung sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien analysiert und mögliche Konzepte zur Umsetzung sowie Handlungsoptionen aufgezeigt. Das Konzept stellt einen ersten Schritt der Gemeinde hin zur Energieneutralität durch dezentrale Versorgung, Effizienzsteigerung und Energieeinsparung dar.



Des Weiteren liegt der Gemeinde seit dem Frühjahr 2011 eine Bürgerbefragung vor, die Daten und Einschätzungen zur Personenmobilität in der Gemeinde liefert. Die Befragung wurde vom Institut für Geographie der Universität Würzburg durchgeführt. Aus dieser Befragung wurden in einem letzten Schritt Handlungsempfehlungen für die Verkehrsgestaltung und -lenkung in Estenfeld abgeleitet. Mit dem Thema Verkehr beschäftigte sich darüber hinaus der lokale Arbeitskreis Agenda 21, Verkehr und Wirtschaft. Im Rahmen der Arbeitsgruppe wurde eine Vision 2020 für Estenfeld und Mühlhausen für die künftige Verkehrssituation erarbeitet.

Weiterhin relevant ist das bereits erwähnte Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept der interkommunalen Allianz Würzburger Norden aus dem Jahr 2016, das Entwicklungspotenziale für die zehn Mitgliedsgemeinden beleuchtet sowie Vorschläge für eine zukünftige Entwicklung der Region und der einzelnen Gemeinden aufzeigt.

### Steuerungs- und Beteiligungsprozess

Die Lenkung des Planungs- und Arbeitsprozesses erfolgte durch das Zusammenspiel mehrerer Akteure. So hatten die Erste Bürgermeisterin Rosi Schraud, der Gemeinderat von Estenfeld, die kommunale Verwaltung (insbesondere das Bauamt), die Regierung von Unterfranken sowie das beauftragte Planungsbüro Dag Schröder, später Schlicht Lamprecht Schröder, einen wesentlichen Einfluss auf die inhaltliche und organisatorische Bearbeitung des ISEK. Diese Akteure bildeten die Steuerungsgruppe und diskutierten Fragen von grundsätzlicher Bedeutung. Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist jedoch der Gemeinderat, der mit seinem Beschluss vom 11.07.2017 das vorliegende ISEK im Sinne einer informellen Rahmenplanung verabschiedet hat.

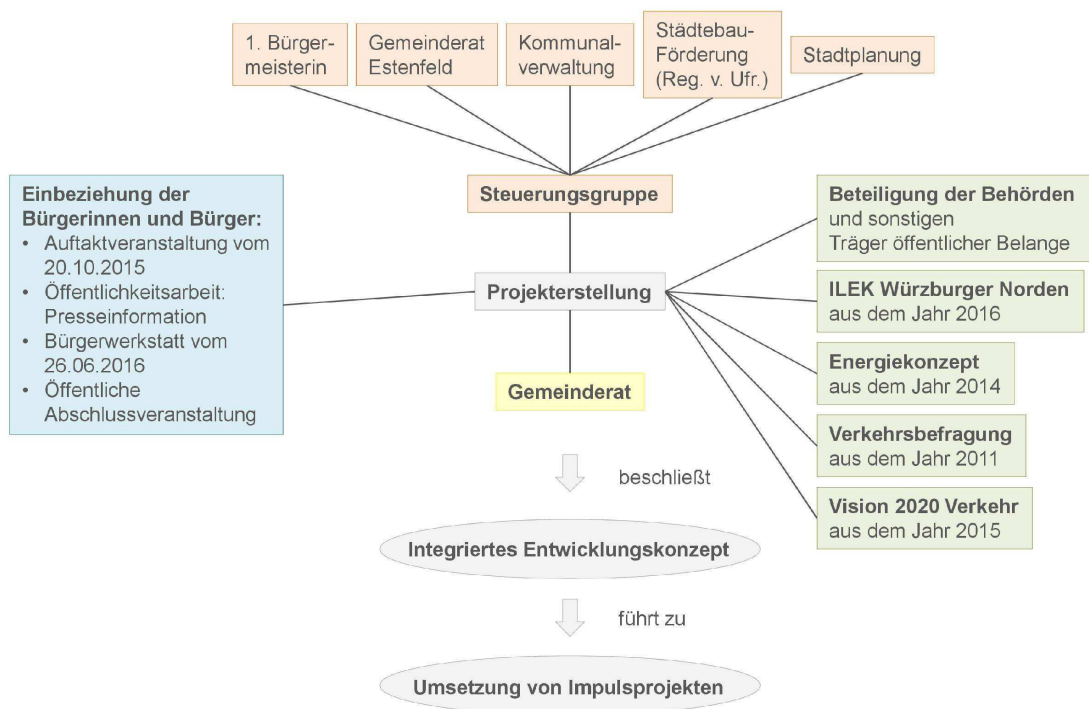


Abb. 1: Schematische Darstellung des Zusammenspiels der Akteure

Flankierend liefen weitere Beteiligungsprozesse, die sich auf zivile Akteure einerseits und weitere Fachgutachten, Behörden sowie Verbände, Institutionen etc. andererseits beziehen. Zentrales Kernelement der fachlichen Beteiligung ist die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Ergänzend werden zentrale Aussagen externer Gutachten, die für das ISEK relevant erscheinen, mit eingearbeitet.

Weiterhin wurde großer Wert darauf gelegt, die zivilgesellschaftlichen Akteure intensiv in den Ortsentwicklungsprozess miteinzubinden und so soziale Ressourcen und Potenziale vor Ort zu aktivieren. Im Rahmen von öffentlichen Gemeinderatssitzungen und einer gemeinsamen Bürgerwerkstatt des Planungsbüros Schlicht Lamprecht Schröder wurden die Bürgerinnen und Bürger aktiv beteiligt. So konnte ihr praxisrelevantes Alltagswissen genutzt werden, um die theoretisch-planerische Sichtweise der Planer um lokale Perspektiven zu ergänzen. Gleichzeitig dienten die Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung dazu, die Identifikation der lokalen Akteure mit dem Prozess zu stärken, für wichtige Themen der Stadtentwicklung zu sensibilisieren und bereits im Vorfeld konkreter Planungen die Akzeptanz bestimmter Maßnahmen bzw. die allgemeine Stimmung vor Ort auszuloten. Die zentralen Ergebnisse der Bürgerwerkstatt werden in Kapitel 5 ‚Ergebnisse der Bürgerwerkstatt‘ zusammengefasst.

### Methodisches Vorgehen und Aufbau des ISEK

Für die vorliegende städtebauliche Untersuchung wurde zunächst eine problemorientierte Bestandsaufnahme mit umfangreichen Erhebungen aller planungsbedeutsamen Funktionsbereiche durchgeführt. Für den besonders heterogenen und stark von Missständen geprägten Bereich des Altortkernes wurde die Bestandsaufnahme sehr detailliert mithilfe von Grundstückskarteien vollzogen und parzellenscharf ausgewertet. Die neueren und deutlich homogeneren Siedlungsgebiete wurden in der Betrachtung zu Quartieren zusammengefasst.

In Ergänzung zur Bestandsaufnahme vor Ort wurden einschlägige statistische, historische und räumliche Daten gesammelt und ausgewertet. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in Kapitel 2 dargestellt.

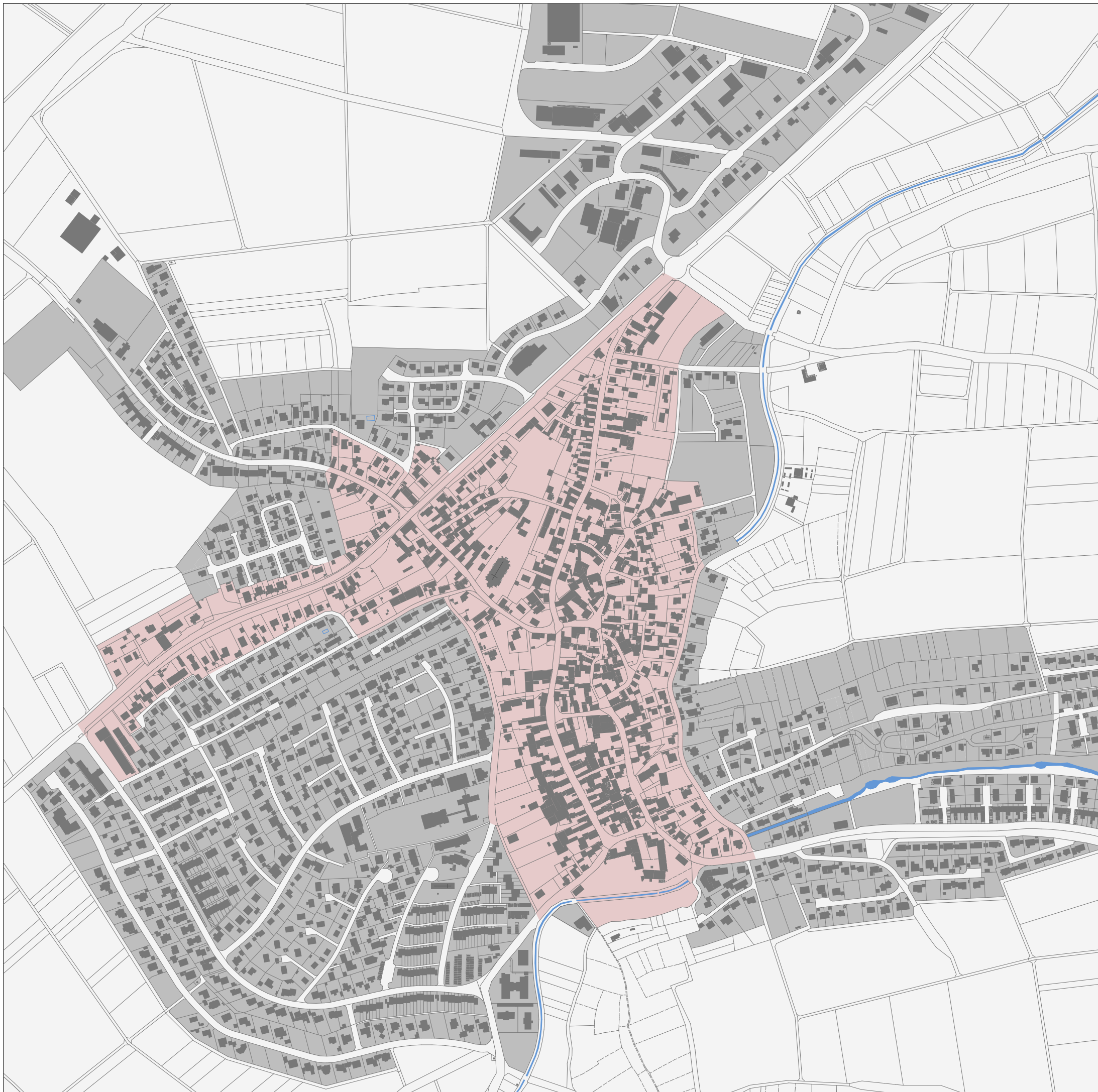
Kapitel 3 erarbeitet aufbauend auf der Bestandsaufnahme eine städtebauliche Analyse, welche die Stärken und Schwächen bzw. Potenziale und Risiken herausarbeitet und in übersichtlicher Form darstellt.

Mithilfe von Prognosen und Entwicklungsszenarien werden in Kapitel 4 zukünftige Veränderungen abgeschätzt und entsprechende Bedarfe abgeleitet, die insbesondere Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Infrastrukturauslastung, zur Einzelhandels- und Versorgungssituation sowie zum Gebäudebestand treffen.



In Kapitel 5 werden die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt dargestellt, die neben der fachlichen Bestandsaufnahme und -analyse ein wichtiges ergänzendes Standbein der Ortseinschätzung und Leitbildentwicklung sind.

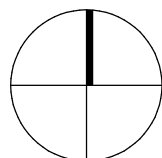
In der Zusammenführung all dieser Erkenntnisse konnten schließlich thematische Handlungsfelder herauskristallisiert und übergeordnete Leitlinien formuliert werden. Diese wurden konkretisiert und eine Reihe von abgestimmten Einzelmaßnahmen, die sich untereinander ergänzen, definiert (Kapitel 7). Im koordinierten Zusammenspiel der Themenbereiche entstand so ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.

Abschließend liefert die Untersuchung Hinweise für eine praxisnahe und zielgerichtete Durchführung des Ortssanierungsprozesses (Kapitel 8). Sie macht Aussagen zu Kosten und zur zeitlichen Reihenfolge der Maßnahmen und gibt Anleitungen für die planerische und organisatorische Implementierung der Strategien sowie für deren Erfolgskontrolle (Monitoring, Evaluation).



## LEGENDE

-  UNTERSUCHUNGSGEBIET (DETAILIERTE BETRACHTUNG)
-  WEITERES SIEDLUNGSGEBIET



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

SOZIALE STADT

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016

# 2

## Bestandsaufnahme



## 2.1 Überörtliche Betrachtung

### Zentralität

Die Gemeinde Estenfeld gehört dem regionalen Planungsverband „Würzburg (2)“ an. Sie zählt zum ‚Verdichtungsraum‘ im Umland des Oberzentrums Würzburg und liegt in unmittelbarer Nähe das Stadtgebiet. Estenfeld selbst ist als Grundzentrum eingestuft. Gemäß Regionalplan handelt es sich bei Estenfeld um einen Siedlungsschwerpunkt.



#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013

### Lage und Erschließung

Die Gemeinde Estenfeld besteht seit der kommunalen Gebietsreform in Bayern 1978 aus den zwei Ortsteilen Estenfeld und Mühlhausen, gelegen im sogenannten Kürnachtal. Beide Gemeindeteile liegen jeweils entlang eines Baches, der größere Gemeinde-

teil Estenfeld an der ‚Kürnach‘, Mühlhausen an der ‚Pleichach‘. Die ‚Kürnach‘ in Estenfeld fließt entlang des östlichen Ortsrandes und begrenzt schließlich im Süden den Ort.

Die Gemeinde Estenfeld ist räumlich zwischen den beiden Oberzentren Schweinfurt im Nordosten und Würzburg im Südwesten einzuordnen. Estenfeld grenzt als ‚Vorort‘ beinahe direkt an das Stadtgebiet Würzburg, genauer an den Stadtteil Lengfeld, an. Weitere Nachbargemeinden des Gemeindeteils Estenfeld sind Rottendorf im Südosten, Rimpfar im Westen sowie Kürnach im Osten. Der nördliche und zugleich kleinere Ortsteil Mühlhausen ist Nachbar zu den Gemeinden Unterpleichfeld, Rimpfar und Kürnach.

Die beiden Ortsteile Estenfeld und Mühlhausen sind über die Würzburger Straße und die St 2260 miteinander verbunden. Über die Würzburger Straße bzw. die Robert-Koch-Straße ist Estenfeld direkt an die Bundesstraße B19 angebunden. Diese führt, in südliche Richtung folgend, direkt nach Würzburg. In die andere Richtung befindet sich die Autobahnauffahrt zur A7 mit Anbindung in Richtung Schweinfurt/Kassel. Der nächste Bahnhof mit Anbindung an das regionale Netz ist der Hauptbahnhof in Würzburg. Ebenfalls besteht hier Anschluss an das überregionale ICE-Netz. Die beiden Ortsteile sind an das Busverkehrssystem des Verkehrsunternehmens-Verbundes Mainfranken GmbH angeschlossen. An Radwegenetzen mit überörtlicher Bedeutung sind der Main-Werra-Radweg, der 2-Franken-Radweg und der Via Romea-Radwanderweg zu nennen (vgl. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung o. J.)

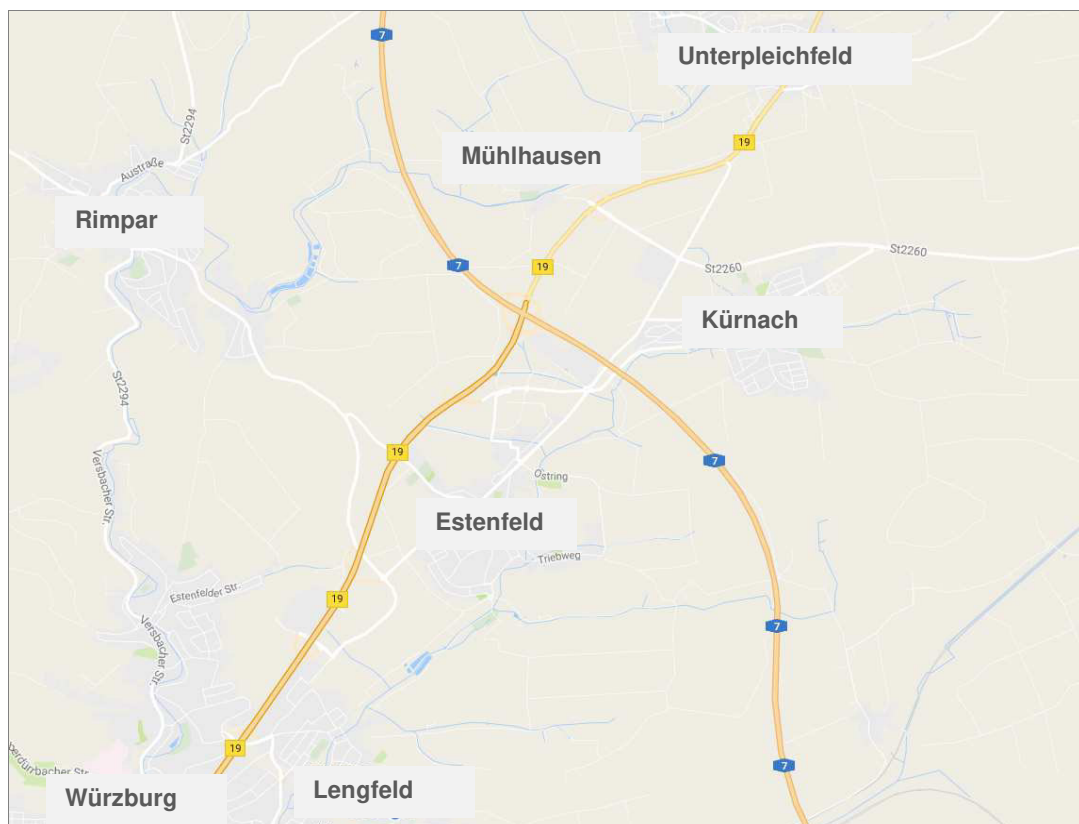


Abb. 3: Überörtliche Erschließung

In Estenfeld befindet sich der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld. In dieser sind die Gemeinden Eisenheim, Estenfeld und Prosselsheim zusammengeschlossen.

## 2.2 Gesamtörtliche Betrachtung

### 2.2.1 Grunddaten im Überblick

(vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2016a)

Regionalschlüssel	09 679 130
Landkreis	Würzburg
Regierungsbezirk	Unterfranken
Verwaltungsgemeinschaft	647
2 Ortsteile	Estenfeld Mühlhausen
Geographische Lage	49°49' 45" Nord 10° 31" Ost
Höhe	246 m ü. NN
Fläche	1.812 ha
Einwohnerzahl zum 31.12.2015	5.060, davon ca. 5.005 im Ortsteil Estenfeld
Einwohnerzahl zum 31.12.2016	5.498
Bevölkerungsdichte	279 EW/km <sup>2</sup>
Bestand an Wohngebäuden zum 31.12.2014	1.362
Pendlersaldo zum 31.12.2014	- 629
Adresse der Gemeindeverwaltung	Untere Ritterstraße 6 97230 Estenfeld
Webseite	<a href="http://www.estenfeld.net">www.estenfeld.net</a>

## 2.2.2 Ortsgeschichte

Entsprechend der Chronik der Gemeinde Estenfeld (vgl. Gemeinde Estenfeld 2014) stellen sich die wesentlichen Eckpunkte der historischen Entwicklung der Gemeinde wie folgt dar:

Die erste urkundliche Erwähnung Estenfelds ist auf das Jahr 844 zurückzuführen. Die Gemeinde wird darin als Königsgut ‚Villa Espinaveld‘ bezeichnet. Funde nordwestlich des Altdorfes jedoch belegen eine menschliche Besiedlung bereits in vorgeschichtlicher Zeit.

Bis zur Mitte des 14. Jahrhunderts übten die Espenveldter die Dorfherrschaft aus. Der prägende Einfluss dieses Geschlechts ist bis heute ersichtlich, da das Familienwappen der Espenveldter bis heute zugleich das Gemeindegewappen Estenfelds ist. Es zeigt drei gekrönte Löwenköpfe auf rotem Grund. Ursprünglich sollen es nicht Löwen-, sondern Wolfsköpfe gewesen sein. Das Wappen erschien erstmals 1292.

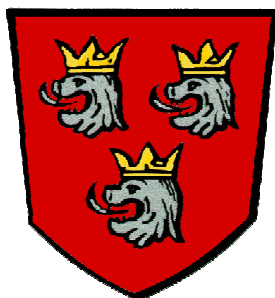


Abb. 4: Wappen der Gemeinde Estenfeld

Etwa 60 Jahre später, 1352, stifteten Rüdiger und Wölflein Teufel den bis heute erhaltenen Wirtschaftshof der Kartause Engelgarten zu Würzburg. Die Kartäuser erwarben das Schultheißenamt und das Fluramtsrecht in Estenfeld. Die Bedeutung der Kartause Engelgarten spiegelt sich in einem eigenen Wappen wider. Dieses zeigt, ebenfalls auf rotem Grund, einen Engel mit gefalteten Händen, der hinter einem geflochtenen Gartenzaun steht. Obwohl das eigentliche Amtssiegel der Kartäuser den Heiligen Michael zeigt, verwendete der Prior häufig die Darstellung des Engels. Der Engel zeigt sich sowohl am Tor des Wirtschaftshofes als auch am Bildstock in der alten Pfarrkirche.



Abb. 5: Wappen der Kartause Engelgarten

1398 fand in Estenfeld das Centgericht statt. Rund dreißig Jahre später wurden die Herren von Grumbach mit dem Cent und der Burg belehnt. Die Grumbacher prägten in

der Folgezeit durch größere Baumaßnahmen die Entwicklung der Gemeinde entscheidend mit.

Unter Julius Echter wurde Estenfeld die Gerichtsbarkeit aberkannt und nach Rimpar verlegt. An Stelle der damaligen Kirche auf dem Schlossberg wurde eine neue errichtet, die bis heute erhalten geblieben ist.

Durch die Säkularisation 1803 verloren die Kartäuser und der Hochstift ihren Besitz. Elf Jahre später wurde Estenfeld bayerisch. Ebenfalls im 19. Jahrhundert wurde eine neue Schule, direkt neben der ehemals bischöflichen Schäferei errichtet. Hier befindet sich heute das Rathaus. Mit dem Bau der neuen Pfarrkirche in der Wilhelm-Barth-Straße 1914 – 1924 wurde die bauliche Entwicklung des Dorfes hin zur Bundesstraße eingeleitet. Mit der Gemeindereform im 20. Jahrhundert wurden die beiden eigenständigen Gemeinden Estenfeld und Mühlhausen zur Gemeinde Estenfeld zusammengeschlossen.

Bis ins 19. Jh. war Estenfeld landwirtschaftlich geprägt, erlebte aber durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Würzburg einen Wandel und entwickelte sich zunehmend zu einem Wohnstandort für die dort beschäftigten Menschen. Es kam – sowohl was Einwohnerzahlen als auch Siedlungsfläche betraf – zu einem großen Wachstum.

Derzeit zählt die die beiden Ortsteilen zusammen rund 5.500 Einwohner auf einer Fläche von insgesamt 1.812 Hektar, davon sind 207 Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche.



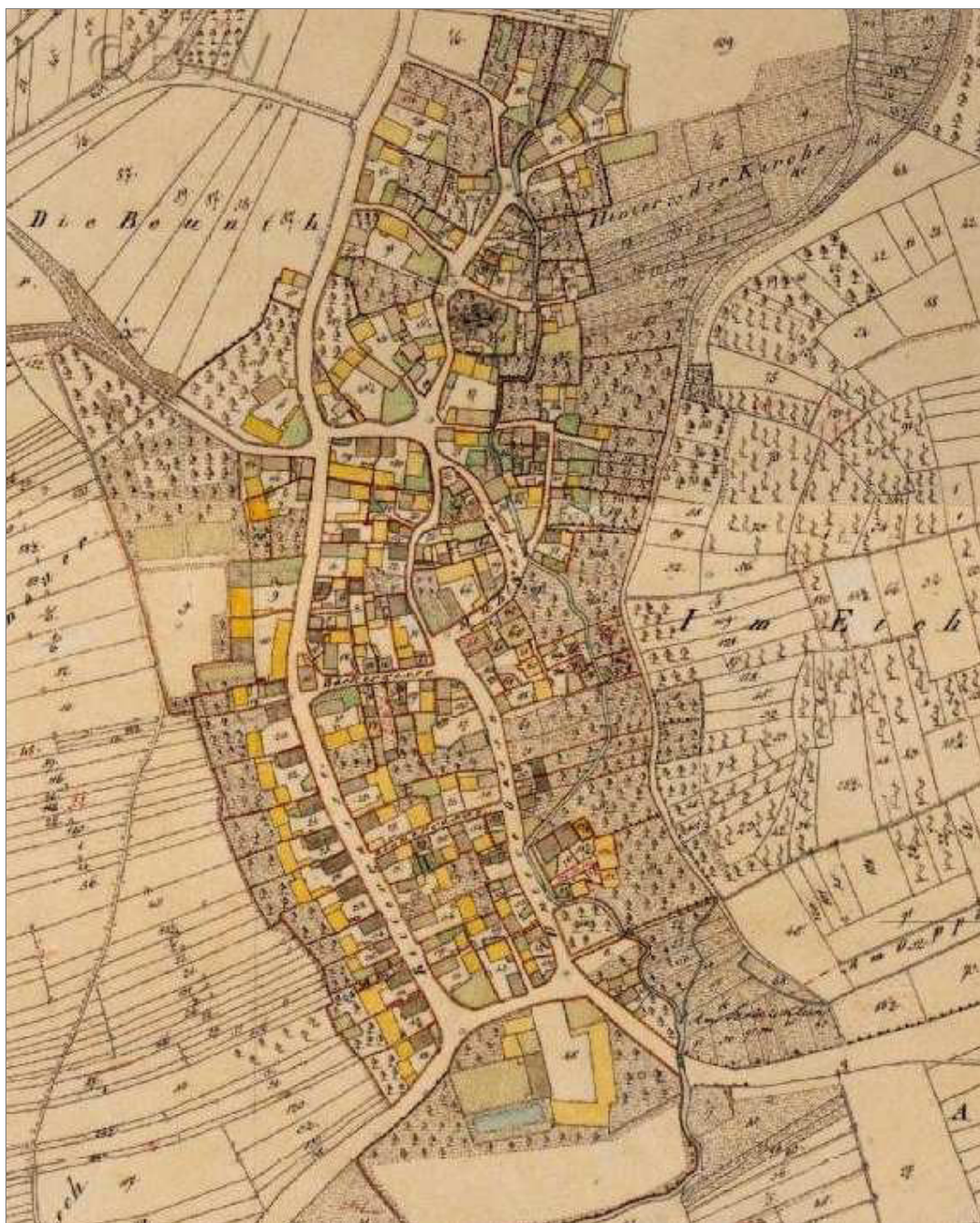


Abb. 6: Urkataster Estenfeld

### 2.2.3 Bevölkerung

(Sofern nicht anders gekennzeichnet, stammen die verwendeten Daten aus der ‚Statistik kommunal 2015‘ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für die Gemeinde Estenfeld (2016a) und den Regierungsbezirk Unterfranken (2016b).)

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Estenfeld besaß im Jahr 1840 rund 1.070 Einwohner – eine Zahl, die sich bis zum Beginn des 20. Jh. nur leicht erhöhte. Mit fortschreitender Industrialisierung und den Wanderungsbewegungen aus ländlichen Räumen in Richtung der Städte wuchs die Gemeinde ab ca. 1925 deutlich an und profitierte wesentlich von ihrer Lage vor den Toren des Oberzentrums Würzburg. Innerhalb kurzer Zeit etablierte sie sich als beliebter Wohnstandort, vor allem für die in Würzburg arbeitende Bevölkerung. Auch während und nach den beiden Weltkriegen war die Entwicklung stets von einer steigenden Bevölkerungszahl geprägt. 1978 kam es, ausgelöst durch die bayerische Gebietsreform, zur Eingemeindung des heutigen Ortsteils Mühlhausen. Seit diesem Zeitpunkt beziehen sich demnach sämtliche statistischen Daten auf beide Gemeindeteile. In den letzten Jahren erlebte der Standort weiterhin ein anhaltendes Wachstum, so dass die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2014 auf 4.915 Personen gestiegen war. Ende des Jahres 2015 überschritt die Einwohnerzahl schließlich sogar die Grenze von 5.000 Bewohnern. Von den 5.060 Bewohnern, die zum 31.12.2015 in der Gesamtgemeinde gemeldet waren, lebten rund 5.000 Personen im Ortsteil Estenfeld.

Das Thema Bevölkerungsrückgang ist damit für Estenfeld, anders als für die meisten anderen Kommunen im ländlichen Raum, bisher kein relevantes gewesen. Auch in den nächsten Jahren ist, bezieht man sich auf die Nachfrage nach Wohnbauland, voraussichtlich mit einem weiteren, wenn auch nur leichten, Bevölkerungsanstieg zu rechnen.

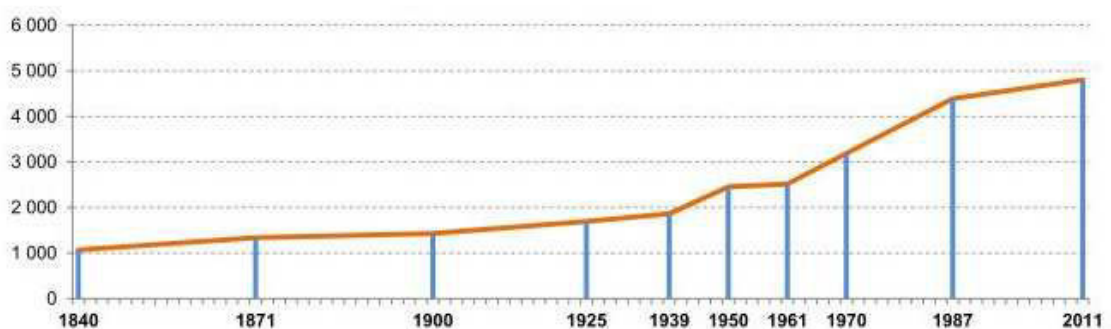


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1840

#### Zusammensetzung der Bevölkerung nach Nationalitäten

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung lag nach Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Estenfeld 2014 bei 3,8% (187 Personen) und hat sich bis zum Jahr 2016 auf rund 5,7% und 296 Personen leicht erhöht. Rund 95% der ausländischen Personen leben dabei im Ortsteil Estenfeld. Insgesamt wiesen im Jahr 2014 9,8% der Bevölkerung, damit 477 Personen, einen Migrationshintergrund auf.

### Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen

Die folgende Abbildung zeigt die quantitative Verteilung der Einwohner nach Altersgruppen. Die stärkste Gruppe bilden die 40- bis 65-Jährigen mit 37,4% an der Gesamtbevölkerung Estenfelds. Gemeinsam mit den 25- bis 40-Jährigen (17,2%) machen sie mehr als die Hälfte der Einwohnerschaft aus und repräsentieren die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Der Anteil der über 65-Jährigen, der sich auf das Rentenalter bezieht, liegt in der gesamten Gemeinde bei 20,9%. Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre machen zusammen 11,3% der Einwohner aus.

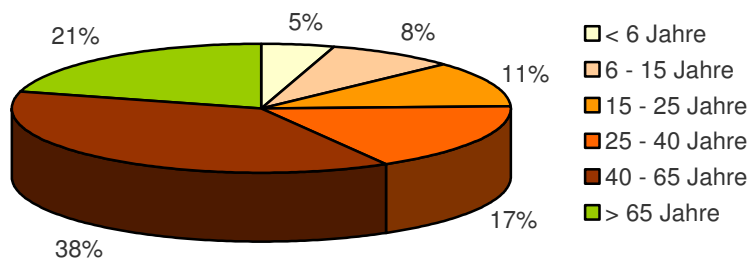


Abb. 8: Bevölkerung der Gemeinde Estenfeld nach Altersgruppen (Stand 2014)

Zur Bewertung dieser Anteile wird ein Vergleich mit den Werten des Regierungsbezirks Unterfranken durchgeführt.

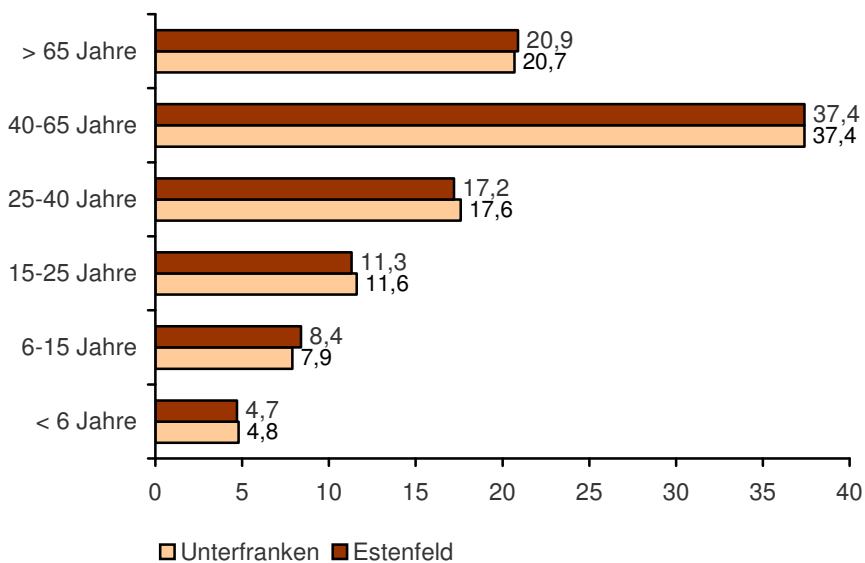


Abb. 9: Vergleich der Altersstruktur von Estenfeld und Unterfranken (Stand 2014)

Die Gegenüberstellung der prozentualen Altersverteilung zeigt, dass die Gemeinde Estenfeld in Bezug auf die Altersstruktur ihrer Einwohner im Vergleich mit dem unterfränkischen Durchschnitt weitgehend unauffällig ist. Die einzigen nennenswerten Unterschiede liegen im Bereich der mittleren Altersklasse zwischen 25 und 40 Jahren, die in Estenfeld leicht unterrepräsentiert ist. Gleichzeitig ist der Anteil der 6- bis 15-Jährigen geringfügig erhöht.

Gleichzeitig geht aus diesen Zahlen jedoch auch hervor, dass Estenfeld ebenso stark wie die meisten anderen Kommunen von einer zunehmenden Alterung der Gesell-

schaft betroffen ist. Die Gründe für diesen allgemeinen Trend sind insbesondere in rückläufigen Geburtenzahlen sowie in einer steigenden Lebenserwartung zu finden. Wie sehr sich diese Entwicklung auf die Bevölkerungsstruktur auswirkt, wird vor allem dann deutlich ablesbar, wenn man die Zusammensetzung der Altersstruktur innerhalb der letzten Jahrzehnte vergleicht.

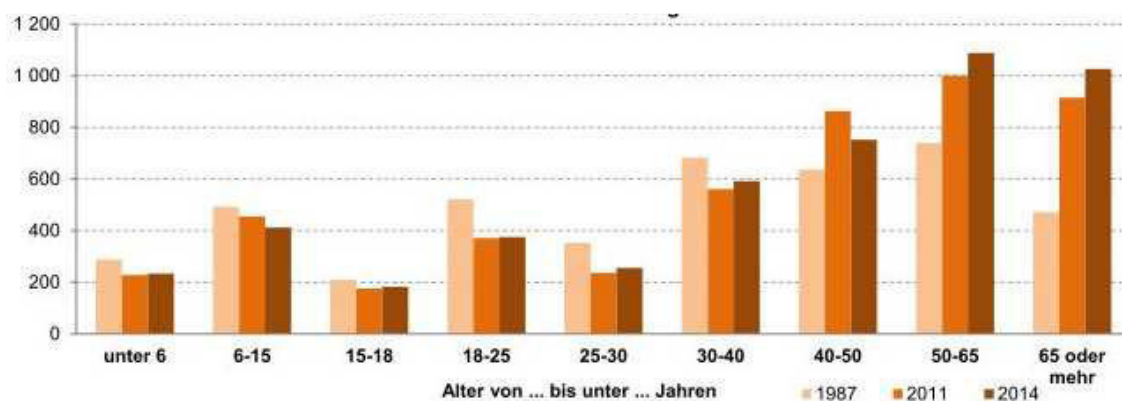


Abb. 10: Bevölkerung 1987, 2011 und 2014 nach Altersgruppen

Abbildung 10 illustriert, wie sich die Einwohnerzahlen der jeweiligen Altersklassen im Vergleich der Jahre 1987, 2011 und 2014 verändert haben. Es zeigt sich, dass die Gruppen der unter 6-Jährigen und der 6- bis 15-Jährigen – trotz der allgemeinen Zunahme der Einwohnerschaft – zahlenmäßig kleiner geworden sind. Gleichzeitig sind in den höheren Altersklassen besonders starke Zuwächse zu verzeichnen.

### Geburten und Sterbefälle

Lange Zeit lagen in der Gemeinde Estenfeld die Geburtenzahlen deutlich über den Sterbefällen, sodass der Ort ein stetiges, natürliches Bevölkerungswachstum erlebte. Seit dem Jahr 2000 zeigen sich erste Schwankungen, im Zuge derer sich die beiden Zahlen einander annäherten. Im Jahr 2009 wurden schließlich ebenso viele Kinder geboren, wie Menschen starben. Seit 2013 schlägt schließlich eine Trendumkehr zu Buche, nach der die Zahl der Sterbefälle die Geburtenrate übersteigt und ein negatives natürliches Bevölkerungswachstum einsetzt. Die ansteigende Zahl der Gestorbenen um 2012 ist unter anderem auf die Eröffnung des Seniorenzentrums in der Lengfelder Straße zurückzuführen. Dies macht die Entwicklung zwar nachvollziehbar, ändert jedoch nichts an der Tatsache einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Der Betrachtungszeitraum von zwei Jahren ist zwar zu kurz, um daraus einen anhaltenden Trend ablesen zu können; gleichwohl liegt angesichts der allgemeinen demographischen Entwicklung der Bundesrepublik die Vermutung nahe, dass sich auch die Gemeinde Estenfeld in Zukunft mit weniger Geburten und mehr Sterbefällen konfrontiert sehen wird.



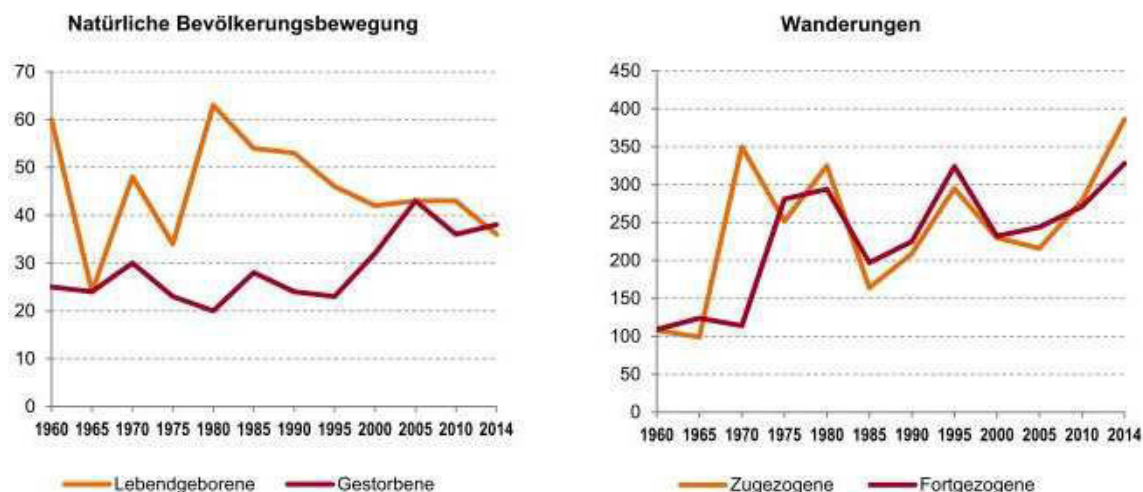


Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wirken sich auch die Wanderungsbewegungen, sprich die Zu- und Fortzüge, auf die Einwohnerzahlen einer Kommune aus – und zwar von der Größenordnung her deutlich stärker als die natürliche Entwicklung. Wie Abbildung 11 zeigt, konnte Estenfeld zwischen 1965 und 1975 deutliche Wanderungsüberschüsse verzeichnen, die zu einem Wachstum der Gemeinde beitrugen. Ab dem Jahr 1975 bis 2010 liegt die Zahl der Fortzüge, wenn auch nur geringfügig, meist über der Zahl der Zuzüge. Seit 2005 lässt sich allerdings ein deutlicher Anstieg der Zuzüge – von 220 Zuzügen im Jahr 2005 auf knapp 400 im Jahr 2014 – erkennen, so dass ab 2010 ein positiver Wanderungssaldo eingetreten ist, der zu einem leichten Bevölkerungsanstieg in den letzten Jahren beigetragen hat.

Für den jüngeren Zeitraum von 2010 bis 2014 stehen noch detailliertere Bevölkerungsdaten zur Verfügung. Legt man die Zahlen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) mit den Wanderungswerten (Zu- und Fortzüge) übereinander, kann so deren Einfluss auf die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre illustriert werden: Abbildung 12 zeigt, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung etwa seit der Eröffnung des Seniorenwohnheims in negative Zahlen umgeschlagen ist. Es ist allerdings auch zu erkennen, dass die Wanderungsbewegungen zahlenmäßig viel stärker ins Gewicht fallen. Die Wanderungsbewegungen sind für die einzelnen Kalenderjahre betrachtet viel größeren Schwankungen unterworfen und sollten, wie in Abbildung 11 dargestellt, besser für einen größeren Zeitraum betrachtet werden, um die Relationen zu erfassen. Wichtig ist an dieser Stelle und mit Blick auf die zukünftige Ortsentwicklung vor allem festzuhalten, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Estenfeld besonders stark von den Zu- und Fortzügen geprägt wird und deutlich weniger von der natürlichen Entwicklung abhängt.



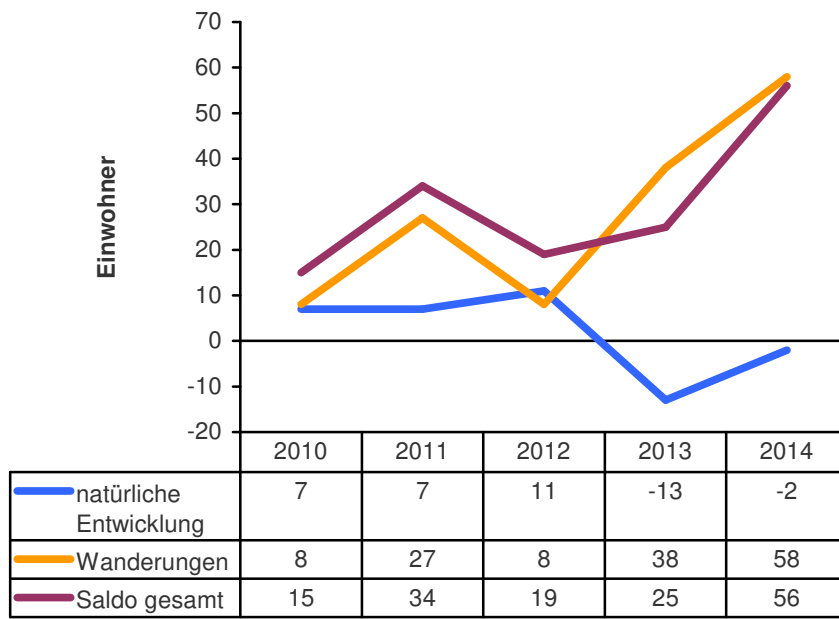


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung 2010 - 2014

## 2.2.4 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

*(Sofern nicht anders gekennzeichnet, stammen die verwendeten Daten aus der ‚Statistik kommunal 2015‘ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für die Gemeinde Estenfeld (2016a) sowie von der Homepage der Gemeinde Estenfeld.)*

### Kinderbetreuung

In der Gemeinde Estenfeld sind zwei Kindergärten und eine Kindergruppe mit insgesamt 272 genehmigten Plätzen vorhanden, die im Jahr 2015 von 227 Kindern belegt wurden:

- Kindergarten St. Michael, Untere Ritterstraße 8, mit Platz für vier Kindergarten-  
gruppen
- Kindergarten St. Elisabeth, Riemenschneiderstraße 26a, mit Platz für insge-  
samt rund 100 Kinder in zwei Kindergarten- und zwei Hortgruppen
- Kindergruppe Farbenklecks, Riemenschneiderstraße 26b, mit vier Krippengrup-  
pen für je 12 Kinder (vgl. Pfarrei St. Mauritius Estenfeld o. J.)

In den drei Einrichtungen wurden 46 Kinder unter 3 Jahren, 106 Kinder zwischen 3 bis 5 Jahren sowie 75 Kinder von 6 bis 10 Jahren betreut.

Die Auslastungszahlen schwankten in den vergangenen Jahren nicht wesentlich, lagen jedoch bis 2015 stets unter der Anzahl der genehmigten Plätze. Durch das Neubaugebiet am Triebweg ist die Auslastungszahl in den letzten Monaten jedoch so deutlich gestiegen, dass demnächst mehr Räume benötigt werden. Die Krippenbetreuung wurde durch den Bau der Kinderkrippe Farbenklecks im Jahr 2013 zusätzlich verbessert, sodass hier die Kapazitäten dem Bedarf angepasst wurden.

### Bildungs- und Kultureinrichtungen

Im Bereich der Bildungseinrichtungen verfügt die Gemeinde über die Grundschule Estenfeld sowie die Mittelschule Kürnachtal Estenfeld. In beiden Schulen zusammen wurden im Schuljahr 2014/2015 insgesamt 262 Schüler in 14 Klassen unterrichtet. In der Mittelschule werden Hauptschulklassen sowie ein M-Zweig angeboten. Zudem sind an die Grundschule eine Jugendsozialarbeit sowie an die Mittelschule eine Schulsozialarbeit sowie eine Mittagsbetreuung angegliedert.

Derzeit bestehen Überlegungen, die Mittelschulen des Schulverbundes ‚Markward von Grumbach – Mittelschule‘, dem die Gemeinden Estenfeld, Unterpleichfeld und Rimpar angehören, auf Grund rückläufiger Schülerzahlen zu einer großen Mittelschule zusammen zu schließen. Hierzu wurde von einem beauftragten Architekturbüro kürzlich eine Standortanalyse durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Unterpleichfeld die besten Rahmenbedingungen für eine gemeinsame Mittelschule bietet. Der Standort Estenfeld sei auf Grund zu geringer Flächenpotentiale, fehlender Dreifachturnhalle und einem bisher unsanierten Bestandsgebäude weniger geeignet. Weitere Entwicklungen in diesem Bereich bleiben abzuwarten.

Über die allgemein bildenden Schulen hinaus wird über die Musikschule Würzburg die Möglichkeit des Musikschulunterrichts in Estenfeld geboten. Es finden zudem Aktivitäten der Volkshochschule statt. In der Friedrich-Ebert-Straße 6 ist eine Gemeindebibliothek eingerichtet.

Einen hohen Stellenwert besitzt das örtliche Vereins- und Verbandswesen. Die Gemeinde Estenfeld verfügt insgesamt über die stolze Anzahl von rund 40 Vereinen. Hinzu kommen neun weitere Vereine im Ortsteils Mühlhausen. Darunter befinden sich unter anderem diverse Sportvereine, gemeinnützige Vereine, Bauernverbände, politische Vereinigungen, Musikvereine, kirchliche Verbände, Feuerwehren, Jagdgenossenschaften, Faschingsvereine, Seniorenvereinigungen und sonstige Gruppen. Besonders hervorzuheben ist der Freundeskreis der Kartause Estenfeld, der sich um den Erhalt und die Weiterentwicklung der Kartause bemüht. Weitere Vereine sind u.a.:

#### Agenda 21-Arbeitskreis

Aquarien- und Terrarienfreunde Estenfeld e.V.

Arbeiterwohlfahrt Estenfeld

Bayerischer Bauernverband (BBV)

Bund Naturschutz Ortsgruppe Estenfeld

CSU-Ortsverband

Estenfelder Bazis

Estenfelder Karnevalsgesellschaft e.V.

Evangelische Kirchengemeinde

Freiwillige Feuerwehr Estenfeld

Feldgeschworene

Freundeskreis der Kartause Estenfeld e.V.

Freundeskreis Seniorenzentrum Estenfeld e.V.

Gospelchor Estenfeld

Industrie-Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, OV Estenfeld/Kürnach

Jagdgenossenschaft Estenfeld

Judo-Mattenfüchse Estenfeld e.V.

Katholische Arbeitnehmer-Bewegung (KAB)

Katholischer Deutscher Frauenbund Zweigverein Estenfeld

Katholische Junge Gemeinde (KJG)

Katholische Kirchenstiftung

Kleintierzuchtvereine

Kunstfreunde 1971 Estenfeld/Würzburg e.V.

Malteser-Hilfsdienst

Musikverein Estenfeld

Obst- und Gartenbauverein

Pfarrgemeinderat Estenfeld

Reit- und Fahrverein Kürnachtal e.V.

Reservistenkameradschaft Estenfeld

Sängervereinigung 1890 e.V.

Soldatenkameradschaft

SPD

Sudoku-Club Estenfeld

Schützengesellschaft Estenfeld 1967 e.V.

Tennisclub Estenfeld „Weiße Mühle“ e.V.  
Turn- und Sportgemeinde 1862 e.V.  
UWG  
VdK-Ortsverband Estenfeld  
Verein Christlicher Pfadfinderinnen und Pfadfinder  
Verein für Kindergarten und Krankenpflege e.V.  
Waldgenossenschaft „Kapellenholz Estenfeld“

Im Ortsteil Mühlhausen kommen weitere Vereine und Verbände hinzu:  
Bayerischer Bauernverband (BBV)  
Dorfgemeinschaft Mühlhausen  
Frauenbund Mühlhausen  
Freiwillige Feuerwehr Mühlhausen  
FV Mühlhausen  
Mühlhäuser Musikanten  
Pfarrgemeinderat Mühlhausen  
Verein für Krankenpflege und Krabbelstube St. Georg Mühlhausen  
Verein zur bäuerlichen und handwerklichen Kulturguterhaltung Mühlhausen (VKM)

Zwar ist die große Anzahl an unterschiedlichen Vereinen positiv zu bewerten, jedoch haben viele der Vereine Nachwuchssorgen, da sich die jüngeren Einwohner und Einwohnerinnen immer weniger in Vereine einbringen wollen. Nachwuchssorgen, vor allem in den kleineren Vereinen, sind die Folge. Zu beobachten ist zudem, dass viele Jüngere immer weniger dazu bereit sind, verantwortliche Position innerhalb der Vereine zu übernehmen. Auch hierdurch stehen Vereinsexistenzen in Frage.

#### Einrichtungen für ältere Menschen

Seit Oktober 2012 gibt es in Estenfeld eine Einrichtung für ältere Menschen, die im Jahr 2014 über 49 Plätze verfügte, von denen 47 Plätze in Anspruch genommen wurden. Dies bedeutet, dass die Einrichtung voll ausgelastet ist. Es handelt sich bei der Einrichtung um das von der Senioreneinrichtung des Landkreises Würzburg gGmbH betriebene Seniorenzentrum in der Lengfelder Straße 7. Das Seniorenzentrum beherbergt die beiden Bereiche Pflegeheim und Service-Wohnen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich zudem die Senioren-Tagespflege mit Sozialstation der Caritas Sozialstation St. Gregor Fährbrück, die neben einem ambulanten Pflegedienst eine Tagespflege mit 25 Plätzen anbietet. Ergänzt wird das Angebot von der Arbeiterwohlfahrt Estenfeld, die ebenfalls Seniorenbetreuung anbietet.

Berücksichtigt man, dass die Lebenserwartung der Menschen steigt und, dass der Anteil der älteren Menschen in Estenfeld insgesamt weiter anwachsen wird, ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Menschen, die einer Unterstützung oder Pflege im Alltag bedürfen, in Zukunft weiter zunehmen wird. Da ältere Menschen vorzugsweise in dem Ort, in dem sie leben auch verbleiben möchten, ist mittelfristig davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Plätzen in der Senioreneinrichtung das vorhandene Angebot übersteigen wird.

### Medizinische Infrastruktur

Die Gemeinde Estenfeld verfügt für eine Kommune dieser Größenordnung über eine erstaunlich umfassende medizinische Versorgungsinfrastruktur. Diese beinhaltet:

- 3 praktische Ärzte / Allgemeinmedizin / Innere Medizin (davon 1 im Altort)
- 2 Zahnärzte (davon 1 im Altort)
- 1 Frauenarzt
- 1 Neurologe
- 1 Praxis für Krankengymnastik
- 3 physiotherapeutische Praxen (davon 2 im Altort)
- 1 logopädische Praxis (davon 1 im Altort)
- 1 Apotheke
- 1 Sanitätshaus

### Öffentliche Einrichtungen und Institutionen

- Katholische Kirche St. Mauritius Estenfeld
- Evangelische Kirche St. Markus Estenfeld
- Katholische Kirche St. Georg Mühlhausen
- Freiwillige Feuerwehr Estenfeld
- Freiwillige Feuerwehr Mühlhausen
- 1 Poststelle, Burggasse 10, Estenfeld
- 2 Bankgeschäftsstellen in Estenfeld

Insgesamt zeigt sich, dass die Gemeinde Estenfeld im Verhältnis hervorragend mit Infrastrukturen ausgestattet ist. Insbesondere die Kinderbetreuung und die ärztliche Versorgung sind überdurchschnittlich ausgebaut und es ist offensichtlich, dass die Gemeinde großen Wert auf die Bereitstellung optimaler Rahmenbedingungen eines attraktiven Wohnstandortes legt. Die sozialen Einrichtungen und das Bildungsangebot werden durch zahlreiche weitere Angebote in direkter Nähe, im Oberzentrum Würzburg, ergänzt, sodass Estenfeld im Hinblick auf diese Infrastrukturen vor allem für junge Familien ein hervorragendes Wohnumfeld bietet.

Die Plandarstellung ‚Infrastruktureinrichtungen‘ zeigt die räumliche Lage der Angebote in Estenfeld. Es fällt auf, dass eine besonders hohe Dichte an Einrichtungen im Bereich der Grund- und Mittelschule und deren Umfeld, wo sich der zentrale Schnittpunkt zwischen Altort und Siedlung befindet, vorhanden ist. Hier sind vor allem Bildungs- und Betreuungsangebote sowie soziale Einrichtungen zu finden. Aber auch die beiden Bankfilialen sowie eine Metzgerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzend sind medizinische und kirchliche Einrichtungen im Altort angesiedelt. Besondere Bedeutung kommt dem Edeka-Markt in der Bäckerstraße zu. Er stellt die Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs im Altort sicher und ist auch für weniger mobile Menschen gut erreichbar. In den Siedlungsbereichen bestehen die infrastrukturellen Angebote vor allem aus Spielplätzen sowie mehreren ärztliche Anlaufstellen. Die Lebensmittel-

telversorgung wird neben dem genannten Edeka-Markt durch einen tegut ergänzt. Dieser befindet sich nördlich des Altortes an der Würzburger Straße.

## 2.2.5 Gebäudebestand und Immobilienmarkt

(Sofern nicht anders gekennzeichnet, stammen die verwendeten Daten aus der ‚Statistik kommunal 2015‘ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für die Gemeinde Estenfeld (2016a) und den Regierungsbezirk Unterfranken (2016b).)

Die Anzahl der Wohngebäude in Estenfeld ist in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Zwischen 2011 und 2014 ist die Anzahl der Wohngebäude von 1.322 auf 1.362 angewachsen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist in der gleichen Zeit um 70 gestiegen. Sowohl die Anzahl der Wohngebäude als auch die Anzahl der Wohnungen dürfte seit 2014 weiter zugenommen haben, da seitdem ein weiteres Baugebiet am östlichen Ortsrand neu bebaut wird. Ein Großteil der Wohngebäude, 62,6%, sind Einfamilienhäuser. Dies entspricht in etwa dem unterfränkischen Durchschnittswert, der bei 62,4% liegt. Weitere 26,1% der Gebäude besitzen zwei, 11,4% der Gebäude drei oder mehr Wohneinheiten. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass sich die Statistik auf die gesamte Gemeinde inkl. Mühlhausen bezieht. Der Ortsteil Mühlhausen besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern; die Anteile an Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen liegen in Estenfeld daher tatsächlich etwas höher als die abgebildeten Durchschnittswerte.

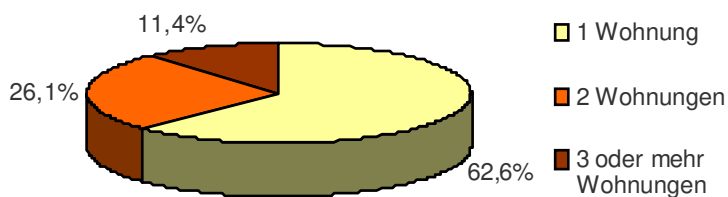


Abb. 13: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2014

Insgesamt sind in der Gemeinde 2.292 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vorhanden. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 107,5 m<sup>2</sup> pro Wohnung (Unterfranken: 101,3 m<sup>2</sup>). Rund 80% der Wohnungen verfügen über vier oder mehr Räume, wohingegen Einzimmerwohnungen mit 1,9% nur einen sehr geringen Anteil ausmachen.

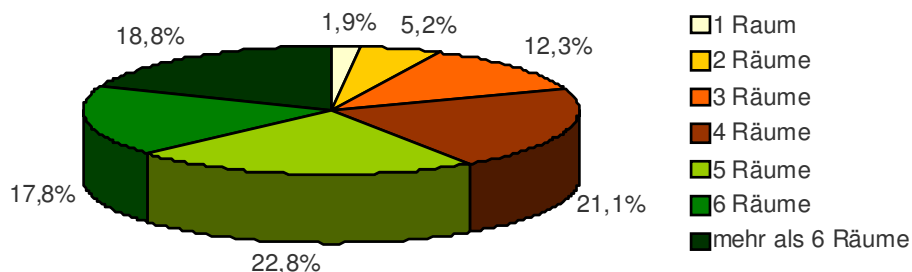


Abb. 14: Räume pro Wohnung

Die Entwicklung des Mietpreises lässt sich anhand der immowelt-Datenbank nachvollziehen. Die Preise variieren je nach Größe der Wohnung, Baujahr und Ausstattungsqualität leicht und liegen derzeit durchschnittlich bei 8,63€ je Quadratmeter. In den letzten drei Jahren lässt sich eine leicht steigende Preistendenz erkennen. Mit 8,63€ je Quadratmeter liegt Estenfeld leicht über dem durchschnittlichen Wert des Landkreises

Würzburg, der bei 8,26€ pro Quadratmeter liegt. Der Kaufpreis für eine Wohnung beträgt derzeit durchschnittlich 2.727,39€ je Quadratmeter, der Kaufpreis für ein Haus beträgt durchschnittlich 409.083,33€. (vgl. Immowelt AG 2017)

Betrachtet man die Baufertigstellungen von Wohngebäuden, so fällt auf, dass die Bautätigkeit innerhalb der letzten zehn Jahre zugenommen hat. Während 2007 lediglich ein Wohngebäude fertiggestellt wurde ist, waren es im Jahr 2014 bereits 13 Gebäude.

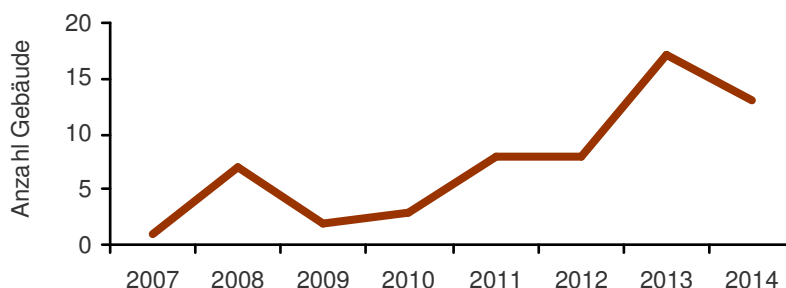


Abb. 15: Errichtung neuer Wohngebäude (Baufertigstellungen) 2007 - 2014

Derzeit verfügt die Gemeinde Estenfeld über kein erschlossenes Baugebiet mehr. Im Flächennutzungsplan sind jedoch noch drei Bereiche als potentielle Wohnbauflächen vermerkt. Eine Möglichkeit der Erweiterung für Wohnbebauung bietet sich am westlichen Ortsrand zwischen Wilhelm-Högner-Straße und Westring. Für diesen Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan erstellt. Eine zweite Option zur Erweiterung der Wohnbauflächen liegt im Norden Estenfelds, nördlich der Siedlerstraße und zugleich östlich der Jahnstraße. Die dritte Fläche, die im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, ist die kleinste. Sie befindet sich südlich des Elswegs und schließt direkt an die Bebauung der Kirchgasse an. (vgl. Auktor Ingenieur GmbH 2005)

Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Ortsteil Estenfeld beträgt für Wohnbauflächen zwischen 215 und 255€ pro Quadratmeter und für gewerbliche Flächen 70€ je Quadratmeter.



## 2.2.6 Lokale Ökonomie

Die wirtschaftliche Situation und die Ausstattung der Gemeinde mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind stark von ihrer räumlichen Lage, zum einen direkt angrenzend an das Oberzentrum Würzburg und zum anderen direkt angrenzend an die Autobahn A7, geprägt. So ist Estenfeld ein typischer Vorort, der als beliebter Wohnstandort für die größtenteils in Würzburg arbeitende Bevölkerung genutzt wird. Dies wird vor allem bei der Betrachtung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer ersichtlich. Im Jahr 2014 stehen 1.203 Beschäftigten am Arbeitsort 1.832 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Daraus ergibt sich ein negativer Pendler-saldo von -629 Beschäftigten. Die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort gliedern sich wie folgt auf:

- produzierendes Gewerbe: 18,3%
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 20,3%
- Unternehmensdienstleister: 50,5%
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sowie öffentliche und private Dienstleister: 10,9%

Der Anteil der Arbeitslosen in Estenfeld ist als sehr gering einzustufen. Lediglich rund 45 Personen im erwerbsfähigen Alter waren im Jahr 2015 arbeitslos gemeldet. Dies ist der niedrigste Stand seit 2009.

Estenfeld verfügt auf Grund seiner Lage direkt an der Autobahn über ein Gewerbe- und Industriegebiet. Das ‚Gewerbegebiet an der A7‘ liegt im Nordosten des Gemeindegebiets mit Erweiterungsmöglichkeit bis an die Gemeindegrenze zu Kürnach. Es wird durch die Bundesstraße 19, die Kreisstraße WÜ 26 und die Wohnbebauung Estenfelds begrenzt. Die Betriebsstruktur ist geprägt von Handwerksbetrieben, vor allem Bauhandwerk und Kfz-Betriebe, sowie Dienstleistungsbetrieben. Die Grundstücksgrößen eignen sich sowohl für kleinere Unternehmen als auch für Großbetriebe. Im Gewerbegebiet an der A7 sind unter anderem ansässig:

- eResearch Technology GmbH
- Porsche Zentrum Würzburg
- lichtbasis
- Haas - Gesundheitszentrum
- HCM

Außerhalb des Gewerbegebiets sind nur vereinzelt kleinere gewerbliche Nutzungen zu finden.

Neben dem Gewerbe kommt dem Einzelhandel, und hier besonders der Nahversorgung eine zentrale Funktion zu. Insgesamt ist die Einzelhandelsdichte in Estenfeld gering. Wie die Plandarstellung ‚Infrastruktureinrichtungen‘ zeigt, befinden zwei Lebensmittelmärkte in Estenfeld. Einer davon direkt im Altort, der zweite an der Würzburger Straße. Weitere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich auf Kürnacher Gemeindegebiet direkt an der Zufahrt zur B 19. In Estenfeld wird das Nahversorgungsangebot von drei Bäckereien, zwei davon in der Unteren Ritterstraße und die dritte im Edeka-Markt in der Bäckergasse, sowie einer Metzgerei in der Riemenschneiderstraße er-

gänzt. Damit ist die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vor allem im Altort sehr gut abgedeckt und die wohnungsnahe, fußläufige Versorgung sichergestellt. Auch für die Einwohner in den Siedlungsgebieten sind die Nahversorgungseinrichtungen gut erreichbar, wenn auch in manchen Bereichen mit längeren Distanzen verbunden.

Die Bedeutung der Nahversorgung im Ort zeigt sich auch in einer Bürgerbefragung des Instituts für Geographie der Universität Würzburg aus dem Jahr 2011. Demnach liegt in 80% der Fälle für die Einwohner Estenfelds das Ziel ihrer Einkaufsbewegung für den täglichen Bedarf in Estenfeld selbst. 16% gaben an, für den Einkauf der täglichen Güter nach Würzburg zu fahren, die übrigen 4% erledigen die Einkäufe in Kürnach.

Ergänzend wird die lokale Ökonomie Estenfelds von landwirtschaftlichen Betrieben beeinflusst. Im Jahr 2010 waren noch 26 landwirtschaftliche Betriebe ansässig, von denen kein Betrieb weniger als 10 ha landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftete (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2016a). Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bewirtschaften aktuell 13 ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe und Pächter aus umliegenden Gemeinden die zu bewirtschaftenden Landwirtschaftsflächen Estenfelds. Die Flächen sind durch hochwertige Löss-Lehm-Böden geprägt, die sich für den Anbau zahlreicher Kulturen eignen. In Folge der Flurbereinigung sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu großen Einheiten strukturiert.

Der Tourismus spielt in Estenfeld keine bedeutende Rolle. Die Übernachtungsangebote sind so gering, dass in der ‚Statistik kommunal‘ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung nur ein Beherbergungsbetrieb mit neun oder mehr Gästebetten verzeichnet ist. Auf der Homepage der Gemeinde werden Fremdenzimmer sowie Wohnmobilstellplätze in der Maidbronner Straße aufgeführt. Weiterhin werden drei Gaststätten, zwei Vereins- und eine Campinggaststätte sowie zwei Schnellimbisse benannt. (vgl. Gemeinde Estenfeld o. J.)

## 2.2.7 Umwelt und Energie

### Schutzgebiete

Auf der Gemarkung Estenfeld sind mehrere Wasserschutzgebiete außerhalb der bebauten Siedlungsflächen ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung). Weitere Schutzgebiete wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, Natur- oder Nationalparke sind nicht vorhanden. Im Nordwesten grenzen jedoch zwei FFH-Gebiete mit den Bezeichnungen ‚Gramschatzer Wald‘ und ‚Laubwälder um Würzburg‘ an die Gemarkung an. Weiterhin schließt im Osten das Vogelschutzgebiet ‚Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft Nö Würzburg‘ an.

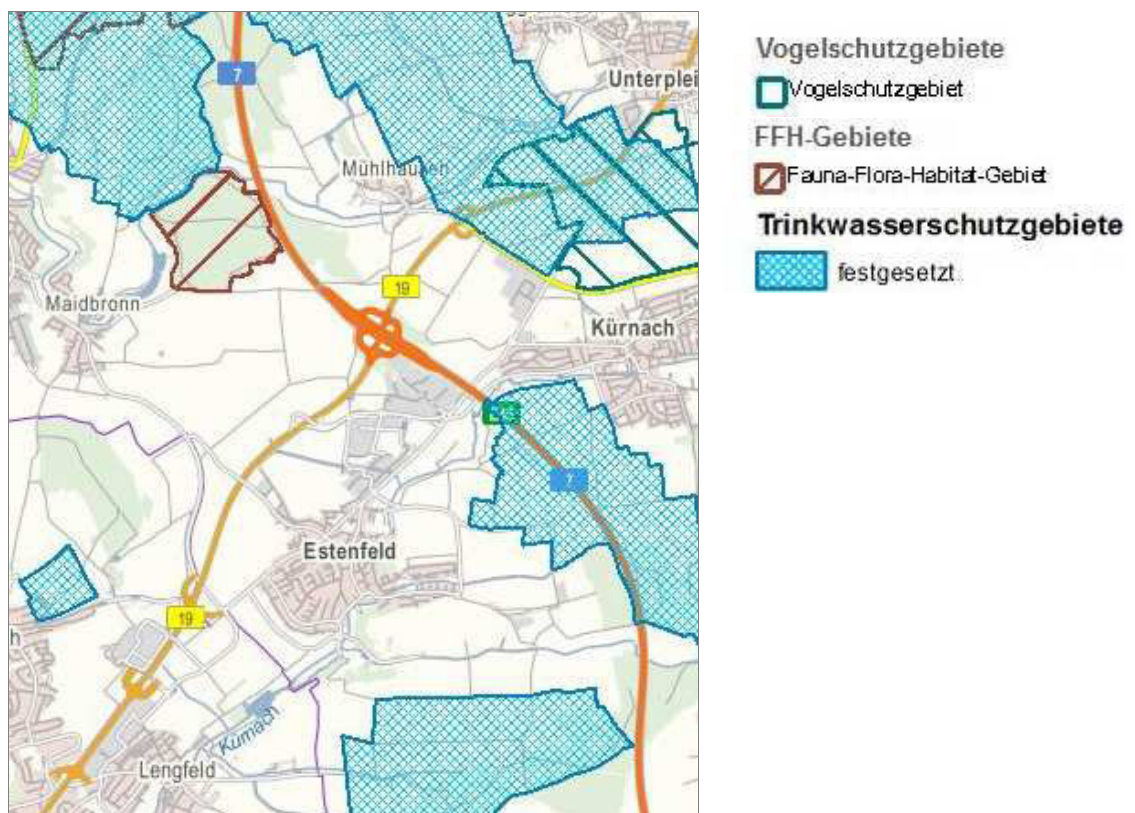


Abb. 16: Schutzgebiete auf der Gemarkung Estenfeld

### Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Südlich und südöstlich des Gemeindeteils Estenfeld befinden sich zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete außerhalb einer Naturschutzfläche, ein weiteres befindet sich westlich von Mühlhausen. Auf der Gemarkung Estenfeld ist zudem zwischen den beiden Gemeindeteilen ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – ‚Ton/Lehm Westlich Kürnach‘ – ausgewiesen. Zuletzt befindet sich nördlich von Mühlhausen ein Teil des Vorbehaltsgebiets für Windkraftanlagen mit der Bezeichnung ‚Westlich Burggrumbach‘ auf Estenfelder Gemarkung.

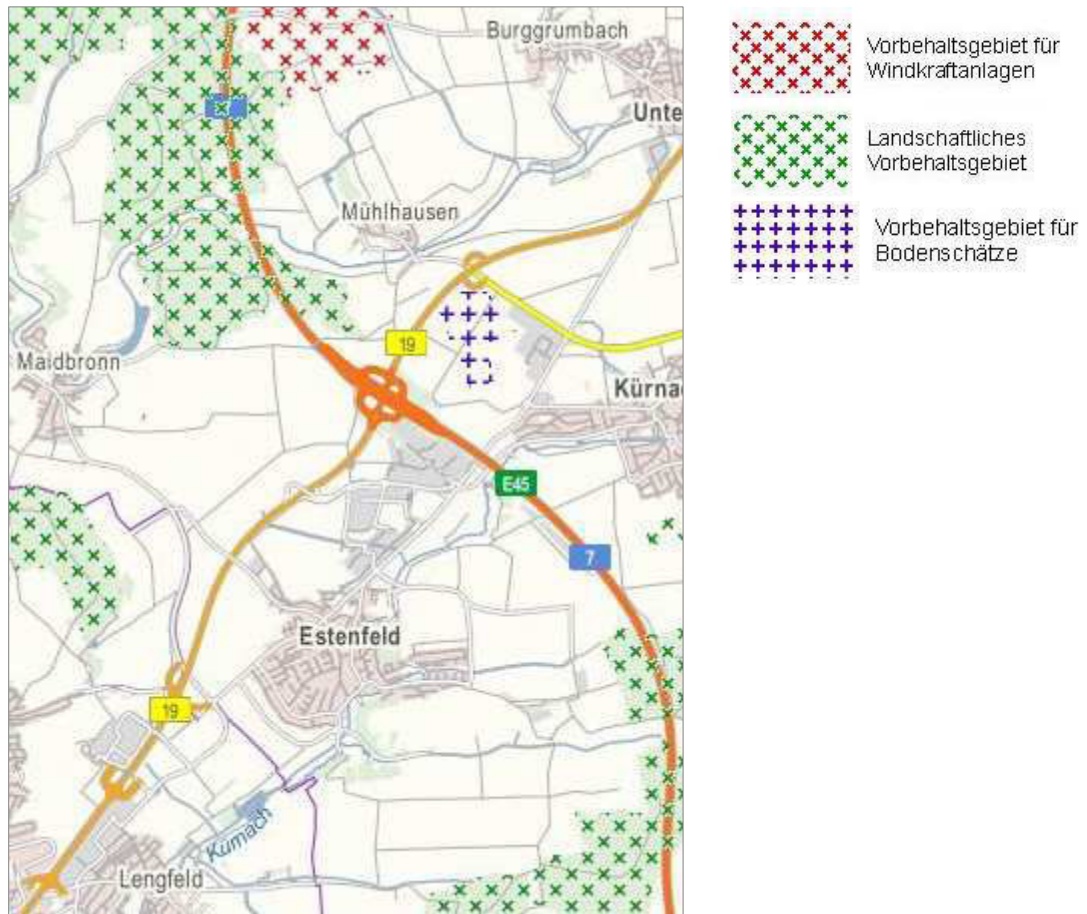


Abb. 17: Vorbehaltsgebiete auf der Gemarkung Estenfeld

### Nutzung regenerativer Energien

Mit einem steigenden ökologischen Bewusstsein, knapper werdenden natürlichen Ressourcen und einer gezielten politischen Förderung hat in den letzten Jahren die Bedeutung und Verbreitung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien in Deutschland enorm zugenommen. Zudem setzen viele Gemeinden verstärkt auf dezentrale Lösungen der Energieversorgung, um an Autonomie zu gewinnen. Auch die Gemeinde Estenfeld signalisiert spätestens mit der Erstellung eines Energiekonzepts im Jahr 2014 ihr großes Interesse für eine energetisch nachhaltige Entwicklung. Sie verfolgt das Ziel einer möglichst weitgehenden Nutzung regenerativer Energien. Zum bisherigen Zeitpunkt sind nur vereinzelt Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien vertreten. Eine grobe Orientierung liefern die Karten des ‚Energieatlas Bayern 2.0‘ und das Energiekonzept, das eine umfangreiche Bestandsaufnahme beinhaltet. Diese veranschaulichen die Standorte von technischen Anlagen zur Energiegewinnung. Vor allem die Kartendarstellungen des ‚Energieatlas Bayern 2.0‘ sind jedoch auf die Meldung durch die Betreiber angewiesen und können daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.



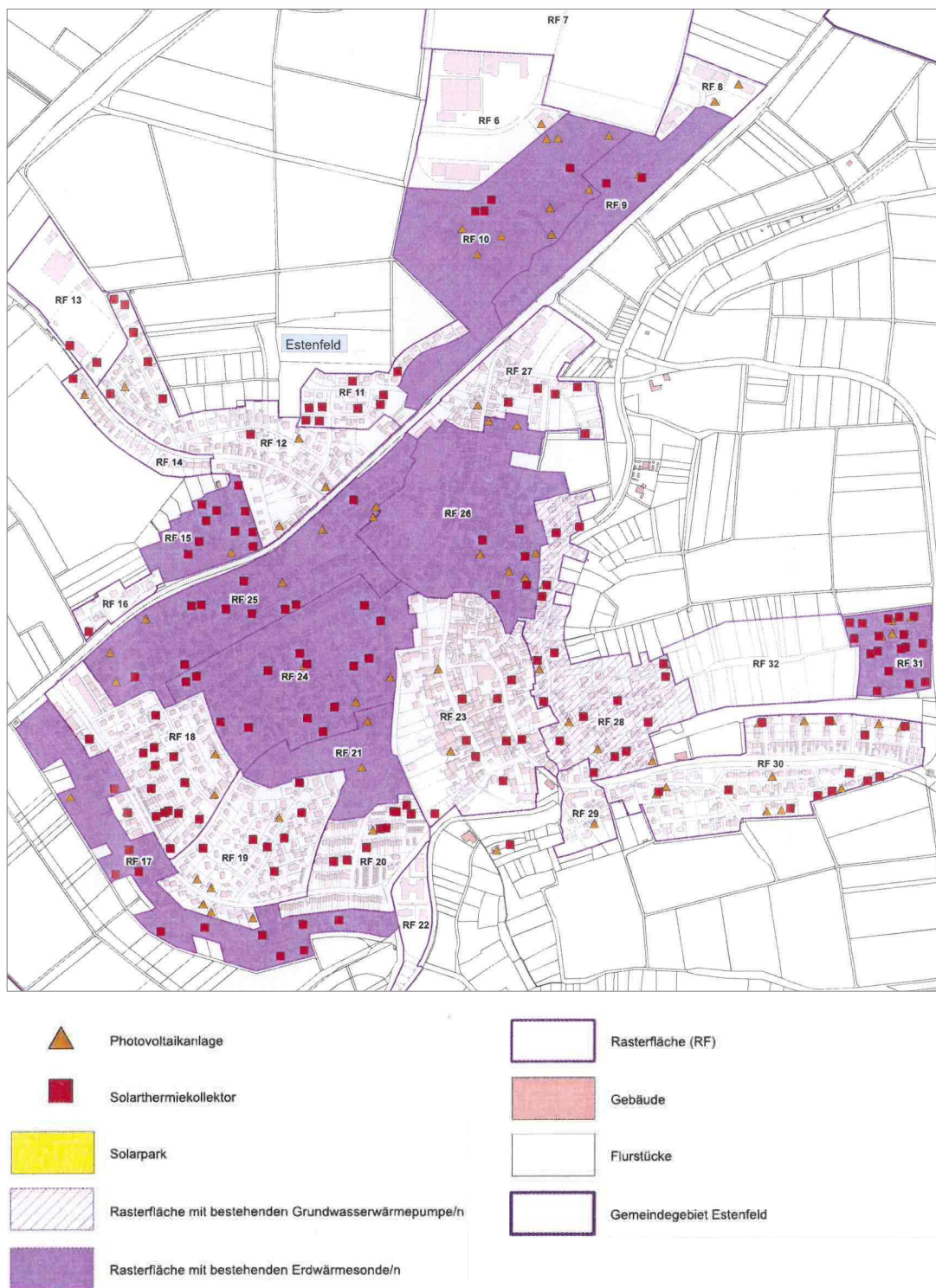


Abb. 18: Standorte von Photovoltaikanlagen

Abbildung 18 zeigt die Standorte von Photovoltaikanlagen. Sowohl am nördlichen und östlichen Rand des Altortes als auch in den neueren Siedlungsgebieten, hier vor allem am Triebweg, sind vereinzelt Photovoltaikanlagen installiert. Im Energiekonzept aus dem Jahr 2014 sind insgesamt 95 Photovoltaikanlagen und 189 Solarthermiekollektoren erfasst. Zusätzlich befindet sich seit dem Jahr 2005 ein Solarpark im südlichen Gemeindegebiet. Neben Solar- und Photovoltaikanlagen sind zusätzlich noch 60 Erdwärmesonden und drei Grundwasserwärmepumpen erfasst.

Für detaillierte Information zum Bestand technischer Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sowie zu den möglichen Ausbaupotenzialen und vorgeschlagenen Maßnahmen wird auf das Energiekonzept der Gemeinde Estenfeld (2014) verwiesen.

### Informationsangebote

Um über das Thema Energie umfassend und gleichzeitig unkompliziert zu informieren, betreibt die Bayerische Staatsregierung das Internetportal ‚Energieatlas Bayern 2.0‘, das in übersichtlicher Form eine Vielzahl von nützlichen und gut aufbereiteten Informationen, Daten und Hilfestellungen kostenlos zur Verfügung stellt. Eine interaktive Karte, gegliedert nach den Energiearten Biomasse, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft, Windenergie und Abwärme informiert über die räumliche Verteilung bestehender Anlagen und liefert gleichzeitig Aussagen zu den örtlichen Potenzialen. Zudem werden Ansprechpartner benannt und auf Best-Practice-Beispiele als Anregungen verwiesen (vgl. <http://www.energieatlas.bayern.de/>).

Weitere Möglichkeiten für alternative Energiegewinnung bzw. Energieeinsparpotentiale und -möglichkeiten, sowohl für die Kommune als auch für den Privatbürger, zeigt das Energiekonzept der Gemeinde auf.

Natürlich können solche Informationsangebote nicht die fachspezifische individuelle Beratung vor Ort ersetzen. Sie sollen und können aber Denkanstöße und Orientierungshilfen für bestimmte Problemstellungen liefern und eine grundlegende Hilfestellung und erste Informationsquelle für die Bevölkerung, für Gewerbetreibende sowie für die kommunale Verwaltung sein. In Ergänzung dazu ist wichtig zu bedenken: Ein zentraler Aspekt, um die Energiewende einzuleiten, liegt in der Sensibilisierung von privaten und gewerblichen Nutzern ebenso wie der Kommunen als Planungsträger und Energieverbraucher. Eine systematische und kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit ist daher unverzichtbar.

## 2.3 Bestandsaufnahme vor Ort

Zur näheren Untersuchung der Siedlungsstrukturen und funktionalen Zusammenhänge wurde eine umfassende Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Dabei bietet sich eine Aufteilung des Untersuchungsgebietes in zwei Betrachtungsfelder mit unterschiedlichen Detaillierungsgraden an:

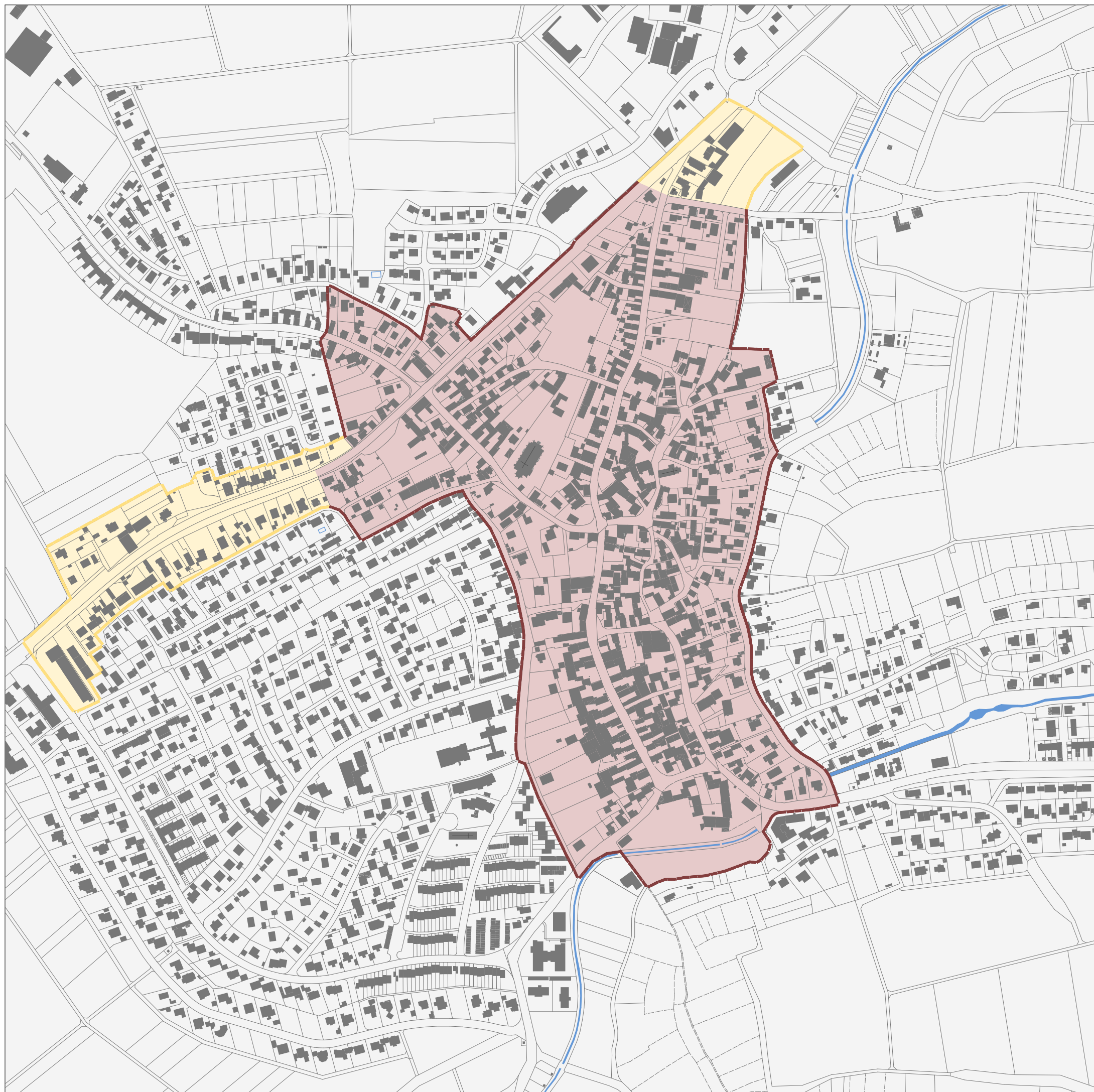
1. Der Altortkern zeichnet sich durch eine sehr heterogene Bebauung aus und ist besonders stark von funktionalen Verlusten und einem schlechten baulichen Zustand der Gebäude betroffen. Hier erscheint eine sehr detaillierte Vorgehensweise erforderlich, die jedes Grundstück parzellenscharf erfasst. Für jedes dieser Grundstücke im Untersuchungsgebiet wurde eine Grundstückskartei angefertigt, die in übersichtlicher Form die wichtigsten Kriterien erhebt und mit Fotos illustriert. Diese sehr aufwendige Handarbeit ist für den historischen Altortkern jedoch unverzichtbar, um fundierte Aussagen bei der Analyse treffen und Lösungsansätze auf Objektebene entwickeln zu können.

2. Die im Westen, Norden und Südosten anschließenden Siedlungserweiterungen sind deutlich homogener ausgeprägt und sehr flächenintensiv. Sie werden deshalb in der Bestandsaufnahme und Analyse zu Quartieren zusammengefasst.

Die Begehung und Kartierung vor Ort fand an mehreren Terminen im Februar und März 2016 statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme flossen in mehrere thematische Karten ein, die im Folgenden dargestellt und erläutert werden. Betrachtet wurden insbesondere folgende Themenfelder:

- Siedlungsstruktur
- Vorhandene Bebauungspläne
- Nutzungsstruktur
- Gebäudetypologie
- Baualter und Denkmalschutz
- Baulicher Zustand
- Leerstände und Flächenpotenziale
- Freiflächen und Verkehr





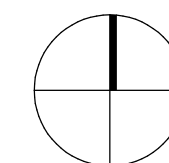
## LEGENDE



ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET  
BESCHLOSSEN AM 12.01.2016



ABGRENZUNG ERWEITERUNG  
BESCHLOSSEN AM 11.04.2017



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

SOZIALE STADT

**ABGRENZUNG  
UNTERSUCHUNGSGEBIET**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016



### 2.3.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Estenfeld ist lediglich im Westen und Süden in einer sehr kompakten Form angelegt, die übrigen Ortsränder sind bereits etwas ausgefranst und greifen unterschiedlich weit in die umliegende Landschaft ein. Estenfeld ist ein klassisches Straßendorf, welches entlang der Oberen und Unteren Ritterstraße gewachsen ist. Der historische Altortkern wird im Norden durch die Würzburger Straße, im Osten und Süden durch die ‚Kürnach‘ und im Westen durch die Riemenschneiderstraße begrenzt. Im Laufe der Zeit hat der Ortskern mehrere Siedlungserweiterungen erfahren. Die größte erstreckt sich westlich des Altortes und wird nun mit einer letzten Erweiterung bis zum Westring abgerundet. Zudem wurde der Ort nach Norden über die Würzburger Straße hinaus erweitert. Die Bebauung in nördliche Richtung konzentriert sich vorwiegend entlang der Maidbronner Straße. Nördlich der Würzburger Straße wurden zudem Flächen für gewerbliche Nutzung ausgewiesen, welche durch die B19 und die Zuleitung zur B19 begrenzt werden. Nach Osten hin ist der Ort kaum gewachsen. Lediglich im Südosten befindet sich eine Siedlungserweiterung, die jedoch sehr weit in die Landschaft greift.

Im Schwarzplan sind der Altortkern und die späteren Siedlungserweiterungen leicht zu unterscheiden: Die historischen Strukturen zeigen eine starke Überbauung der Parzellen mit ihrer typischen baulichen Enge und Kleinteiligkeit. Entlang der Oberen und Unteren Ritterstraße bilden giebelständige Hauptgebäude eine klare Raumkante. Besonders in der Unteren Ritterstraße lassen sich die fränkischen Dreiseithofstrukturen ehemals landwirtschaftlich genutzter Anwesen noch sehr gut ablesen. Auf der rückwärtigen Seite der Anwesen zur Riemenschneiderstraße hin sind noch Reste historischer Grünstrukturen zu erkennen, die einst den Ortsrand bildeten. In den Randbereichen des Altortes nimmt die bauliche Dichte bereits deutlich ab, eine gewisse Kleinteiligkeit ist jedoch weiterhin zu erkennen.

Die Straßenzüge in den neueren Siedlungen weisen sehr unterschiedliche bauliche Dichten und dadurch auch einen sehr unterschiedlichen Charakter auf, der vor allem durch die Gebäudetypologien geprägt wird. Die Plandarstellung ‚Gebäudetypologie‘ gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie gewerblichen und öffentlichen Nutzungen.

Während große Teile der Neubausiedlungen aus freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Gärten bestehen, sind im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße und in einigen Abschnitten der St.-Mauritius-Straße hohe städtebauliche Dichten zu finden. Vor allem im südlichen Bereich der Konrad-Adenauer-Straße sind verdichtete Reihenhauserstrukturen vorhanden. In der St.-Mauritius-Straße befinden sich zudem zwei größere Geschosswohnungsbauten. Aber auch im südöstlichen Erweiterungsbereich sind, besonders entlang des Triebwegs, städtebaulich dichtere Reihenhauserstrukturen zu erkennen.



Abb. 19: Frei stehendes Einfamilienhaus in der Straße ‚An den Linden‘



Abb. 20: Zweifamilienhäuser in der Friedrich-Ebert-Straße



Abb. 21: Typische Reihenhausbebauung in der Konrad-Adenauer-Straße



Abb. 22: Geschosswohnungsbau in der St.-Mauritius-Straße

Wie die Plandarstellung ‚Siedlungs- und Nutzungsstruktur‘ illustriert, wird das besiedelte Gebiet größtenteils für Wohnzwecke genutzt. Die gewerblichen Betriebe sind überwiegend im Gewerbegebiet im Nordosten Estenfelds angesiedelt. Kleinere Betriebe sind vereinzelt in die Siedlungen eingestreut. Deutlich zeigt sich, dass die öffentlichen Infrastrukturen entweder direkt im Altort oder aber am Rande des Altortes sozusagen als Schnittstelle zwischen historischem Ortskern und den späteren Siedlungserweiterungen nach Westen untergebracht sind. Die neueren Siedlungsbereiche werden gelegentlich durch kleine Spielplätze aufgelockert, anderweitige öffentliche Grün- oder Freiflächen sind, mit Ausnahme des Sportplatzes, allerdings im gesamten Siedlungsgebiet nicht vorhanden. Stattdessen sind den freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern in der Regel private Gärten zugeordnet.



Abb. 23: Kleineres Gewerbe Kreuzung Würzburger Straße/Konrad-Adenauer-Straße





Abb. 24: Spielplatz in der Wilhelm-Hoegner-Straße

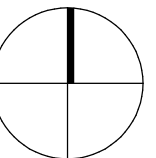
Auch im Altort überwiegt die Wohnnutzung. Die Plandarstellung ‚Nutzungen im Altort‘ zeigt, dass etlichen Wohngebäuden weitere Scheunen und Nebengebäude zugeordnet sind, die von der landwirtschaftlichen Nutzung zeugen. Heute sind jedoch kaum noch aktive Hofstellen vorhanden. Viele Scheunen und Nebengebäude werden vielmehr nur noch als Lager- und Abstellflächen verwendet. Handwerkliche Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte sind nur wenige vorhanden. An einzelhändlerischen Nutzungen sind unter anderem eine Postfiliale, eine Gärtnerei oder ein Schreib- und Spielwarenladen verblieben.

Umso bedeutender ist der Edeka-Markt in der Bäckerstraße. Zusammen mit den beiden Bäckereien in der Unteren Ritterstraße bzw. in der Wilhelm-Barth-Straße und der Metzgerei in der Riemenschneiderstraße kann die Nahversorgung des Altortes gewährleistet werden. Ergänzt wird die Versorgungssituation durch einen tegut an der Würzburger Straße.



**LEGENDE**

-  GEBÄUBEBESTAND IM UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  GEBÄUBEBESTAND SIEDLUNGSERWEITERUNG



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

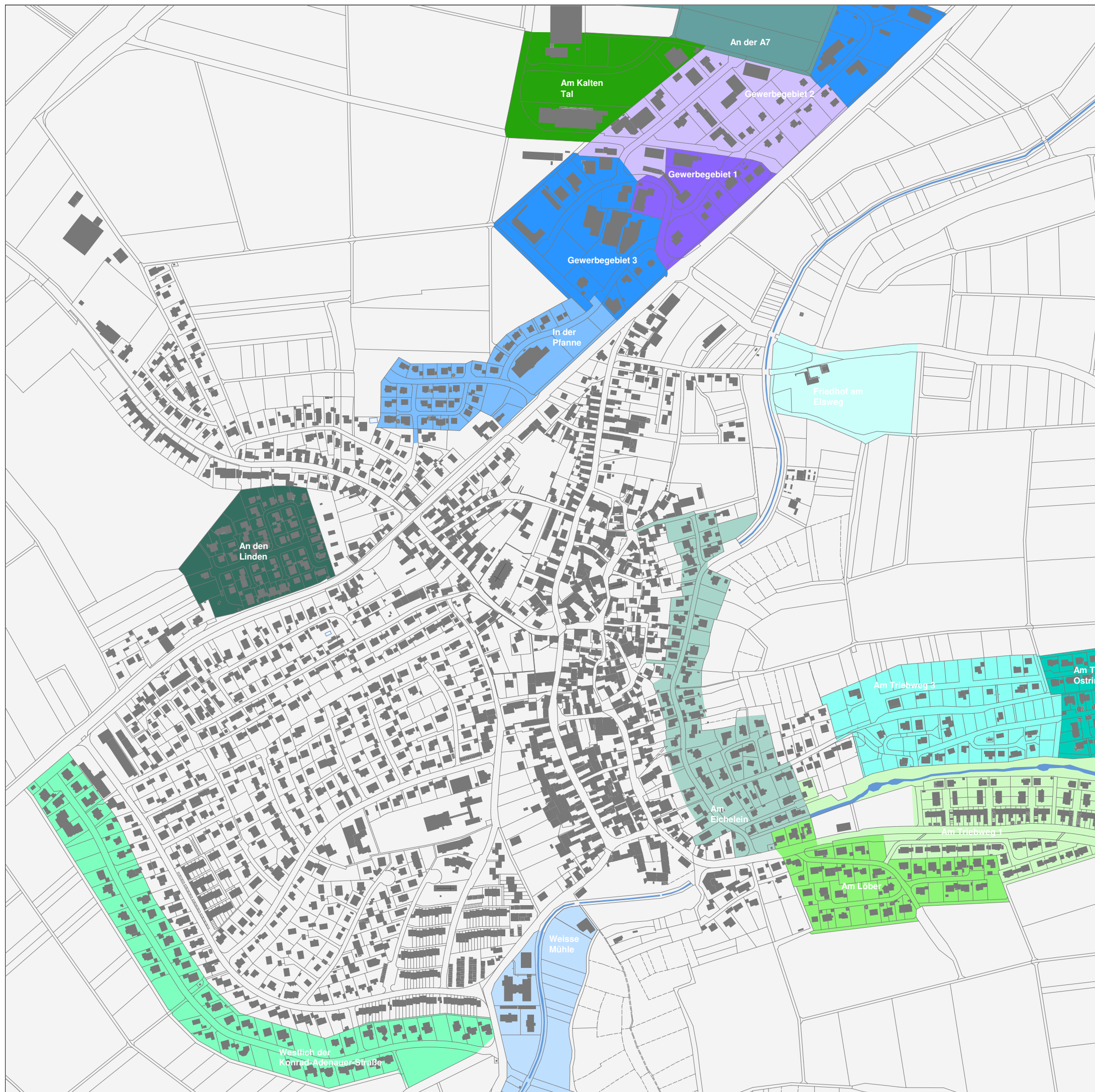
**SCHWARZPLAN**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbH,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016





ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

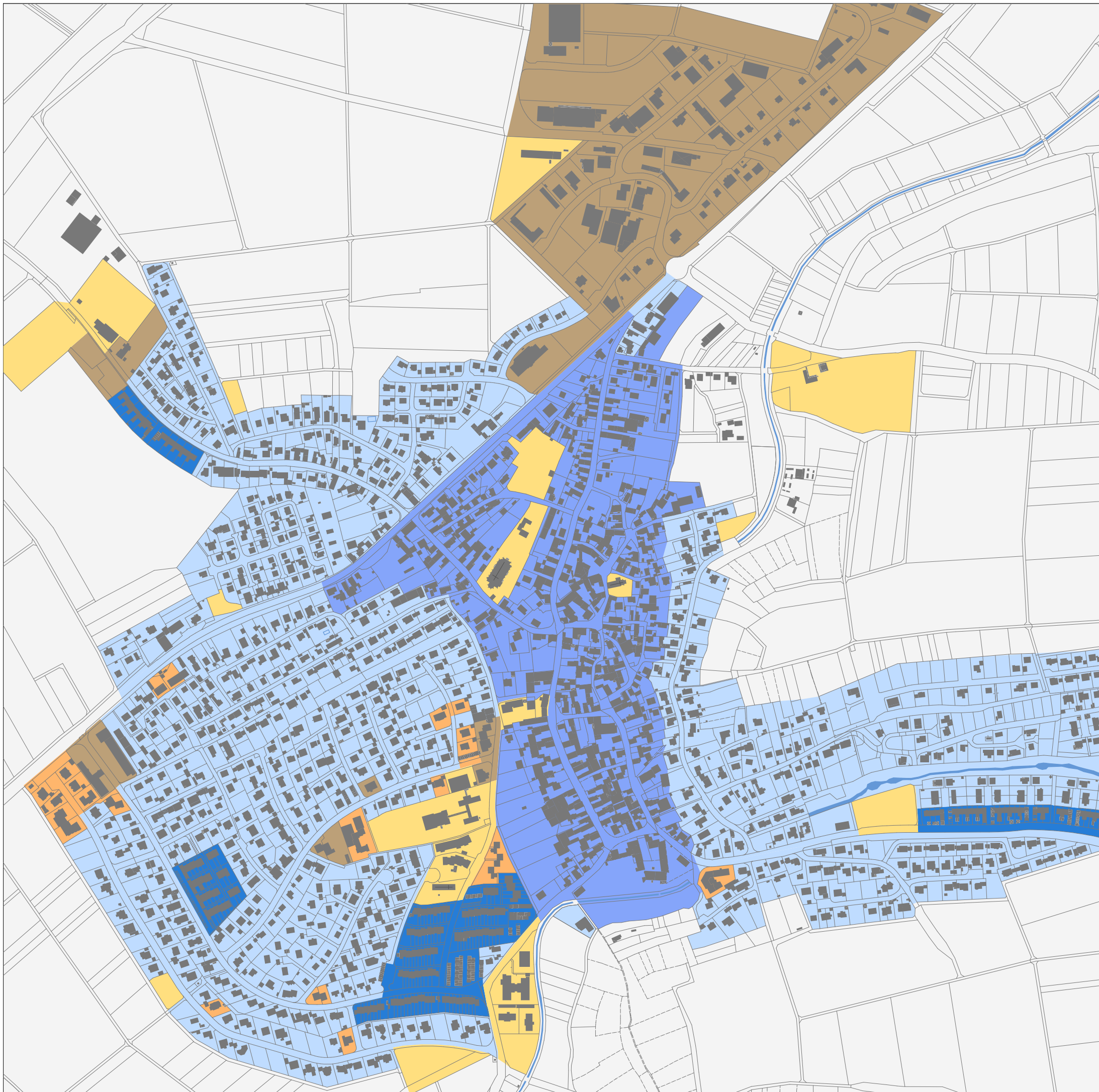
SOZIALE STADT

**VORHANDENE BEBAUUNGSPLÄNE**

SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

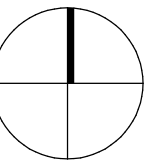
Projekt-Nr.: 2015/30 DEZEMBER 2016





**LEGENDE**

- FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND DOPPELHÄUSER
- EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER MIT GRÖßEREN NEBENGEBÄUDEN IM ORTSKERN
- REIHENHÄUSER
- MEHRFAMILIENHÄUSER
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND SONDERBAUTEN
- GEWERBEBAUTEN



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

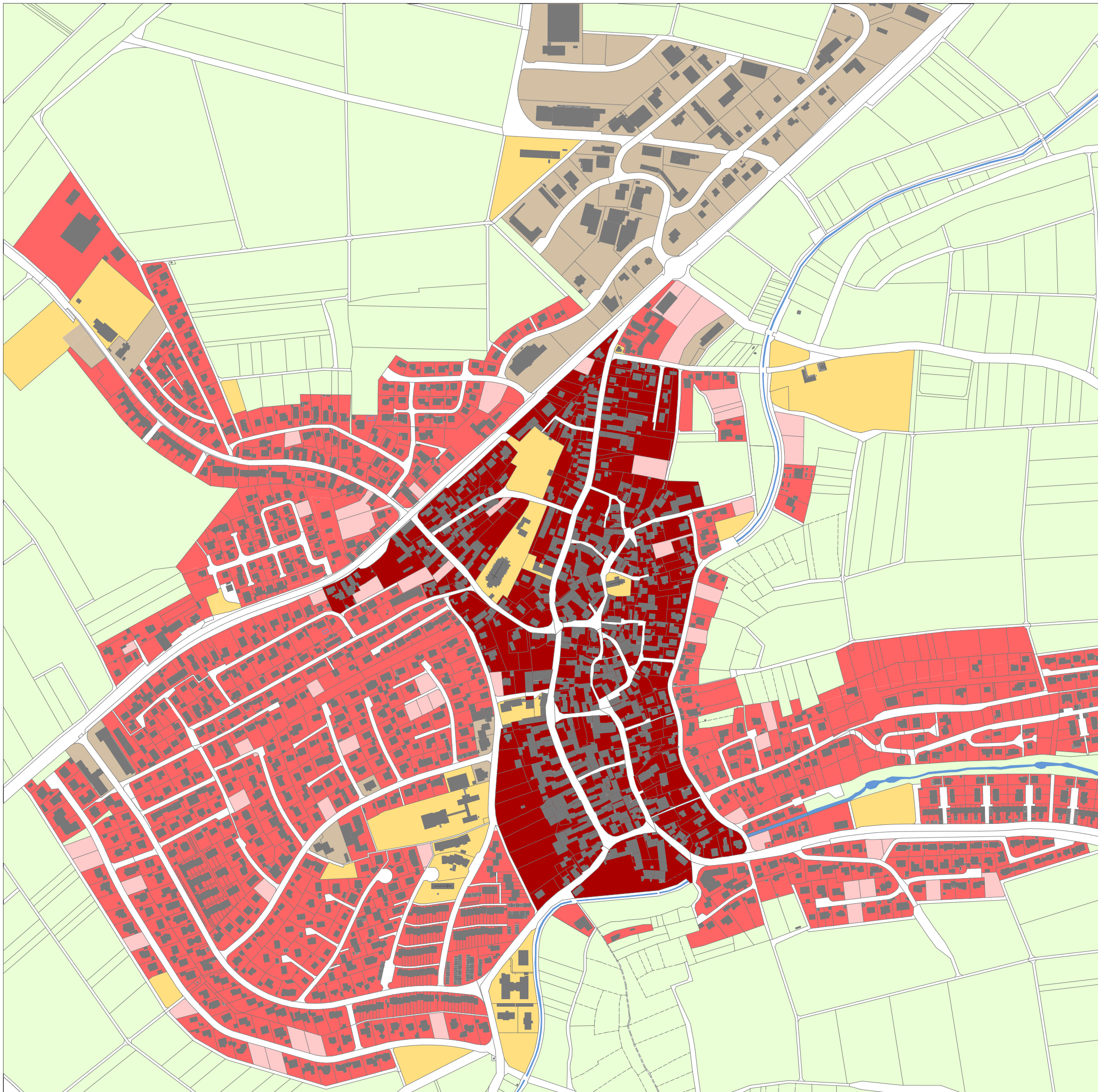
**GEBÄUDETYPOLOGIE**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

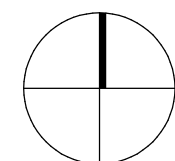
DEZEMBER 2016





**LEGENDE**

- WOHNEN IM HISTORISCHEN ALTORT
- WOHNGEBIET
- UNBEBAUTE WOHNFLÄCHE
- GEWERBE
- GEMEINBEDARF/ÖFFENTLICHE NUTZUNG
- FREIFLÄCHE
- BACH
- VERKEHRSRAUM



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

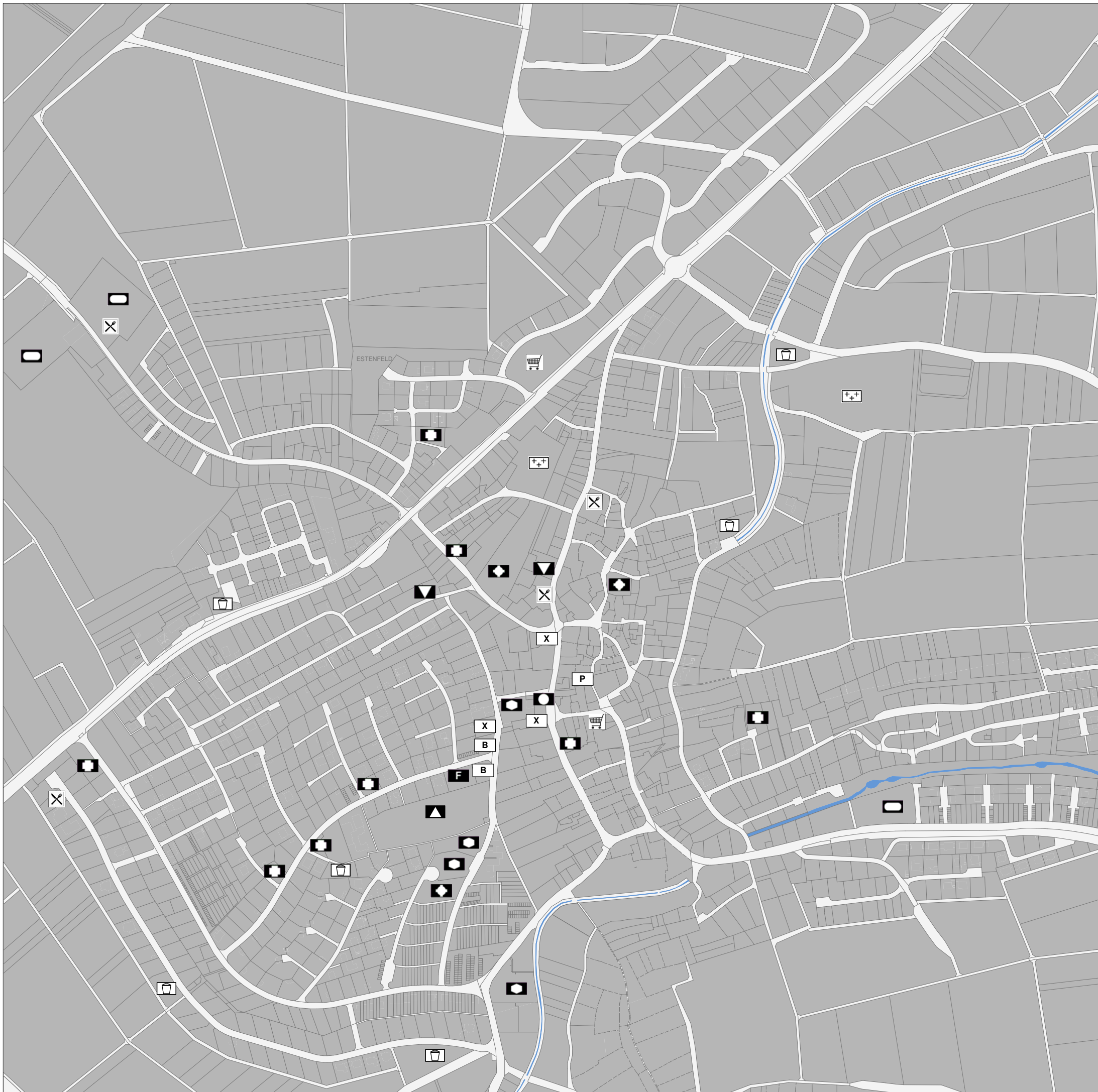
**SIEDLUNGS- UND  
NUTZUNGSSTRUKTUR**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30




DEZEMBER 2016









**LEGENDE**





SOZIALE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

-  BILDUNGSEINRICHTUNG
-  SOZIALE EINRICHTUNG
-  ÄRZTE & APOTHEKE





FREIZEIT- UND KULTUREINRICHTUNGEN

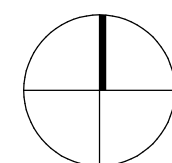
-  KINDERSPIELANLAGE/BOLZPLATZ
-  SPORTANLAGE/SPORTHALLE
-  GASTRONOMIE
-  KULTURELLE EINRICHTUNG

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

-  RATHAUS
-  FEUERWEHR
-  KIRCHE
-  FRIEDHOF

NAHVERSORGUNG

-  GROSSER LEBENSMITTELMARKT
-  KLEINE BÄCKEREI/METZGEREI
-  POSTSTELLE
-  BANKFILIALE/GELDAUTOMAT



ORTSSANIERUNG ESTENFELD  
**INTEGRIERTES  
 STÄDTEBAULICHES  
 ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT















**INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN**

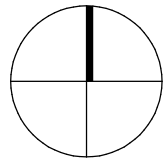
**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
 ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT





**LEGENDE**

-  ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  WOHNEN
-  EINZELHANDEL
-  DIENSTLEISTUNG
-  HANDWERK
-  MEDIZINISCHE VERSORGUNG
-  GASTRONOMIE
-  GEMEINBEDARF/ÖFFENTLICHE NUTZUNG
-  GARAGE/CARPORT
-  NEBENGEBÄUDE/LAGER/STALL
-  SCHEUNE
-  TERRASSE
-  NICHT EINSEHBAR
-  UNGENUTZT



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**NUTZUNGEN IM ALTORT**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

### 2.3.2 Denkmalschutz und Baualter

Im Ortsteil Estenfeld sind einige Bodendenkmäler vorhanden. Bei jeglichen Bodeneingriffen in diesen Bereichen muss eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG eingeholt werden.

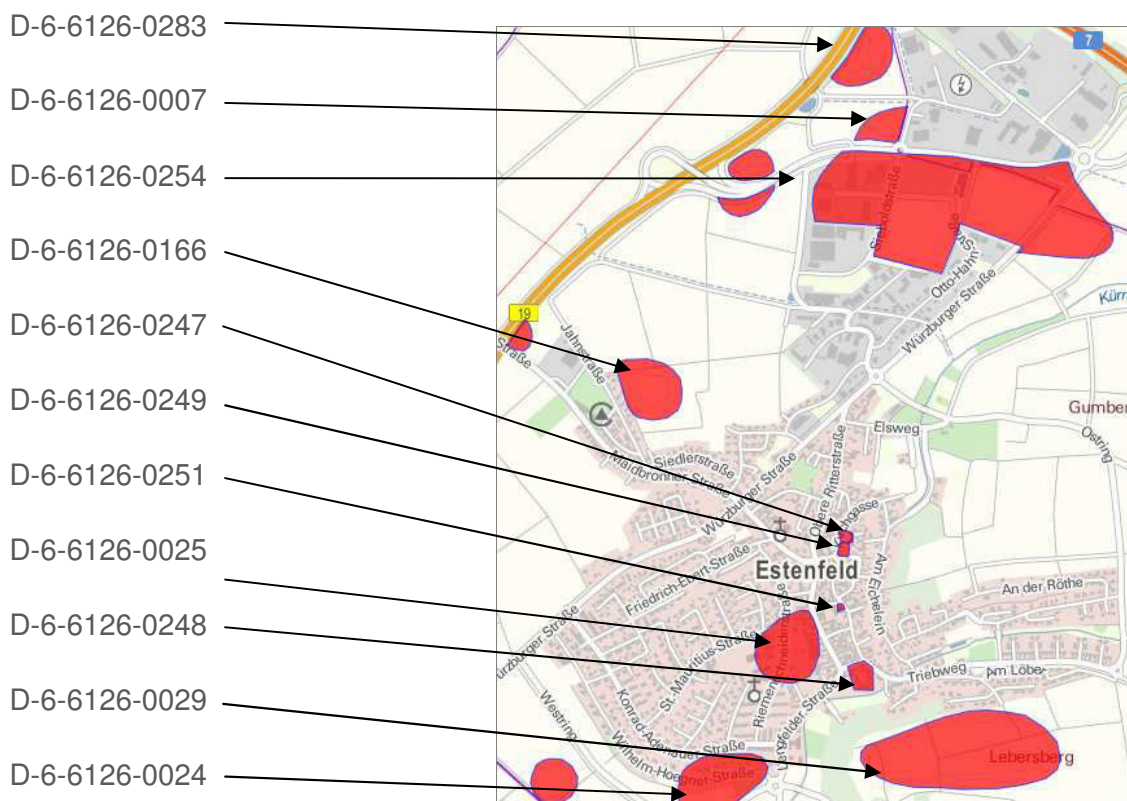


Abb. 25: Bodendenkmäler in Estenfeld

In der Denkmalliste sind die Bodendenkmäler innerhalb des bebauten Gebiets des Ortsteils Estenfeld folgendermaßen bezeichnet:

- D-6-6126-0007: Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums, der Späthallstattzeit und der jüngeren Latènezeit
- D-6-6126-0024: Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik
- D-6-6126-0025: Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums
- D-6-6126-0029: Siedlung des Alt- und Mittelneolithikums, der späten Hallstatt- und der frühen Latènezeit sowie rundes Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-6-6126-0166: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-6-6126-0247: Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen, im Kern mittelalterlichen Alten Kath. Pfarrkirche St. Mauritius von Estenfeld mit Körpergräbern im ummauerten Kirchhof
- D-6-6126-0248: Archäologische Befunde im Bereich des ehem. mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kartäuserhofes mit 1810 abgebrochener frühneuzeitlicher Kirche in Estenfeld

- D-6-6126-0249: Untertägige Bauteile der mittelalterlichen Burg in Estenfeld
- D-6-6126-0251: Archäologische Befunde der frühen und späten Neuzeit im Bereich der ehem. Synagoge von Estenfeld
- D-6-6126-0254: Siedlung der Hallstattzeit
- D-6-6126-0283: Siedlung des Neolithikums

An historisch wertvoller Gebäudesubstanz ist in Estenfeld nur noch wenig vorhanden. Die älteste Bausubstanz findet sich im Ortskern. Wie die Plandarstellung ‚Baualter im Altort‘ zeigt, ist dort eine sehr heterogene Mischung an Gebäudealtern zu finden.

Neben den Bodendenkmälern befinden sich in Estenfeld noch einige wenige bauliche Einzel- bzw. Teildenkmal. Die Denkmäler im bebauten Ortsbereich von Estenfeld sind wie folgt inventarisiert:

- D-6-79-130-53: Glasergasse 1. Pietà, Sandstein, wohl frühes 19. Jh.; auf der Hofmauer
- D-6-79-130-1: Joseph-Knapp-Straße 18. Kreuzschlepper, Sandstein, auf gebauchtem Pfeilersockel, bez. 1706 (Nachbildung)
- D-6-79-130-2: Kirchgasse 1. Bildstock, Sandstein, Altarsockel, Säule mit Engeln, Aufsatz mit Kreuzigung, Rundbogenabschluss und Kreuz, um 1700
- D-6-79-130-3: Kirchgasse 2; Kirchgasse 4. Gasthaus zum Hirschen, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Sandsteingliederung und geohrten Fenster-rahmungen, verputzt, um 1800; Nebengebäude, Satteldach und Walmdach, gleichzeitig
- D-6-79-130-4: Kirchgasse 6; Reisgrubengasse 1 a. Bauernhaus, sog. Burg, ehem. Hof der Grumbacher, zweigeschossiger, gestreckter Bau mit hofseits vorkragendem, verputztem Fachwerkobergeschoss und steilem Satteldach, Ende 15. Jh., äußerlich verändert
- D-6-79-130-5: Kirchgasse 14. Alte kath. Pfarrkirche St. Mauritius, Turmunterbau romanisch, Turmaufbau 16. Jh., mit Streben besetzter, eingezogener Chor, Langhaus mit abgewalmtem Dach und Sakristeianbau 1614-15; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, bez. 1542
- D-6-79-130-6: Kirchgasse 17. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen, verputzt, 17./18. Jh.
- D-6-79-130-7: Kirchgasse 19. Ehem. Schlossmühle, zweigeschossiger Massivbau mit Eckquaderung, teilweise profilierten Fensterrahmungen und steilem Satteldach, im Kern 17. Jh.; Torpfeiler, Mitte 18. Jh. (Pfeilerfiguren 2008 ins Rathaus Untere Ritterstraße 6 versetzt)
- D-6-79-130-8: Mühlgasse 3. Ehem. Dorfmühle, zweigeschossiger Traufseitbau mit Sandsteingliederung und Volutengiebeln, Fenster mit profilierten Gewänden, um 1600
- D-6-79-130-9: Mühlgasse 8. Relief der Vierzehn Nothelfer, um 1730
- D-6-79-130-10: Mühlgasse 12. Nische mit Figur Johannes d. T., Sandstein, um 1700
- D-6-79-130-15: Nähe Riemenschneiderstraße; Riemenschneiderstraße. Bildstock mit St. Mauritius, 1912



- D-6-79-130-17: Nähe Triebweg. Bildstock, Sandstein, abgefaster Pfeiler und Aufsatz mit Kreuzigung in Nische unter Giebelbedachung, bez. 1590 (Kopie)
- D-6-79-130-11: Obere Ritterstraße 1. Nische mit Heiligenfigur, 18. Jh.
- D-6-79-130-12: Obere Ritterstraße 39. Heiligenfigur, 17. Jh.
- D-6-79-130-13: Obere Ritterstraße 49. Kreuzigungsgruppe, Sandstein, 19. Jh.
- D-6-79-130-14: Reisgrubengasse 10. Madonnenfigur, 18. Jh.
- D-6-79-130-24: Robert-Koch-Straße 1. Im Bauhof eingelagert: Madonnenfigur, 18. Jh.; Bildstock mit Kreuzigung, 1621; Kreuzschlepper, 1706; Bildstock mit Kreuzigung, 1626; Pietà, 1707; Kreuz, 1728; Bildstock mit Kreuzigung und Pietà, 1741; Bildstock mit Madonna, 1709; Bildstock mit Kreuzigung und Auferstehung, um 1580; Bildstock mit Kreuzigung um 1800; Bildstock mit Dreifaltigkeit und Pietà, um 1800; u. a.
- D-6-79-130-35: Triebweg. Bildstock, Säule und Aufsatz mit Pietà, Rundbogen-giebel und Eisenkreuz, bez. 1707; nördlich Lebersberg
- D-6-79-130-16: Triebweg 6. Bildstock, Sandstein, Säule und Aufsatz mit Dreifal-tigkeit und Pietà, bekrönendes Steinkreuz, Mitte 18. Jh.
- D-6-79-130-20: Untere Ritterstraße. Bildstock, Sandstein, Altarsockel, Pfeiler und Aufsatz mit Kreuzigung, bez. 1706; z.T. in die Gebäudefassade eingelassen
- D-6-79-130-18: Untere Ritterstraße 4. Wohnhaus, zweigeschossiger Halb-walmdachbau mit gefugten Eckpilastern und geohrten Sandsteinrahmungen, barock, 1712; Wappenrelief, bez. 1712; Stadel, Bruchsteinbau mit Satteldach, gleichzeitig (ursprünglich mit Untere Ritterstraße 8 verbunden)
- D-6-79-130-19: Untere Ritterstraße 8. Wohnhaus, zweigeschossiger Halb-walmdachbau mit gefugten Eckpilastern und geohrten Sandsteinrahmungen, barock, bez. 1712 (ursprünglich mit Untere Ritterstraße 4 verbunden)
- D-6-79-130-21: Untere Ritterstraße 16. Hofeinfahrt, Sandstein, zwei gefugte Pfeiler mit Kugelaufsätzen, barock, 18. Jh.; Madonnenfigur, 1750
- D-6-79-130-22: Untere Ritterstraße 17. Bildnische mit Heiligenfigur, Sandstein, bez. 1720; im Giebelfeld des Hauses
- D-6-79-130-23: Untere Ritterstraße 18. Hofeingang, Sandstein, Fußgängerpfor-te mit gefelderten Eckpilastern und Rundbogen, bez. 1743
- D-6-79-130-25: Untere Ritterstraße 20. Nische mit Hausfigur, Pietà, Sandstein, 18. Jh.
- D-6-79-130-26: Untere Ritterstraße 22. Madonnenfigur, 19. Jh.
- D-6-79-130-27: Untere Ritterstraße 23. Barocke Einfahrtspfeiler, 18. Jh.
- D-6-79-130-28: Untere Ritterstraße 31. Pietà, Sandstein, als Bildstock in Ni-sche, bez. 1698; im Hausgiebel
- D-6-79-130-29: Untere Ritterstraße 37. Wappenschild, 1712
- D-6-79-130-30: Untere Ritterstraße 38; Untere Ritterstraße 40; Untere Ritter-straße 36; Nähe Untere Ritterstraße. Kartäuserhof, ehem. Hof der Kartause Engelgarten in Würzburg, langgestreckter, zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen, verputzt, 17./18. Jh.; Kellerbau mit Halbwalm-dach, Wirtschaftsgebäude; Scheune mit Mansarddach, 18. Jh.; großes Hoftor mit Fußgängerpforte, profilierte Sandsteinrundbögen, barock, um 1700; Klos-termauern, 17.-19. Jh.
- D-6-79-130-31: Untere Straße 13. Nepomuk-Figur, Sandstein, um 1780



- D-6-79-130-51: Weiße Mühle 1. Weiße Mühle, zweiteiliger, zweigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebeln und profilierten Fensterrahmen, Keller-  
eingang bez. 1562; Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, um  
1800; Stadel mit Halbwalmdach, 18. Jh.
- D-6-79-130-32: Wilhelm-Barth-Straße 13. Neue kath. Pfarrkirche St. Mauritius,  
Bruchsteinmauerwerk mit Sandsteinquadern, eingezogener Chor mit vierge-  
schossigem Chorseitenturm und Sakristieianbau, umlaufend mit Streben  
besetzt, neugotisch, 1914-24; mit Ausstattung; Ölberg, um 1500
- D-6-79-130-33: Wilhelm-Barth-Straße 18. Marienfigur, 18. Jh.
- D-6-79-130-52: Wilhelm-Hoegner-Straße. Bildstock, mit Kreuzigung und Geißel-  
ung, um 1700; bei der Weißen Mühle
- D-6-79-130-34: Würzburger Straße 1. Wegkreuz, Sandstein, mit Altarsockel,  
bez. 1720

Insgesamt wird deutlich, dass in Estenfeld nur noch sehr wenige Einzeldenkmäler vor-  
handen sind. Stattdessen handelt es sich bei den eingetragenen Denkmälern häufig um  
Hoftore oder Heiligenfiguren.

Neben den in der obigen Liste aufgeführten Elementen kommen weitere, in die Denk-  
malliste inventarisierte Objekte im Ortsteil Mühlhausen sowie außerhalb der besiedel-  
ten Fläche hinzu. Bei letzteren handelt es sich vorwiegend um Wegekreuze oder Bild-  
stöcke.



Abb. 26: Anwesen Untere Ritterstraße 4



Abb. 27: Untere Ritterstraße 16, Hofeinfahrt und  
Madonnenfigur

Einige Gebäude, vor allem Wohn- und Scheunengebäude von ehemals landwirtschaft-  
lichen Hofanlagen, stammen noch aus den Jahren 1851 – 1918. Die Mehrzahl der Ge-  
bäude ist jedoch neueren Datums und wurden erst nach dem Ersten Weltkrieg errich-  
tet; ein Großteil davon sogar erst nach 1945. Die Plandarstellung ‚Baualter im Altort‘  
verdeutlicht den großen Anteil, den die jüngeren Gebäude ausmachen.

Außerhalb des Altortes ist die Bebauung deutlich weniger heterogen angelegt und  
kann deshalb in Quartiere zusammengefasst werden.

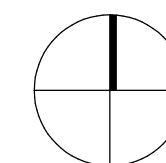
Etwas vereinfacht dargestellt erfolgte die Siedlungsentwicklung zunächst in Richtung Norden. Etwa zeitgleich entstand eine kleinere Siedlungserweiterung im Südosten des Altortes. Die größte Siedlungserweiterung schließt sich jedoch im Westen an den Altort an. Sie ist vermutlich in den 1960er Jahren entstanden. Der Plan ‚Bualter nach Quartieren‘ zeigt eine grobe Unterteilung der Quartiere in verschiedene Baualterskategorien. Es handelt sich dabei um eine schätzungsweise Zuordnung, die sich an den jeweils vorherrschenden Gebäuden orientiert und nicht jedes einzelne Objekt verzeichnet. Die jüngsten Entwicklungen fanden im Norden und Südosten statt. Als nächster Abschnitt wird zur Abrundung des Ortes im Westen ein Baufeld bis zum Westring entstehen.

Für die relativ neuen Siedlungserweiterungen ebenso wie für die gewerblich genutzten Flächen im Norden liegen Bebauungspläne vor. Eine Übersicht zeigt der beiliegende Plan ‚Vorhandene Bebauungspläne‘.



**LEGENDE**

- ALTORTKERN (BEBAUUNG SEHR HETEROGEN)
- GRÖSSTENTEILS 1930 - 1959
- GRÖSSTENTEILS 1960 - 1974
- GRÖSSTENTEILS 1975 - 1989
- GRÖSSTENTEILS 1990 - 2000
- GRÖSSTENTEILS NACH 2000



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**BAUALTER NACH QUARTIEREN**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT










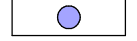
Projekt-Nr.: 2015/30

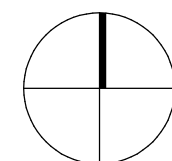
DEZEMBER 2016





**LEGENDE**

-  ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  VOR 1650
-  1650 - 1780
-  1780 - 1850
-  1850 - 1918
-  1918 - 1945
-  NACH 1945
-  NICHT EINSEHBAR
-  BAUDENKMAL
-  TEILDENKMAL



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**BAUALTER IM ALTORT**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016

### 2.3.3 Baulicher Zustand

In Bezug auf den baulichen Zustand der Gebäude zeigen sich große Unterschiede zwischen Siedlung und Altort. In den neueren Siedlungsbereichen ist der bauliche Zustand – zumindest nach dem optischen Eindruck zu urteilen – überwiegend sehr gut bis gut. Nur in wenigen Fällen lässt sich erkennen, dass eine baldige Sanierung notwendig ist.

Anders jedoch im Altort! Dort zeigt sich eine sehr durchwachsene bauliche Situation. Knapp die Hälfte der Gebäude weist kleinere oder größere Schäden auf, sodass in vielen Fällen ein absehbarer, in einigen Fällen ein dringender Sanierungsbedarf gegeben ist. Wie die Plandarstellung ‚Gebäudezustand im Altort‘ zeigt, stellt vor allem die Untere Ritterstraße einen Problembereich dar. Hier häufen sich die Gebäude mit kleineren oder größeren Schäden, besonders auf der westlichen Straßenseite. Auch der südliche Abschnitt der Oberen Ritterstraße und die Kirchgasse sind besonders betroffen. Insgesamt besteht jedoch im gesamten Altortbereich ein mehr oder minder großer Aufwertungsbedarf. Auch wenn etwa die Hälfte der Gebäude noch in einem guten oder sehr guten Zustand ist, so sind es doch die zahlreichen baulichen und gestalterischen Negativbeispiele, die dem Betrachter ins Auge fallen und den Ortskern insgesamt in ein eher unvorteilhaftes Licht rücken.

An Baudenkmalern ist vor allem das Anwesen Untere Ritterstraße 38/40 – der ehemalige Wirtschaftshof der Kartause Engelgarten – zu nennen, das dringend saniert werden müsste. Auch der ehemalige Hof der Grumbacher, Kirchgasse 6/Reisgrubengasse 1a, weist kleinere Schäden auf. Bei letzterem Anwesen handelt es sich um private Eigentümer, die Kartause jedoch befindet sich mittlerweile komplett im Eigentum der Gemeinde.



Abb. 28: Anwesen Kirchgasse 6, ehemaliger Hof der Grumbacher








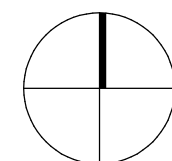
Abb. 29: Kartause mit dringendem Sanierungsbedarf, Untere Ritterstraße 38/40





**LEGENDE**

-  ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  SEHR GUTER BIS GUTER ZUSTAND
-  KLEINE SCHÄDEN
-  GROSSE SCHÄDEN BIS BAUFÄLLIG
-  NICHT EINSEHBAR



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**GEBÄUDEZUSTAND IM ALTORT**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016

### 2.3.4 Leerstände und Flächenpotentiale

Die Leerstände wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme im Februar bzw. März 2016 ermittelt. Da die Erhebung ausschließlich auf der augenscheinlichen Erkennung von außen beruht, konnten lediglich komplett leer stehende Anwesen erfasst werden.

Leerstände scheinen derzeit in Estenfeld primär ein Problem des Altortes und nicht der Siedlungsgebiete zu sein.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme konnten im Untersuchungsgebiet Altort fünfzehn komplett leer stehende Anwesen identifiziert werden. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um Wohnungsleerstände. Die Art und Lage der Leerstände sind in der Plandarstellung ‚Leerstände im Altort‘ abgebildet.

In der Regel sind die betroffenen Gebäude in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand. Auffällig ist die räumliche Konzentration in der Unteren Ritterstraße und der Burggasse. In den beiden Straßen befindet sich zusammen gut die Hälfte aller komplett leer stehenden Anwesen.

In den neueren Siedlungsgebieten sind fast keine Leerstände an Wohngebäuden zu identifizieren bzw. es handelt sich um eine natürliche Fluktuation von Weg- und Zuzügen. Nach Einschätzung der gemeindlichen Bauverwaltung gibt es keine Gebäude, die über längere Zeit leer stehen. Die Nachfrage nach Wohnraum – sowohl im Eigentum als auch zur Miete – sei in der Stadtrandgemeinde anhaltend hoch. Das insgesamt gepflegte Erscheinungsbild der Siedlungsbereiche bestätigt den Eindruck einer noch intakten Struktur.



Neben den hier erfassten aktuellen Leerständen sind in Estenfeld eine Reihe weiterer Flächenpotentiale vorhanden (siehe Plan ‚Flächenpotentiale‘). Hierzu zählen zunächst die klassischen Baulücken: bisher unbebaute Grundstücke, die sich vor allem an den Siedlungsrändern in den jüngeren Gebieten sowie im Bereich um die St.-Mauritius-Straße herum befinden. Diese belaufen sich auf rund 55 Grundstücke unterschiedlicher Größe. Hinzu kommen noch einige unbebaute Grundstücke im Bereich des Baugebiets ‚Triebweg 3‘, die jedoch allesamt bereits verkauft sind. Bei einigen dieser bisher unbebauten Grundstücke, vor allem im Altort, dürfte sich eine Bebauung jedoch als schwierig erweisen, da sie auf Grund der Bebauung der angrenzenden Grundstücke nicht mehr direkt von der Straße aus erschlossen werden können.

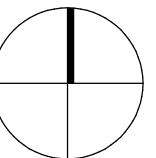
Hinzu kommen – vor allem am Rande des Altortes gelegen – einige Grundstücke, die im Verhältnis zu ihrer Größe nur sehr geringfügig bebaut sind und daher Möglichkeiten zur weiteren Nachverdichtung bieten. Hier könnten bei Bedarf weitere Gebäude entstehen, ohne zusätzliche Bauflächen ausweisen zu müssen.





**LEGENDE**

-  GERING GENUTZTE FLÄCHE
-  BAULÜCKE/  
UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**FLÄCHENPOTENTIALE**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT






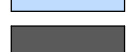



Projekt-Nr.: 2015/30

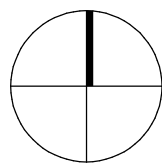
DEZEMBER 2016





**LEGENDE**

-  ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  LEERSTAND WOHNEN
-  LEERSTAND EINZELHANDEL
-  LEERSTAND DIENSTLEISTUNG
-  LEERSTAND HANDWERK
-  LEERSTAND GASTRONOMIE
-  LEERSTAND GARAGE/CARPORT
-  LEERSTAND NEBENGEBÄUDE/LAGER/STALL
-  LEERSTAND SCHEUNE



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**LEERSTAND IM ALTORT**

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)  
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

Projekt-Nr.: 2015/30

FEBRUAR 2016

### 2.3.5 Öffentliche Freiflächen und Verkehr

Die öffentlich nutzbaren Freiflächen sind im Wesentlichen die vorhandenen Spielplätze, die Sportplätze der TSG Estenfeld sowie die beiden Friedhöfe, einer im Altort und einer östlich davon im Elsweg. Um das Siedlungsgebiet herum schließen sich, der nordöstliche Bereich ausgenommen, weitläufige Freiflächen als landwirtschaftlich genutzte Felder und Wiesen an, die für Spaziergänge eine gewisse Naherholungsfunktion besitzen.

Es fällt auf, dass sowohl im Altort als auch in den Siedlungsgebieten, mit Ausnahme der wenigen Spielplätze, keine öffentlichen Freiflächen vorhanden sind, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern zum Treffen oder Aufenthalt genutzt werden könnten. Mittlerweile befindet sich die Wiese hinter der Kartause in öffentlicher Hand. Sie ist jedoch derzeit noch nicht öffentlich zugänglich.

Für Kinder wurde im Jahr 2014 südlich des Siedlungsgebietes in der Nähe des Jesuitensees der Wasserspielplatz neu gestaltet. Die Wasserfläche wurde verkleinert, dafür entstand am Ufer ein Sandstrand. Im Wasser kann nun geplätscht und gespielt werden. Zudem bietet sich an Sommertagen eine Abkühlungsmöglichkeit. Für den Aufenthalt im Schatten wurden unter dem Sonnensegel mehr Sitzgelegenheiten errichtet.

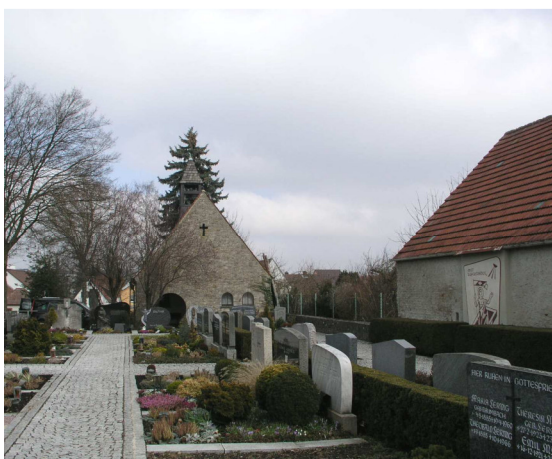


Abb. 30: Alter Friedhof in der Joseph-Knapp-Straße



Abb. 31: Wiese hinter der Kartause, derzeit noch nicht öffentlich zugänglich

Räumliche Situationen mit Platzcharakter sind nur wenige vorhanden. Im Altort sind die Umfelder der beiden Kirchen und eine Verweilmöglichkeit direkt gegenüber des Rathauses als wichtige öffentliche Räume zu nennen. Auch der Innenhof am Rathaus bietet begrenzt Verweilmöglichkeiten. Zuletzt kann die platzartige Erweiterung an der Kreuzung Mühlgasse/Reisgrubengasse genannt werden, die in der Vergangenheit bereits gestalterisch aufgewertet wurde. Ein eindeutiges Zentrum mit entsprechender Ausstrahlung fehlt jedoch.





Abb. 32: Rathausinnenhof mit kleiner Verweilmöglichkeit



Abb. 33: Kleine Verweilfläche in der Mühlgasse

In den neueren Siedlungsbereichen befinden sich, wie bereits erwähnt, mit Ausnahme der Spielplätze, keine weiteren öffentlichen Freiflächen und auch keine Platzsituationen.

Weitere öffentliche Flächen sind die Verkehrsflächen, die das Siedlungsgebiet in Quartiere unterteilen. Im Altort sind die Straßenführungen deutlich verwinkelter angelegt und folgen den topographischen Gegebenheiten. Die späteren Siedlungserweiterungen zeugen von einem sehr viel funktionaleren Planungsverständnis. Vor allem die St.-Mauritius-Straße, ausgebildet als West-Ost-Achse und die Konrad-Adenauer-Straße als Nord-Süd-Erschließung bilden prägnante Straßenzüge. Die übrigen Straßen sind dagegen sehr ruhig gelegene Wohnstraßen, die oft als kleine Stichstraßen angelegt sind.

Abhängig von der Gebäudetypologie sind auch die Parkmöglichkeiten für Anwohner unterschiedlich geregelt. Im Altort sind Parkmöglichkeiten aufgrund der räumlichen Enge grundsätzlich ein begrenztes Gut. In den Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen sind in der Regel ausreichende Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück vorhanden. In Teilen wird jedoch auch im öffentlichen Raum geparkt. Typisch für die Reihenhausbebauungen sind die zugeordneten Garagenhöfe, die in der Regel wenig attraktiv gestaltet sind und vernachlässigte, rein funktional dem PKW gewidmete Räume darstellen. Die Geschosswohnungsbauten verfügen zum Teil über Tiefgaragen, die unter dem Gebäude oder den Gemeinschaftsgrünflächen angeordnet sind. Im Altort stellt also tendenziell eher die grundsätzliche Verfügbarkeit von privaten Stellplätzen eine Herausforderung dar; in den neueren Siedlungsgebieten ist die Parkraumproblematik eher auf die mangelhafte Gestaltung der Garagenhöfe bezogen.



Abb. 34: Garagenhof in der Konrad-Adenauer-Straße



Abb. 35: Geordnetes Parken im öffentlichen Raum, An den Linden

Neben der privaten Mobilität soll auch der Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz betrachtet werden. Die Gemeinde Estenfeld wird über das Netz des Verkehrsunternehmens-Verbundes Mainfranken (VVM) bedient und von neun Linien angefahren, die jeweils den zentralen Busbahnhof der Stadt Würzburg miteinschließen.

- 430 Würzburg/Busbahnhof - Estenfeld - Kürnach
- 431 Würzburg/Busbahnhof - Estenfeld - Gewerbegebiet Wachtelberg - Kürnach/Mühlhausen
- 436 Würzburg/Busbahnhof - Estenfeld - Kürnach - Unterpleichfeld - Hausen - Rieden
- 441 Würzburg/Busbahnhof - Prosselsheim - Dipbach - Schwanfeld - Wipfeld
- 445 Würzburg/Busbahnhof - Prosselsheim - Obereisenheim
- 461 Würzburg/Busbahnhof - Unterpleichfeld - Hausen - Rieden - Bergtheim - Opferbaum
- 8105 Würzburg - Kürnach - Volkach
- 8162 Würzburg/Busbahnhof - (Bad Kissingen - Münnerstadt - Bad Neustadt/Saale)
- 8163 Würzburg/Busbahnhof - Volkach - (Ebrach)



Zusätzlich zum Angebot des Verkehrsunternehmens-Verbundes Mainfrankens stellt die Gemeinde Estenfeld einen Bürgerbus zur Verfügung. Dieser wird ehrenamtlich betrieben und ist für alle Bürgerinnen und Bürger kostenlos nutzbar. Er verkehrt jeweils dienstags und freitags. Ziel ist es, weniger mobilen Menschen den Gang zum Einkaufen, zu Ärzten, zu Apotheken oder zu Bushaltestellen des ÖPNV zu erleichtern und die Erreichbarkeit zu gewährleisten. Haltepunkte sind u.a. der tegut an der Würzburger Straße, der Edeka im Altort, Apotheken und Banken in der Riemenschneiderstraße oder auch das Seniorenzentrum in der Lengfelder Straße. (vgl. Gemeinde Estenfeld o. J.)

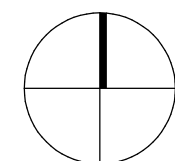
Auf Grund der räumlichen Nähe zu Würzburg ist die Radwegeverbindung in das Oberzentrum zu erwähnen. Diese gewährleistet das Erreichen von Arbeitsplätzen in Würzburg und ermöglicht ein Fahrradpendeln.





**LEGENDE**

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SPIEL- / SPORTPLÄTZE
- UMGEBENDE FREIFLÄCHEN
- INNERÖRTLICHE VERKEHRSRÄUME
- BACH "KÜRNACH"



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

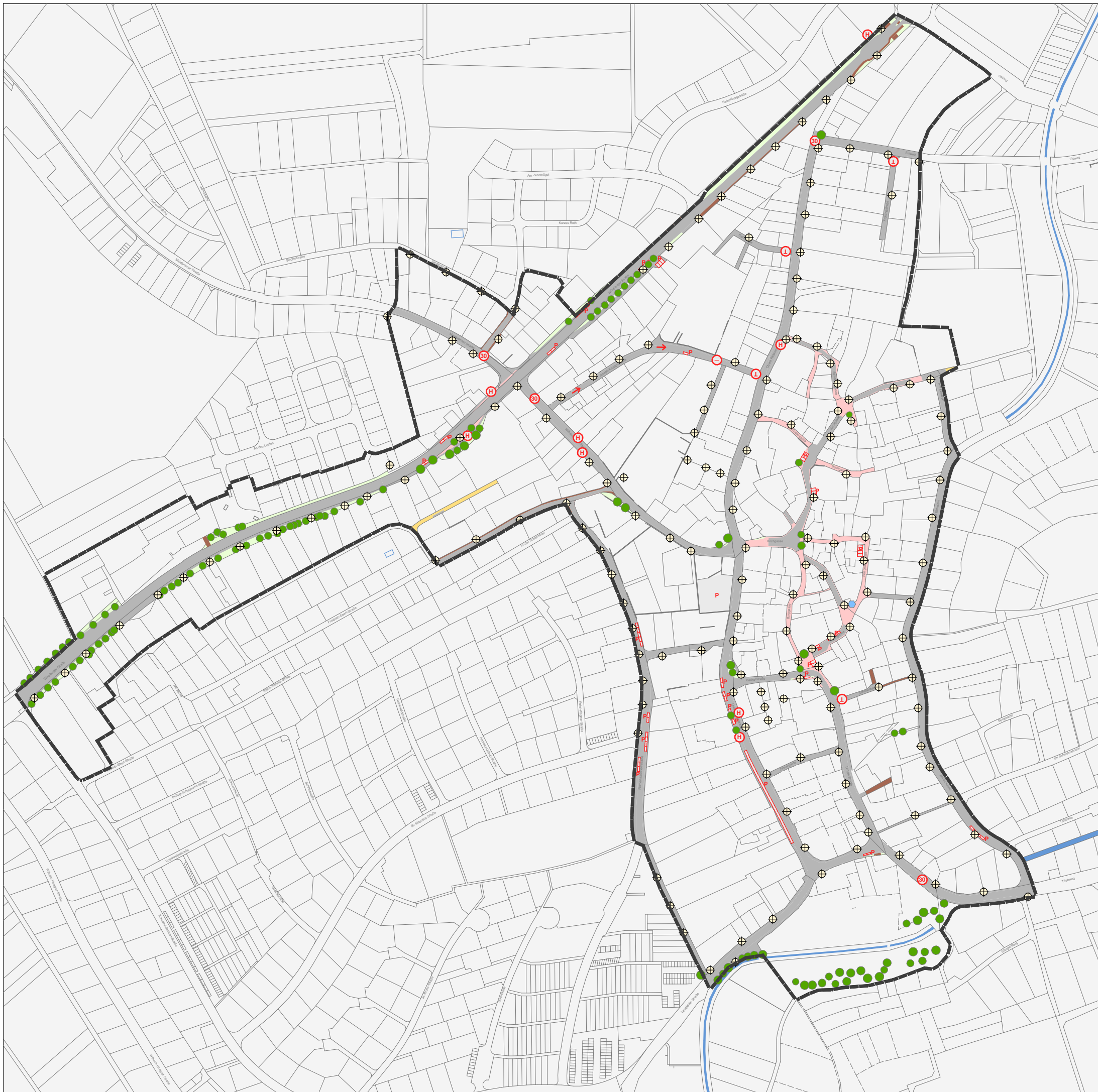
**VERKEHR UND FREIFLÄCHEN**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbH,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT







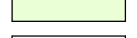




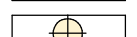




Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016





**LEGENDE**

-  ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET
-  ASPHALT
-  BETONPFLASTER
-  GRANITPFLASTER
-  SCHOTTER
-  ÖFFENTLICHES GRÜN
-  PRÄGENDER SOLITÄRBAUM
-  BACH
-  GEKENNZEICHNETE STELLPLÄTZE
-  BRUNNEN
-  STRASSENBELEUCHTUNG
-  HALTESTELLEN
-  ZONE 30
-  SACKGASSE
-  EINBAHNSTRASSE (FAHRTRICHTUNG)
-  VERBOT DER EINFAHRT

ORTSSANIERUNG ESTENFELD

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

SOZIALE STADT

## FREIFLÄCHEN IM ALTORT

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016

# 3

## Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wird nun eine Analyse vorgenommen, die Qualitäten und Defizite des Altortes sowie der neueren Siedlungsgebiete herausarbeitet und zusammenfasst. Dabei handelt es sich um eine fachliche Bewertung des Bestandes, die später, wenn es darum geht, Entwicklungsschwerpunkte zu ermitteln und konkrete Maßnahmen abzuleiten, als Entscheidungsgrundlage herangezogen wird. Grundsätzlich sollen die vorhandenen Qualitäten und Chancen weiter ausgebaut und für die Ortsentwicklung möglichst förderlich eingesetzt werden. Die aufgezeigten Defizite sollen ihrer Gewichtigkeit entsprechend im Rahmen der weiteren Ortssanierung nach und nach behoben und Risiken eingedämmt werden. Für das Untersuchungsgebiet Altort liegen zur Illustration die Plandarstellungen ‚Qualitäten im Altort‘ und ‚Defizite im Altort‘ bei.

### 3.1 Qualitäten und Chancen

#### Allgemein

- Im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden ist der demographische Wandel in Estenfeld bisher noch nicht so stark spürbar. Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zeigt sich stabil bis leicht wachsend.
- Estenfeld ist als Wohnstandort beliebt. Dies spiegelt sich in einer anhaltend hohen Nachfrage vor allem nach freien Baugrundstücken aber auch nach Bestandsgebäuden wider.
- Estenfeld kann als Wohnstandort von der Nähe zu Würzburg profitieren (Pendler).
- Da die Gemeinde über größere Gewerbeflächen verfügt, ist Estenfeld jedoch nicht nur Wohnstandort, sondern bietet selbst einige Arbeitsplätze.
- Der Ort zeigt ländliche Strukturen und bietet ein ruhiges Wohnumfeld. Gleichzeitig sind die Wege in das verstärkte Oberzentrum sehr kurz.
- Estenfeld ist über die B 19 und die Autobahn BAB 7 hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.
- Das ÖPNV-Netz in Estenfeld ist gut ausgebaut, sodass das Oberzentrum Würzburg auch ohne eigenes Auto jederzeit gut erreichbar ist.
- Zusätzlich bietet die Gemeinde einen Bürgerbus, mit Hilfe dessen weniger mobile Menschen alle wichtigen Einrichtungen erreichen können.
- Die vorhandene Infrastruktur ist umfangreich, insbesondere im Hinblick auf Bildungs- und Betreuungsangebote für Familien mit Kindern. Damit werden ideale Rahmenbedingungen für junge Familien geboten. Insgesamt ist die Versorgungsinfrastruktur sehr gut ausgebaut.
- Nicht nur für Familien mit Kindern, sondern auch für Senioren werden soziale Infrastrukturen vorgehalten. Mit dem Seniorenzentrum ist ein Altenpflegeheim vorhanden, welches den Verbleib älterer Personen in der Gemeinde möglich macht. Es ist jedoch mittel- bis langfristig zu erwarten, dass mit einem steigenden Anteil älterer Menschen die Nachfrage das Angebot an verfügbaren Plätzen übersteigen wird.
- Ein vielfältiges Vereinsleben bietet differenzierte Angebote und Ansatzpunkte für Menschen, die sozialen Anschluss und Freizeitmöglichkeiten suchen.
- Das Freizeitangebot wird durch Spiel- und Sportplätze in der Gemeinde sowie durch Rad- und Wanderwege in der näheren Umgebung gestärkt. Weitere Freizeitmöglichkeiten und Infrastrukturangebote sind in Würzburg vorhanden und damit gut erreichbar.
- Die umliegende Landschaft lädt zur Naherholung und Freizeitgestaltung ein.
- Die landwirtschaftlichen Flächen weisen einen hochwertigen Löss-Lehm-Boden auf, der beste Erzeugungsbedingungen für verschiedenste Anbauprodukte bietet.
- Chance: Bedeutende Infrastrukturen (Schule, Bank, Metzger) bilden ein ‚Scharnier‘ zwischen Altort und Siedlung und stärken die Verbindungsstelle.





Abb. 38: Bauboom in der Neubausiedlung Am Triebweg

### In den Siedlungserweiterungen

- Die Siedlungserweiterungen sind in weiten Teilen ruhige Wohnlagen. Ausnahmen sind u. a. entlang der Würzburger Straße.
- Die Grundstücke sind i. d. R. ausreichend groß und bieten privaten Freiraum.
- Die Parkmöglichkeiten in den Siedlungsgebieten sind ausreichend. Häufig sind Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorhanden.
- Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem guten baulichen Zustand.
- In den Siedlungen stehen auf Grund der hohen Nachfrage kaum Gebäude leer. Falls es zu Leerstand kommt, so entsteht dieser zumeist ausschließlich auf Grund von Mieter-/Eigentümerwechsel. Langfristig leer stehende Gebäude sind kaum vorhanden.
- In den Siedlungen gibt es noch einige unbebaute Grundstücke, sog. Baulücken. Hier bieten sich Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung.
- Für Kinder sind mehrere Spielplätze vorhanden.



Abb. 39: Ruhige Wohnlage abseits der Hauptschließungsstraßen



Abb. 40: Grundstücke mit Stellplatzmöglichkeiten und privaten Gärten

### Im Altort

- Innerhalb des Altortes ist eine erhaltenswerte Bausubstanz aus einigen denkmalgeschützten Gebäuden oder Bauteilen sowie ortsbildprägenden Objekten vorhanden. Zusammen transportieren sie das typische Gesicht des Ortes und leisten so einen Beitrag zur lokalen Identität.
- Die Kartause ist eines der wertvollsten Baudenkmäler in Estenfeld. Hinzu kommen die historische Bedeutung und die Größe der baulichen Anlage, die dazu beitragen, dass die Kartause eine der prägendsten Anwesen in Estenfeld ist. Auf Grund der Tatsache, dass sich das Areal nun vollständig in kommunaler Hand befindet, ergeben sich hier große Chancen einer Weiterentwicklung.
- In Teilen des Altortes sind die historischen Strukturen der landwirtschaftlichen Höfe noch erhalten. häufig in der typischen Form des fränkischen Dreiseithofes. Sie sind städtebaulich noch nachvollziehbar, auch dann, wenn historische Gebäude zum Teil durch Neubauten ersetzt wurden.
- Zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße sind noch Reste historischer Grünstrukturen erkennbar. Sie tragen dazu bei, dass der Altort ablesbar bleibt und bilden zugleich einen ‚Puffer‘ zwischen Altort und Siedlung. Auch stellen sie die einzig größere, zusammenhängende Grünfläche innerhalb des gesamten Ortes dar.
- Die Grundversorgung im Altort, vor allem mit Lebensmitteln, ist sehr gut. Der Altort wird von den Einwohnern selbst als Ort der kurzen Wege bezeichnet.
- Im Altort befinden sich einzelne wichtige Anziehungspunkte, die auf Grund ihrer Funktion einen gewissen Publikumsverkehr erzeugen (öffentliche Einrichtungen, Läden, usw.) und so zu einer Belebung des Ortes beitragen.
- Potential: Der Bach ‚Kürnach‘ begrenzt den Altort im Osten und Süden und fließt an einigen Stellen als offener Bachlauf in Grünflächen eingebettet.



Abb. 41: Giebelständige Bebauung entlang der Unteren Ritterstraße, geschlossene Raumkante




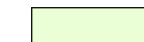
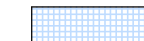









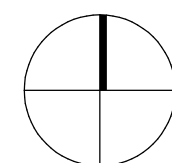
Abb. 42: Scheunengürtel und Reste historischer Grünstrukturen zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße





**LEGENDE**

-  ABGRENZUNG ALTORT
-  BAUDENKMAL
-  TEILDENKMAL
-  ORTSBILDPRÄGENDES GEBÄUDE
-  HISTORISCHE HOFSTRUKTUR ERKENNBAR
-  RESTE HISTORISCHER HOFTORANLAGEN,  
DENKMALGESCHÜTZT
-  RESTE HISTORISCHER GRÜNSTRUKTUREN
-  MARKANTER BLICK
-  INFRASTRUKTUR ALS SCHARNIER
-  STRASSENAUFWEITUNG, KLEINER PLATZ
-  BACH
-  SOLITÄRBAUM



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**QUALITÄTEN IM ALTORT**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbH,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016

## 3.2 Defizite und Risiken

### Allgemein

- Zwar ist in Estenfeld bisher kein Rückgang in der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen, dennoch macht sich der demographische Wandel bemerkbar. Verschiebungen in der Altersstruktur führen zu einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung.
- Zwischen Altort und Siedlung befinden sich einige öffentliche Einrichtungen und Infrastruktureinrichtungen. Dennoch mangelt es insgesamt an räumlichen und funktionalen Verknüpfungspunkten zwischen den beiden Bereichen.
- Die Würzburger Straße, welche einst die B19 war, stellt eine direkte Verbindung nach Würzburg her. Sie besitzt aber gleichzeitig eine trennende Wirkung im Sinne einer städtebaulichen Barriere. Sie ‚zerschneidet‘ den Ort in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Die Breite der Fahrbahn, das immer noch hohe Verkehrsaufkommen und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger verstärken die Barrierewirkung zusätzlich. Zudem fehlt es an einer städtebaulichen und funktionalen Verbindung in Nord-Süd-Richtung.
- Die Ortseingänge sind nicht gestaltet und wirken wenig einladend.
- Estenfeld bietet kaum Begegnungsmöglichkeiten für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Lediglich im Rahmen von Vereinen sind räumliche Treffpunkte vorhanden. Öffentliche Plätze für zwanglose Treffen fehlen.
- Den öffentlichen Räumen und Gebäuden mangelt es an Barrierefreiheit.
- Die Identifikation mit und die soziale Einbindung in ihren Wohnort ist bei vielen Einwohner gering. Insbesondere bei neu Zugezogenen, die in den Siedlungen leben, fungiert Estenfeld nur als ‚Schlafstadt‘.
- Immer mehr Vereine sehen sich mit Nachwuchsproblemen konfrontiert. Die Folge ist eine starke Überalterung in einigen Vereinen. Ein weiteres Problem ist, dass immer weniger Mitglieder dazu bereit sind, verantwortlichen Positionen innerhalb der Vereine zu übernehmen. Auch dadurch ist der Fortbestand einiger Vereine gefährdet.
- Die räumliche Nähe zu Würzburg ist nicht nur als Segen im Sinne eines zusätzlichen Angebotes an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sondern auch als Gefahr im Sinne eines ‚Absaugens‘ insbesondere der Jugendlichen, die ihre Freizeit außerhalb Estenfelds verbringen, zu sehen.
- Das Problem, das Jugendliche ihre Freizeit häufig außerhalb Estenfelds verbringen wird dadurch verstärkt, dass es in Estenfeld selbst zu wenige Räumlichkeit bzw. Angebote gibt, im Rahmen derer sich Jugendliche treffen können.
- Doch nicht nur die Jugendlichen, auch die Erwachsenen nehmen Freizeit- und Gastronomieangebote zumeist außerhalb Estenfelds wahr. Dies hängt damit zusammen, dass es in Estenfelds selbst vor allem keine kulturellen Veranstaltungen gibt und das gastronomische Angebot nach Aussage der Bürgerinnen und Bürger zwar vorhanden, jedoch wenig attraktiv ist.
- Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten und kaum attraktive Gastronomie wirken sich negativ auf das touristische Potential der Gemeinde aus.





Abb. 43: Städtebaulich diffuse und unattraktive Situation an der Würzburger Straße



Abb. 44: Würzburger Straße zerschneidet den Ort

### In den Siedlungserweiterungen

- Die Garagenhöfe, die der in erster Linie der Reihenhausbauung zugeordnet sind, wirken oft trist und vernachlässigt. Besonders negativ fallen die beiden groß angelegten Garagenhöfe am südlichen Ende der Konrad-Adenauer-Straße am Eingang zum Altort ins Auge.
- Die neueren Siedlungsgebiete sind insgesamt sehr schwach in den ÖPNV eingebunden. Betroffen sind vor allem die Siedlungsbereiche nördlich der Würzburger Straße, die neuere Siedlung am Triebweg sowie der Bereich zwischen Riemenschneiderstraße und Konrad-Adenauer-Straße. In diesen Gebieten befinden sich keine Haltestellen, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner sehr weite Wege bis zur nächsten Haltestelle auf sich nehmen müssen.
- Derzeit ist das Thema Leerstand in den Siedlungsgebieten nicht aktuell. Jedoch weist eine große Anzahl an Wohngebäuden oder Wohnungen aus rein demographischen Gründen ein erhöhtes Leerstandsrisiko auf, da sie ausschließlich von Personen über 75 Jahren bewohnt werden bzw. sich in deren Eigentum befinden. Es ist absehbar, dass diese Gebäude und Wohnungen innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraums ihre Nutzung verlieren werden und neue Eigentümer gefunden werden müssen.

### Im Altort

- Der Zuschnitt einiger Grundstücke im Altort ist sehr schwierig. Dies erschwert eine Neuordnung oder einen Verkauf.
- Die Wohnqualität im Altort wird oftmals durch die räumliche Enge und fehlende Parkmöglichkeiten (sowohl privat als auch im öffentlichen Raum) eingeschränkt. Auch private Freiflächen sind nur sehr begrenzt vorhanden. Es herrscht ein Entkernungs- und Neuordnungsbedarf, um eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Dem Altort gegenüber erscheint das Wohnen in den Neubaugebieten für viele Einwohner attraktiver.
- Im Altort besteht an einigen Gebäuden ein kurz- bis mittelfristiger Sanierungsbedarf. Insgesamt weisen die Gebäude im Altort sowohl in baulicher als auch in

energetischer Hinsicht einen deutlich schlechteren Zustand auf als die Gebäude in den neueren Siedlungen.

- Ein mangelnder Gebäudeunterhalt zeigt sich besonders an den zahlreichen Nebengebäuden und Scheunen. Da viele dieser Gebäude ihre ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung verloren haben, werden sie lediglich als Lager genutzt. Instandhaltungsmaßnahmen bleiben zumeist aus.
- Im Altort standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 15 Anwesen komplett leer. Hinzu kommen einige Scheunen, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofnutzung nicht mehr benötigt werden.
- Die Verkehrssituation für Fußgänger ist an einigen Stellen im Altort unbefriedigend. Dies ist auf mehrerlei Faktoren zurückzuführen. An einigen Stellen, wie beispielsweise in der Wilhelm-Barth-Straße, bergen zu schmale Gehwege ein erhebliches Sicherheitsrisiko. Zudem sind zu schmale Gehwege für Menschen mit Kinderwagen oder Rollator nicht nutzbar. An anderen Stellen führen unübersichtliche Verkehrssituationen immer wieder zu gefährlichen Situationen. Besonders große Probleme zeigen sich in der Verbindungsstraße zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße sowie an der Kreuzung Untere Ritterstraße/Kirchgasse/Obere Ritterstraße/Wilhelm-Barth-Straße. Zuletzt führt eine fehlende fußläufige Durchgängigkeit dazu, dass Fußgänger überdurchschnittlich weite Wege in Kauf nehmen müssen, um zu einem Ziel zu gelangen.
- Die einzig direkte Verbindung zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße führt am Kindergarten und Rathaus vorbei. Besonders zu Hol- und Bringzeiten führen ein hohes Verkehrsaufkommen und ungeordnetes Parken sowohl für Autofahrer als auch für Fußgänger immer wieder zu gefährlichen und unübersichtlichen Situationen.
- Der Zustand einiger Straßen im Altort erweist sich als sehr schlecht. Sowohl baulich, als auch funktional und gestalterisch weisen einige Straßenzüge erhebliche Defizite auf.
- Estenfeld ist historisch gesehen ein Straßendorf, das entlang der Oberen und Unteren Ritterstraße gewachsen ist. Innerhalb des Altortes gibt es keinen zentralen Platz, um sich treffen oder Veranstaltungen und Feste abhalten zu können. Die räumliche und soziale Mitte fehlt.
- Während beispielsweise die platzartige Erweiterung in der Mühlgasse erst in den vergangenen Jahren neu gestaltet und aufgewertet wurde, weisen viele andere öffentliche (Straßen-)Räume einen Mangel an Aufenthaltsqualität und gestalterische Defizite auf und warten auf eine Neugestaltung.
- Die Gemeinde hat zwar in der Unteren Ritterstraße bereits einen öffentlichen Parkplatz geschaffen und gestaltet. Dennoch mangelt es im Altort an Parkmöglichkeiten. Vor allem im Umfeld öffentlicher Einrichtungen wie dem Rathaus oder dem alten Friedhof fehlen Stellplätze.
- Die Einbindung in das ÖPNV-Netz ist allgemein betrachtet eine Stärke. Insbesondere im nordöstlichen Teil des Altortes gibt es jedoch keine Haltestelle, sodass die Anwohnerinnen und Anwohner weite Wege bis zu den Haltestellen zurücklegen müssen.



Abb. 45: Schmale oder fehlende Gehwege bergen ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für Fußgänger












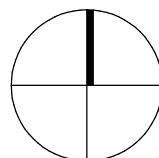
Abb. 46: Fehlende Instandhaltungsmaßnahmen infolge von Leerstand





**LEGENDE**

-  ABGRENZUNG ALTORT
-  DRINGENDER SANIERUNGSBEDARF
-  MITTLERER SANIERUNGSBEDARF
-  LEERSTAND
-  STARKER DURCHGANGSVERKEHR
-  BESONDERS UNATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM
-  DICHTER ÜBERBAUUNG
-  GESTALTERISCHE MÄNGEL AN STÄDTEBAULICH PRÄGNANTER STELLE
-  MANGELNDE VERBINDUNG



**ORTSSANIERUNG ESTENFELD**

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**MISSTÄNDE IM ALTORT**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
 ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016



# 4

## Entwicklungsprognosen

## 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Um bedarfsgerechte, lösungsorientierte Planungskonzepte und Maßnahmenvorschläge für die Gemeinde Estenfeld entwickeln zu können, muss zunächst ein Blick auf die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen geworfen werden.

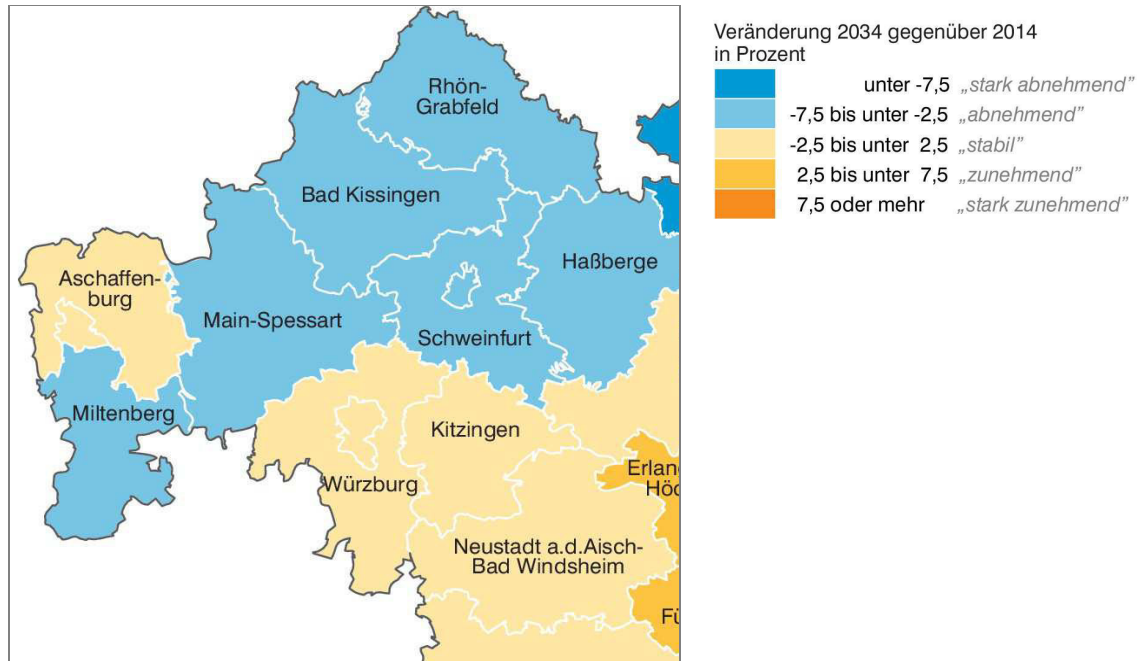


Abb. 47: Bevölkerungsentwicklung, Veränderung 2034 gegenüber 2014 (Ausschnitt)

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht für den Landkreis Würzburg von einer stabilen Entwicklung der Bevölkerung aus. Zwischen 2014 und 2034 wird die Bevölkerung voraussichtlich annähernd konstant bleiben. Prognosen zufolge zeichnet sich eine Entwicklung zwischen -2,5% bis unter +2,5 % ab.

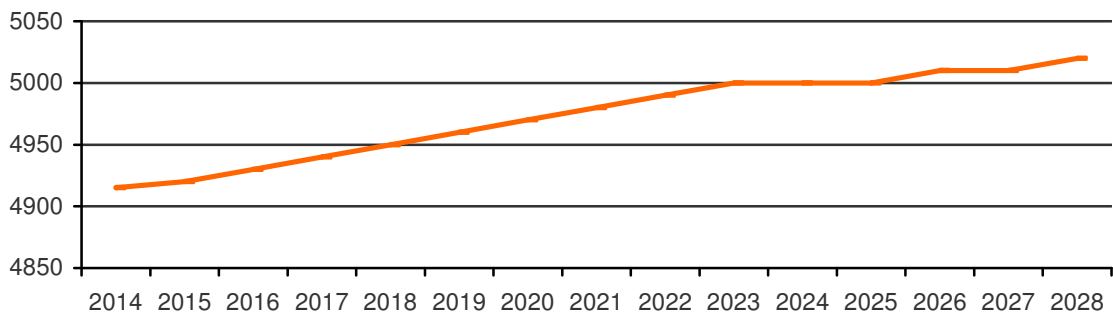


Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Estenfeld, Veränderung 2028 gegenüber 2014

Auf kommunaler Ebene betrachtet, berechnet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ein mögliches Entwicklungsszenario für die Gemeinde Estenfeld. Es wird anhand der Parameter Fertilitäts- und Mortalitätsrate sowie Wanderungszahlen berechnet. Dabei wird von einer konstanten Fortschreibung der aktuellen Trends der zugrunde liegenden Parameter ausgegangen. Die Prognose sieht einen Anstieg der Bevölkerung um rund +2,1% bis 2028 vor. Im Bericht des Bayerischen

Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Prognosen nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden dürfen. Die Annahmen zu den einzelnen Berechnungsparametern können durch lokal spezifische Faktoren beeinflusst und verändert werden. Betrachtet man die aktuellen Einwohnerzahlen, zeigt sich, dass die Bevölkerung bereits im Jahr 2016 auf über 5.000 Einwohner gestiegen ist und diesen Wert nicht erst, wie prognostiziert im Jahr 2023 erreicht. Estenfeld unterliegt also aktuell einem leicht überdurchschnittlichen Wachstum, was womöglich mit der Lage im Nahbereich Würzburgs zusammenhängt. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob, wie lange und wie stark dieser positive Trend anhält. (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2016c)

Neben der quantitativen Bevölkerungsentwicklung werden sich auch qualitative Verschiebungen ergeben, die sich auf die Altersstruktur beziehen. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft, die sich, wie zuvor beschrieben schon in den letzten Jahren angekündigt und vollzogen hat (vgl. Kapitel 2.2.3 Bevölkerung), wird sich in Zukunft weiter fortsetzen. Aufgrund der anhaltend niedrigen Geburtenrate verschiebt sich das Verhältnis zwischen jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen zu Gunsten der Älteren.

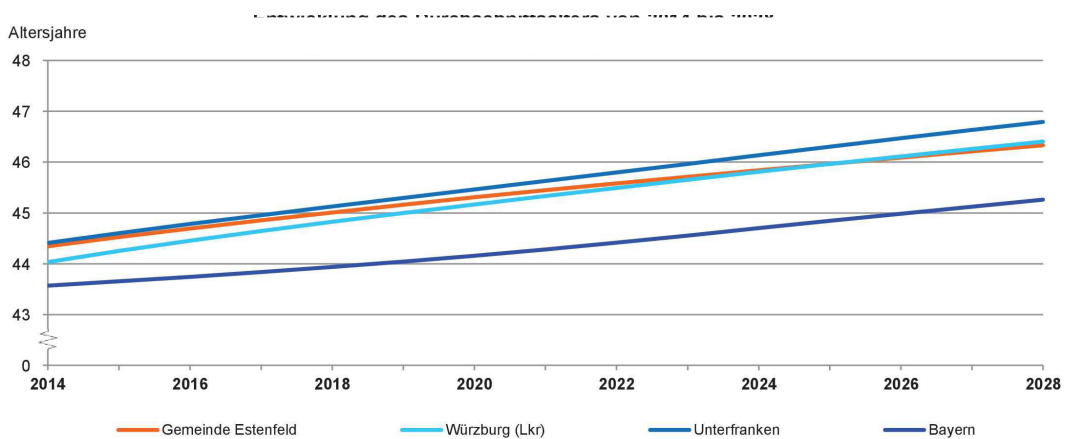


Abb. 49: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich

Wie auch in anderen Städten und Gemeinden Deutschlands, wird sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Estenfeld deutlich erhöhen. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2016c) geht davon aus, dass das Durchschnittsalter von 44,3 Jahren zwischen 2014 und 2028 auf 46,3 Jahre ansteigen wird. Mit dieser Entwicklung liegt die Gemeinde Estenfeld jedoch vergleichbar mit dem Landkreis Würzburg und unterschreitet den Wert für den Regierungsbezirk Unterfranken.



Abb. 50: Veränderung der Bevölkerung 2028 gegenüber 2014 nach Altersgruppen in Prozent

In der Gemeinde Estenfeld wird der Anteil der 65-Jährigen und Älteren bis 2028 um 25,3% zunehmen. Im Gegensatz dazu sind die Anteile der jüngeren Bevölkerungsgruppen dementsprechend rückläufig: Der Anteil der unter 18-Jährigen wird 2028 gegenüber 2014 um 1,3% und der der 18- bis unter 65-Jährigen um rund 5,0% sinken.

Die Verschiebungen in der Altersstruktur werden zwangsläufig zu veränderten Bedarfen und Nutzungsansprüchen in weiten Teilen der Bevölkerung führen. Hierauf müssen die Gemeinde und die Ortsplanung in mehrfacher Hinsicht reagieren.



## 4.2 Infrastrukturauslastung

Der demographische Wandel zieht direkte Auswirkungen auf die Auslastung der technischen und sozialen Infrastrukturen nach sich. Zwar ist der quantitative Rückgang der Nachfrage aufgrund einer geringer werdenden Gesamtbevölkerung für Estenfeld im Moment noch kein Thema, jedoch werden sich qualitative Veränderungen in der Nachfrage ergeben, die sich entsprechend der Altersverteilung neu ausrichten.

Es ist davon auszugehen, dass es einen zunehmenden Bedarf nach Infrastrukturen und Angeboten für ältere Menschen geben wird, sodass ein bedarfsorientierter Ausbau notwendig erscheint. Hierzu zählen nicht nur eine altersgerechte Wohnsituation, sondern auch die Nahversorgung mit Lebensmitteln, Ärzten und weiteren Dienstleistern sowie auch barrierefreie öffentliche Räume, nutzbare Freiräume und ein seniorenfreundlicher ÖPNV mit Niederflurbussen, gut erreichbaren Haltestellen und günstigen Tarifen für Rentner.

Weitere öffentliche Infrastrukturen wie Kanalisation, Feuerwehr, Kirche, Gemeindehaus, Bibliothek etc., die weitestgehend altersunabhängig sind und von mehreren unterschiedlichen Nutzergruppen in Anspruch genommen werden, sind derzeit kaum von den demographisch bedingten Veränderungen betroffen. Sollte sich der Trend einer stabilen bzw. leicht wachsenden Bevölkerungszahl jedoch umkehren und in der Folge die Nachfrage nach diesen Infrastrukturen rückläufig werden, so kann sich bei annähernd gleichbleibenden Unterhalts- und Betriebskosten eine verminderte Wirtschaftlichkeit ergeben. In Fällen, in denen die Kosten auf die Nutzer umgelegt werden, könnte dies zu leichten Preissteigerungen führen.

Für die kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen ist die Entwicklung schwierig vorherzusagen. Folgt man den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist angesichts des sinkenden Anteils von Jugendlichen unter 18 Jahren um -1,3% bis 2028 mit einer quantitativ sinkenden Nachfrage bzw. Auslastung dieser Einrichtungen zu rechnen. Gleichwohl wird Prognosen zufolge auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen in den Nachbargemeinden zunehmend schrumpfen, sodass insgesamt mit rückläufigen Schülerzahlen zu rechnen ist. Damit sind die Überlegungen, die Mittelschulen des Schulverbundes ‚Markward von Grumbach – Mittelschule‘ zusammen zu schließen, nachvollziehbar. Gleiches gilt demnach auch für die benötigten Plätze der Kinderbetreuung. Betrachtet man jedoch die aktuellen Zahlen, lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Kinder und Jugendlichen in der Gemeinde entgegen der Prognosen aktuell steigt. Dies lässt sich auf einen vermehrten Zuzug junger Familien zurückführen. So ist, zumindest kurzfristig, mit einer quantitativ steigenden Auslastung v. a. der kinderspezifischen Einrichtungen zu rechnen. Ob dieser Trend, ähnlich wie das starke Wachstum der Gesamtbevölkerung, mittel- oder gar langfristig anhält, bleibt abzuwarten.

Damit wird die Gemeinde Estenfeld vor die Herausforderung gestellt, einerseits mit leichten quantitativen Rückgängen in einigen Bereichen umgehen zu müssen und gleichzeitig die vorhandene, hochwertige Versorgung und Attraktivität als Wohnort auch längerfristig zu sichern. Dazu sind Strategien und Maßnahmen notwendig, wie

auf unterschiedlichen Ebenen auf diese absehbaren Veränderungen reagiert und entsprechende Vorsorge getroffen werden kann.

### 4.3 Einzelhandel und Versorgung

Der Einzelhandel bzw. die Versorgung der Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen sind von ähnlichen Herausforderungen betroffen wie die technische und soziale Infrastruktur: Zwar ist zunächst nicht mit einer quantitativen Abnahme der Bevölkerung und damit der Kunden, die in der Regel zu einer Absenkung des Umsatzpotenzials und zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Einzelhändler führt, zu rechnen. Dennoch ist zu beachten, dass in Estenfeld ein hoher Anteil an Menschen lebt bzw. leben wird, die entweder noch nicht oder nicht mehr im erwerbsfähigen Alter sind. Dies zeigt sich in der Erhöhung des Gesamtquotienten, d.h. die Anzahl der Menschen im nichterwerbsfähigen Alter (Junge + Alte) je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter wird von 66,8 im Jahr 2014 auf 77,6 im Jahr 2028 ansteigen. Damit gehen auch das durchschnittlich verfügbare Einkommen sowie die Kaufkraft der Einwohner tendenziell zurück.

Gleichwohl ist es enorm wichtig, die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig sicher zu stellen. Sie leistet einen zentralen Beitrag zur Wohnqualität und Lagegunst und stellt für viele Menschen ein wichtiges Kriterium bei der Standortwahl dar. Gerade für ältere Bürgerinnen und Bürger, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und keine weiten Strecken mehr zurücklegen möchten oder können, sind kurze Wege von hoher Bedeutung. Mit seiner derzeitigen Ausstattung an Nahversorgungsmöglichkeiten ist Estenfeld im Altort gut aufgestellt. Auch aus den Siedlungsbereichen sind die Einrichtungen gut zu erreichen, dennoch sind die Wege hier weiter und erfordern teilweise den Besitz eines Autos. Langfristig gilt es, die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen im Ort zu sichern. Zusätzlich sollte das Ausweisen von Versorgungsflächen an den Siedlungsrändern vermieden werden, um keine Konkurrenzsituationen zu schaffen.

## 4.4 Wohnungsmarkt und Leerstandsrisiko

Die abzusehenden Trends, die sich in den nächsten Jahren für den Wohnungsmarkt und die Leerstandsentwicklung in Estenfeld ergeben werden, beziehen sich im Wesentlichen auf folgenden Aspekt: Der demographische Wandel wird mit seiner tendenziell kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung kurz- bis mittelfristig noch eine quantitativ stabile Nachfrage nach Wohnraum mit sich bringen. Jedoch werden die Veränderungen in der Altersstruktur und der soziale Wandel qualitativ andere Wohnpräferenzen und Bedarfe wie z.B. altersgerechte, barrierefreie Grundrisse fördern.

Doch nicht nur die quantitative und qualitative Nachfrage werden sich verändern. Da vor allem in den 1960er und 1970er Jahren in Estenfeld ein großer Bauboom herrschte, befinden sich zahlreiche Gebäude kurz- bis mittelfristig in einer Umbruchsphase. Bei diesen Haushalten kann davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit ein Generationenwechsel ansteht, wenn die derzeitigen Bewohner aus Altersgründen in ein Pflegeheim umziehen oder versterben. Für die Immobilie ist die Zeit des Generationenwechsels eine kritische Phase, da heute die Nachnutzung des Gebäudes durch die eigenen Kinder häufig nicht mehr gewährleistet ist. Deshalb müssen in den meisten Fällen neue Mieter oder Käufer für die Bestandsimmobilie gefunden werden, die oft nicht mehr den aktuellen energetischen Standards oder anderen Wohnpräferenzen entspricht und daher einen Sanierungsbedarf aufweist. Bei Eigentumsimmobilien kann es auch durchaus vorkommen, dass sich eine anschließende Nutzung deutlich verzögert, weil die Erben sich über den weiteren Umgang mit dem Gebäude noch nicht schlüssig sind. So kann es zu längerem Leerstand kommen, obwohl sich die Gebäude in einem baulich guten Zustand befinden.

Um einen Überblick über die genaue Situation in der Gemeinde Estenfeld zu erhalten und besonders gefährdete Objekte und Quartiere vorausschauend identifizieren zu können, wurde eine Altersstrukturanalyse durchgeführt. Hierzu wurde eine Kartierung angefertigt, welche alle Gebäude- und Wohnungseigentümer erfasst, die älter als 75 Jahre sind (vgl. Plandarstellung ‚Leerstandsrisiko‘). An dieser Stelle ist anzumerken, dass sich die vorliegenden Informationen sowohl auf Gebäude als auch auf Wohnungen beziehen. Das heißt also, dass an vereinzelt Stellen, an denen das gesamte Gebäude schraffiert ist, z.B. nur eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus leerstandsgefährdet ist. Die vorliegenden Daten machen eine Unterscheidung an dieser Stelle nicht möglich.

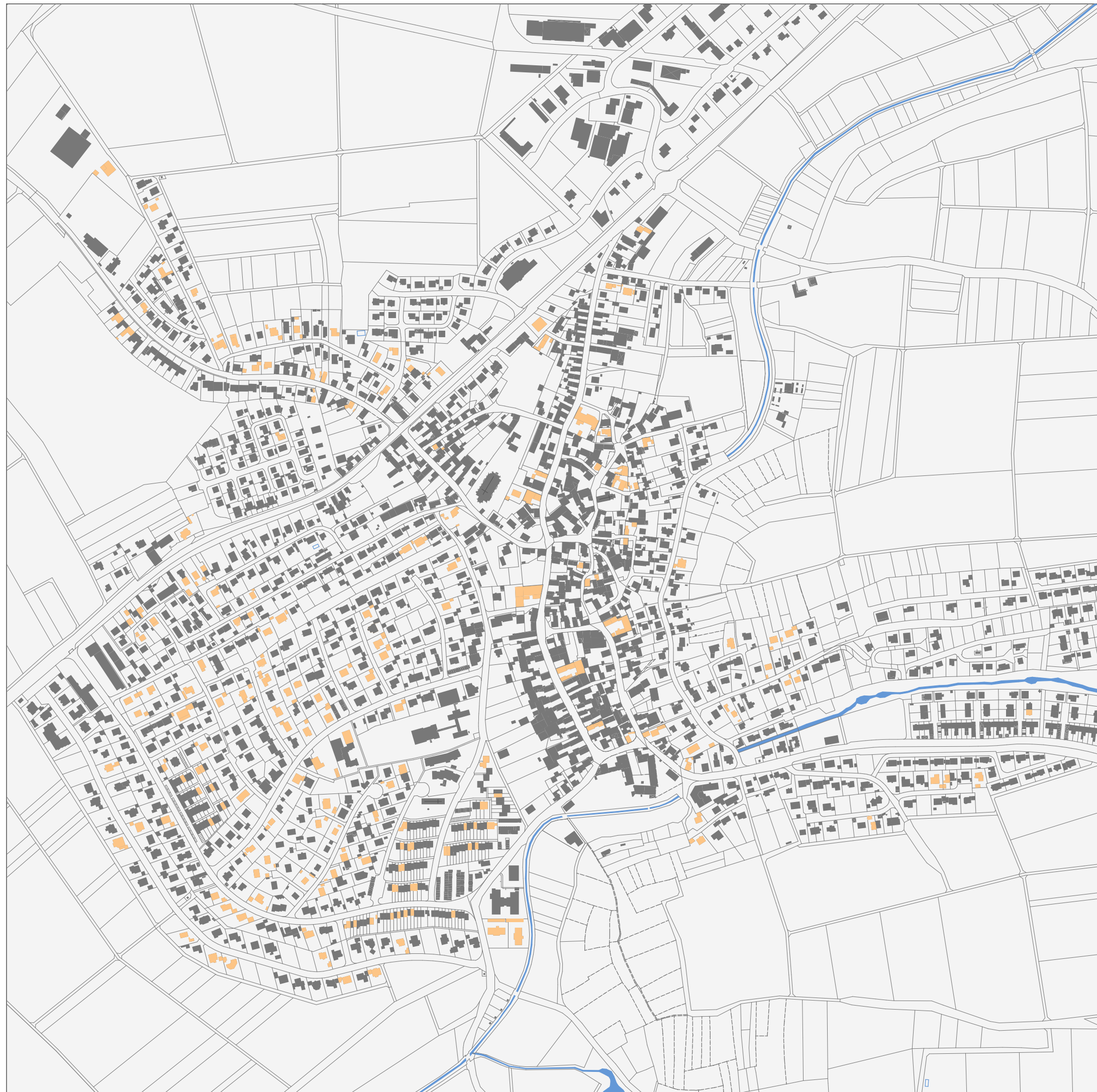
Die Kartierung zeigt auf, welche beachtliche Anzahl von Grundstücken vermutlich innerhalb der nächsten 10 bis 20 Jahre von einem solchen Generationenwechsel betroffen sein wird und damit ein zukünftiges Leerstandsrisiko birgt. Wie die Gemeinde Estenfeld mitgeteilt hat, ist manchmal die nächste Generation bereits als Eigentümer eingetragene. Trotzdem ist nicht damit zu rechnen, dass diese die Immobilien auch übernehmen. Folglich dürfte die Zahl der Gebäude und Wohnungen, die auf den Markt kommen werden, tatsächlich noch etwas höher liegen, als es die Plandarstellung vermuten lässt.



Auffällig, aber wenn man die Entstehungszeit der Gebäude betrachtet, verständlich, ist, die räumliche Konzentration von leerstandsgefährdeten Immobilien in den Siedlungserweiterungen westlich des Altortes. Aber auch im Bereich der Maidbronner Straße steht einigen Anwesen kurz- bis mittelfristig ein Eigentümerwechsel bevor. Hinzu kommen einige Anwesen im Altort, deren Anzahl jedoch überschaubar ist und zunächst höher einzuschätzen war.

Weniger betroffen sind die Siedlungen östlich des Altortes, die in den 1990er oder 2000er Jahren entstanden sind. Diese jüngsten Wohngebiete beherbergen hauptsächlich junge Familien.

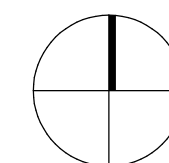
Auch wenn die kartierten Leerstandsrisiken natürlich nicht zwangsläufig zu Leerständen führen müssen, so verdeutlicht die Kartierung doch, dass hier zukünftig Handlungsbedarfe entstehen können. Es gilt also, diese Entwicklung regelmäßig und sorgfältig zu beobachten, um Tendenzen frühzeitig zu erkennen.



**LEGENDE**



EIGENTÜMER ÜBER 75 JAHRE  
(BEZOGEND ENTWEDER AUF GEBÄUDE ODER  
AUF EINZELNE WOHNUNGEN)



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**LEERSTANDSRISIKO**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016

# 5

## Ergebnisse des Beteiligungsprozesses

Der Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger kommt bei der Erstellung des ISEKs und auch bei der weiteren Ortsentwicklung eine bedeutende Rolle zu. Denn sie können als ‚Experten vor Ort‘ ihre Alltagserfahrung und ihre individuelle Problemwahrnehmung in den Entwicklungsprozess mit einbringen und so das Fachwissen der externen Fachplaner um die örtlichen und persönlichen Sichtweisen ergänzen. Darüber hinaus fördert eine aktive Mitwirkung die Identifikation mit dem Ort und dem Ortsentwicklungsprozess und erleichtert zugleich die spätere Umsetzung konkreter Maßnahmen. Das entscheidende Gremium vor Ort bleibt jedoch der Gemeinderat. Deshalb lag bei der Beteiligung auch ein Fokus auf der aktiven Mitwirkung und Einbindung des Gemeinderates. Wenn die Ortsentwicklung von allen politischen Parteien im Gemeinderat gleichermaßen mitgetragen wird, können gemeinsam Projekte umgesetzt und der Entwicklungsprozess erfolgreich vollzogen werden.

Der Beteiligungsprozess gliederte sich chronologisch wie folgt auf:

- 20.10.2015: Auftaktveranstaltung mit den Bürgern
- 12.01.2016: Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- 29.04.2016: Erste Gemeinderatsklausur
- 29.06.2016: Bürgerwerkstatt
- 03.11.2016: Zweite Gemeinderatsklausur
- 11.07.2017: Beschluss des ISEKs im Gemeinderat
- 18.07.2017: Abschlussveranstaltung mit den Bürgern
  
- parallel: Abstimmung mit Gemeinde, öffentliche Gemeinderatssitzungen

Die Ergebnisse der drei zentralen Veranstaltungen – der beiden Gemeinderatsklausuren und der Bürgerwerkstatt – werden im Folgenden, chronologisch geordnet, kurz dargestellt.



## 5.1 Erste Gemeinderatsklausur vom 29.04.2016

Am Freitag, den 29. April 2016, fand im Rathaus von Estenfeld eine erste Gemeinderatsklausur statt. Im Rahmen der knapp vierstündigen Veranstaltung wurden den Mitgliedern des Gemeinderates zunächst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder aus Schweinfurt vorgestellt. Darauf aufbauend wurden vom Gemeinderat wichtige Handlungsfelder der künftigen Ortsentwicklung identifiziert und in Kleingruppen Stärken und Schwächen zu diesen Themen herausgearbeitet. Ebenfalls fand eine erste Auseinandersetzung mit möglichen Entwicklungszielen statt. Ganz bewusst wurde in diesem Stadium des ISEK-Prozesses die Erarbeitung konkreter Maßnahmen nur am Rande tangiert.

Der gemeinderatsinterne Workshop stellte eine Grundlagenarbeit und Vorsondierung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept dar, die anschließend in eine weitere Öffentlichkeit getragen und mit der örtlichen Bürgerschaft gemeinsam weiterentwickelt werden sollte.

### Tagesordnung

1. Impulsreferat durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder
2. Workshop: Handlungsfelder der Ortsentwicklung
3. Workshop: Potenziale, Defizite, Ziele der Ortsentwicklung und erste Ideen für Maßnahmen
4. Ausblick

### Zu TOP 1

Nachdem die Veranstaltung von Frau Bürgermeisterin Schraud eröffnet und die Teilnehmer begrüßt wurden, referieren Frau Mohr und Frau Graupner in einem 30-minütigen Vortrag über den aktuellen Stand des ISEK-Prozesses. Dabei handelt es sich um die Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie um die Darstellung der Erkenntnisse, die sich aus der ersten analytischen Untersuchung des Gemeindegebietes und der Auswertung der Statistiken zur demographischen Entwicklung ergeben haben. So werden für den Gemeinderat eine fachliche Diskussionsgrundlage geschaffen und wichtige Hintergrundinformationen für eine konstruktive Auseinandersetzung geliefert.

### Zu TOP 2

Der erste Arbeitsauftrag für den Gemeinderat besteht darin, diejenigen Handlungsfelder zu identifizieren, die für die Ortsentwicklung von Estenfeld besonders wichtig scheinen. Dabei wurden im Vorfeld vom Büro Schlicht Lamprecht Schröder bereits einige Handlungsfelder gesammelt, die aus fachplanerischer Sicht von Bedeutung sind. Diese werden kurz erläutert. Im Anschluss daran besteht für die Mitglieder des Gemeinderates die Möglichkeit, weitere Handlungsfelder zu ergänzen. Da im zeitlichen Rahmen des Workshops nicht alle Themenfelder näher behandelt werden können,

werden mittels einer Punktabfrage die wichtigsten Aspekte ermittelt und in einem nächsten Schritt vertieft (siehe TOP 3). Folgende Handlungsfelder werden vorgestellt bzw. ergänzt:

- Wohnen im Altort  
*Gewichtung: 9*  
 Estenfeld profitiert von der Nähe zum Oberzentrum Würzburg. Die Nachfrage nach Wohnraum ist dementsprechend hoch. Das Wohnen und das Wohnumfeld entsprechen (vor allem im Altort) jedoch nicht den aktuellen Anforderungen. Um drohende Leerstände im Altortkern zu vermeiden, müssen geeignete Mittel und Wege gefunden werden, um die Wohnqualität zu verbessern, Bewohner im Altort zu halten und neue Zuzüge in den Altort besonders zu fördern
  
- Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum  
*Gewichtung: 7*  
 Die verkehrliche Belastung mindert die Wohnqualität, vor allem an den Hauptverkehrsadern im eng bebauten Ortskern. Verkehrssicherheit, Parken, Barrierefreiheit und die Gestaltung des öffentlichen Raums sind ebenso zentrale Aspekte wie der Öffentliche Personennahverkehr.
  
- Gewerbe, Nahversorgung  
*keine besondere Gewichtung*  
 Die Nahversorgung ist eine wichtige Qualität für attraktives Wohnen. Die Gemeinde verfügt über eine gute Ausstattung mit den wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen. Die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen v. a. für die älter werdende Bevölkerung sowie die langfristige Aufrechterhaltung der breiten Vielfalt ist eine der zukünftigen Aufgaben der Gemeinde.
  
- Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte  
*Gewichtung: 8*  
 Die Gemeinde verfügt über ein reges Vereinsleben und eine gute Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen. Die Frage nach der längerfristigen Aufrechterhaltung der breiten Vielfalt stellt sich jedoch auch hier wieder. Diese sozialen Einrichtungen, das soziale Netz der Dorfgemeinschaft und die lokale Identifikation sind wichtige weiche Standortfaktoren, die die Lebensqualität Estenfelds kennzeichnen.  
 Zugleich wird die Gemeinde auf vielen Ebenen (sozial, ökonomisch, baulich, organisatorisch, etc.) auf die Auswirkungen des demographischen Wandels reagieren und sich entsprechend einer älter werdende Gesellschaft anpassen müssen.
  
- Wirtschaftshof der Kartause  
*Gewichtung: 7*  
 Die Kartause ist eines der wenigen Einzeldenkmäler Estenfelds. Seit geraumer Zeit befindet sie sich im Eigentum der Gemeinde. Hierdurch eröffnen sich neue Handlungs- und Nutzungsoptionen, die für die zukünftige Ortsentwicklung genutzt werden können.

- Verknüpfung Altort – Siedlung  
*Gewichtung: 2*  
Estenfeld verfügt über große Siedlungserweiterungen, die in den 1960er Jahren westlich des Altortes entstanden sind. Die Herausforderung ist die bauliche und funktionale Verknüpfung dieser Bereiche mit dem Altort, um unter anderem in sozialer Hinsicht ein Miteinander zu erzeugen.
- Einbindung der privaten Eigentümer  
*Gewichtung: 1*  
Die Kommune kann die anstehenden Aufgaben der Ortsentwicklung nicht alleine bewältigen. Sie kann Rahmenbedingungen setzen, doch ab der privaten Grundstücksgrenze sinken die kommunalen Einflussmöglichkeiten enorm. Ein kooperatives Miteinander mit den privaten Eigentümern wird angestrebt, um gemeinsam Ziele umsetzen zu können und die Handlungsräume zu erweitern.
- Freizeit, Kultur, Gastronomie  
*Gewichtung: 6*  
Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen sind, ähnlich wie soziale Infrastrukturen, Standortfaktoren, die den Ort im Werben um neue Bewohner attraktiv machen.
- Marketing, Image  
*Gewichtung: 2*  
Die Außenwirkung einer Gemeinde kann den Zuzug nach Estenfeld fördern. Die Herausarbeitung eines Images ist eine weitere Aufgabe, der sich die Gemeinde in Zukunft stellen sollte.
- Energie  
*Gewichtung: 1*  
Die energetische Gebäudesanierung, die Nutzung alternativer Energiequellen oder auch die dezentrale Energieversorgung sind Herausforderungen der gemeindlichen Entwicklung.
- Landschaft, Naherholung  
*Gewichtung: 5*  
Die Gemeinde erfährt eine Aufwertung als Wohnstandort, wenn sie Möglichkeiten der Naherholung bieten kann. Lokalspezifische Charakteristika wie die umgebende Landschaft mit Flora und Fauna sollten bei der weiteren Ortsentwicklung deshalb berücksichtigt werden.

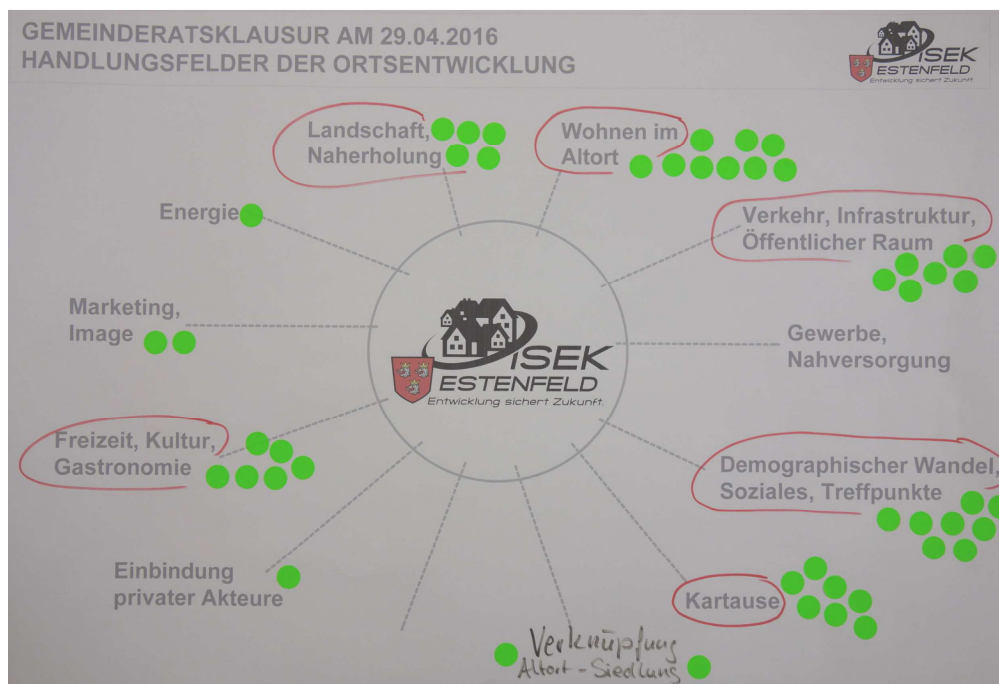


Abb. 51: Gewichtung der Handlungsfelder der Ortsentwicklung

### Zu TOP 3

Nach der Sammlung und Gewichtung der Handlungsfelder werden diejenigen sechs Themenkomplexe vertieft behandelt, die die höchste Gewichtung erfahren haben. Innerhalb dieser sechs Themen werden vorhandene Stärken und Defizite identifiziert und erste Entwicklungsziele sowie Maßnahmen gesammelt. Die Bearbeitung erfolgt in drei Kleingruppen á vier Personen. Jede Gruppe bearbeitet zwei Handlungsfelder. Die Ergebnisse werden den übrigen Workshopteilnehmern im Anschluss an die Gruppenarbeitsphase vorgestellt. Zudem werden gemeinsam Maßnahmen erarbeitet und diskutiert, um inhaltlich eine Verknüpfung zwischen den einzelnen Themen herzustellen.

#### *Themenfeld 1: Wohnen im Altort*

Eine Stärke des Altortes ist die verkehrliche Erschließung der Grundstücke. Nahezu alle Grundstücke im Altort sind direkt vom öffentlichen Raum aus erreichbar, sodass eine Zufahrt über das Privatgrundstück eines Nachbarn nicht nötig ist. Eine weitere Stärke ist die gute Ausstattung mit Infrastrukturen. Im Altort selbst befinden sich ein kleiner Edeka-Markt, eine Bäckerei, zwei Metzgereien sowie medizinische und öffentliche Einrichtungen. Die kurzen Wege ermöglichen eine gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen – auch für ältere, weniger mobile Menschen.

Ein Grund, warum die Menschen trotz der kurzen Wege nicht gerne im Altort wohnen möchten, ist die Qualität des vorhandenen Wohnraumangebotes. Die Gebäude und Wohnungen im Altort entsprechen nicht den zeitgemäßen Wohnstandards und die Bausubstanz ist veraltet. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Ein Aspekt ist die mangelnde Investitionsbereitschaft der Eigentümer. Vor allem ältere Gebäudeeigentümer sind nicht mehr bereit, Geld für die Instandsetzung der Gebäude aufzuwenden. Eine mangelnde Investitionsbereitschaft zeigt sich aber nicht nur an und in den Wohnge-



bäuden, sondern auch bei den zahlreichen Nebengebäuden, die im Altort noch vorhanden sind. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude und Scheunen haben ihre Funktion verloren und werden nicht mehr benötigt. Die Folge sind ausbleibende Unterhaltungsmaßnahmen und ein zunehmender Verfall dieser Gebäude. Negativ auf die Wohnqualität im Altort wirkt sich darüber hinaus der Zuschnitt der Grundstücke aus. Diese sind entweder sehr schmal oder sehr verwinkelt geschnitten, sodass sich eine Neuordnung und Neubebauung meist schwierig gestaltet. In diesem Zusammenhang wird zudem das Thema Baurecht im Altort angesprochen. Die Einhaltung der Abstandsflächen erweist sich häufig als Problem, wenn jemand die Bebauung seines Grundstückes verändern möchte. Allgemein mangelt es in der Bevölkerung im Hinblick auf den Umgang mit baurechtlichen Vorschriften an Wissen.

Der künftige Entwicklungsprozess soll dazu beitragen, dass das Wohnen im Altort wieder attraktiver wird, vor allem für junge Familien. Deshalb wird als ein Ziel die Neuordnung von Grundstücken im Altort formuliert, um eine vernünftige Bebauung zu ermöglichen. Besonders an verwinkelten, dicht überbauten Stellen ist eine Neuordnung der Grundstücke notwendig, um zeitgemäße Grundstückszuschnitte und -größen ermöglichen zu können. Ein weiteres Ziel der zukünftigen Ortsentwicklung ist die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Scheunen, die heute ohne Nutzung sind. Vor allem die Scheunen in der Unteren Ritterstraße (zur Riemenschneiderstraße hin gelegen) eignen sich hierfür, da sie problemlos von den vorne liegenden Grundstücken abgeteilt und von der Riemenschneiderstraße aus erschlossen werden können. Eng mit der Wohnqualität ist das private Parken verwoben. Im Altort selbst ist das Parken auf dem eigenen Grundstück an manchen Stellen nicht oder nur für ein Fahrzeug möglich. Die meisten Haushalte verfügen jedoch mittlerweile über zwei PKWs. Die Folge ist ein erhöhtes Parkaufkommen im öffentlichen Raum. Damit geht schließlich eine Minderung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums einher. Ein letztes Ziel ist deshalb das Schaffen von privatem Parkraum. Ein zusätzlicher Effekt, der sich durch die Reduktion des Parkaufkommens ergibt, ist die Aufwertung des Ortsbildes.

Um die drei genannten Ziele zu erreichen, werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Neuordnung von Grundstücken im Altort kann durch die Schaffung eines Angebot erleichtert werden, über das sich Interessenten kostenlos zu baurechtlichen Aspekten beraten lassen können. Die Beratung kann über eine zentrale Anlaufstelle im Landratsamt abgewickelt werden oder durch einen Sanierungsbeauftragten der Kommune. Bei einer solchen Beratung können mit Interessenten Möglichkeiten der Neuordnung besprochen und baurechtliche Fragen geklärt werden. Für besonders verwinkelte und dicht überbaute Bereiche im Altort könnte die Gemeinde bereits im Vorfeld Neuordnungskonzepten erarbeiten, um bei Interesse eines Eigentümers unverzüglich handeln zu können. Zuletzt wird die Aufstellung einer Gestaltungssatzung als Maßnahme vorgeschlagen. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen das Ortsbild stören und prägende Ortsstrukturen aufgebrochen werden.

### *Themenfeld 2: Verkehr, Infrastrukturen, Öffentlicher Raum*

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke, die bereits innerhalb des ersten Themenfeldes als Stärke herausgearbeitet wird, wird hier erneut aufgeführt. Eine große Stärke Estenfelds ist zudem die gute infrastrukturelle Ausstattung Estenfelds. Sowohl

im Bereich der sozialen und technischen Infrastrukturen, als auch im Bereich ÖPNV ist die Gemeinde sehr gut ausgestattet. Die Einrichtungen sind nicht nur von den Siedlungserweiterungen, sondern auch vom Altort aus gut erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung ist zwar derzeit ein viel diskutiertes Thema, dennoch ist Estenfeld insgesamt sehr gut mit Haltestellen versorgt.

Vor allem die beiden Aspekte Verkehr und öffentlicher Raum weisen jedoch mehr Defizite denn Stärken auf. Generell wird der Straßenraum als unattraktiv eingestuft. Dies wird zum einen auf eine mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raums zurückgeführt. Zum anderen liegt es daran, dass Estenfeld sehr lange Durchgangsstraßen aufweist, die nicht, wie in anderen Orten, durch eine Platzsituation oder Straßenaufweitung aufgelockert werden. Das Fehlen eines zentralen öffentlichen Platzes im Ort, vergleichbar mit einem Marktplatz, wird als weiteres Defizit empfunden. Feste müssen in beengten Raumsituationen abgehalten werden, aber auch sonst fehlt es an einem Zentrum, das zu einer Stärkung der Dorfgemeinschaft beitragen könnte. Die mangelnde Attraktivität des Straßenraums wird nicht nur durch Gestaltungsdefizite und das Fehlen eines Platzes bedingt, sondern auch durch die intensive Nutzung als Parkraum. Zahlreiche Autos, die auch in den Höfen geparkt werden könnten, werden aus Gründen der Bequemlichkeit auf der Straße abgestellt. Hinzu kommen fehlende Stellplätze vor den Nahversorgern oder dem Döner in der Oberen Ritterstraße. Besucher stellen ihr Auto direkt vor den Geschäften ab und tragen damit zu einer zusätzlichen Parkbelastung bei. Weitere Defizite des öffentlichen Raums sind fehlende Radwege im Ort sowie zum Teil fehlende Fußwegeverbindungen. Als Beispiel wird die Verbindung zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße angeführt. Zuletzt wird die Attraktivität des öffentlichen Raums dadurch gemindert, dass Initiativen zur Gestaltung von Grünbereichen fehlen. Die Gemeinde betreibt einen hohen Erhaltungsaufwand bei öffentlichen Grünflächen, private Initiativen zur Aufwertung der (privaten) Grünbereiche hingegen sind bisher nicht zu erkennen. Die genannten Schwächen tragen insgesamt dazu bei, dass Estenfeld keinen positiven bleibenden Eindruck bei Gästen hinterlassen kann. Auch hat die Gemeinde im Themenfeld Freiflächen und öffentlicher Raum nichts, was das Ortsbild prägen würde.

Eines der wichtigsten Ziele der Ortssanierung ist die Schaffung eines Zentrums. Dieses soll für Feste wie das Maibaumaufstellen genutzt werden, aber auch als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft fungieren. Ein weiteres Ziel der künftigen Entwicklung ist die Gestaltung und damit die Aufwertung des Straßenraumes. Zuletzt soll öffentlicher Parkraum geschaffen werden, um die Belastung in den Straßen zu reduzieren. Dies kann ebenfalls dazu beitragen, den Straßenraum aufzuwerten. Das neue Zentrum Estenfelds könnte in Form eines Platzes in zentraler Lage ausgebildet werden. Es werden zwei mögliche Standorte vorgeschlagen und diskutiert. Eine erste Option wird im Bereich der Riemenschneiderstraße auf Höhe der Grundschule gesehen. Die derzeit noch privaten Grünflächen in diesem Bereich bilden den rückwärtigen Abschluss der Grundstücke an der Unteren Ritterstraße. Früher wurden über die Grünflächen die Scheunen und landwirtschaftlichen Nebengebäude dieser Anwesen erschlossen. Da die Scheunen keine landwirtschaftliche Nutzung mehr innehaben, wird die zweite Erschließung von der Rückseite kaum mehr benötigt. Ein Teil dieser Grünflächen könnte genutzt werden, um einen Platz auszubilden. Die zweite Option befasst sich mit dem Bereich am Rathaus. Könnte die alte Schäferei (Untere Ritterstraße 4) von der Ge-

meinde erworben werden, bestünde die Option das Rathaus und die alte Schäferei zusammen als Zentrum auszubilden. Die bestehende Verkehrsverbindung zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße könnte auf eine fußläufige Verbindung zurückgestuft und die Mauern der alten Schäferei entlang dieser Verbindung zurückgebaut werden, sodass eine Platzsituation entsteht. Eine weitere Maßnahme, um den Straßenraum zu gestalten und aufzuwerten, ist das Aufbrechen der Straßenzüge mittels kleiner Straßenaufweitung. Eine erste Aufweitung an der Kreuzung Ritterstraße/Wilhelm-Barth-Straße, eine zweite Aufweitung vor dem Rathaus/Ecke Bäckergasse und die dritte am Ende der Unteren Ritterstraße vor der Kartause könnten platzartig gestaltet werden und so die Eintönigkeit des Straßenzugs abfangen.

### *Themenfeld 3: Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte*

In Estenfeld gibt es im sozialen Bereich verschiedenste Angebote für nahezu alle Altersgruppen. Für die Kleinsten sind KiTa und Kindergarten im Ort. Für Senioren bietet die Caritas diverse Hilfs- und Betreuungsangebote. Seit einigen Jahren stehen zudem Wohn- und Betreuungsplätze im Seniorendienstleistungszentrum in der Lengfelder Straße zur Verfügung. Hier werden zusätzlich Service-Leistungen, wie beispielsweise ein offener Mittagstisch, angeboten, die auch für Senioren, die nicht in der Einrichtung wohnen, buchbar sind. Daneben stellt die Gemeinde einen Bürgerbus, der von ehrenamtlichen Helfern gefahren wird und die Bürger zu Ärzten, Nahversorgern oder sozialen Einrichtungen bringt. Als letzte Stärke wird das Gewerbegebiet genannt. Dort stehen Arbeitsplätze zur Verfügung, die Estenfeld auch für junge Menschen attraktiv machen.

Probleme im sozialen Bereich gibt es vor allem in den Vereinen. Jüngere Menschen sind nicht mehr bereit, sich zu engagieren, sodass die Vereine von erheblichen Nachwuchssorgen geprägt sind. Die Jugendlichen kommen stattdessen in kleinen Gruppen privat zusammen. Letzteres könnte jedoch auch daran liegen, dass es kaum Treffpunkte für Jugendliche gibt. Das Problem ist, dass ein offizieller Treff für Jugendliche beaufsichtigt werden müsste. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass Jugendliche betreute Angebote in der Regel nicht gerne wahrnehmen. Doch nicht nur für Jugendliche fehlt ein Treffpunkt. Insgesamt bietet der Ort kaum Begegnungsmöglichkeiten. Dies ist zum einen auf das Fehlen von Plätzen im öffentlichen Raum zurückzuführen, zum anderen auf fehlende Räumlichkeiten. Innerhalb der Vereine gibt es Treffpunkte. Für Treffen außerhalb der Vereine gibt es dagegen kaum Möglichkeiten. Wirtshäuser böten sich hierfür an. Das vorhandene gastronomische Angebot eignet sich hierfür allerdings nur bedingt.

Als übergeordnetes Entwicklungsziel wird die Stärkung der Dorfgemeinschaft formuliert. Damit verbunden sind mehrere untergeordnete Ziele. Um die Dorfgemeinschaft stärken zu können, müssen die Menschen zunächst motiviert werden, wieder stärker am öffentlichen Leben teilzunehmen. In den Vereinen engagieren und treffen sich stets die gleichen Leute, die anderen verbringen die Abende zu Hause. Letztere Personengruppe muss aktiviert werden, sich auch an Treffen zu beteiligen. Dies gelingt aber nur, wenn Estenfeld ein Umfeld schaffen kann, das die Leute anregt nach draußen zu gehen. Um die Dorfgemeinschaft zu stärken, ist zudem wichtig, die Generationen untereinander besser zu verknüpfen. Bisher treffen sich Jugendliche an einem Ort, Senioren an einem anderen. Durch die Schaffung eines gemeinsamen Anlaufpunktes sollen

Kontakte zwischen den Generationen hergestellt werden. Das letzte Entwicklungsziel befasst sich mit dem Thema Barrierefreiheit. Die Herstellung dieser in öffentlichen Gebäuden und Straßenräumen ist ein Entwicklungsziel, das dazu beitragen kann, Senioren ein möglichst langes selbstständiges Leben ermöglichen zu können.

Um die Dorfgemeinschaft zu stärken, wird vorgeschlagen, gemeinsame Projekte zu initiieren. In Mühlhausen wurde in der Vergangenheit von der Dorfgemeinschaft ein Projekt in Eigenleistung durchgeführt. Personen unterschiedlichen Alters haben dort zusammengearbeitet. Auf diese Weise sind neue Kontakte unter den Bürgern entstanden, die zu einer Aktivierung der Dorfgemeinschaft geführt haben, die auch nach Fertigstellung des Projektes fortbesteht. Eine zweite Möglichkeit, um die Generationen besser miteinander zu verknüpfen, könnten sog. Handy- oder Internetstunden sein. Kinder und Jugendliche würden gegen eine geringe Entlohnung älteren Menschen den Umgang mit Computer oder Handy aufzeigen. Ähnliche Projekte wären auch umgekehrt vorstellbar, sodass Jugendliche von der Erfahrung der Älteren profitieren können. Solche Projekte können beispielsweise in der Schule umgesetzt werden, sodass die Schule stärker als Raum für alle Generationen wahrgenommen wird. Als letzte Maßnahme wird die Schaffung von neuen Wohnformen angeregt. Hierzu zählen Mehrgenerationenhäuser oder Senioren-WGs. Diese soll dazu beitragen, dem demographischen und sozialen Wandel gerecht zu werden.

#### *Themenfeld 4: Wirtschaftshof der Kartause*

Der Wirtschaftshof der Kartause ist ein wichtiges Thema der Ortsentwicklung. Auf dem Areal befinden sich einige der wenigen historischen Gebäude Estenfelds. Das natürliche Gelände, das sich mittlerweile komplett im Eigentum der Gemeinde befindet, bietet viel Platz und befindet sich zudem, nach der Ost-West-Ausdehnung des Ortes betrachtet, in der Ortsmitte. Derzeit wird der Wirtschaftshof als Lagerplatz genutzt. Kürzlich wurde ein kleiner Bauerngarten angelegt. Positiv wird zuletzt der Freundeskreis Kartause Estenfeld eingeordnet. Dieser wurde im Jahr 2013 mit dem Ziel, den historischen Wirtschaftshof des Klosters zu erhalten, gegründet. Die Mitglieder des Vereins beschäftigen sich ehrenamtlich mit der Weiterentwicklung des Areals.

Die historischen Gebäude werden zwar insgesamt positiv bewertet. Die Tatsache, dass die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, wird jedoch eher als problematisch empfunden, da hierdurch die Umnutzungs- und Umgestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden könnten. Ein weiteres Defizit ist der Gebäudezustand. Die meisten Gebäude befinden sich in keinem guten Zustand und müssen, bevor sie neu genutzt werden können, umfassend saniert werden. Dies ist mit hohen Kostenaufwendungen für die Gemeinde verbunden.

Die Gelände soll in Zukunft zu einem öffentlichen Treffpunkt für Estenfeld entwickelt werden, der jedoch keinem Verein zugeschrieben wird, sondern als neutraler Raum fungiert, den die Bürger in ihrer Freizeit unverbindlich nutzen können. Die Grünflächen an der Kürnach sollen als Freiflächen entwickelt werden, die der Naherholung dienen. Der Wirtschaftshof könnte nicht nur zu einem öffentlichen Treffpunkt, sondern darüber hinaus zu einem kulturellen Zentrum entwickelt werden, wo Kulturveranstaltungen stattfinden. Zuletzt wird als Ziel ausgegeben, einen Teil der Kartause als Seniorenwohnungen zu entwickeln. Durch die Nähe zum Seniorendienstleistungszentrum könnten



gewisse Angebote dann auch von den Bewohnern des ehemaligen Klostergeländes in Anspruch genommen werden. Damit der Wirtschaftshof zum Treffpunkt für Bürger entwickelt werden kann, ist es wichtig, die Bürger bereits bei der Konzeptfindung einzubeziehen. Im Rahmen einer Bürgerwerkstatt können Ideen gesammelt werden. Die gemeinsame Entwicklung des Areals kann ein Projekt werden, das, wie oben beschrieben, zur Stärkung der Dorfgemeinschaft beitragen kann. Damit der Bereich als Treffpunkt angenommen wird, muss er mit Leben gefüllt werden. Ein Ziel ist die Entwicklung zu einem Ort der Kultur.

Als Maßnahme wird vorgeschlagen, Räume in den Nebengebäuden als Ateliers an private Künstler zu vermieten. So könnte ein kleiner Handwerkerhof entstehen. Die Künstler können dann im Rahmen von Märkten ihre Kunstwerke ausstellen und vermarkten. Einen Beitrag zum Ausbau als kulturelles Zentrum kann aus Sicht des Gemeinderates auch die Einrichtung eines Freilichttheaters leisten. Das leicht abfallende Gelände würde sich hierfür besonders gut eignen. Das Gelände entlang der Kürnach, welches zu Naherholungszwecken gestaltet werden kann, könnte als Bürgerpark ausgebildet werden.

#### *Themenfeld 5: Landschaft, Naherholung*

Estenfeld liegt umgeben von Wald, Wiesen und Feldern und man ist sehr schnell in der Natur. Die Natur rund um Estenfeld ist jedoch stark begrenzt, da die Gemeinde durch den überörtlichen Verkehr eingeengt wird. Spaziergänge in der näheren Umgebung sind folglich immer auch mit Verkehrslärm verbunden. Die Grünräume in der Umgebung Estenfelds sind insgesamt wenig attraktiv, da sie keinerlei Möglichkeiten zum Verweilen im Grünen bieten. Im Ort selbst sind nur wenige Grünflächen vorhanden. Sie befinden sich beispielsweise an der Schule oder im rückwärtigen Bereich der Kartause. Beide Flächen stehen der Öffentlichkeit allerdings nicht zur Verfügung. Das Radwegnetz wird zweischneidig gesehen. Das Netz ist sehr gut ausgebaut und die umliegenden Orte sind mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Wege selbst befinden sich jedoch teilweise in keinem guten Zustand. Innerorts sind kaum Radwegeverbindungen vorhanden. Auf den stark befahrenen Straßen ist das Radfahren deshalb nicht immer un gefährlich.

Als Entwicklungsziele werden angeregt, zusätzliche innerörtliche Grünflächen zu schaffen und bestehende Flächen, exemplarisch die Kartausenwiese, nutzbar zu machen. Zudem sollen vorhandene Gartenflächen, die von den Eigentümern nicht mehr bewirtschaftet werden, reaktiviert werden. Zuletzt soll bei der Ortsentwicklung das Thema Wasser wieder stärker in den Fokus gerückt werden. Historisch spielte die Kürnach eine bedeutende Rolle. Innerorts ist der Bach heute komplett verrohrt.

Die Maßnahmen greifen das Thema Wasser wieder auf. Vorgeschlagen wird die Renaturierung der Kürnach im Bereich der Kartause. Die Kanalisierung der Kürnach im Ort rückgängig zu machen, dürfte sich dagegen eher schwierig gestalten. Eine zusätzliche Begrünung im Ort könnte durch Urban Gardening oder mobile Pflanzelemente, die möglicherweise von den Bewohnern gepflegt werden, geschaffen werden. Urban Gardening könnte auch in den Gärten am Höllberggraben stattfinden. Die Eigentümer, die ihre Flächen nicht mehr selbst bewirtschaften wollen oder können, könnten die Flächen an Interessenten verpachten. Eine Bewirtschaftung der Flächen würde zu einer deutli-

chen Qualitätssteigerung führen. Die Grünflächen und Wege außerhalb Estenfelds könnten durch das Pflanzen von wegbegleitendem Grün aufgewertet werden. Gleichzeitig entstehen so Grünachsen, die auf die Gemeinde zuführen. Hierzu wird angemerkt, dass es bereits ein Konzept zur Aufwertung der Außenräume gibt, der Flurbereinigungsplan müsste nur umgesetzt werden.

#### *Themenfeld 6: Freizeit, Kultur, Gastronomie*

Estenfeld verfügt über ein breites Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Die vorhandenen Betriebe sind jedoch wenig attraktiv. Im Bereich Sportmöglichkeiten ist die Gemeinde breit aufgestellt. Es gibt zahlreiche Vereine, die ein großes Spektrum an Sportarten abdecken. Im kulturellen Sektor (Museum, Kleinkunst) hingegen ist das Angebot sehr rar.

Ähnlich wie in den vorherigen Gruppen werden auch hier wieder das Fehlen von Treffpunkten und damit einhergehend unter anderem der Mangel an Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum angesprochen. Zu den Sitzgelegenheiten wird angemerkt, dass es früher, vor allem außerhalb Estenfeld, Bänke gab. Diese wurden jedoch fortlaufend beschädigt und in der Folge wieder abgebaut. Das Thema Tourismus spielt in Estenfeld eine eher untergeordnete Rolle. Es gibt keinerlei Übernachtungsmöglichkeiten im Ort. Einzig auf dem Campingplatz bietet sich die Möglichkeit des Caravanings.

Im Rahmen der Ortsentwicklung soll das kulturelle Leben gestärkt werden. Dies kann durch die Schaffung eines kulturellen Treffpunktes geschehen. Doch nicht nur das kulturelle Leben, sondern auch das gastronomische Angebot sollte verbessert werden. Ein weiteres Ziel ist die Verknüpfung von Vereinsaktivitäten. Bei gegenseitiger Unterstützung könnten bestehende Angebote aufrechterhalten werden. Möglicherweise ergeben sich durch die Verknüpfung Synergien oder Mitgliederzuwächse.

Um das kulturelle Leben zu stärken, wäre die Einführung von kleineren Kabarett-Veranstaltungen denkbar. Als Treffpunkt und zur Stärkung des gastronomischen Angebots wird die Einrichtung eines kleinen Cafés vorgeschlagen.

#### Zu TOP 4

Insgesamt lässt der Workshop erkennen, dass ein hoher Diskussionsbedarf und -wille besteht und die Gemeinderäte sich mit einer konstruktiven Haltung an die bevorstehenden Aufgaben heranwagen. Zunächst ist nun eine Bürgerwerkstatt vorgesehen. Geplant ist der 29.06.2016. Um die gewünschte grundlegende Weichenstellung erreichen zu können, ist anschließend eine erneute und weiterführende Auseinandersetzung notwendig, sodass eine zweite Veranstaltung mit dem Gemeinderat angeregt wird.

## 5.2 Bürgerwerkstatt vom 29.06.2016

Am Mittwoch, den 29. Juni 2016, fand im Sangerheim von Estenfeld eine sog. Bürgerwerkstatt statt. Im Rahmen der rund zweieinhalbstundigen Abendveranstaltung wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder aus Schweinfurt einer interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Daraufhin konnten die Bürgerinnen und Bürger in moderierten Themengruppen diskutieren und Ideen zusammentragen. In persönlichen Gesprächen wurden gemeinsam Stärken und Schwächen identifiziert sowie Vorschläge für mögliche Verbesserungsmaßnahmen gesammelt. Das Ziel der Bürgerwerkstatt war es, den Teilnehmern die Möglichkeit der aktiven Mitwirkung zu bieten und damit ihre Identifikation mit dem Ortsentwicklungsprozess zu stärken. Gleichzeitig konnte die Veranstaltung helfen, um die Stimmung vor Ort auszuloten, wichtige Themenfelder aus Sicht der lokalen Bevölkerung auszumachen und potenzielle Widerstände frühzeitig aufzudecken.

### Tagesordnung

1. Impulsreferat durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder
2. Workshop – 1. Phase: Wichtige Handlungsfelder der Ortsentwicklung identifizieren
3. Workshop – 2. Phase: Wichtige Handlungsfelder der Ortsentwicklung vertieft bearbeiten
  - Potenziale und Defizite feststellen
  - Ziele und erste Ideen für Maßnahmen sammeln
  - Maßnahmen priorisieren
4. Ausblick

### Zu TOP 1

Nachdem die Bürgerwerkstatt von Frau Bürgermeisterin Schraud eröffnet und die Teilnehmerinnen und Teilnehmer begrüßt wurden, präsentierte Frau Mohr den aktuellen Stand des ISEK-Prozesses. Zunächst wurde der Hintergrund der Untersuchung kurz erläutert. Daran anschließend wurden die ersten Ergebnisse der Bestandsaufnahme in Form von Plänen, Graphiken und Fotos vorgestellt und erste Herausforderungen aufgezeigt. Die Präsentation lieferte wichtige Hintergrundinformationen, die die Grundlage für die spätere Diskussion darstellten.

### Zu TOP 2

Der erste Arbeitsschritt für die Teilnehmer bestand darin, die Handlungsfelder zu bestimmen, die für die Ortsentwicklung von Estenfeld als besonders wichtig eingeschätzt werden. Vor der Gemeinderatsklausur wurden bereits Handlungsfelder, die aus fachplanerischer Sicht von Bedeutung für Estenfeld sind, vom Büro Schlicht Lamprecht Schröder identifiziert. Da aus Zeitgründen nicht alle Themenfelder näher behandelt werden konnten, fand mittels einer Punktabfrage eine Priorisierung durch die Teilnehmer statt.

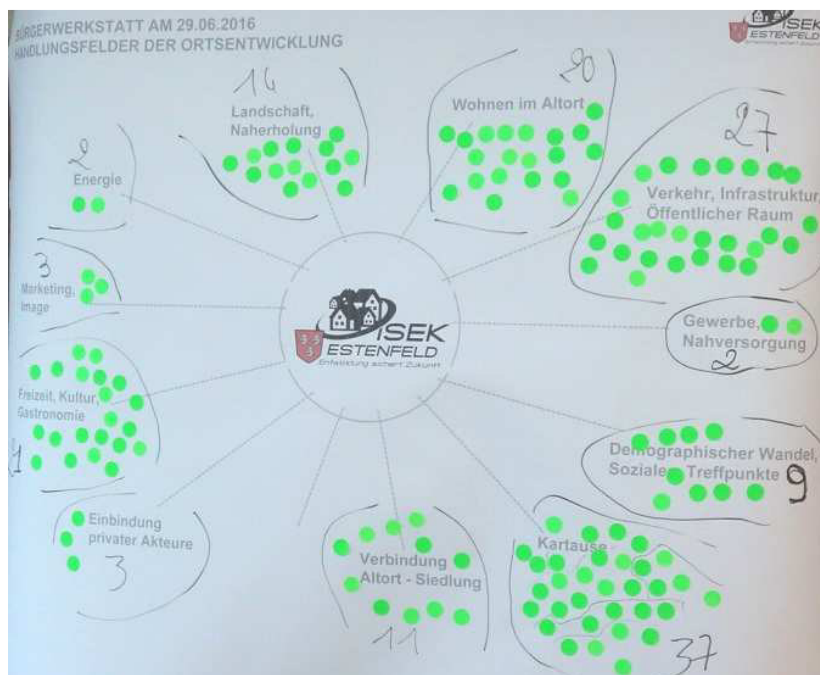


Abb. 52: Priorisierung der Themenfelder

Eine Kurzbeschreibung der Handlungsfelder erfolgte bereits in der Zusammenfassung der Gemeinderatsklausur. Deshalb wird im Folgenden auf eine erneute ausführliche Beschreibung verzichtet und lediglich die Gewichtung wiedergegeben:

- Wirtschaftshof der Kartause  
*Gewichtung: 37*
- Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum  
*Gewichtung: 27*
- Freizeit, Kultur, Gastronomie  
*Gewichtung: 21*
- Wohnen im Altort  
*Gewichtung: 20*
- Landschaft, Naherholung  
*Gewichtung: 14*
- Verknüpfung Altort – Siedlung  
*Gewichtung: 11*
- Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte  
*Gewichtung: 9*
- Einbindung der privaten Akteure  
*Gewichtung: 3*



- Marketing, Image  
*Gewichtung: 3*
- Gewerbe, Nahversorgung  
*Gewichtung: 2*
- Energie  
*Gewichtung: 2*

Die Handlungsfelder ‚Wirtschaftshof der Kartause‘, ‚Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum‘, ‚Freizeit, Kultur und Gastronomie‘ und ‚Wohnen im Altort‘ wurden von den Bürgerinnen und Bürgern als wichtigste Aufgabenbereiche für die künftige Ortsentwicklung identifiziert.

### Zu TOP 3

Nach der Auswahl der Themen wurden vier Arbeitsgruppen mit jeweils 8-10 Bürgern gebildet. Die Teilnehmer bearbeiteten in ca. 50 Minuten nacheinander drei verschiedene Themen in drei Diskussionsrunden. Diese Bearbeitungsmethode ermöglicht die gedankliche und inhaltliche Verknüpfung der verschiedenen Handlungsfelder und trägt zu einer integrierten Betrachtungsweise bei.

Die vier Themen wurden zunächst jeweils auf Stärken und Schwächen untersucht. Da diese bereits im Rahmen der Auftaktveranstaltung zum ISEK, im Rahmen des Workshops zum Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) und im Rahmen der Gemeinderatsklausur bearbeitet wurden, konnte hier auf Vorhandenes aufgebaut werden. Die bereits gesammelten Stärken und Schwächen wurden zunächst von den Moderatoren in den Kleingruppen kurz präsentiert und gegebenenfalls von den Gruppen ergänzt. Aufbauend auf die Bestandsanalyse konnten schließlich Entwicklungsziele erarbeitet und Maßnahmen gesammelt werden.

#### *Themenfeld 1: Wohnen im Altort*

- Stärken:
  - sehr gute Grundversorgung (Ärzte, Lebensmittel, etc.)
  - kurze Wege, gute Erreichbarkeit von Einrichtungen auch für ältere, weniger mobile Menschen
  - Einzeldenkmäler
- Schwächen:
  - Brachfläche zwischen Schule und Ritterstraße
  - fehlende Ortsmitte, z.B. Marktplatz
  - Grüngestaltung der öffentlichen Räume
  - Fehlen von Bebauungskonzepten

- **Entwicklungsziele:**
  - neue Wohnformen für ältere und jüngere Generationen mit barrierefreier Erschließung entwickeln.
  - Bebauungsregeln einsetzen: Das Bild von Estenfeld ist nicht einheitlich und verlangt von der Gemeinde ein stärkeres Engagement anhand von Bebauungsregeln.
  - Versorgung des täglichen Bedarfs sichern: Hinsichtlich der älter werdenden Gesellschaft muss die Grundversorgung im Altort weiter gut erreichbar, vielfältig und gesichert bleiben.
  - Parkmöglichkeiten schaffen: Auf den Grundstücken der Privaten mangelt es teilweise an Stellmöglichkeiten, aber auch öffentliche Stellplätze sind in Estenfeld nur unzureichend vorhanden. Um den öffentlichen Raum zu entlasten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, sollen deshalb Parkmöglichkeiten geschaffen werden.
  - Grün im Altort ausweiten: Derzeit sind im Ort kaum Grün- und Freiflächen vorhanden. Daher sollte die Gemeinde mehr Parks und Gärten sowie Plätze einplanen.
  
- **Maßnahmen:**
  - Wohnhöfe für Generationen: Um die Generationen besser miteinander in Kontakt zu bringen und die Potentiale der Generationen ausschöpfen zu können, sollen Wohnhöfe geschaffen werden, in denen die Generationen zusammen leben und voneinander profitieren können.
  - Erwerb von Leerständen durch die Gemeinde: Durch das Erwerben von Leerständen kann die Gemeinde die Entwicklung selbst aktiv steuern.
  - Gestaltungssatzung: Eine Gestaltungssatzung umfasst Regelungen und Maßgaben zu Baukörpern, zur Dachgestaltung mit Dachaufbauten, zur äußeren Gestaltung der Gebäude, Fenstern, Schaufenstern, Türen, zu Sicht- und Sonnenschutz, zu Farben und baulichen Details, Werbeanlagen und Außenanlagen. Mit Hilfe einer Gestaltungssatzung sollen das Ortsbild erhalten und unmaßstäbliche Neubauten vermieden werden.
  - Verbindung Schule/Rathaus: Die Verbindung zwischen diesen beiden öffentlichen Einrichtungen sollte verbessert und die Sicherheit für Fußgänger erhöht werden.
  - Erschließungsachse parallel zur Unteren Ritterstraße: Um den Durchgangsverkehr umzuleiten, könnte eine parallele Achse westlich der unteren Ritterstraße geplant werden. Zudem könnte die Fußläufigkeit verbessert und gestärkt werden.
  - Schaffen von Parkplätzen am alten Friedhof: In der Joseph-Knapp-Straße im Bereich des Friedhofs kommt es häufig zu gefährlichen Verkehrssituationen in Folge ungeordneten Parkens. Für Friedhofsbesucher stehen nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die Schaffung von Parkraum ist in diesem Bereich von besonderer Bedeutung.



Abb. 53: Ergebnisse der Gruppenarbeit zum Handlungsfeld ‚Wohnen im Altort‘

Die anschließende Priorisierung der Maßnahmen zeigte, dass die Teilnehmer die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung als wichtigste Maßnahme zur Entwicklung des Altortes sehen.

### Themenfeld 2: Verkehr, Infrastrukturen, Öffentlicher Raum

- Stärken:
  - gute Anbindung an Würzburg und die Autobahn
  - gute Busanbindung
- Schwächen:
  - Verkehrssituation für Fußgänger allgemein sowie mangelhafte Qualität der Fuß- und Fahrradwege (Gestaltung und Zustand)
  - Verkehrsberuhigung Tempo 30 nutzlos
  - unübersichtliche Situation Rathaus/Kindergarten
  - schlechte Einbindung der Neubaugebiete in den ÖPNV
  - Park- und Verkehrssituation Ritterstraße/Würzburger Straße/Mauritiusstraße
  - Qualität der öffentlichen Räume
  - mangelnde Initiative zur Gestaltung von Grünflächen

- keine zentralen Treffpunkte für die jüngere Generation
- Entwicklungsziele:
  - Umleiten des Durchgangsverkehrs vor dem Ort: Die Verkehrsbelastung ist trotz Zurückstufung der Würzburger Straße immer noch sehr hoch. Auch im Altort selbst herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen. Bisherige Versuche, den Verkehr zu reduzieren haben nicht zum Erfolg geführt. Andere Lösungen wie die Einschränkung des Verkehrs, die komplette Sperrung für LKWs oder eine Ampelanlage mit langer Rotphase sollten untersucht werden, um die Durchfahrt durch den Ort möglichst unattraktiv zu gestalten.
  - Reduzieren der Parkplätze an Straßen: Das wilde Parken entlang der Straßen soll reduziert werden. Da die Stellplätze jedoch benötigt werden, müssen alternative Möglichkeiten geschaffen werden (z. B. Parkscheune, Parken auf den privaten Grundstücken usw.)
  - einheitliche Straßen- und Wegegestaltung Der öffentliche Raum im Altort sollte einheitlich gestaltet werden. Hierfür sollte ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden. Dieses Gesamtkonzept sollte die Themen Straßen, Fußläufigkeit, Fahrradwege, Sicherheit und Barrierefreiheit umfassen.
  - Kindergarten zentral bündeln: Der Kindergarten besteht aus mehreren Gebäuden. Zwei Vorschläge wurden genannt: den Kindergarten in ein Gebäude zusammenzuführen oder mehrere zusammenhängende Gebäude einzurichten. Falls dies nicht möglich ist, sollte zumindest die Wegeverbindung zwischen den beiden aktuellen Gebäuden abgesichert werden.
- Maßnahmen:
  - konkrete Parkflächenzuordnung und -überwachung: Vorhandene Parkflächen den öffentlichen Einrichtungen wie z.B. dem Rathaus, der Schule und der Bank zuordnen, Kurzparkzone einführen und durch eine beauftragte Person überwachen lassen.
  - vorhandene Tempo 30 Zonen z.B. durch regelmäßige Symbole auf der Straße besser kennzeichnen
  - Einführung einer Ampel an der Wilhelm-Barth-Straße, um den Durchgangsverkehr zu reduzieren.
  - Neuordnung und Neugestaltung der Würzburger Straße: Reduzieren der trennenden Wirkung der Straße durch Verkehrsberuhigung, Fußgängerübergänge und eine attraktivere Gestaltung.
  - Einführung von abknickenden Vorfahrtsstraßen mit dem Ziel der Geschwindigkeitsreduzierung bei gleichzeitigem Erhalt von Rangierflächen für die Landwirtschaft.
  - Schaffen von Fuß- oder Fahrradbindung vom Altort ins Gewerbegebiet
  - Erwerb der privaten Gartenflächen gegenüber der Grundschule durch die Gemeinde und langfristige Umnutzung zur öffentlichen Grünfläche.



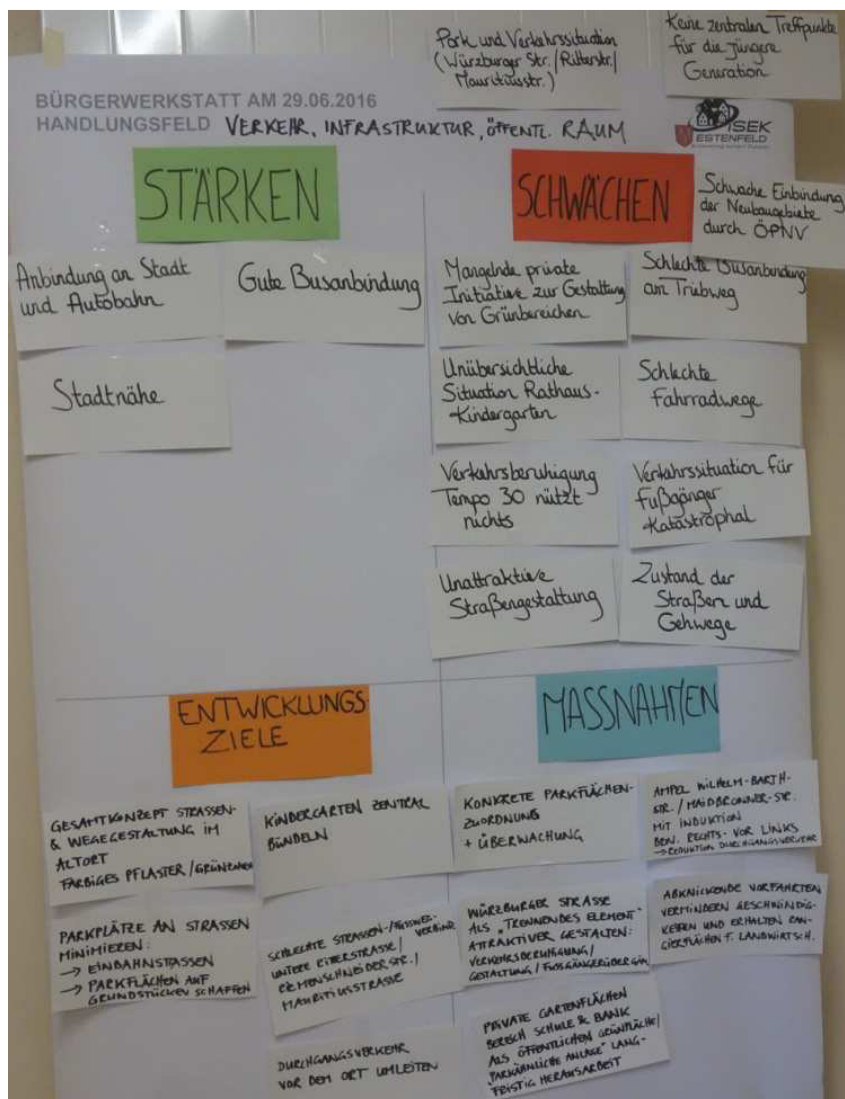


Abb. 54: Ergebnisse der Gruppenarbeit zum Handlungsfeld ‚Verkehr, Infrastrukturen, Öffentlicher Raum‘

Mit der höchsten Priorität wurde die Neugestaltung der Würzburger Straße bedacht.

### Themenfeld 3: Freizeit, Kultur und Gastronomie

- Stärken:
  - großes Angebot an Gastronomie und Sportmöglichkeiten
  - zahlreiche Vereine
  - grüne Umgebung und gleichzeitig die Nähe zu Würzburg
- Schwächen:
  - zu wenig Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum
  - Qualität der Spielplätze
  - kein zentraler Treffpunkt für die jüngere und ältere Generation
  - kein Veranstaltungsraum mittlerer Größe
  - keine Übernachtungsmöglichkeiten
  - Dorfkneipe/Biergarten für ‚zwangloses/vereinsloses‘ Treffen

- Entwicklungsziele:
  - öffentliche Räume für alle gestalten: Die Gestaltung der öffentlichen Räume beeinflusst die Wohn- und Lebensqualität entscheidend mit. Da der öffentliche Raum für alle zugänglich und nutzbar sein soll, ist eine Gestaltung für alle Generationen erforderlich. Durch Spiel- oder Kunstanlagen kann der Ort an zusätzlicher Attraktivität gewinnen. Dazu ist es notwendig, die Barrierefreiheit im Altort zu fördern. Zugleich sollen generell mehr Grünflächen entstehen;
  - Treffpunkte für Ältere und Jüngere schaffen: Im Ort sollen Treffpunkte für verschiedenen Generationen, aber auch für generationenübergreifende Treffen geschaffen werden.
  - Spielplätze neu gestalten: Für junge Familien mit Kindern ist das Vorhandensein und zugleich die qualitätvolle Gestaltung dieser Spielplätze von Bedeutung. Die bestehenden Spielflächen sollen aufgewertet und zeitgemäß gestaltet werden.
  
- Maßnahmen:
  - Infotafeln an alten Gebäuden und Denkmälern anbringen
  - digitale Infrastruktur fördern (WLAN wird von der Gemeinde Estenfeld an zwei Standorten bald angeboten)
  - einheitliche Wegweiser für den ganzen Ort
  - Weiße Mühle oder Kartause als neue Kulturzentren bzw. Veranstaltungsorte für Sommertheater, Flohmarkt oder Weihnachtsmarkt nutzen
  - vorhandene Spielplätze mit kleineren und größeren Spielgeräten ergänzen

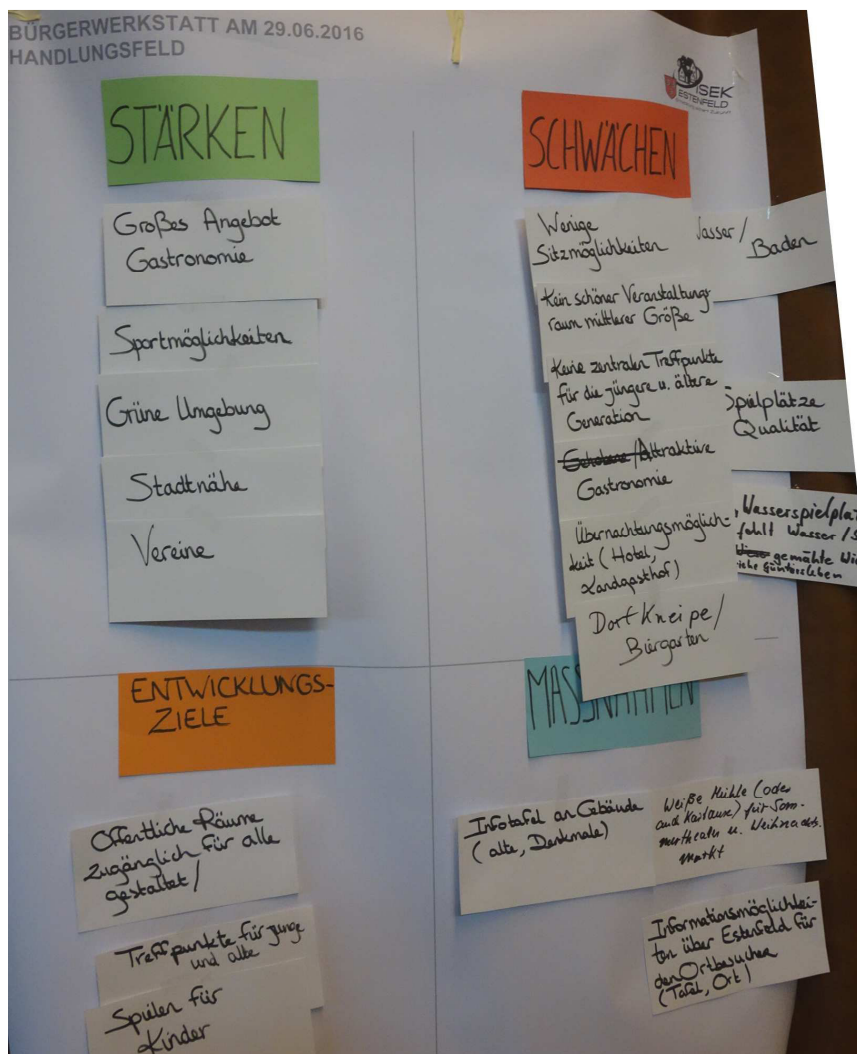


Abb. 55: Ergebnisse der Gruppenarbeit zum Handlungsfeld ‚Freizeit, Kultur, Gastronomie‘

Die Priorisierung zeigt, dass die Teilnehmer die einheitlichen Dorfwegweiser als zentrale Maßnahme einordnen.

#### Themenfeld 4: Wirtschaftshof der Kartause

- Stärken:
  - gut erreichbar
  - viel Platz
  - Lagerplatz
  - Bauerngarten
  - historische Gebäude
  
- Schwächen:
  - Denkmalschutz
  - Zustand der Gebäude

- Entwicklungsziele: Der Wirtschaftshof der Kartause gilt als entscheidender Standort für die Ortsentwicklung. Seine Bedeutung wurde in den drei vorherigen Handlungsfeldern ebenfalls betont.
  - Ausbau als Ortsmitte: Das Areal könnte als sozialer Ortsmittelpunkt ausgebaut werden. Es bietet ausreichend Platz für einen Treffpunkt. Ebenfalls bieten sich Möglichkeiten der Freiraumnutzung und der Nutzung von Gebäuden.
  - Ein Teil könnte für Betreutes Wohnen genutzt werden. Damit würde man dem wachsenden Anteil älterer Menschen gerecht und vorhandene Synergieeffekte, die durch die räumliche Nähe zum bestehenden Seniorenzentrum vorhanden sind, könnten genutzt werden.
  - Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten: Im Handlungsfeld Freizeit, Kultur und Gastronomie wurde festgestellt, dass Estenfeld keine Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten hat. In dieser Hinsicht stellt die Nutzung des Geländes eine große Möglichkeit für die Gemeinde dar.
  - Bis ein langfristiges Nutzungskonzept erarbeitet und eine umfassende Instandsetzung des Areals stattgefunden hat, könnten kurzfristige Zwischennutzungen für unterschiedliche Altersgruppen untergebracht werden
  - Schaffen von Durchlässigkeit des Geländes für Fußgänger und Fahrradfahrer: Das Konzept für die Umnutzung des Wirtschaftshofes muss in das gesamte Verkehrskonzept des Ortes mit einbezogen werden. In diesem Zusammenhang steht die fußläufige Querung im Fokus.
  - Der Bereich zwischen Rathaus als Zentrum der Verwaltung und Wirtschaftshof Kartause als zukünftigem sozialen Mittelpunkt sollte gestalterisch und funktional als Verknüpfung ausgebildet und gestaltet werden.
  
- Maßnahmen:
  - Durchführen einer Bestandsaufnahme, um die Räumlichkeiten und deren Zustand genau zu kennen → Grundlage für weitere Konzeptüberlegungen
  - Ansiedlung neuer Nutzungen in den Gebäuden, Vorschläge: Begegnungsort für die Öffentlichkeit, Rathaus, Gästehaus, Café/Gastronomie, Reaktivierung eines Handwerksmuseum oder einer Brennerei, Museum für Landwirtschaft, Markt für regionale Produkte
  - Eröffnungsfest: Das Gelände soll eine neue Bedeutung für Estenfeld bekommen. Mit einem Eröffnungsfest sollen die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger und dem künftigen Projekt gestärkt werden
  - Die Kürnach durchquert die Kartausenwiese. Sie könnte in diesem Bereich renaturiert und wieder zugänglich gemacht werden. In jedem Fall soll sie in das Freiflächenkonzept integriert werden.
  - Die Verbindung des Areals zum Rest des Ortes soll mittels eines Fuß- und Radweges, insbesondere zum Jesuitensee und zur Weißen Mühle, geschaffen werden: Gleichzeitig soll eine gestalterische Aufwertung der Unteren Ritterstraße als Verbindung zum Rathaus erfolgen.



Abb. 56: Ergebnisse der Gruppenarbeit zum Handlungsfeld ‚Kartause‘

Die Bürgerinnen und Bürger Estenfelds haben als erste Prioritäten die Eröffnung eines Handwerker museums sowie die Reaktivierung der Brennerei gewählt.

#### Zu TOP 4

Insgesamt zeigten die hohe Anzahl an Teilnehmern, die engagiert geführten Diskussionen und die vielseitigen Maßnahmenvorschläge, dass die Bürgerinnen und Bürger Estenfelds sich für ihre Gemeinde gerne engagieren. Eine Gruppe von Jugendlichen hat anhand eines vorher überlegten Projekts zur Kartause besonders viel Kreativität und Begeisterung gezeigt. Die Diskussionen haben zu realistischen Maßnahmen geführt, deren Bedeutung und Priorität für die Ortsentwicklung geprüft werden.



## 5.3 Zweite Gemeinderatsklausur vom 03.11.2016

Der erste gemeinderatsinterne Workshop vom 29.04.2016 stellte eine Grundlagenarbeit und Vorsondierung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept dar, die anschließend in eine weitere Öffentlichkeit getragen und mit der örtlichen Bürgerschaft gemeinsam weiterentwickelt wurde.

Der zweite gemeinderatsinterne Workshop diente einer Zusammenfassung und Vertiefung der bisher gesammelten Ergebnisse. Nachdem die Bestandsanalyse abgeschlossen war, ging es in diesem zweiten Workshop ganz bewusst darum, die bisher nur quantitativ gesammelten Entwicklungsziele und Maßnahmen noch einmal zu betrachten und zu konkretisieren.

### Tagesordnung

1. Impulsreferat durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder
2. Workshop: Inhaltliche Verknüpfung von Handlungsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen sowie Ergänzung von Maßnahmen
3. Workshop: Projektsteckbriefe zu prioritären Maßnahmen
4. Entwicklung eines übergeordneten Leitbildes
5. Ausblick

### Zu TOP 1

Nachdem die Veranstaltung von Frau Bürgermeisterin Schraud eröffnet und die Teilnehmer begrüßt wurden, referierten Herr Schröder und Frau Mohr in einem 20-minütigen Vortrag über den aktuellen Stand des ISEK-Prozesses. Dabei handelte es sich um die Zusammenfassung der Ergebnisse aus der ersten Gemeinderatsklausur und der Bürgerwerkstatt. So wurden die bisherigen Verfahrensschritte, Veranstaltungen und die dabei gesammelten Erkenntnisse für den Gemeinderat noch einmal in Erinnerung gerufen und für die vertiefte Betrachtung wieder präsent.

### Zu TOP 2

Nachdem in der ersten Gemeinderatsklausur sechs für die Ortsentwicklung als besonders wichtig empfundene Handlungsfelder identifiziert wurden, fand eine weitere Vertiefung dieser Handlungsfelder statt. Von den ursprünglich sechs Handlungsfeldern wurden drei zur weiteren Bearbeitung vorgestellt:

- Wohnen im Altort
- Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte
- Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum

Der erste Arbeitsauftrag für den Gemeinderat bestand darin, die bisher erarbeiteten Entwicklungsziele in den drei Handlungsfeldern noch einmal zu überprüfen bzw. zu ergänzen und anschließend Maßnahmen zu erarbeiten, die zur Erreichung dieser Entwicklungsziele beitragen können. Dazu wurden im Vorfeld vom Büro Schlicht Lamprecht Schröder die bereits gesammelten Entwicklungsziele entsprechend aufbereitet und formuliert.

*Handlungsfeld: Wohnen im Altort*

Für das Handlungsfeld Wohnen im Altort wurden insgesamt sieben Entwicklungsziele und dazugehörige Maßnahmen festgehalten:

- Erhalt ortstypischer Strukturen und Pflege eines ansprechenden Ortsbildes/ Schaffen von Bebauungsregeln: Estenfeld weist zwar nur wenig wertvolle historische Bausubstanz auf; dennoch sind historische Siedlungsstrukturen und geschlossene Raumkanten zu erkennen, die das Erscheinungsbild des Ortes prägen und identitätsstiftend sind. Um die historischen Strukturen langfristig zu sichern, müssen die Gebäude mit Leben gefüllt und den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Gleichzeitig würde das Ortsbild in seiner Gesamtheit von einer grundlegenden Qualitätssicherung profitieren. Die Schaffung von Bebauungsregeln könnte dazu beitragen, bei Umgestaltungsmaßnahmen einen gewissen Qualitätsstandard umzusetzen, der sich auf das gesamte Ortsbild und damit auf das Wohlempfinden im öffentlichen Raum positiv auswirken würde.

Maßnahmen:

- Aufstellen einer Gestaltungssatzung für den Altort; Erarbeitung zusammen mit Gemeinderat, Bürgern und Planern
  - Aufstellen von Bebauungsplänen für Teilgebiete des Altortes
  - Erarbeitung von Neuordnungskonzepten
  - Veranstaltungen/Flyer/Exkursionen zu guten Beispielen, für Bürger und den Gemeinderat
  - Pflege des Ortsbildes durch Zuschüsse der Gemeinde unterstützen
- Neuordnung/behutsame Weiterentwicklung von Grundstücken zur verbesserten Nutzbarkeit: Damit das Wohnen im Altort attraktiv ist, müssen Nachteile gegenüber Neubaugebieten (z. B. räumliche Enge im Altort) minimiert und ausreichend Parkmöglichkeiten sowie private und öffentliche Freiflächen angeboten werden. Die Neuordnung von einzelnen Grundstücken oder kleineren Quartieren kann Möglichkeiten der Entkernung oder der gezielten Nachverdichtung aufzeigen, um qualitätvolles Wohnen im Altort zu ermöglichen.

Maßnahmen:

- Beratung der Eigentümer
  - Initiieren von Nachbargesprächen, z. B. für gemeinsame Konzepte von Nachbargrundstücken
- Anpassung von Gebäuden an moderne und veränderte Wohn- und Nutzungsbedürfnisse: Um die Lebendigkeit des Altortes langfristig zu sichern, soll die Wohnnutzung beibehalten und gefördert werden. Sowohl für junge Familien als auch für Alleinstehende und Senioren sollte es gleichermaßen möglich sein, im Altort zu leben. Das vorhandene Wohnraumangebot muss den Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen entsprechend weiterentwickelt und diversifi-

ziert werden. Dabei gilt es, geeignete Lösungen für eine Vereinbarkeit von bestehender Bausubstanz und modernen Nutzungs- und Komfortansprüchen zu finden.

Maßnahmen:

- Kein Abbruch ohne Konzept
  - Kommunales Förderprogramm
  - Zuschüsse für energetische Sanierung/barrierefreien Umbau usw.
- Reaktivierung und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Scheunen: Auf dem Altort mit der engen Bebauung und den teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen liegt ein besonderer Schwerpunkt der künftigen Ortsentwicklung. Derzeit stehen dort nur wenige Wohngebäude leer. Problematisch sind jedoch die großen Scheunen, v. a. im Bereich der Oberen/Unteren Ritterstraße, die ihren Nutzen in Folge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verloren haben. Mit dem Funktionsverlust geht häufig eine mangelnde Instandhaltung einher. Da die Scheunen prägend für das Ortsbild sind, besteht der Wunsch, diese Gebäude zu erhalten und durch eine gezielte Umnutzung zu reaktivieren. Die Wiedernutzung der Scheunen geht eng einher mit der Sicherung einer funktionalen und baulichen Stabilität sowie einer Förderung der Innenentwicklung.

Maßnahmen:

- Wohnraum schaffen durch Umbau
- Vermeidung von Leerständen: Derzeit stehen nur wenige Gebäude im Ortskern leer. Die Nachfrage nach Wohnraum in Estenfeld ist konstant hoch und übersteigt derzeit noch das Angebot. Jedoch ist die Nachfrage verstärkt auf freie Grundstücke und damit auf die Neubaugebiete ausgerichtet. Da im Altort vermehrt ältere Menschen wohnen, ist mit einem zunehmenden Freiwerden von Anwesen zu rechnen. Leer stehende Gebäude beeinträchtigen jedoch die Entwicklung des Ortes negativ. Deshalb gilt es die Wohnfunktion im Altort zu sichern, vorhandene Leerstände zu reaktivieren und die Innenentwicklung und Vermarktung der Gebäude zu fördern.

Maßnahmen:

- Leerstandskataster
  - Vermarktung
- Schaffen von privatem Parkraum: Auf vielen Grundstücken im Altort ist es aufgrund der Enge und dichten Überbauung nicht möglich, das eigene Auto abzustellen. Das Abstellen des eigenen Fahrzeuges in unmittelbarer Nähe im öffentlichen Raum wird dadurch erschwert, dass insgesamt ein sehr hoher Parkdruck herrscht. Um die Grundstücke zu qualifizieren und die Attraktivität des Wohnens im Altort gegenüber den Siedlungen zu erhöhen, müssen die Grundstücke selbst weiterentwickelt und Möglichkeiten des privaten Parkens aufgezeigt werden. Zudem können im öffentlichen Raum gezielt Maßnahmen umgesetzt werden, die zur Verbesserung des wohnungsnahen Parkens beitragen können.

Maßnahmen:

- Erwerb von Leerständen durch die Gemeinde

- Sicherung der Nahversorgung im Altort: Nicht nur die Minimierung der Nachteile gegenüber Neubaugebieten ist ein Ziel, sondern auch das Herausarbeiten innerörtlicher Standortvorteile. Hierzu gehört vor allem der Vorteil der kurzen Wege und der guten Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine gesicherte Nahversorgung und eine gute Erreichbarkeit – auch für weniger mobile Menschen – sind eine Grundvoraussetzung, die das Wohnen im Altort attraktiv macht.

Maßnahmen:

- Grundstückserwerb

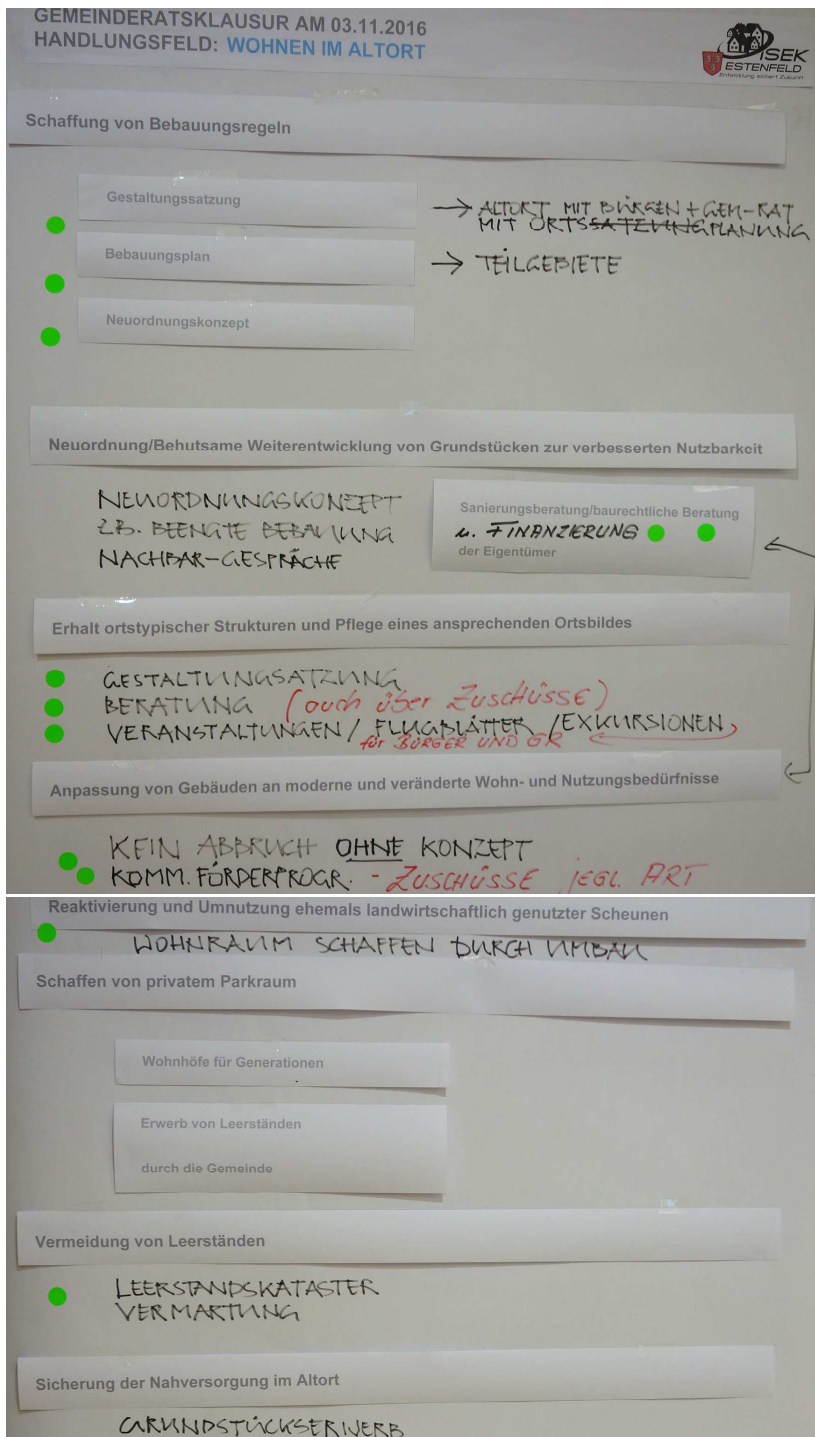


Abb. 57: Entwicklungsziele und Maßnahmen im Handlungsfeld ‚Wohnen im Altort‘

*Handlungsfeld: Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum*

Für das Handlungsfeld Verkehr, Infrastruktur und Öffentlicher Raum wurden sechs Entwicklungsziele herausgearbeitet:

- Schaffen eines Ortsmittelpunktes: Estenfeld ist ein typisches Straßendorf, das sich ursprünglich entlang der Oberen/Unteren Ritterstraße entwickelt hat. Eine Aufweitung dieser Straße in Form eines „Marktplatzes“ ist nicht vorhanden. Auch sonst ist im gesamten Altort keine größere Platzsituation zu erkennen. Damit fehlt es nicht nur an einem qualitätvollen öffentlichen Raum, sondern gleichzeitig auch an einem Treffpunkt für die Bevölkerung. Der Ortsmittelpunkt soll funktional angereicht sein und Möglichkeiten des Aufenthalts bieten. Als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger sollen die sozialen Kontakte gefördert und der Austausch untereinander verbessert werden.

Maßnahmen:

- Schaffen eines zentralen Platzes im Bereich Schule/Rathaus
  - Aufstellen eines Bebauungsplanes und Grundstückserwerb zentraler Flächen durch die Gemeinde
  - Grunderwerb tätigen (Altbausubstanz)
- Sicherung und Verbesserung der ÖPNV-Anbindung im gesamten Ortsbereich: Das bestehende ÖPNV-Angebot soll gesichert werden, um eine gute Erreichbarkeit des Altortes sowie eine Verbindung Estenfelds mit dem Oberzentrum Würzburg und den umliegenden Gemeinden längerfristig gewährleisten zu können. Zudem müssen die öffentlichen Verkehrsmittel und Verbindungen so gestaltet werden, dass sie auch subjektiv durch die Nutzer als attraktiv wahrgenommen und verstärkt als Alternativen zum privaten PKW genutzt werden. Im Bereich der Siedlungserweiterung muss die Anbindung verbessert werden, um auch diese Zielgruppen zu erreichen.

Maßnahmen:

- Gestaltung der Haltestellen
- Neuordnung des Straßenraumes an Hauptverkehrsstraße: Die Verbesserung der Verkehrssituation und des Straßenbildes sind vor allem an den Hauptverkehrsstraßen ein wichtiger Aspekt, um den öffentlichen Raum aufzuwerten. Der Verkehrsraum soll nicht mehr ausschließlich dem fließendem Verkehr dienlich sein, sondern gleichermaßen andere Verkehrsteilnehmer stärker berücksichtigen. Eine Aufwertung soll aber auch durch eine Neuregelung des ruhenden Verkehrs erfolgen. Dieser soll geordnet werden. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität soll zudem eine gestalterische Aufwertung beitragen. Aus gestalterischer Sicht wird ein einheitliches Gesamtkonzept für die Haupterschließungsachsen angestrebt.

Maßnahmen:

- Schaffen von Fahrradwegen im Altort, z. B. vom Triebweg zur Weißen Mühle
  - Barrierefreiheit für Kinderwagen und Rollatoren
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer: Das stark zu Gunsten des motorisierten Verkehrs ausgelegte Erschließungssystem soll so weiterentwickelt werden, sodass die Belange von Fußgängern und Rad-



fahrrern stärker als bisher berücksichtigt werden. Die fußläufige Vernetzung soll gestärkt werden und damit komfortable, kurze Wege entstehen. Verkehrliche Gefahrenstellen sollen reduziert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Öffentliche Straßen und Plätze sollen möglichst barrierefrei gestaltet werden, um allen Bevölkerungsgruppen ihre selbstständige Mobilität und damit die Teilnahme am öffentlichen Leben zu ermöglichen bzw. zu erleichtern.

Maßnahmen:

- Durchstich Untere Ritterstraße zur Schule
  - Fußgänger Wegenetze
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum: Estenfeld soll ein Ort sein, in dem sich Bürger und Gäste gerne aufhalten und sich wohl fühlen, anstatt nur schnell hindurch zu fahren oder sich baldmöglichst in die eigenen vier Wände zurückzuziehen. Als Gemeinde, deren Entwicklung stark von ihrer Qualität als attraktiver Wohnstandort abhängt, soll ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Lebens- und Aufenthaltsqualität gelegt werden. Das optische Erscheinungsbild und die attraktive Gestaltung öffentlicher Räume können hier wesentliche Beiträge leisten.

Maßnahmen:

- Brunnen/Gewässer
  - Verkehrsberuhigte Bereiche schaffen
  - Bürgerpark
  - Grünachsen herausbilden
  - Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum schaffen
  - Gestaltungselemente in den öffentlichen Raum einflechten (z. B. Kunst)
  - Umgestaltung der Würzburger Straße
  - Unterbrechung der Straßenachsen durch Platzabfolgen
- Schaffen von öffentlichem Parkraum: Derzeit werden viele PKWs im öffentlichen Raum entlang der Straßen und Gassen geparkt. Sowohl Anwohner als auch Gäste/Besucher parken häufig auch außerhalb der markierten Bereiche. Dies wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität aus. Deshalb soll der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum geordnet und, wo möglich, reduziert werden. Zudem sollen Eigentümer dazu angeregt werden Stellplatzmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück zu schaffen. Alternativ können Parkmöglichkeiten in Quartiersgaragen geschaffen werden.

Maßnahmen:

- Parkflächenüberwachung
- Grunderwerb um Freiflächen zu schaffen

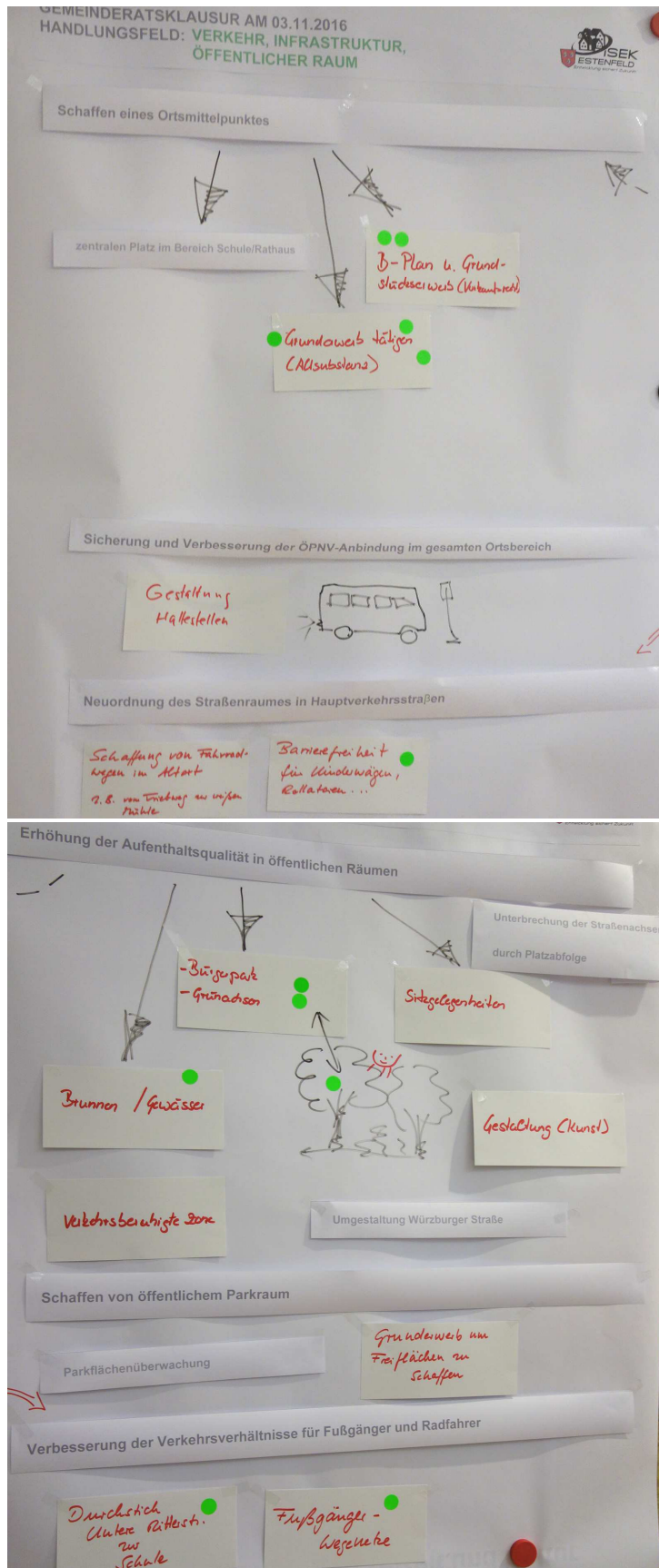


Abb. 58: Entwicklungsziele und Maßnahmen im Handlungsfeld ‚Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum‘

*Handlungsfeld: Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte*

Die Arbeitsgruppe, die sich mit dem demographischen Wandel und sozialen Belangen auseinandersetzt, erarbeitete die folgenden fünf Entwicklungsziele:

- **Barrierefreiheit im öffentlichen und privaten Bereich:** Die Gemeinde möchte als attraktiver Wohnstandort für alle Generationen geeignete Lebensbedingungen aufweisen können. Die Belange und Interessen von Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und Senioren sollen gleichermaßen berücksichtigt werden. Die Barrierefreiheit im öffentlichen sowie im privaten Bereich ist dabei ebenso von Bedeutung wie ein breit aufgestelltes Angebot an Wohn- und Unterstützungsoptionen.

Maßnahmen:

- Öffentliche Planungen: Vorschriften beachten
  - Informationsblatt: Wo findet man Informationen/Unterstützung bei privaten Umbaumaßnahmen
  - Hinweis bei Planeinreichung
  - Behindertenbeauftragte LA
  - Anreize für barrierefreien Umbau privater Wohngebäude schaffen/Zuschüsse
- **Stärkung und Pflege des örtlichen Vereinswesens:** Das lokale Vereinswesen stellt ein großes Potential dar, um Menschen in ihrer Freizeit zusammenzubringen und Engagement zu erwirken. Es soll gepflegt und weiterhin unterstützt werden. Junge Menschen sollen angeregt werden, sich in Vereinen zu engagieren und verantwortliche Positionen zu übernehmen.

Maßnahmen:

- finanzielle Bezuschussung/Jugendförderung
  - Tag der Vereine zur Mitgliederwerbung
  - Verbindung Schule-Vereine
  - Internet: Verlinkung der Vereinsseiten und der offiziellen Gemeindehomepage
- **Stärkung der Dorfgemeinschaft (Integration neu zugezogener Einwohner, Integration von ausländischen Mitbürgern, Integration verschiedener Altersgruppen):** Die soziale Integration ist ein wesentlicher Bestandteil, Estenfeld zu einem sozialen Lebensmittelpunkt auszubilden und die Dorfgemeinschaft zu stärken. Dabei sind drei Dimensionen zu betrachten: Neu zugezogenen Bürger müssen, um sich mit der Gemeinde zu identifizieren, in die Dorfgemeinschaft integriert werden. Gleiches gilt für ausländische Mitbürger. Die dritte Dimension ist die soziale Integration im Hinblick auf die verschiedenen Generationen. Allen Altersgruppen muss es gleichermaßen möglich sein, am sozialen Leben teil zu haben.

Maßnahmen:

- Einladung der Gemeinde/Kirchengemeinde (Besuch)
  - Einladung der Neubürger zum Neujahrsempfang
  - ‚Estenfeld stellt sich vor‘ – Heft an alle Neubürger verteilen
- **Schaffen von generationenübergreifenden Angeboten:** Generationenübergreifende kulturelle und soziale Angebote sind von hoher Bedeutung, um die sozia-

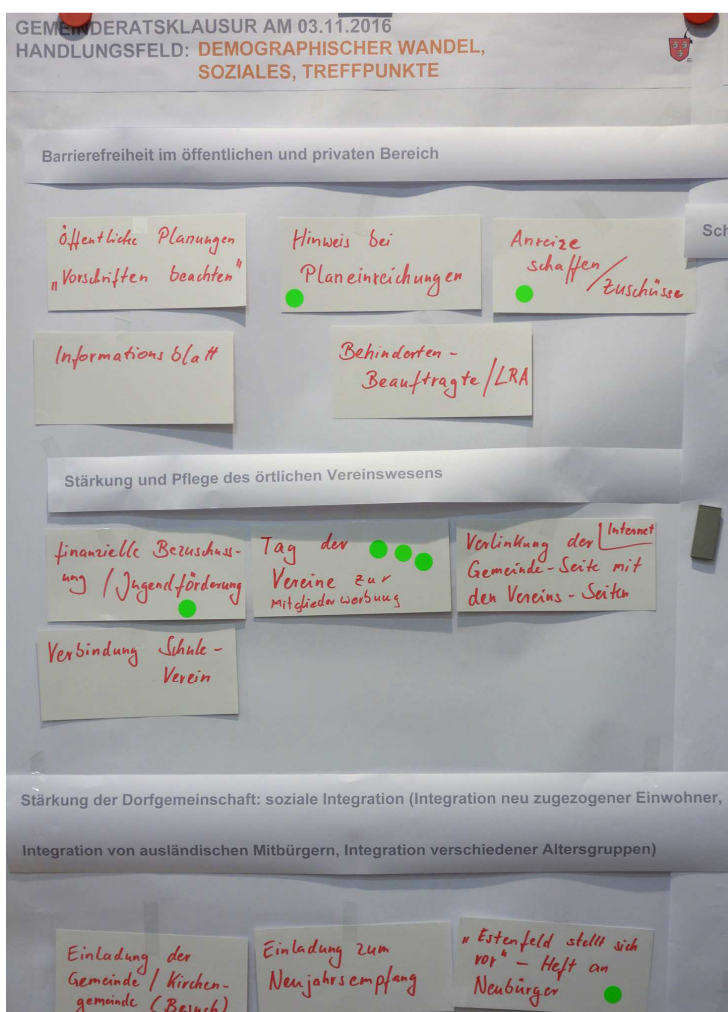
le Integration zu fördern und die Dorfgemeinschaft zu stärken. Zudem fördern sie den sozialen Zusammenhalt und das Verständnis der Generationen füreinander.

Maßnahmen:

- Mehrgenerationenhaus
  - Alten-WGs
  - Projekt: Ältere lernen von Jüngeren und umgekehrt
  - KiGa/Schule geht in die Tagespflege/Seniorenheim
- Entwicklung Estenfelds zum sozialen Lebensmittelpunkt der Bewohner: Estenfeld ist eine Wohngemeinde, die sowohl von der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Würzburg als auch von der ruhigen Wohnlage profitiert. Estenfeld soll jedoch nicht nur physischer Wohnstandort, sondern auch sozialer Lebensmittelpunkt der Bewohner sein. Die Bewohner sollen am sozialen Leben aktiv mitwirken und teilhaben.

Maßnahmen:

- Gastronomie/Pub
- Gemeinsames Singen/Spielen/Sport
- Seniorenheim: Tagesessenangebot Kantine



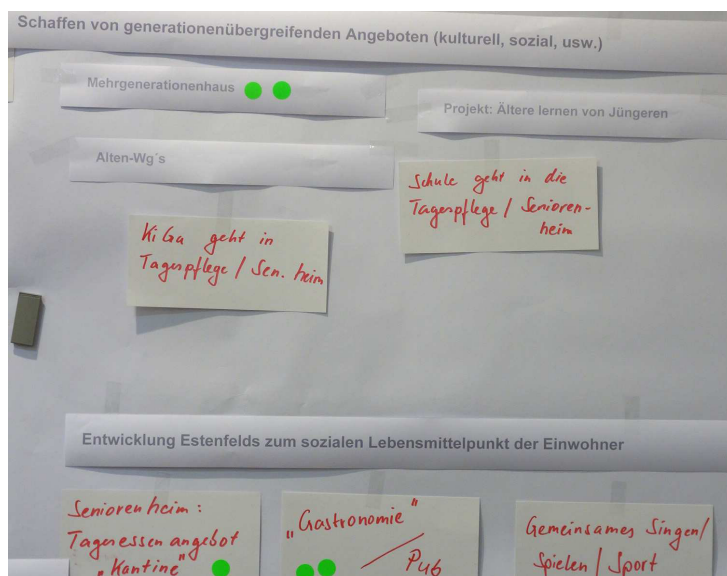


Abb. 59: Entwicklungsziele und Maßnahmen im Handlungsfeld ‚Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte‘

### Zu TOP 3

Nach der Sammlung der Entwicklungsziele und zugehöriger Maßnahmen entschieden die drei Gruppen innerhalb ihres jeweiligen Themas, welche Maßnahmen von besonderer Bedeutung für die künftige Ortsentwicklung sind. Jeder Teilnehmer erhielt hierfür drei Punkte, die auf die gesammelten Maßnahmen seines Themas verteilt werden konnten. Die zwei Maßnahmen pro Handlungsfeld, die die meisten Punkte erhielten, wurden im folgenden Schritt mit Hilfe eines Projektsteckbriefes weiter vertieft.

Die Bearbeitung erfolgte nach folgendem Schema:

Projekttitle ...	
Projektziele (Welche Ziele innerhalb des Gesamtkonzepts werden mit der Maßnahme/dem Projekt verfolgt?)	...
Projektbeschreibung (Wie soll die Maßnahme/das Projekt konkret aussehen?)	...
Räumlicher Kontext (Wo wird das Projekt umgesetzt? Welcher Bereich der Gemeinde ist davon betroffen?)	...
Akteure (Welche Akteure sind für die Umsetzung des Projekts/der Maßnahme notwendig?)	...
Konflikte (Welche Probleme/Risiken müssen vor Umsetzung des Projekts/der Maßnahme gelöst werden?)	...
Priorität (Wie soll das Projekt zeitlich in den Gesamtkontext eingeordnet werden?)	...



### *Handlungsfeld: Wohnen im Altort*

Für die Arbeitsgruppe, die sich mit dem Thema Wohnen im Altort auseinandersetzt, sind folgende zwei Maßnahmen bedeutend:

- Gestaltungssatzung/Neuordnungskonzept

#### Projektziele:

- Eine Gestaltungssatzung kann dazu beitragen, ortstypische Strukturen zu erhalten und ein ansprechendes Ortsbild zu pflegen.
- Neuordnungskonzepte zeigen, Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität auf und regeln diese. Ebenfalls kann mit Hilfe eines Neuordnungskonzeptes neuer Wohnraum geschaffen werden.
- Neuordnungskonzepte können neue Gestaltungsmöglichkeiten für Grundstücke und Gebäude aufzeigen und dazu beitragen Leerstände zu vermeiden.
- Des Weiteren können Neuordnungskonzepte helfen, Parkraum zu schaffen.

#### Beschreibung:

- Einer Gestaltungssatzung und einem Neuordnungskonzept muss zunächst eine ausführliche Bestandsaufnahme zu Grunde liegen, um ortstypische Details und Schwerpunktbereiche zu erfassen.
- Sowohl die Gestaltungssatzung als auch Neuordnungskonzepte sollten unter Beteiligung der Bürger erarbeitet werden, um die Akzeptanz zu erhöhen.
- Anschließend sind Konzepte dieser Art mit der Gemeinde, der Regierung, dem Landratsamt und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- Beide Konzepte sollen umfassend sein und sämtliche Aspekte, die für die zukünftige Entwicklung von Belang sind, berücksichtigen.

#### Räumlicher Kontext:

- Eine Gestaltungssatzung soll für den gesamten Altort bzw. für das künftige Sanierungsgebiet erarbeitet werden.

#### Akteure:

- Akteure, die zur Erarbeitung/Erstellung einer Gestaltungssatzung beitragen können, sind die Bürger und der Gemeinderat.
- Bei der Entwicklung von Neuordnungskonzepten sollen, wenn sie sich auf bestimmte Bereiche im Ort beziehen, für die ein Investor Pläne hat, auch diese mit einbezogen werden.

#### Konflikte:

- Konflikte können mit Behörden entstehen, wenn diese nicht mit den Ideen einverstanden sind.
- Schwierigkeiten drohen aber auch mit den Eigentümern, wenn diese beispielsweise die Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht einhalten wollen.
- Weitere Konflikte können zwischen Nachbarn entstehen.

#### Priorität:

- Das Schaffen von Gestaltungsregeln in Form einer Gestaltungssatzung hat eine sehr hohe Priorität, da die Gestaltungssatzung eine wesentliche Grundlage darstellt, um später beraten und Zuschüsse gewähren zu können.

<b>HANDLUNGSFELD</b>	WOHNEN IM ALTORT
<b>MAßNAHME</b>	NEUORDNUNGSKONZEPT GESTALTUNGSSATZUNG
<b>PROJEKTZIELE</b>	<b>BESCHREIBUNG</b>
WOHNRAUM SCHAFFEN LEERSTÄNDE VERMEIDEN WOHNQUALITÄT VER- BESSERN PARKRAUM SCHAFFEN FÖRDERMÖGLICHKEITEN	• BESTANDSAUFRICHTUNG MIT LEERSTÄNDEN • KONZEPT • BÜRGERBETEILUNG • GEMEINDE • ZUSTIMMUNG (REK, LAD, LA • UMFASSENDES KONZEPT
<b>RAUML. KONTEXT</b>	<b>AKTEURE</b>
ALTORT, SANIERGEB.	BÜRGER GEMEINDERAT INVESTOREN
<b>KONFLIKTE</b>	<b>PRIORITÄT</b>
EIGENTÜMER NACHBARN BEHÖRDEN	HOHE PRIORITÄT

Abb. 60: Vertiefung der Maßnahme ‚Neuordnungskonzept‘ im Handlungsfeld ‚Wohnen im Altort‘

- Beratung sowohl der Bürgerinnen und Bürger als auch des Gemeinderates  
Projektziele:

- Viele Eigentümer wissen nicht, wie sie ihr Gebäude/Anwesen umbauen bzw. neu strukturieren können. Sowohl gestalterische als auch rechtlich bestehen Unsicherheiten und Ängste, die durch fachliche Beratung abgebaut werden können.
- Durch Beratung der Eigentümer soll ein Verständnis für eine hochwertige Gestaltung gefördert werden. Die Bereitschaft zur Mitwirkung eines jeden Einzelnen bei der Aufwertung des Ortes soll gefördert werden.

Projektbeschreibung:

- Die Beratung von Grundstückseigentümern und dem Gemeinderat umfasst folgende Aspekte: gestalterische/architektonische Möglichkeiten, barrierefreier Umbau, energetische Sanierung, rechtliche Aspekte, Fördermöglichkeiten. Finanzierung
- Folgende Beratungs-/Informationsangebote sind wünschenswert: Bürgerversammlung, Einzelberatung, Exkursionen zu gelungenen Sanierungsbeispielen, Info-Broschüren
- Es sollen Nachbargespräche initiiert werden, um abgestimmte Konzepte umsetzen zu können

Räumlicher Kontext:

- Beratungen sollen für alle Grundstücke im zukünftigen Sanierungsgebiet ermöglicht werden.

Akteure:

- Ein Beratungsbedarf besteht zum einen bei den privaten Grundstückseigentümern. Zum anderen müssen auch der Gemeinderat und die

Verwaltung grundsätzliche Informationen erhalten, die dann an die Bürger weiter gegeben werden können.

- Als beratende Akteure sind neben Planungsbüros, die Informationen zu technischen und gestalterischen Möglichkeiten geben können, beispielsweise auch Banken gefragt. Diese können zu Finanzierungsmöglichkeiten beraten. Einbezogen werden müssen darüber hinaus zuständige Genehmigungs-/Bewilligungsbehörden.

Konflikte:

- Eine Beratung sollte die privaten Eigentümer nicht bevormunden, sondern lediglich als Hilfestellung dienen.
- Zwang zur Kollektivität

Priorität:

- Die Beratung von Privateigentümern ist eine Maßnahme mit hoher Priorität. Sie kann jedoch erst umgesetzt werden, wenn eine Gestaltungssatzung vorhanden ist, um einheitliche Gestaltungsregeln als Grundlage zu haben.

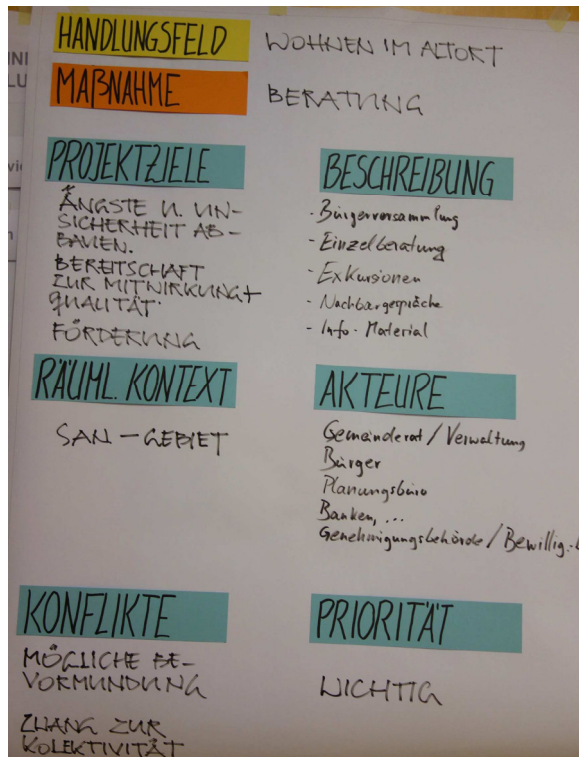


Abb. 61: Vertiefung der Maßnahme ‚Beratung‘ im Handlungsfeld ‚Wohnen im Altorf‘

### Handlungsfeld 2: Verkehr, Infrastrukturen, Öffentlicher Raum

Von der Arbeitsgruppe zum Thema Verkehr, Infrastrukturen, öffentlicher Raum wurden folgende zwei Maßnahmen bearbeitet:

- Bürgerpark, Grünflächen/-achsen

Projektziele:

- Mit einem Bürgerpark können Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum geschaffen werden und damit die sozialen Kontakte der Bürgerinnen und Bürger untereinander gestärkt werden.

- Die Gestaltung eines Bürgerparks in Verbindung mit Grün(-achsen) kann zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums beitragen.
- Mit dem Bürgerpark können Freizeitmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden.
- Ein Teilbereich des Bürgerparks könnte für urban gardening genutzt und Bürgern, die im Altort keinen privaten Freiraum besitzen, als Ersatzfläche angeboten werden.

Projektbeschreibung:

- Zwischen Kartause und Weißer Mühle soll ein Grünbereich/eine grüne Achse ausgebildet werden.
- In das Gestaltungskonzept soll die Kürnach als Gewässer mit einbezogen werden.
- Der Bürgerpark soll Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten für die verschiedenen Generationen bieten.
- In das Gesamtkonzept sollen Rad- und Fußwegeverbindungen integriert werden.

Räumlicher Kontext:

- Der Bürgerpark könnte zwischen Weißer Mühle und Kartause umgesetzt werden.
- Die Grünachsen können sich im gesamten Altort fortsetzen.

Akteure:

- Wichtige Akteure sind die Verwaltung, der Gemeinderat und die Bürger, die zusammen ein Konzept zur Gestaltung des Bürgerparks ausarbeiten sollen.
- Eine wichtige Rolle kommt zudem den Eigentümern potentieller Grünflächen zu. Diese müssen in einer sehr frühen Projektphase in den Prozess integriert werden, um in Frage kommende Grundstücke auszuloten.
- Weitere wichtige Akteure sind Planer und Behörden, die den Prozess der Konzeptfindung leiten/begleiten.

Konflikte:

- Sollte der Bürgerpark umgesetzt werden und Grünflächen/(-achsen) geschaffen werden, bedürfen diese einer umfassenden Pflege und müssen unterhalten werden. Dies erfordert sowohl personelle als auch finanzielle Ressourcen.
- Probleme können auch dort entstehen, wo sich potentielle Flächen in Privathand befinden. In manchen Fällen können Konzepte auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden.
- Konflikte können zudem mit Eigentümer benachbarter Grundstücke entstehen. Ein Thema ist hier das Lärmproblem.
- Zuletzt stellt die Finanzierung des Projekts eine Schwierigkeit dar.

Priorität:

- Die Schaffung von Grün- und Freiflächen hat innerhalb der Gesamtmaßnahme eine hohe Priorität, da Estenfeld derzeit über keine Grünflächen im Ort verfügt.

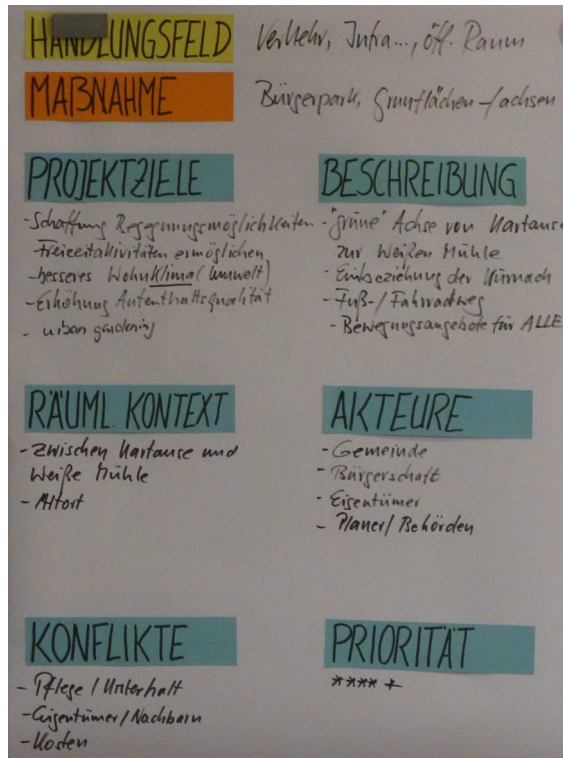


Abb. 62: Vertiefung der Maßnahme ‚Bürgerpark‘ im Handlungsfeld ‚Verkehr, Infrastrukturen, Öffentlicher Raum‘

- Grunderwerb im Altort

Projektziele:

- Die Gemeinde will Flächen im Altort erwerben, um einen zentralen Platz ausbilden zu können.
- Grunderwerb ist darüber hinaus nötig, wenn öffentlicher Parkraum geschaffen werden soll, der nicht entlang des Straßenraumes angeordnet ist.
- Auch wenn Begegnungsräume geschaffen werden, muss die Gemeinde vorher geeignete Flächen erwerben.
- Zuletzt wäre der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde sinnvoll, um einen Durchstich von der Unteren Ritterstraße zur Riemenschneiderstraße verwirklichen zu können.

Projektbeschreibung:

- Wenn die Gemeinde Grundstücke erwerben kann, erweitert sich ihr Handlungsspielraum erheblich, da damit Projekte, die der Ortsentwicklung dienen, einfacher umgesetzt werden können.

Räumlicher Kontext:

- Der Erwerb von Grundstücken ist in erster Linie im Altort wichtig, da hier Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Im Altort ist vor allem der Bereich zwischen Unterer Straße, Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße von Bedeutung.

Akteure:

- Um einen Grunderwerb tätigen zu können, muss die Gemeinde Gespräche und Verhandlungen mit den Eigentümern und den Bürgerinnen und Bürger insgesamt führen.



- Um wichtige Grundstücke für die Ortsentwicklung zu identifizieren und eine geeignete Nutzung für die Grundstücke zu entwickeln, ist die Mitwirkung von Fachplanern ebenfalls von Belang.

**Konflikte:**

- Grundstückserwerb wird häufig durch die Preisvorstellungen der Eigentümer erschwert. Während Eigentümer meist eine zu hohe Preisvorstellung haben, verfügt die Gemeinde nur über einen begrenzten Mittelrahmen zum Erwerb eines Grundstücks.
- Die Haushaltslage der Gemeinde beeinflusst den Grunderwerb, da nur bis zu einem gewissen Limit Mittel für diesen Zweck verfügbar sind.
- Zuletzt stellt die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ein Hemmnis dar. Viele sind nicht bereit ihr Grundstück zu verkaufen, da sie es für den Eigenbedarf benötigen. Und auch wenn kein Eigenbedarf besteht, möchten manche nicht (an die Gemeinde) verkaufen.

**Priorität:**

- Der Grunderwerb im Altort wird als Maßnahme mit sehr hoher Priorität eingestuft, da er die Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellt.

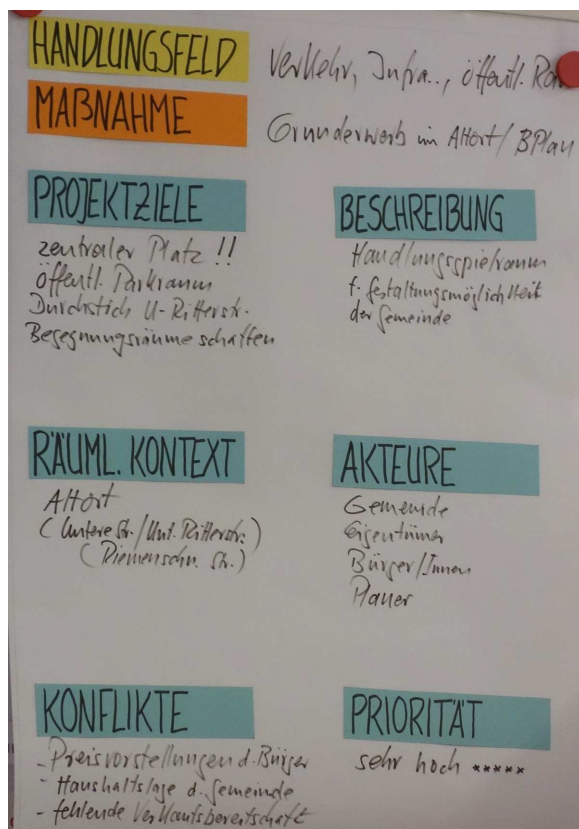


Abb. 63: Vertiefung der Maßnahme ‚Grunderwerb im Altort/BPlan‘ im Handlungsfeld ‚Verkehr, Infrastrukturen, Öffentlicher Raum‘

*Handlungsfeld 3: Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte*

Für die dritte Gruppe waren folgende Maßnahmen in der Priorität weit oben angesiedelt:

- Tag der Vereine zur Mitgliederwerbung

Projektziele:

- Die Mitgliederzahlen der Vereine stagnieren oder sind zum Teil rückläufig. Die Maßnahme soll dazu beitragen, Vereine vorzustellen und aktiv um Mitglieder zu werben.
- Vereine bieten die Möglichkeit für soziale Interaktion und tragen so dazu bei die sozialen Kontakte und die Dorfgemeinschaft zu stärken.

Projektbeschreibung:

- Am Tag der Vereine soll den einzelnen Vereinen die Möglichkeit gegeben werden, sich und ihre Vereinsziele und Aufgaben vorzustellen.
- Im Rahmen einer Dorf-Rallye können unterschiedliche Stationen im Dorf miteinander verknüpft und die Besucher zum Besuch der verschiedenen Vereinsstände animiert werden.
- Eine wichtige Rolle beim Tag der Vereine kommt der Schule und dem Kindergarten zu. Beide Institutionen sollen in die Veranstaltungen integriert werden. Ziel ist es, auf diese Weise die Familien zu einer Teilnahme zu bewegen.

Räumlicher Kontext:

- Im gesamten Altort können Vereine die freien Räume für ihre Präsentation nutzen. Besonders geeignet sind die Kartause, die Weiße Mühle und die Riemenschneiderstraße, da sich hier die Schule und die Kindergärten befinden.

Akteure:

- Zunächst müssen die Vorstände der verschiedenen Vereine aktiviert und an einen Tisch gebracht werden.
- In einem zweiten Schritt muss ein Organisator gefunden werden, der sich bereit klärt, die Organisation des Tages zu übernehmen und die Vereine zu koordinieren.
- Zur Durchführung des Tages wird die Mithilfe der einzelnen Vereinsmitglieder benötigt.
- Zuletzt müssen die Bürgerinnen und Bürger aktiviert werden, um eine rege Teilnahme an der Veranstaltung zu generieren.

Konflikte:

- Es wird sich vermutlich als schwierig erweisen, einen Organisator zu finden, der die Veranstaltung koordiniert.
- Ein Problem stellt zudem die Terminfindung dar. Häufig finden an den Wochenenden bereits Veranstaltungen in der Gemeinde oder der Umgebung statt zu denen man keine Konkurrenz schaffen möchte.

Priorität:

- Da die Organisation des Tages einen gewissen Vorlauf benötigt und zunächst alle Vereine zusammengebracht werden müssen, wird eine Durchführung im Jahr 2018 für realistisch erachtet.

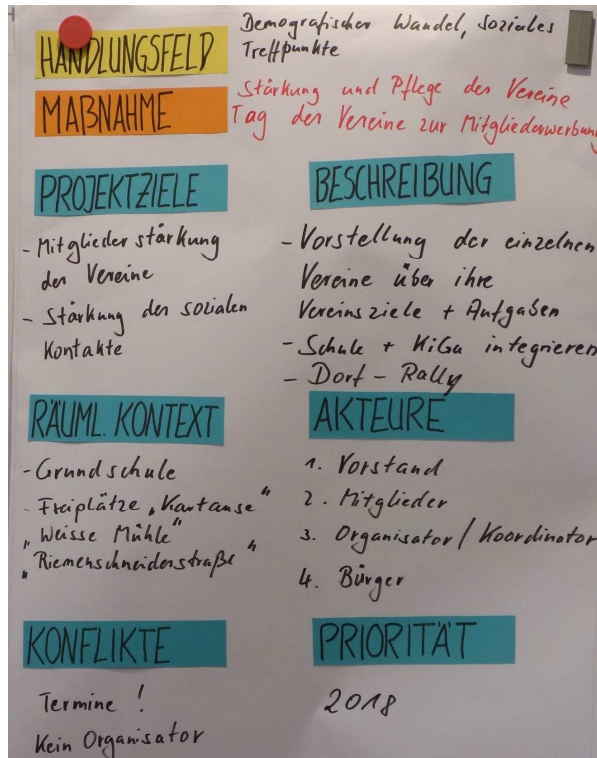


Abb. 64: Vertiefung der Maßnahme ‚Tag der Vereine‘ im Handlungsfeld ‚Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte‘

- Gastronomie/Pub
  - Projektziele:
    - Zur Förderung des sozialen Miteinanders soll eine Gastronomie eingerichtet werden.
    - Diese kann als ungezwungener Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger dienen.
  - Projektbeschreibung:
    - Die Gastwirtschaft soll so gestaltet sein, dass es keine Zwänge, d.h. beispielsweise es genügt, wenn man etwas trinkt, gibt.
    - Es ist ein Nebenraum vorgeschlagen, der von Vereinen z. B. für Sitzungen genutzt werden kann.
  - Räumlicher Kontext:
    - Die Einrichtung soll, wenn möglich im Altort verortet sein, damit sie für alle gut erreichbar ist.
    - Vorstellbar wäre, eine vorhandene, derzeit ungenutzte Gastronomie wie das „Lämmle“ wieder zu reaktivieren.
    - Wünschenswert wäre, wenn dieser Gastronomie ein Biergarten angegliedert ist.
  - Akteure:
    - Zunächst müsste ein Gastwirt gefunden werden, der sich bereit erklärt, in Estenfeld eine Gastwirtschaft zu betreiben.
    - Die Bürgerinnen und Bürger können zum Gelingen dieses Projekts beitragen, indem sie das Angebot im Ort nutzen und nicht die Gaststätten in der näheren Umgebung aufsuchen.

- Die Aktivierung einer Gaststätte hängt von den Behörden ab. Sie erteilen die erforderliche gastronomische Lizenz.
  - Zuletzt sind Nachbarn wichtige Akteure.
- Konflikte:
- Es muss ein Wirt gefunden werden, der in den Ort passt und der ein geeignetes Konzept umsetzt.
  - Es könnten Konflikte mit den Nachbarn entstehen, wenn z. B. übermäßiger Lärm oder eine hohe Geruchsbelastung auftreten.
- Priorität:
- Die Aktivierung einer Gastronomie ist kurzfristig umzusetzen, da sie erheblich zur Stärkung der sozialen Kontakte beitragen könnte.

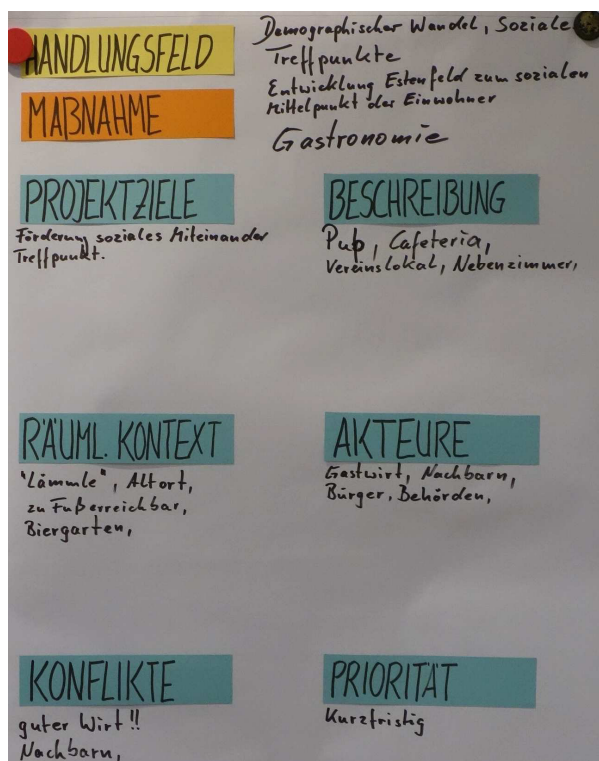


Abb. 65: Vertiefung der Maßnahme ‚Gastronomie‘ im Handlungsfeld ‚Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte‘

#### Zu TOP 4

Zum Abschluss des Workshops sind die Gemeinderäte angehalten folgenden Satz zu vollenden:

So soll Estenfeld in Zukunft sein ...

- eine lebensfrohe, freundliche Gemeinde und zugleich attraktiv und lebenswert mit Wohlfühlfaktor
- bürgernah
- eine lebendige Gemeinde für Alt und Jung mit sozialen Treffpunkten und Begegnungsmöglichkeiten

- ein Wohnort mit Wohnqualität und Lebensmittelpunkt für Familien, Senioren, Kinder und Jugendliche
- barrierefrei und gestalterisch ansprechend
- grün, umweltfreundlich
- zukunftsfähig, modern und dennoch traditionsbewusst
- ein Ort auf den die Nachbargemeinden neidisch schauen

#### Zu TOP 5

Insgesamt lassen die beiden Workshops erkennen, dass die Gemeinderäte mit einer konstruktiven Haltung und realistischen Einschätzung an die bevorstehenden Aufgaben heranwagen wollen. Nach einer breiten Themen- und Ideensammlung im ersten Workshop, wurde der Blick in der zweiten Klausur schließlich wieder fokussiert und so das Wesentliche herausgearbeitet. Als Ergebnis stehen Entwicklungsziele mit abgestimmten Maßnahmen, die zu einer Entwicklung des Ortes beitragen können. Mit den beiden Workshops wurde das Bewusstsein für die Komplexität der städtebaulichen und sozialen Aufgaben, die mit einem ISEK aufgezeigt werden, geschaffen.



# 6

## **Thematische Handlungsfelder und Entwicklungsziele**

Abgeleitet aus der städtebaulichen Analyse des Bestandes und unter Berücksichtigung der Entwicklungsprognosen sollen für die Gemeinde Estenfeld nun zunächst übergeordnete Leitziele der städtebaulichen Entwicklung formuliert werden. An welchen grundlegenden Werten und Zielvorstellungen soll das Planungskonzept ausgerichtet sein?

Da das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept einen integrierenden Charakter besitzt, wird in Kapitel 6.1 zunächst ein Blick auf die bereits vorhandenen Fachplanungen und Fachgutachten und ihre Empfehlungen geworfen (ILEK Würzburger Norden, VU aus dem Jahr 1997, Energiekonzept, Verkehrsbefragung/Verkehrskonzept des Arbeitskreises Agenda 21). Die jeweiligen fachspezifischen Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge werden nachrichtlich übernommen. Zwar sind sie keine Ergebnisse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, sondern eigenen Fachplanungen entsprungen, aber sie sind für die Ortsentwicklung insgesamt wichtig und als ergänzende Hintergrundinformationen stets zu berücksichtigen.

Kapitel 6.2 geht anschließend auf die städtebauliche Entwicklung Estenfelds im Speziellen ein. Hierfür werden zunächst allgemeine Entwicklungsziele definiert, die sich aus der Bestandsaufnahme, der Bestandsanalyse, der Betrachtung der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde, aber auch aus dem Beteiligungsprozess ableiten lassen. Diese Entwicklungsziele lassen sich übergeordneten thematischen Handlungsfeldern zuordnen.

## 6.1 Ziele und Maßnahmenvorschläge vorhandener Fachplanungen und Fachgutachten

### 6.1.1 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Würzburger Norden

Im Rahmen der Kommunalen Allianz ‚Würzburger Norden‘ wurde im Jahr 2016 durch das Büro Lilienbecker, Büro für Geographie und Kommunikation, aus Sulzdorf a. d. Lederhecke ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die zehn Gemeinden Bergtheim, Eisenheim, Estenfeld, Güntersleben, Hausen, Kürnach, Oberpleichfeld, Prosselsheim, Rimpfard und Unterpleichfeld erstellt. Dabei handelt es sich um ein umsetzungsorientiertes Handlungsprogramm, um den ländlichen Raum als Lebens-, Arbeits-, Freizeit- und Naturraum qualitativ weiterzuentwickeln. Das ILEK zeigt für die regionale Einheit der Kommunalen Allianz Handlungsziele und Maßnahmen auf. Dabei wurden vier Handlungsfelder herausgearbeitet:

- Demographischer Wandel – Innenentwicklung und Mobilität
- Nachhaltigkeit und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Standortentwicklung Verkehr, Wirtschaft und Bildung
- Freizeit, Kultur, Heimat/Tradition.

Innerhalb dieser vier Handlungsfelder wurden schließlich Handlungsziele für die künftige Entwicklung des Allianzgebietes definiert. Im Handlungsfeld Demographischer Wandel – Innenentwicklung und Mobilität haben der Erhalt dörflicher Strukturen, die Förderung der Innenentwicklung sowie der Erhalt der Mobilität nicht nur für Ältere, bei gleichzeitiger umweltfreundlicher Gestaltung Priorität. Für das zweite Handlungsfeld, Nachhaltigkeit und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, wurden drei Handlungsziele formuliert. Dabei geht es vor allem darum, dem Klimawandel zu begegnen, Wasser zu schützen und Flächen zu sparen. Zudem sollen Biotop geschützt und das Bewusstsein für Kulturlandschaft, Natur und Umwelt gesteigert werden. Zuletzt sollen im Rahmen der künftigen Entwicklung die bäuerliche Land- und die regionale Forstwirtschaft gestärkt werden. Die Handlungsziele im Feld Standortentwicklung Verkehr, Wirtschaft und Bildung umfassen die Einflussnahme auf übergeordnete Verkehrsplanungen, die zukunftsfähige Gestaltung des Schulnetzes und die Nutzung von Kooperationsvorteilen nicht nur in der Verwaltung. Für das Thema Freizeit, Kultur, Heimat/Tradition sind die Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes, die Vermittlung von Werten und damit der Erhalt von Tradition und Brauchtum sowie die Förderung und Vernetzung der Freizeit- und Kulturangebote übergeordnete Handlungsziele.

Die Projekte, die aus diesen Handlungsfeldern und -zielen abgeleitet wurden, gliedern sich in regionale und kommunale Projekte. Die regionalen Projekte, die die Gemeinde Estenfeld betreffen sind folgende (Hier erfolgt ausschließlich eine namentliche Nennung. Für weitere Informationen siehe ILEK Würzburger Norden):

- Fördersatzung Innenentwicklung; Bauberatung und Gestaltungsfibel
- Aktivierung ungenutzter Bauplätze
- Altersgerechtes Wohnen bevorzugt in Altorten
- E-Mobilität mit E-Car-Sharing und Ladestationen für Autos und E-Bikes
- Bürger fahren Bürger

- Markthalle regionale Produkte mit Gastronomie und Services
- Vernetzung Seniorenhilfen
- Regelmäßige Jugendkonferenz ILE
- Pilotprojekt Grundwasserschutz und nachhaltige Sicherung der Rahmenbedingungen für Landwirtschaft und Weinbau auf der Fränkischen Trockenplatte
- Flächenmanagement mit Flächenpool für Ersatz- und Ausgleichsflächen
- Strategie Anpassung Klimawandel Forst
- Gemeinsames kommunales Kulturlandschaftsprogramm mit Biodiversitätsstrategie
- Regionalvermarktung
- Integriertes und innovatives Wegekonzept
- Waldneuordnung
- Lobbyarbeit Ausbau BAB 7
- Zukunftsfähiges Schulnetz
- Gemeinsame Integrationsbemühungen und Austausch der Gemeinden und Ehrenamtlichen bei der Bewältigung der Flüchtlingsherausforderungen
- Kooperationen Verwaltung und Bauhöfe
- Konzept Mountainbikenetz
- Mehr als Kraut und Rüben-QR-Tour
- Kulturwege archäologisches Spessartprojekt (ASP)
- Vereinsplattform mit Koordinierung größerer Feste und Veranstaltungskalender

Für die Gemeinde Estenfeld selbst wurden vier kommunale Projekte angeregt:

- Umgestaltung der Würzburger Straße
  - Handlungsziel: Erhalt dörflicher Strukturen und Förderung der Innenentwicklung
  - Projektziel: Abmilderung der Zerschneidung sowie der Verkehrs- und Schadstoffbelastung durch die Würzburger Straße
  - Beschreibung: Die Würzburger Straße führt als vielbefahrene Hauptverkehrsachse durch Estenfeld und trennt die Gemeinde in zwei Teile. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) bildet die Würzburger Straße einen wichtigen Handlungsschwerpunkt, um die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern. Evtl. sind eine Verkehrsuntersuchung und in Teilbereichen Rückbaumaßnahmen notwendig.
  
- Zentraler Platz und Bürgerpark
  - Handlungsziele: Erhalt dörflicher Strukturen und Förderung der Innenentwicklung, Daseinsvorsorge sichern: Erhalt der Lebensqualität für Alt und Jung
  - Projektziele: Schaffung einer lebendigen Ortsmitte, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskern und Einrichtung eines zentralen Treffpunktes, Schaffung von Freiraum und Verbesserung der Siedlungsökologie
  - Beschreibung: Um das Herz der Gemeinde weiter mit Leben zu füllen, muss rund um das Rathaus ein zentraler Platz entstehen und entsprechend gestaltet werden. Entwicklungspotential besteht auch im Be-

reich der Kartause. Die dort vorhandenen Freiflächen sollen für die Bürger nutzbar gemacht werden. Auch eine Renaturierung der Kürnach (auf einer Seite des Baches) und eine Einbindung der Wiesenflächen ist vorgesehen. Hier soll u.a. ein Bürgerpark mit Aufenthaltsmöglichkeiten und einem Café/Bistro als zentraler Treffpunkt entstehen. Ein Zwischenstopp auf dem vorbeiführenden 2-Bäche-Weg bietet sich an.

- Wirtschaftshof Kartause
  - Handlungsziele: Erhalt dörflicher Strukturen und Förderung der Innenentwicklung, Förderung und Vernetzung der Freizeit- und Kulturangebote
  - Projektziel: Erhalt und Wiederbelebung des Wirtschaftshofes der Kartause Engelgarten durch kulturelle Veranstaltungen
  - Beschreibung: Der Wirtschaftshof der Kartause Engelgarten war ein Kloster des Kartäuserordens in Würzburg und bestand bis 1802 mit einem weitläufigen Gelände. Neben Freiflächen besteht noch der ehemalige Wirtschaftshof des Klosters als fränkischer Dreiseithof, den die Gemeinde nun am 1. Juli 2016 erworben hat. In einer Bestandsaufnahme soll die Bausubstanz näher untersucht und mit einem Nutzungskonzept die spätere Umnutzung für kulturelle Zwecke bzw. als ‚Kulturspeicher‘ in Bauabschnitten geplant werden. U.a. könnte hier ein Veranstaltungsraum für rund 200 Personen entstehen, der für Konzerte und Lesungen genutzt wird. Auch die Einrichtung eines Museums und ein Raum für Ausstellungen sind angedacht.
  
- Gesunde Gemeinde
  - Handlungsziel: Daseinsvorsorge sichern: Erhalt der Lebensqualität für Alt und Jung
  - Projektziele: Profilierung als Gesunde Gemeinde, Stärkung des Gesundheitsbewusstseins der Bevölkerung und Schaffung gesundheitsfördernder Lebensbedingungen
  - Beschreibung: Als attraktive Stadtrandgemeinde hat Estenfeld zukünftige Chancen, sich als Gesunde Gemeinde zu profilieren und so Alt und Jung sowie Alt- und Neubürger gut zu integrieren. Neben einer Vernetzung der örtlichen Ärzte, Pflegedienste und Physiotherapeuten etc. sowie der Gesundheitsangebote wie Kurse und Vorträge auch der örtlichen (Sport-)Vereine sind weitere Elemente vorgesehen: Profilierung des Kindergartens als Kneipp-Kindergarten und Einrichtung eines Kneipp-Beckens; Kartause: Einrichtung eines Kräutergartens bzw. Klosterkräutergartens, historischer Weiher und Gesundheitsscheune; Bau eines Holz100-Hotels durch örtlichen Zimmereibetrieb im Bereich der weißen Mühle (Übernachtungspotential ist vorhanden, Investition und evtl. Betrieb über privaten Investor); Nullenergie-Standard-Wohnungen im Wohnbaugebiet für seniorengerechtes Wohnen.



### 6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Estenfeld wurde im Jahr 2005 neu aufgestellt und seit dem mehrfach ergänzt.

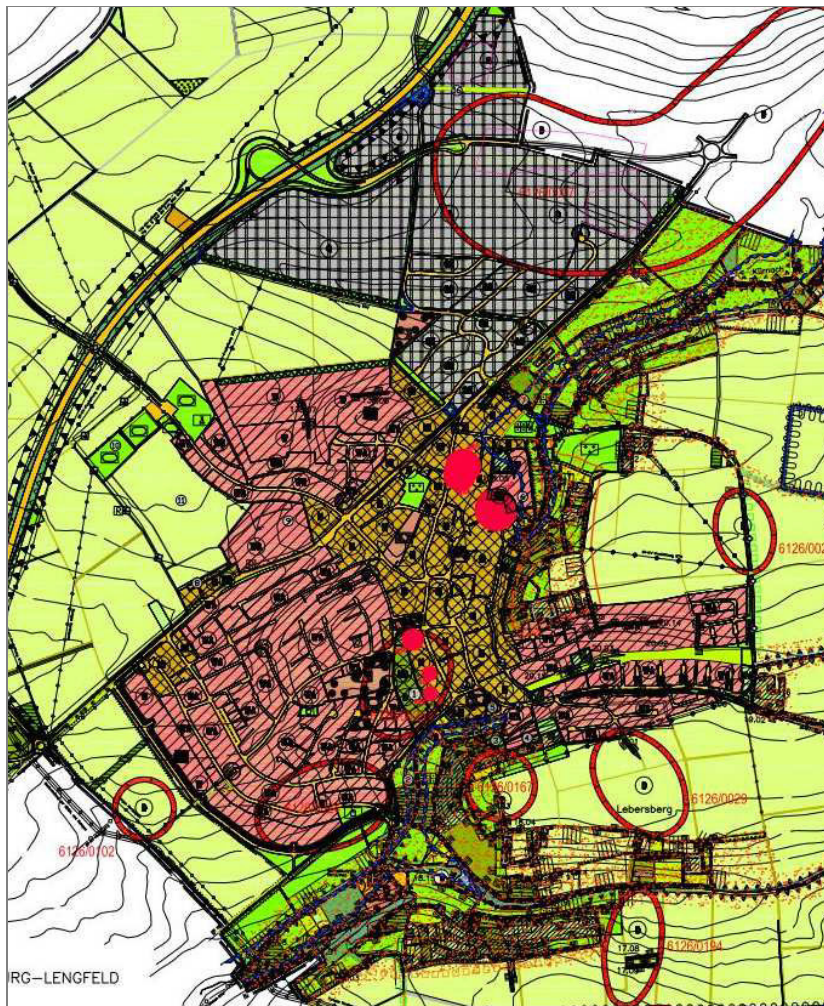


Abb. 66: Flächennutzungsplan Gemeinde Estenfeld

Nach dem Flächennutzungsplan ist der Altort von Estenfeld überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im Nordosten des Ortskerns ist als Mischgebiet bezeichnet. Die erhaltenen historischen Grünstrukturen zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße sind als Grünfläche eingetragen. Die Siedlungserweiterungen im Westen und Südosten des Altortes sind überwiegend allgemeine Wohngebiete, nördlich der Würzburger Straße befinden sich zum Teil Bereiche, die als reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der Flächennutzungsplan zeigt deutlich, dass kaum mehr Flächen zur Siedlungserweiterung vorhanden sind. Mit dem Bebauungsplan ‚Westring‘, der sich derzeit in Aufstellung befindet, wird die Grenze, der als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche im Westen erreicht. Lediglich nördlich der Siedlerstraße befinden sich noch kleinere, bisher nicht bebaute, aber als Wohngebiet bezeichnete Entwicklungspotentiale. Für das Gewerbegebiet sind hingegen noch einige Flächenreserven vorhanden, sodass für diese Zwecke bei Bedarf noch Flächen zur Verfügung stehen.

### 6.1.3 Vorbereitende Untersuchungen aus dem Jahr 1997

Die Vorbereitenden Untersuchungen für die Gemeinde Estenfeld stammen von den Architekten BDA Haas und Schubert aus Randersacker. Die Untersuchung ist nun mittlerweile 20 Jahre alt, die darin enthaltenen Entwicklungsziele haben jedoch auch weiterhin Gültigkeit. Folgende Entwicklungsziele werden genannt:

- Vorhandene Bausubstanz soll genutzt und der alte Ortsbereich auch für junge Leute wieder attraktiv gemacht werden.
- Durch Renovierungs- und Sanierungsprojekte soll der vorhandene, für das Ortsbild bedeutsame Baubestand erhalten und damit das Ortsbild verbessert werden. Die technische Ausstattung der Wohnungen soll an die heutige Norm angepasst werden. In diesem Zusammenhang sollten vermehrt auch Hofflächen entsiegelt und innerörtliche Lebensräume gestaltet werden. Hier sind Anleitungen zum Bessermachen und die Veröffentlichung von guten Beispielen der Sache sehr dienlich.
- Die vorhandenen Parkplatzprobleme bedürfen einer Lösung.
- Realisierung öffentlicher Maßnahmen im Verkehrsbereich sollten den privaten Maßnahmen vorangehen und diese initiieren und unterstützen.
- Vorhandene Grünflächen sollen in ihrem Bestand geschützt werden und evtl. in öffentliches Eigentum übergehen. Dort könnte notwendige Infrastruktur, z. B. Spielplätze für Kinder, geschaffen werden.
- Die Geschäftsaktivitäten im Altort sollten gefördert werden.

Aus diesen Entwicklungszielen werden diverse Maßnahmen abgeleitet:

- Förmliche Festlegung eines SG
- Aufstellung einer Gestaltungssatzung mit Beratung
- Anlage eines größeren Parkplatzes in Ortskernnähe
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen im Altort
- Gestaltung der kleineren Platzräume im Ortskern
- Detailplanung der verkehrlichen Situation beim Rathaus
- Detailuntersuchung für die Umgestaltung der Kreuzung Wilhelm-Barth-Straße/ Kirchgasse/Obere -/Untere Ritterstraße
- Ensembleschutz für den Nonnenhof
- Detailuntersuchung für die Renovierung/Nutzung der Kartause
- Sicherung der größeren Grün- und Freiflächen an der Riemenschneiderstraße und südlich der Kartause
- Anlage von kurzen Fußwegeverbindungen z. B. zwischen Riemenschneiderstraße und Unterer Ritterstraße, Frühlingstraße und Oberer Ritterstraße
- Anlage eines Gehsteiges an der Lengfelder Straße
- Anlage eines Kleinkinderspielplatzes in Ortskernnähe
- Vorbereitung von künftigen Verkehrserschließungsmöglichkeiten der Bausubstanz in zweiter Reihe → einfach Bebauungsplan

Mit beispielsweise der Schaffung des Parkplatzes in der Unteren Ritterstraße, der Gestaltung des Platzes in der Mühlgasse oder der Aufwertung des Rathausinnenhofes konnten in der Vergangenheit demnach bereits erste kleinere Maßnahmen zur Aufwertung des Altortes umgesetzt werden.

#### 6.1.4 Energiekonzept für die Gemeinde Estenfeld

Im Auftrag der Gemeinde Estenfeld entstand im Jahr 2014 ein Energiekonzept für die Gemeinde. Dieses wurde vom Büro Roos Geo + Energie Consult GmbH aus Würzburg erarbeitet. Im Rahmen des Energiekonzeptes wurden, aufbauend auf eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustand der Gemeinde, Potenziale in den Bereichen Energieeinsparung und Effizienzsteigerung sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien analysiert und Konzepte zur Umsetzung sowie Handlungsoptionen aufgezeigt. Diese umfassende Analyse der aktuellen und zukünftigen energetischen Situation bildet den ersten Schritt für die Gemeinden hin zur Energieneutralität durch dezentrale Versorgung, Effizienzsteigerung und Energieeinsparung. Durch die Erarbeitung eines Energiekonzeptes werden die notwendigen Entscheidungsgrundlagen geschaffen, um auf kommunaler Ebene zukunftsorientierte Strategien zur Energieversorgung, -erzeugung und -nutzung entwickeln zu können. Lokal vorhandene Möglichkeiten und Potenziale können damit wesentlich besser aufeinander abgestimmt und ausgeschöpft werden. Die Planungssicherheit für Bürger, Unternehmen und die Kommune erhöht sich.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen des Energiekonzeptes für die Gemeinde angeregt:

- Energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften
- Energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung
- Aufbau eines kommunalen Energiemanagements
- Durchführung einer Vortragsreihe zu energierelevanten Themen
- Aufbau einer kostenfreien Energieberatung für die Bürger
- Implementierung eines Energiesparprojekts an der Estenfelder Schule
- Formulierung von Klimaschutz- und Energiezielen
- Durchführung einer Konferenz zum Thema ‚Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbare Energien in Betrieben‘
- Aufbau von Nahwärmenetzen
- Nutzung von Windenergie

### 6.1.5 Verkehrsvision Arbeitskreis Agenda 21 Estenfeld

Die Verkehrsbefragung der Arbeitsgruppe des Instituts für Geographie der Universität Würzburg aus dem Jahr 2011 beschränkt sich vorwiegend auf die Analyse der Ist-Situation im Bereich ÖPNV. Handlungsempfehlungen oder konkrete Maßnahmen werden nur am Rande gemacht. Die Ergebnisse der Befragung werden deshalb an dieser Stelle nicht wiedergegeben.

Stattdessen erfolgt eine Darstellung der Maßnahmen, die der Arbeitskreis Agenda 21 Estenfeld im Hinblick auf das Thema Verkehr im Jahr 2015 erarbeitet hat. Dabei handelt es sich nicht im klassischen Sinn um ein Fachgutachten, dennoch sind die Maßnahmvorschläge fundiert erarbeitet und können für die Ortsentwicklung von Bedeutung sein. Die Maßnahmvorschläge des Arbeitskreises für den Themenbereich Verkehr lauten wie folgt:

- Ausbau der Anzahl der Bushaltestellen und damit Einbindung bisher weniger gut angebundener Siedlungsbereiche in den ÖPNV; Vorschläge für ergänzende Haltestellen: Obere Ritterstraße, Kirchgasse, Triebweg, Maidbronner Straße
- Befestigung des bestehenden Feldwegs/Trampelpfads von der Bushaltestelle ‚Hoegner Straße‘ zur Maidbronner Straße
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Würzburger Straße in Verbindung mit der Öffnung der Wilhelm-Hoegner-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße (Tempo 30, Aufhebung Vorfahrt, Neugestaltung mit Fahrradweg und Beseitigung der Trennwirkung zum Ortsteil ‚Auf der Höh‘)
- Erweiterung der verkehrsberuhigten Zone der Straße ‚Kurzes Roth‘ bis zur Kreuzung vor Tegut
- Durchstich Untere Ritterstraße/ Riemenschneiderstraße
- Ausbau und Aufwertung des Rad- und Wanderwegenetz mittels Ausweisung und Beschilderung
- Einheitliches System der Wegweisung für Betriebe, Freiberufler, Vereine
- Begrüßungstafeln an den Ortseingängen.

## 6.2 Leitlinien und Ziele der Ortsentwicklung

Die hier in Kapitel 6.2 beschriebenen Entwicklungsziele sind im Sinne von richtungweisenden Grundsätzen zu verstehen, welche die Ortsentwicklung für die nächsten rund 20 Jahre in ihrer Grundausrichtung lenken sollen. Eine Konkretisierung bzw. ‚Übersetzung‘ dieser allgemeinen Aussagen in handfeste Projekte und Einzelmaßnahmen erfolgt im nachfolgenden Kapitel 7.

Vor dem Hintergrund der aktuell bestehenden und zukünftig zu erwartenden Rahmenbedingungen und Problemstellungen in der Gemeinde Estenfeld wird eine Ausrichtung der Ortsentwicklung an folgenden Leitlinien empfohlen:

### Handlungsfeld Wohnen im Altort

Estenfeld weist zwar nur wenig wertvolle historische Bausubstanz auf; dennoch sind **ortstypische Siedlungsstrukturen und geschlossene Raumkanten**, die das Erscheinungsbild des Ortes prägen und identitätsstiftend sind, zu erkennen und **zu erhalten**. Hierzu kann das **Schaffen von Bebauungsregeln** einen wichtigen Beitrag leisten. Ebenso können Bebauungsregeln dazu beitragen, bei Umgestaltungsmaßnahmen einen gewissen Qualitätsstandard umzusetzen, der sich auf das gesamte Ortsbild und damit auch auf das Wohlempfinden im öffentlichen Raum positiv auswirken würde.

Um die historischen Strukturen langfristig zu sichern, müssen die Gebäude jedoch auch mit Leben gefüllt werden. Deshalb soll die **Wohnnutzung beibehalten und gefördert** werden. Sowohl für junge Familien als auch für Alleinstehende und Senioren sollte es gleichermaßen möglich sein, im Altort zu leben. Das vorhandene **Wohnraumangebot** muss den Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen entsprechend **weiterentwickelt und diversifiziert werden** ohne jedoch die vorhandenen historischen Strukturen vollständig zu verlieren. Dabei gilt es, geeignete **Lösungen** für eine Vereinbarkeit von erhaltenswerten historischen Strukturen mit **modernen und veränderten Wohn- und Nutzungsbedürfnissen zu finden**. Damit das Wohnen im Altort attraktiv wird, müssen Nachteile gegenüber den Neubaugebieten (z. B. räumliche Enge) minimiert und ausreichend Parkmöglichkeiten sowie private Freiflächen angeboten werden. Hierzu bedarf es häufig einer **bedarfsgerechten Neuordnung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grundstücke**. Gleichzeitig müssen die innerörtlichen Vorteile wie beispielsweise kurze Wege besser herausgearbeitet werden, um einen Zuzug von Bewohnern in den Altort zu unterstützen.

**Vorhandenen Leerstände im Altort** sollen **reaktiviert** und neue Leerstände vermieden werden. Da leer stehende Gebäude die Entwicklung des Ortes negativ beeinträchtigen, gilt es, die **Wohnfunktion im Altort zu sichern**, vorhandene Leerstände zu reaktivieren und die Innenentwicklung und Vermarktung der Gebäude zu fördern. **Landwirtschaftlich genutzte Scheunen**, die nicht mehr benötigt werden, können ebenfalls **reaktiviert und umgenutzt**. Mit dem Funktionsverlust der Scheunen geht häufig eine mangelnde Instandhaltung einher. Da die Scheunen prägend für das Ortsbild sind, besteht der Wunsch, diese Gebäude zu erhalten und durch eine gezielte Umnutzung zu reaktivieren. Die Wiedernutzung der Scheunen geht eng einher mit der



Sicherung einer funktionalen und baulichen Stabilität sowie einer Förderung der Innenentwicklung. Insgesamt soll die **Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gestärkt werden**. Sofern die Scheunen jedoch noch landwirtschaftlich genutzt sind, sollen sie erhalten werden, um die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern.

#### Handlungsfeld Demographischer Wandel, Soziales, Treffpunkte

Estenfeld ist eine Wohngemeinde, die sowohl von der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Würzburg als auch von der ruhigen Wohnlage profitiert. Die Gemeinde möchte als **attraktiver Wohnstandort für alle Generationen** geeignete Lebensbedingungen aufweisen können. Die Belange und Interessen von Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und Senioren sollen gleichermaßen berücksichtigt werden. Das **Angebot an Infrastrukturen** soll entsprechend an die sich verändernde Bevölkerungsstruktur **angepasst** werden. Zudem sollen **generationenübergreifenden Angebote und Treffpunkte** geschaffen werden.

Estenfeld soll jedoch nicht nur physischer Wohnstandort, sondern auch **sozialer Lebensmittelpunkt** der Bewohner sein. Die Bewohner sollen am sozialen Leben aktiv mitwirken und teilhaben. Das **lokale Vereinswesen** und sonstige soziale Netzwerke sollen **gepflegt und verstärkt** werden, um Menschen in ihrer Freizeit zusammenzubringen und Engagement zu erwirken.

Die soziale Integration ist ein wesentlicher Bestandteil, Estenfeld zu einem **sozialen Lebensmittelpunkt auszubilden und die Dorfgemeinschaft zu stärken**. Im Grunde genommen bedeutet es die **Integration** neu zugezogener Einwohner und ausländischer Mitbürger sowie die Teilhabe aller Altersgruppen am sozialen Leben.

Hierfür ist die **Barrierefreiheit** im öffentlichen sowie im privaten Bereich dabei ebenso von Bedeutung wie ein breit aufgestelltes Angebot an Wohn- und Unterstützungsoptionen.

#### Handlungsfeld Gewerbe, Nahversorgung

Eines der Hauptziele der Ortsentwicklung muss es sein, einen **lebendigen Altort** zu erhalten und zu fördern, in dem Nahversorgung, Gastronomie und Einzelhandel wichtige Bausteine darstellen. Insbesondere müssen die **Nahversorgung gewährleistet sein** und **attraktive gastronomische Angebote geschaffen** werden, damit Estenfeld den Status als attraktiver Wohnstandort beibehalten kann. Die vorhandenen **Einzelhändler** sollten **unterstützt und ihrer Vielfalt ausgebaut** werden. Dies bedeutet gleichzeitig, dass Konkurrenzsituationen durch Ansiedlungen an peripheren Standorten, welche den innerörtlichen Einzelhandel beeinträchtigen würden, vermieden werden müssen. Gleichzeitig kann das vorhandene Angebot im Rahmen der **Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse** vor Ort ergänzt und gestärkt werden. Der Aufbau eines Direktvermarktes würde wiederum zur Unterstützung der ansässi-

gen landwirtschaftliche Betriebe beitragen. Um den vorhandenen Einzelhandel zu stärken, muss das **Einkaufen im Ort gefördert** werden. Hierzu ist es notwendig, das Bewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohnern für diese vorhandene Qualität zu wecken.

Das **Gewerbegebiet** in Nordosten Estenfelds bietet zahlreiche **Arbeitsplätze, die gesichert und ausgebaut** werden sollten.

#### Handlungsfeld Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum

Die **Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer sollen verbessert** werden. **Fußläufige Vernetzungen** sollen gestärkt werden und damit komfortable, kurze Wege entstehen. Weiterhin sollen verkehrliche Gefahrenstellen reduziert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Öffentliche Straßen und Plätze sollen möglichst **barrierefrei** gestaltet werden, um allen Bevölkerungsgruppen die selbstständige Mobilität und damit die Teilnahme am öffentlichen Leben zu ermöglichen bzw. zu erleichtern. Die **Verbesserung der Verkehrssituation und des Straßenbildes** sind vor allem an den Hauptverkehrsstraßen ein wichtiger Aspekt, um den öffentlichen Raum aufzuwerten. Hierzu ist die Neuordnung von Straßenräumen erforderlich. Aus gestalterischer Sicht wird ein **einheitliches Gesamtkonzept** für die Haupteerschließungssachsen angestrebt.

Das **bestehende ÖPNV-Angebot soll gesichert und ausgebaut** werden, um eine Verbindung Estenfelds zum Oberzentrum Würzburg und in die umliegenden Gemeinden langfristig gewährleisten zu können. Um allen Bewohnern Estenfelds die Nutzung des ÖPNV-Angebots gleichermaßen gewährleisten zu können, sollte die **Einbindung einiger Ortsbereiche in das Haltestellennetz verbessert werden**. Besonderer Fokus liegt hierbei auf den Gebieten: nordöstlicher Altort, Maidbronner Straße, und Triebweg.

Estenfeld ist ein typisches Straßendorf. Platzräume oder gar ein größerer Platz in Form eines ‚Marktplatzes‘ sind nicht vorhanden. Damit fehlt es nicht nur an einem räumlichen Mittelpunkt und einem qualitätvollen öffentlichen Raum, sondern gleichzeitig auch an einem **Treffpunkt für die Bevölkerung**. Das Ausbilden **eines räumlichen und sozialen Mittelpunktes** ist deshalb ein Ziel mit besonderer Priorität. Der **Ortsmittelpunkt** soll funktional angereicht sein und Möglichkeiten des Aufenthalts bieten. Als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger sollen die sozialen Kontakte gefördert und der Austausch untereinander verbessert werden.

Estenfeld soll ein Ort sein, in dem sich Bürger und Gäste gerne aufhalten und sich wohl fühlen, anstatt nur schnell hindurch zu fahren oder sich baldmöglichst in die eigenen vier Wände zurückzuziehen. Als Gemeinde, deren Entwicklung stark von ihrer Qualität als attraktiver Wohnstandort abhängt, soll ein besonderes Augenmerk auf die **Sicherung der Lebens- und Aufenthaltsqualität** gelegt werden. Das **optische Erscheinungsbild und die attraktive Gestaltung öffentlicher Räume** können hier wesentliche Beiträge leisten. In diesem Zusammenhang soll **öffentlicher Parkraum geschaffen** werden, indem der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum geordnet und, wo möglich, reduziert wird.

Im Bereich der technischen Infrastrukturen ist der **Ausbau der Breitbandversorgung bzw. des Glasfasernetzes** weiter voran zu treiben.

#### Handlungsfeld Wirtschaftshof der Kartause

Der Wirtschaftshof der Kartause ist eines der wenigen Einzeldenkmäler Estenfelds. Das natürliche Gelände, das sich mittlerweile komplett im Eigentum der Gemeinde befindet, bietet viel Platz und liegt zudem, in der Ost-West-Ausdehnung des Ortes betrachtet, in der Mitte. Hier eröffnen sich neue **Handlungs- und Nutzungsoptionen**, die für die zukünftige Ortsentwicklung von Bedeutung sind.

Zunächst müssen **Grundlagen** für eine spätere Entwicklung geschaffen werden (Bestandsaufnahme, Aufmaß, usw.). Darauf aufbauend kann die Erarbeitung eines konzeptionellen Nutzungskonzepts erfolgen. Das Nutzungskonzept soll unter Beteiligung der Öffentlichkeit ergebnisoffen diskutiert werden. Im Rahmen der konzeptionellen Weiterentwicklung des Areals sind die **historischen Strukturen zu sichern** und **geeignete Nutzungsmöglichkeiten** zu finden. Das Areal bietet die Option, ein **Zentrum auszubilden**. Das Gelände soll ein **Ort der Begegnung für die Bewohnerinnen und Bewohner** werden.

Ziel der Maßnahme ist es, den **historischen Ort erlebbar** und für die Bevölkerung **zugänglich** zu machen. Die Freiflächen sollen **aufgewertet** werden und als öffentliches Grün genutzt werden können. Dabei ist die Integration der Kürnach von Belang.

#### Handlungsfeld Verknüpfung Altort – Siedlung

In vielfacher Hinsicht (räumlich, funktional, sozial) sollte eine **stärkere Verbindung** mit gegenseitigen Austauschbeziehungen zwischen dem Altort und den neueren Siedlungsgebieten verfolgt werden. Die sehr unterschiedlich geprägten Quartiere sollen ihre besonderen Eigenheiten durchaus beibehalten, dabei jedoch zusammen ein großes Ganzes ergeben, das sich gegenseitig stützt und in solidarischer Wechselwirkung voneinander profitiert. Insbesondere der **Verknüpfungsbereich** um die Schule, die öffentlichen Einrichtungen und die Versorgungseinrichtungen soll gezielt weiterentwickelt werden. Dabei spielt auch eine komfortable, einladend gestaltete fußläufige Anbindung eine wichtige Rolle.

#### Handlungsfeld Freizeit, Kultur, Gastronomie

Die vorhandenen lokalen **Freizeit- und Kulturangebote sind zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln**, sodass die Gemeinde auch weiterhin günstige Rahmenbedingungen für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren bieten kann.

Das kulturelle Leben stellt einen wichtigen ‚weichen‘ Standortfaktor dar und ist für die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnort, die Lebendigkeit der Gemeinde sowie für Zwecke der Freizeitgestaltung enorm wichtig. Aus diesem Grund soll der **Kulturbereich gefördert** und stark in die Ortsentwicklung miteinbezogen werden.

Für die Freizeitgestaltung sind **geeignete räumliche und infrastrukturelle Rahmenbedingungen zu schaffen und gastronomische Angebote zu ergänzen. Treffpunkte für Jung und Alt** sollen geschaffen werden.

Die vielfältigen **Vereinsaktivitäten sollen gestärkt, aber auch miteinander verknüpft** werden, um den **Zusammenhalt** zu fördern.

#### Handlungsfeld Landschaft, Naherholung

Im besiedelten Gebiet von Estenfeld sind derzeit keine größeren öffentlichen Grünflächen vorhanden. Deshalb ist die **Schaffung innerörtlicher Grün- und Freiflächen** ein Entwicklungsziel für die Zukunft. Solche Flächen tragen dazu bei, die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern. Zudem können sie als Treffpunkt oder als Naherholungsbereiche fungieren. Da der öffentliche Raum jedoch beschränkt ist, müssen tragfähige Kompromisse zwischen den Bedürfnissen nach Frei- und Aufenthaltsflächen einerseits und sonstigen Nutzungen des öffentlichen Raums wie beispielsweise der hohen Parkraumnachfrage andererseits erzielt werden.

Darüber hinaus sollen vorhandenen **Grünflächen und Gärten** wie im Bereich zwischen Unterer Ritterstraße / Riemenschneiderstraße, die sich in privater Hand befinden, oder die Kartausenwiese reaktiviert und gestaltet werden. Bei einer Überführung ersterer Flächen in die öffentliche Hand könnte hier ein innerörtlicher Naherholungsbereich entstehen.

Einhergehend mit der Aufwertung öffentlicher Frei- und Grünräume soll auch das Thema **Wasser** aufgegriffen und in mögliche Konzepte mit einbezogen werden. Die **Kürnach**, die früher einmal das Erscheinungsbild des Ortes mitprägte, soll wieder stärker **in den Fokus und in das Bewusstsein** der Bewohnerinnen und Bewohner gerückt werden. Da der Bach jedoch zu großen Teilen unterirdisch verrohrt ist, bietet sich lediglich im Bereich der Kartausenwiese ein sichtbar und erlebbar machen des Baches an. Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Gesamtkonzepts für die Kartausenwiese sollte der Bach deshalb Berücksichtigung finden. Das Thema Wasser kann zudem als verbindendes Element genutzt werden, um eine Verbindung zwischen Wirtschaftshof der Kartause/Kartausenwiese und Weißer Mühle zu schaffen. Entlang des Baches kann dann eine Art grünes Band in Form von Frei- und Erholungsflächen als Verbindung entstehen,

Eng mit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung verbunden ist der **Erhalt der unbebauten landwirtschaftlichen Flächen**. Die ertragreichen Böden sollen für eine landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden, um die **Landwirtschaft in Estenfeld langfristig zu sichern**.

### Handlungsfeld Einbindung der privaten Eigentümer

Die künftige Entwicklung Estenfelds kann nicht ausschließlich von der Kommune vollzogen werden, sondern muss auch von den **privaten Eigentümern und Anwohnern** mitgetragen werden. Deren **Verantwortungsgefühl** für den Ort und das **zivilgesellschaftliche Engagement** sollen deshalb aufgebaut und gestärkt werden. **Kooperationsstrukturen der lokalen Akteure sollen darüber hinaus verbessert und gestärkt** werden.

### Handlungsfeld Marketing, Image

Das Marketing und Image der Gemeinde Estenfeld soll in Verbindung mit einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit verbessert werden. Nach außen sollen die **Potentiale und Eigenheiten** Estenfelds herausgearbeitet und kommuniziert werden. Nach innen sind die **Identifikation mit der Gemeinde, das Gemeinschaftsgefühl** durch gemeinsame Aktionen sowie die **Integration** von Neubürger wichtige Aspekte, um Beteiligung zu erreichen und die Ortsentwicklung tatkräftig voranzutreiben.

### Handlungsfeld Energie

Grundlegend muss zunächst eine **Sensibilisierung** der Bevölkerung Estenfelds für ökologische und energetische Fragestellungen betrieben werden, um auf möglichst breiter Basis das nötige Bewusstsein herzustellen, das die Grundlage für zukünftige Veränderungen darstellt.

Weiterhin sollt der **energetische Stand sowohl privater als auch öffentlicher Gebäude durch geeignete Sanierungsmaßnahmen verbessert** werden. Dabei kommt der Gemeinde und den öffentlichen Einrichtungen eine besondere Vorbildrolle zu. Um private Sanierungsmaßnahmen anzuregen sollten **Beratungs- und Informationsmöglichkeiten für private Eigentümer** geschaffen werden. Auch eine **Förderung** könnte energetische Sanierungsmaßnahmen anregen.

In Ergänzung zur Sensibilisierung und energetischen Sanierung sollen **alternative Möglichkeiten der Energiegewinnung und der dezentralen Energieversorgung** eruiert und umgesetzt werden.



# 7

## **Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts**

Aus den übergeordneten Zielstellungen für die weitere Ortsentwicklung Estenfelds werden nun konkrete Maßnahmenvorschläge abgeleitet. Diese sind aus der städtebaulichen Analyse, den Workshops und den sonstigen Gesprächen vor Ort abgeleitet und werden im Folgenden näher erläutert.

Die Plandarstellungen ‚Handlungskonzept Gesamtort‘ und ‚Handlungskonzept Altort‘ liefern eine erste Übersicht und zeigen diejenigen Projekte, die räumlich verortet werden können.

Unter den vorgeschlagenen Maßnahmen finden sich aus sogenannte Impulsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte, von denen eine große Ausstrahlungskraft erhofft wird und die deshalb primär vorangetrieben werden sollen. Sie stellen Wegbereiter für weitere nachfolgende Maßnahmen dar, indem sie die grundlegenden Rahmenbedingungen verbessern und somit einen günstigen Nährboden für gewünschte Entwicklungen und weitere Nachfolgeprojekte bieten.

## Flächenmanagement

Die flächenmäßige Entwicklung der Gemeinde wird im Flächennutzungsplan definiert. Dort sind für Estenfeld nur noch kleine Bereiche im Sinne der Ortsabrundung im Norden für eine weitere Wohnbebauung vorgesehen. Der aktuelle Flächennutzungsplan und das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept teilen die Auffassung, dass das räumliche und quantitative Wachstum des Siedlungsgebietes weitestgehend abgeschlossen ist, auch, um ein weiteres Ausfransen an den Ortsrändern zu vermeiden. Deshalb sollte der Schwerpunkt der weiteren Ortsentwicklung auf der qualitativen Weiterentwicklung des Bestandes sowie auf der Ausschöpfung/Aktivierung vorhandener innerörtlicher Flächenreserven liegen. Hierfür stehen noch einige unbebaute Grundstücke zur Nachverdichtung zur Verfügung. Diese können für die weitere Entwicklung allerdings nur über eine gezielte Ansprache, Beratung und Kooperationsbereitschaft der privaten Eigentümer herangezogen werden. Leerstände, insbesondere im Altort Estenfelds, bieten weitere Ansatzpunkte für eine Entwicklung und Qualifizierung des Bestandes.

## Leerstandsmanagement und -vermarktung

Im Rahmen einer qualitativen Weiterentwicklung nehmen die Bestandspflege und auch das Leerstandsmanagement eine zentrale Rolle im Ortsentwicklungsprozess ein. Während in den neueren Siedlungsbereichen leer werdende Wohnungen problemlos weiterverkauft oder vermietet werden können und dort kaum längerfristige Leerstände zu beobachten sind, stellt sich die Situation im Altort etwas anders dar. Dort zeichnen sich Leerstände im Wohnungssektor auf, die vereinzelt auch längerfristig nicht gefüllt werden. Hinzu kommen sowohl im Altort als auch in den Siedlungserweiterungen demographisch bedingte Risiken, die schnell zu zukünftigen Leerständen führen können. Daher wird der Gemeinde das Führen eines ständig aktualisierten Leerstandskatasters empfohlen, um mögliche Fehlentwicklungen frühzeitig identifizieren und entsprechend reagieren zu können. Die vorliegende Untersuchung stellt eine erste Grundlage dar, sollte aber mithilfe von geeigneten Daten und lokalem Wissen überprüft und anschließend regelmäßig fortgeschrieben werden.

Da es sich bei den leer stehenden Anwesen in der Regel um private Eigentümer handelt, sind die Handlungsmöglichkeiten der Kommune auf beratende, unterstützende und koordinierende Aufgaben beschränkt. Die privaten Eigentümer können bei der Sanierung und Umnutzung der Gebäude durch die Kommune bzw. den Sanierungsbeauftragten im Rahmen kostenloser Bauberatungen begleitet werden.

Um die Vermarktungschancen leer stehender Anwesen zu erhöhen, kann auch die Möglichkeit geprüft werden, in interkommunaler Zusammenarbeit eine gemeinsame Vermittlungsstrategie für zum Verkauf stehende Objekte zu entwickeln. Beispielsweise könnte auf Ebene der Gemeindeallianz ‚Würzburger Norden‘ ein Internetportal über die zum Verkauf stehenden Gebäude in den Kommunen informieren. Interessierte Käufer können so auf die Gebäude aufmerksam gemacht werden.

Einschränkend muss an dieser Stelle hinzugefügt werden, dass die grundsätzliche Nachfrage nach Wohnraum in Estenfeld derzeit ausreichend hoch ist. Stehen Gebäude leer, so ist dies in der Regel vorrangig auf einen schlechten Sanierungsstand, eine ungünstige Lage oder Grundstückszuschnitt o. ä. zurückzuführen. Primär sind also Aufwertungen der Gebäudesubstanz und der Grundstücke erforderlich, Vermarktungsbemühungen sind demnach zunächst nachgeordnet.

Im Hinblick auf die Gebäude, die demographisch bedingt ein Leerstandsrisiko aufweisen, gilt es, über regelmäßige Eigentümeransprachen die Situation der Eigentumsnachfolge frühzeitig zu erfassen und gegebenenfalls Unterstützung bei der Vermarktung der Anwesen anzubieten.

#### Private Gebäudesanierungen fördern: Kommunales Förderprogramm

Die Zustandskartierung zeigt, dass im Altort für zahlreiche Gebäude ein mittelfristiger, für einige Gebäude sogar ein dringender Sanierungsbedarf besteht. Der Großteil der Sanierungsaufgabe liegt in Estenfeld aber nicht in den Händen der Gemeinde, sondern in denen privater Gebäudeeigentümer, die Initiative zeigen müssen. Mithilfe eines Kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Baumaßnahmen im Bereich des Altortes kann die Gemeinde versuchen, investitionsfördernde Anreize zu setzen und günstige Rahmenbedingungen zu schaffen. In Verbindung mit der Gestaltungssatzung können im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms Maßnahmen bezuschusst werden, die die Gebäudehülle betreffen und zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

Durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ‚Soziale Stadt‘ muss die Gemeinde die Fördersumme nicht alleine tragen. So können Fördersätze, wie die andernorts üblichen 30% Förderung bzw. maximal 8.000 € pro Grundstück angestrebt werden.

Damit die privaten Eigentümer diese Möglichkeiten in Anspruch nehmen, müssen das Programm durch geeignete Initiativen ins Bewusstsein der Gebäudeeigentümer gebracht werden. Vorstellbar wären hier eine Informationsveranstaltung oder auch Informationsbroschüren oder Beratungsmaßnahmen.

#### Ortsbildpflege: Gestaltungssatzung für den Altort

In Verbindung mit dem Kommunalen Förderprogramm wird die Auflage einer gemeindlichen Gestaltungssatzung oder alternativ eines gemeindlichen Gestaltungsleitfadens für den Altort von Estenfeld angeregt. Historisch wertvolle Bausubstanz ist zwar nur noch in Einzelfällen vorhanden; das Ortsbild in seiner Gesamtheit würde jedoch deutlich von einer grundlegenden Qualitätssicherung profitieren und das Wohlempfinden im öffentlichen Raum gestärkt.

Derzeit gibt es für den Altort, da auch kein Bebauungsplan existiert, mit Ausnahme des § 34 BauGB und den Festsetzungen durch den Flächennutzungsplan keine rechtsverbindliche Regelungen, die zur Orientierung bei Neu- oder Umbauten herangezogen werden könnten. Dies führt immer wieder zu Maßnahmen, die das Ortsbild beeinträchtigen. Um gestalterische Missstände zu vermeiden und einheitliche rechtsverbindliche Grundsätze geltend machen zu können, bedarf es der Erarbeitung einiger Gestaltungsgrundsätze. Ebenso sind Regelungen im Detail notwendig, um für alle Antragsteller gleiche und von vornherein nachvollziehbare Entscheidungen zu treffen und nicht von situationsbedingten Einzelfallentscheidungen abhängig zu sein. Hinzu kommt, dass das Vorhandensein gewisser Gestaltungsgrundsätze den Vollzug des Kommunalen Förderprogramms in der Praxis erheblich erleichtert.

Gestaltungsregelungen für den Altort können in zweierlei Form gefasst werden. Mögliche Option sind die Gestaltungssatzung oder der Gestaltungsleitfaden. In diesem Fall wird das Aufstellen einer gemeindlichen Gestaltungssatzung empfohlen. Die vorgeschlagene Gestaltungssatzung ist im Gegensatz zu einem Gestaltungsleitfaden rechtsverbindlich. Sie trifft klare Festsetzungen und Regelungen, die bei einer Maßnahme innerhalb des Altortes rechtsverbindlich einzuhalten sind. Um eine Förderung aus dem Kommunalen Förderprogramm beziehen zu können, ist die Einhaltung der Gestaltungssatzung ebenso zwingend erforderlich.

Unterstützend können Beratungsgespräche durch den sanierungsbeauftragten Planer angeboten werden, die von den privaten Eigentümern kostenlos in Anspruch genommen werden können. So sollen die Bauherren in einem frühen Planungsstadium bei der Konkretisierung ihrer Ideen unterstützt und gestalterisch beraten werden.

#### Neuordnungskonzept/Bebauungsplan Untere Ritterstraße/Riemenschneiderstraße

Die schmalen aber lang gestreckten Grundstücke zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße sind nahezu allesamt gekennzeichnet durch die fränkische Dreiseithofstruktur mit einem giebelständigen Wohnhaus an der Unteren Ritterstraße, einem ebenfalls giebelständigen Nebengebäude parallel zum Wohngebäude sowie einer großen traufständigen Scheune im rückwärtigen Bereich. Die Grundstücke sind sehr dicht überbaut und zeugen von ihrer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Scheunen der Grundstücke bilden, in Verbindung gesehen, einen beinahe noch vollständig zusammenhängenden Scheunengürtel zur Riemenschneiderstraße hin. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Riemenschneiderstraße sind durch brach liegende Freiflächen gekennzeichnet, die einst den historischen Ortsrand kennzeichneten. Sie gewährleisten die rückwärtige Erschließung der Grundstücke, die in erster Linie für die landwirtschaftliche Nutzung von Bedeutung war/ist.

Der Strukturwandel führt jedoch auch in Estenfeld dazu, dass immer mehr landwirtschaftliche Betriebe eingestellt werden. Die großen traufständigen Scheunen sowie die zahlreichen Nebengebäude auf den Grundstücken verlieren damit ebenso ihre Funktion wie die rückwärtige Erschließung. Der Funktionsverlust hat zur Folge, dass auch In-



standsetzungsmaßnahmen ausbleiben und sich der Zustand dieser leer stehenden Gebäude zunehmend verschlechtert.

Im Bereich zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße zeichnen sich, auch auf Grund der vorherrschenden Altersstrukturen erste Tendenzen hin zu einer solchen Entwicklung ab. Um mittelfristig Leerstände und zunehmenden Gebäudeverfall zu verhindern, gilt es, frühzeitig zu reagieren und erste Weichen für eine Neustrukturierung dieses Bereichs zu stellen.

Planerische Grundlagen für eine Neuordnung können ein Neuordnungskonzept oder ein Bebauungsplan sein. Für den vorderen Bereich an der Unteren Ritterstraße empfiehlt sich ein Neuordnungskonzept, da hier bereits eine Bebauung vorhanden ist. Bei dem rückwärtigen Bereich an der Riemenschneiderstraße handelt es sich jedoch um einen unbebauten, sehr sensiblen und für die weitere Ortsentwicklung bedeutenden Bereich. Hier wird empfohlen, über einen Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeiten zu schaffen, auch, um die vorherrschenden Grünstrukturen zu erhalten und den ehemals historischen Grüngürtel als Gliederungselement sichtbar zu lassen.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes können Möglichkeiten der sparsamen Bebauung von Grundstücken aufgezeigt und Nutzungen festgelegt werden. Auch das Maß der baulichen Nutzung kann definiert werden.

Für das hier beschriebene Areal wurde ein erster konzeptioneller Vorschlag für eine Neuordnung erarbeitet. Dieser umfasst sowohl den vorderen als auch den rückwärtigen Bereich. Das Konzept nimmt die Aufgabe zahlreicher ehemals landwirtschaftlicher Scheunennutzungen zum Anlass, die großen Grundstücke zu teilen und mit einer Nachnutzung neu zu ordnen. Auf den Grundstücken an der Unteren Ritterstraße verbleiben die giebelständigen Wohngebäude sowie im rückwärtigen Bereich Platz für ein kleineres Nebengebäude und eine kleine Hof- und Gartenfläche. Die bestehenden Scheunen werden mitsamt einer kleinen Freifläche als separate Grundstücke geführt und zum Wohnen umgenutzt. Die Erschließung erfolgt über eine neue Straßenführung parallel zur Unteren Ritterstraße bzw. Riemenschneiderstraße. Auf diese Weise können die historischen Strukturen mit einem zusammenhängenden Scheunengürtel erhalten werden und die Ortsstrukturen bleiben ablesbar. Für die bisher brachliegenden Freiflächen an der Riemenschneiderstraße wird ebenfalls eine Bebauung vorgesehen. Diese jedoch nur sehr sparsam und mit einer starken Durchgrünung, sodass auch die Grünstrukturen erkennbar bleiben.

Eine solche Neuordnung würde dazu beitragen, die Innenentwicklung zu fördern und gleichzeitig Leerstände im Altort zu vermeiden.



- |  |  |
|--|--|
|  Bestand                  |  Platzgestaltung  |
|  Erneuerung               |  Grünfläche   |
|  Abbruch                  |  Wasserfläche   |
|  Baukante, Scheunengürtel |  Interessenbereich<br>Bodendenkmalpflege<br>Archäologie |
|  Verkehrsfläche           |  |

Abb. 67: Vorschlag für eine Neuordnung des Gebiets zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße

## Erarbeitung von Neuordnungskonzepten zur Entkernung von Blockinnenbereichen

An vielen Stellen ist der Altort sehr stark überbaut und die Wohnqualität wird durch die räumliche Enge beeinträchtigt. Durch eine behutsame Entfernung von ‚übrig gebliebenen‘ Nebengebäuden, die heute nicht mehr benötigt werden, könnten die Blockinnenbereiche so umgestaltet werden, dass mehr private Freiräume für höherwertige Nutzungen entstehen. Ebenfalls könnten im Rahmen von Neuordnungen private Stellplatzmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden.

Im zentralen Kernbereich des Altortes, wo die Grundstücke besonders dicht überbaut sind, handelt es sich jedoch häufig um große, zum Teil noch aktiv genutzte Nebengebäude, die für die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe unverzichtbar sind. Die Möglichkeiten der Entkernung sind daher sehr beschränkt und treten vor allem im Zusammenhang mit leer stehenden Gebäuden und im Rahmen auf von Grundstücksveräußerungen auf.

So könnte etwa der Abbruch einiger rückwärtiger Nebengebäude in der Kirch-, Mühl- und Reisgrubengasse die Wohnqualität der Anwesen erhöhen. Auch das Quartier im südlichen Bereich des Altortes zwischen Unterer Straße und Unterer Ritterstraße könnte von einer Entkernung der Höfe mit anschließender Neuordnung profitieren. Entkernungsmöglichkeiten in diesem Bereich zeigt der folgende Vorschlag. Durch den Abbruch nicht mehr benötigter kleinerer Nebengebäude oder zum Teil auch der bestehenden Scheunen, könnten im rückwärtigen Blockinnenbereich kleinere private Freiflächen entstehen, die zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität beitragen würden.



Abb. 68: Neuordnung und Entkernung des Blockinneren zwischen Unterer Ritterstraße und Unterer Straße

### Schaffen alternativer Wohnformen im Altort (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs)

Der demographische und der soziale Wandel der Gesellschaft führen zu neuen Lebens- und Wohnformen, auch in Estenfeld. Nicht mehr ausschließlich die klassische Familie mit Kind sucht nach Wohnraum, sondern beispielsweise auch Alleinstehende, kinderlose Paare oder Wohngemeinschaften aller Altersgruppen. Verschiedene Lebens- und Wohnformen haben aber auch unterschiedliche Anforderungen an ihren Wohnraum, sodass sich nicht mehr ausschließlich das klassische Einfamilienhaus einer regen Nachfrage erfreut. Knapp zwei Drittel der Wohngebäude in Estenfeld sind jedoch Einfamilienhäuser und bedienen damit die klassische Nachfrage einer Kleinfamilie. In Folge des sozialen Wandels und der beschriebenen Ausdifferenzierung der Lebensformen verändert sich diese Nachfrage. Klassische Grundrisstrukturen älterer Gebäude eignen sich hierfür jedoch nur bedingt und eine Anpassung ist häufig schwierig.

Vor allem im Altort weisen die Gebäude in der Regel Grundrisstrukturen auf, die sich für das Wohnen einer Familie eignen. Vermietbarer Wohnraum mit flexiblen Grundrissen ist hier selten. Um den sich verändernden Anforderungen gerecht werden zu können und um den Altort langfristig als Wohnort attraktiv zu gestalten, wird empfohlen, alternative Wohnformen zu schaffen. Dabei ist zunächst die Nachfrage zu sondieren, um zielgerichtete Planungen vornehmen zu können. Mögliche Wohnformen, die angeboten werden können und die auch von den Bürgerinnen und Bürgern in den Workshops angeregt wurden sind, Senioren-WGs, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für Familien mit einer ergänzenden Einliegerwohnung für einen Senior etc.

### Weiterentwicklung des Wirtschaftshofes der Kartause Engelgarten (Gebäulichkeiten)

Das Areal des ehemaligen Wirtschaftshofes der Kartause Engelgarten ist für das Ortsbild Estenfelds auf Grund seiner Größe, seiner geschichtlichen Bedeutung für den Ort aber auch auf Grund seiner Gebäudestrukturen prägend wie kaum ein anderes Anwesen. Auf dem Gelände befinden sich einige der wenigen historisch wertvollen Gebäude Estenfelds aus dem 17. bzw. 18. Jahrhundert. Zudem umfasst das Areal größere ungenutzte Wiesenflächen auf der Rückseite der Gebäude. Durch den Erwerb des gesamten Geländes durch die Gemeinde Estenfeld ergeben sich nun größere Handlungsmöglichkeiten für eine Weiterentwicklung durch die Kommune. Die Sanierung und Umnutzung des Areals ist in der Gesamtheit jedoch so komplex und umfassend, dass hierfür eine eigenständige konzeptionelle Auseinandersetzung notwendig ist. Aus dem bisherigen Prozess heraus haben sich bereits erste Ideen für eine Nutzung herauskristallisiert. Diese müssen jedoch zu einem späteren Zeitpunkt umfassend erörtert und abgewogen werden. Angeregt wird an dieser Stelle die Ausbildung eines sozialen Treffpunktes. Mögliche Optionen sind die Einrichtung einer Gastronomie/eines Cafés sowie von Übernachtungsmöglichkeiten, die Nutzung für Feste und kulturelle Veranstaltungen, die Nutzung für museale Zwecke oder alternativ die Vermietung einzelner Räume an Kunstschaffende. Aber auch die Verlagerung des Rathauses in die Gebäud-



lichkeiten des Wirtschaftshofes wird im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum ISEK als Option aufgeworfen.

Um konkretere Aussagen zur Sanierung und Unterbringung von Nutzungen treffen zu können, wird empfohlen, zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme vorzunehmen. Hierzu gehört u.a. eine restauratorische Befunduntersuchung aber auch ein verformungsgerechtes Aufmaß. Unter zu Grunde legen der Ergebnisse dieser Bestandsuntersuchungen kann schließlich zunächst ein konzeptionelles Nutzungskonzept entstehen bevor darauf aufbauend genauere Grundrissplanungen erfolgen können. Für den gesamten Prozess wird eine kontinuierliche Einbindung der Bürgerinnen und Bürger empfohlen. Durch einen ergebnisoffenen, umfangreichen Beteiligungsprozess können gemeinsame Möglichkeiten der Nutzung erarbeitet und dadurch die Akzeptanz in der Bevölkerung erhöht werden. Zudem kann auf diese Weise die Identifikation mit dem Projekt und schließlich mit der weiteren Ortsentwicklung gefördert werden.

### Neugestaltung der Würzburger Straße

Die Neugestaltung der Würzburger Straße, welche eine der zentralen Verkehrerschließungsstraßen Estenfelds darstellt, ist ein wesentlicher Baustein des derzeitigen und zukünftigen Ortsentwicklungsprozesses. Die Umgestaltung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Im Rahmen der Maßnahmen sollen die bisher bestehenden Missstände behoben und der Ort aufgewertet werden. Die Barrierewirkung, die u.a. durch eine große Straßenbreite und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger erzeugt wird, soll gemindert und so die trennende Wirkung der Straße reduziert und der nördliche Teilbereich Estenfelds wieder stärker mit dem südlichen verknüpft werden. Zudem soll die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden. Dies geschieht im Rahmen einer Neuordnung des Verkehrsraums, die nun breitere Bereiche für Fußgänger und zusätzliche Fahrradwege für Radfahrer vorsieht. Ebenso soll durch das Anlegen von Stellplätzen der Parkproblematik begegnet werden. Ein Kreisverkehr am westlichen Ortsende an der Einmündung des Westrings in die Würzburger Straße soll zuletzt zu einer Reduzierung des Unfallrisikos an dieser Stelle beitragen. Neben einer funktionalen Neuordnung liegt ein weiterer Fokus auf der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums und der Seitenbereiche. Dabei soll vor allem auf dem Kreuzungsbereich Maidbronner Straße/Würzburger Straße, der den Hauptzugang zum Ortskern bildet, ein Schwerpunkt liegen. Durch Belagsgestaltung, gute Einsehbarkeit und Betonung der Fuß- und Radwegebezüge möchte das zuständige Planungsbüro arc.grün aus Kitzingen dem Vorbeifahren an der Ortsmitte begegnen und die Fahrgeschwindigkeit an dieser Stelle besonders reduzieren. Die angestrebte alleeartige Bepflanzung des südlichen Bereichs der Würzburger Straße soll zu einer Begrünung, aber auch zu einer Geschwindigkeitsverminderung des fließenden Verkehrs beitragen.

Derzeit befindet sich die Maßnahme noch in der Planungsphase. Für die verschiedenen Bauabschnitte, die letztlich auch von der Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Rahmen des ISEKs sowie den erforderlichen Straßenausbaubeiträgen abhängig sind, werden derzeit noch verschiedene Neuordnungs- und Gestaltungsvarianten diskutiert.



### Einheitliches Gestaltungskonzept für die Umgestaltung innerörtlicher Hauptverkehrsstraße

Nicht nur die Würzburger Straße, sondern auch einige weitere innerörtliche Hauptverkehrsstraßen bedürfen auf Grund ihres baulichen Zustandes einer Neuordnung und Neugestaltung. Dies sind beispielsweise die Wilhelm-Barth-Straße oder die Obere Ritterstraße. Um zu vermeiden, dass im öffentlichen Raum ein Gestaltungsmix entsteht, wird empfohlen, ein einheitliches Gestaltungskonzept für die Umgestaltung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zu entwickeln, sodass sich am Ende, wenn alle Straßen aufgewertet wurden, ein harmonisches Gesamtbild des öffentlichen Raums ergibt. Bei der Erarbeitung eines solchen Konzepts sollten insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Reduzierung der Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Verbesserung der Situation für Fußgänger: durchgängige, möglichst barrierefreie und ausreichend breite Gehwege
- Schaffen von Querungsmöglichkeiten an besonders unübersichtlichen Stellen
- Schaffen von Radwegen an vielbefahrenen Straßenzügen
- Begrünung und gestalterische Aufwertung

### Parken im Altort (z. B. Quartiersgaragen)

Der Bedarf an zusätzlichen Parkmöglichkeiten ist vor allem im Altort dringlich, wo die räumliche Enge der gewachsenen Baustrukturen deutlich höher ist als in den neueren Siedlungsgebieten. Da ausreichende PKW-Stellplätze für die Wohnqualität und die gewünschten Komfortstandards enorm wichtig sind, muss der Altort diese Möglichkeiten bieten, um mit den neueren Wohnlagen mithalten zu können. Zudem wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert, wo mehr Flächen für Fußgänger zur Verfügung stehen anstatt durch parkende Autos verstellt zu sein. Der Erwerb leer stehender Anwesen mit nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Scheunen für Parkzwecke kann einerseits die parkenden Autos ‚von der Straße holen‘ und andererseits zum Erhalt der oft ortsbildprägenden historischen Scheunen dienen, die sonst dem Leerstand und Verfall preisgegeben wären. Ein günstiger Standort für eine solche Parkscheune wäre beispielsweise in der Unteren Ritterstraße vorhanden, wo somit zusätzliche Stellplätze entweder für Anwohner oder für öffentliche Zwecke angeboten und der öffentliche Raum entsprechend qualitätsvoller gestaltet werden könnten. Durch die Umnutzung und Umgestaltung des Anwesens könnte ein Leerstand reaktiviert und die ortsbildprägenden Strukturen erhalten werden.

Am Beispiel der Unteren Ritterstraße 25 kann die Umnutzung eines leer stehenden Anwesens zu einer Quartiersgarage exemplarisch aufgezeigt werden. Das Konzept sieht den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Erhalt der vorhandenen Scheune vor. Anstelle des Wohnhauses entstehen vier Stellplätze in einem überdachten Carport. Der Carport trägt dazu bei, eine Raumkante herzustellen und greift mit einem Satteldach die Giebelständigkeit der Gebäude an der Unteren Ritterstraße auf. Die bestehende Scheune wird zur Parkscheune umgenutzt. Sie bietet Platz für sechs

Stellplätze sowie einen Behindertenstellplatz. Die Erschließung erfolgt über die Untere Ritterstraße. Eine kleine Grünfläche mit Baumpflanzung erhöht die gestalterische Qualität.



Abb. 69: Quartiersgarage auf dem Anwesen Untere Ritterstraße 25

### Schaffen von Stellplätzen am alten Friedhof

Im gesamten Altort mangelt es an Stellplätzen, sodass der Straßenraum zum Parken genutzt wird. Dies wirkt sich nicht nur negativ auf die Qualität des öffentlichen Raums aus, sondern führt immer wieder zu verkehrlichen Eng- und Gefahrenstellen. Besonders angespannt ist die Parksituation im Umfeld öffentlicher oder sozialer Infrastruktureinrichtungen, da in diesen Bereichen nicht nur Anlieger, sondern auch Angestellte und Gäste einen Stellplatz benötigen. Eine solch angespannte Parksituation zeigt sich nicht nur im Umfeld des Rathauses oder des Kindergartens, sondern vor allem auch am alten Friedhof in der Joseph-Knapp-Straße. Hier stehen am Pfarrhaus bisher nur begrenzt Stellplätze zur Verfügung, die jedoch in der Regel von längerfristig Parkenden belegt werden. Friedhofsbesucher nutzen den räumlich beengten Straßenraum zum Abstellen der Fahrzeuge.

Um die Parkproblematik an dieser Stelle zu entschärfen wird vorgeschlagen, auf der Pfarrwiese einen kleinen Stellplatz mit 11 Parkplätzen einzurichten. Die Pfarrwiese befindet sich in der Joseph-Knapp-Straße gegenüber des Friedhofes im unmittelbaren Vorfeld des Pfarrhauses. Derzeit handelt es sich bei der Fläche um eine Streuobstwiese mit entsprechendem Baumbestand.

Da diese Streuobstwiese durchaus reizvoll ist, sieht das Konzept den Erhalt des vorhandenen Baubestandes vor. Die Stellplätze werden so zwischen den Bäumen an-

geordnet, dass diese erhalten werden könne. Auf Grund der geringen Baumhöhe müsste die Fläche etwas abgetragen werden. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Joseph-Knapp-Straße. Direkt an der Straße könnte zusätzlich eine kleine Platzsituation mit Sitzgelegenheiten entstehen, die zum Aufenthalt einlädt.



Abb. 70: Stellplätze auf der Pfarvwiese

### Durchstich Untere Ritterstraße/Riemenschneiderstraße

Derzeit besteht die einzige direkte verkehrliche Verbindung zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße im Bereich des Rathauses bzw. des Kindergartens. Auf Grund der beiden genannten öffentlichen Einrichtungen herrscht hier generell ein hohes Verkehrsaufkommen. Verschärft wird die Verkehrsproblematik an dieser Stelle zusätzlich durch parkende Fahrzeuge v. a. während der Bring- und Abholzeiten des Kindergartens sowie durch die räumliche Enge der Straße und die unübersichtliche Einmündungssituation in die Untere Ritterstraße. Hinzu kommen zu schmale oder fehlende Gehwege, was ein erhebliches Gefahrenpotential für Fußgänger birgt. Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, einen weiteren Durchstich zwischen den beiden parallel verlaufenden Straßen zu schaffen. Da sich sämtliche Grundstücke in Privatbesitz befinden, hängt die Umsetzbarkeit einer solchen Maßnahme entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab. Ein weiterer Durchstich würde nicht nur zu einer Entschärfung der Situation am Kindergarten beitragen, sondern auch zu einer Verbesserung der Fußläufigkeit im Altort.

Erste Überlegungen zeigen einen Durchstich im Bereich des Anwesens Untere Ritterstraße 14 auf. Diese Stelle eignet sich aus städtebaulicher Sicht besonders, da damit

eine direkte Anbindung des Altortes an die Schule bzw. weitere öffentliche Einrichtungen wie die Turnhalle entstehen könnte. Mittels dieses Durchstichs könnte zudem die Verknüpfung zwischen Altort und Siedlung gestärkt werden. Der Durchstich auf dem Anwesen Untere Ritterstraße 14 hätte eine Neuordnung dieses und des Nachbargrundstücks zur Folge.



Abb. 71: Durchstich von der Unteren Ritterstraße zur Riemenschneiderstraße auf dem Anwesen Untere Ritterstraße 14

### Schaffen eines zentralen Platzes

Ein Defizit, das im Laufe des ISEK-Prozess sowohl von den Bürgerinnen und Bürgern als auch vom Gemeinderat immer wieder angesprochen wurde, ist das Fehlen eines größeren zentralen Platzes. Es gibt nicht nur keine Möglichkeiten größere Feste und Veranstaltungen abzuhalten, sondern vielmehr fehlt auch ein sozialer Mittelpunkt, wo sich die Einwohner zwanglos treffen und aufhalten können.

Der dicht bebaute Altort, aber auch die Siedlungsgebiete, bieten zunächst keine Möglichkeit, einen Platz auszubilden. Mit der oben beschriebenen Zusammenlegung der Mittelschulen in Unterpleichfeld und der damit einhergehenden Aufgabe der Mittelschule in Estenfeld ergeben sich jedoch neue Handlungsoptionen. Da der Kindergarten am Rathaus räumlich zu klein ist, zusätzlich mittelfristig saniert werden müsste und die verfügbaren Außenanlagen generell zu klein für einen Kindergarten dieser Größe sind, bestehen erste Überlegungen, den Kindergarten in den Bereich der heutigen Mittelschule zu verlagern und das bestehende Gebäude am Rathaus abzureißen. Die frei werdende Fläche böte sich aus städtebaulicher Sicht auf Grund der zentralen Lage und der räumlichen Nähe zum Verwaltungszentrum für die Schaffung eines zentralen Platzes an.



Um jedoch an dieser Stelle eine Ortsmitte in Form eines Platzes zu schaffen, müsste auch die verkehrliche Situation neu geordnet werden. Derzeit herrscht in der Verbindungsstraße zwischen Unterer Ritterstraße und Riemenschneiderstraße ein hohes Verkehrsaufkommen. Um einen Platz gestalten zu können, empfiehlt sich, die Straße für den motorisierten Verkehr zu schließen und auf eine fußläufige Verbindung zurückzunehmen.

Langfristig könnte zudem über einen Erwerb des Anwesens Untere Ritterstraße 4 durch die Gemeinde nachgedacht werden. Dieses Anwesen war früher baulich mit dem Einzeldenkmal Untere Ritterstraße 8 verbunden. In dem Gebäude könnten dringend benötigte Räumlichkeiten für das Rathaus entstehen. Die folgende Skizze illustriert eine erste Idee für die Ausbildung eines Platzes im Bereich des Rathauses.



Abb. 72: Zentrale Platzsituation am Rathaus

Mit der Anregung aus dem Beteiligungsprozess, das Rathaus möglicherweise in den Wirtschaftshof der Kartause zu verlagern, müsste die Situation neu überdacht werden. Die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit blieben weiterhin Argumente, die für den Platz im Bereich des heutigen Rathauses sprächen. Funktional betrachtet kann mit der Verlagerung des Rathauses dann alternativ auch über einen Platz im Bereich der Kartause nachgedacht werden.



Aufwertung des Kirchemfeldes der neuen Pfarrkirche St. Mauritius

In Estenfeld gibt es, wie beschrieben, kaum öffentliche Platzsituation, wo sich die Bürgerinnen und Bürger aufhalten könnten. Das Umfeld der neuen katholischen Pfarrkirche St. Mauritius in der Wilhelm-Barth-Straße ist eine der wenigen öffentlichen Freiflächen im Ort. Die hohe Versiegelung und die mangelhafte Gestaltung lassen das Umfeld der Kirche jedoch wenig einladend und unattraktiv wirken.



Abb. 73 – 74: Unattraktiver öffentlicher Raum im Umfeld der kath. Pfarrkirche

Um den öffentlichen Raum aufzuwerten, Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte zu schaffen, wird vorgeschlagen, das Umfeld der Kirche St. Mauritius neu zu gestalten und aufzuwerten. Die Skizze zeigt eine erste Idee für eine Umgestaltung.

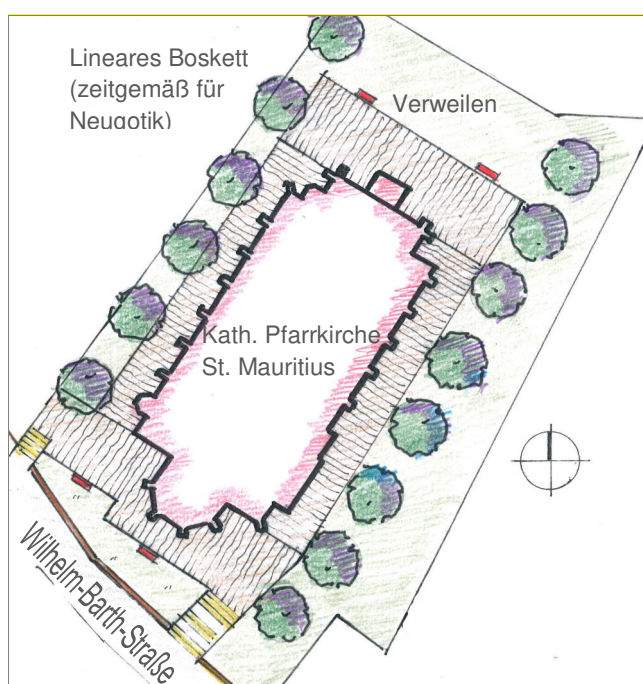


Abb. 75: Gestaltungsvorschlag für das Kirchemfeld

Ähnlich wie bereits vorhanden, sieht die Skizze einen gepflasterten Umgang um die Kirche herum vor. Die übrigen Flächen sollen entsiegelt und als Grünflächen ausgebildet werden. Parallel zu den Längsseiten der Kirche sind lineare Baumbosketts angelegt. Solche Strukturen sind typisch für die Neugotik, die Entstehungszeit der Kirche. Die Grünflächen werden mit Sitzbänken ergänzt und laden so zum Verweilen und Aufenthalt ein.

### Bürgerpark auf der Kartausenwiese mit Renaturierung der Kürnach

Die im Rahmen der ISEK-Erstellung durchgeführte Bürgerwerkstatt ließ deutlich den Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nach einer stärkeren sozialen Interaktion zwischen den Generationen erkennen. Gleichzeitig wurde der Mangel an geeigneten Treffpunkten im öffentlichen Raum beklagt und die Idee eines Bürgerparks für die Generationen angesprochen. Es sollte ein Anlaufpunkt geschaffen werden, der für Menschen aller Altersstufen interessant ist und wo diese zusammenkommen können.

Eine Betrachtung der vorhandenen öffentlichen Plätze und Räume in und um den Altort von Estenfeld herum zeigt, dass sich die Wiese hinter dem Wirtschaftshof der Kartausen, im Sprachgebrauch Kartausenwiese genannt, aus mehreren Gründen für ein solches Mehrgenerationenprojekt eignen könnte.

- Erreichbarkeit  
Aufgrund seiner räumlichen Lage ist die Wiese sowohl vom Altort, vom östlichen und westlichen Siedlungsgebiet als auch von den sozialen Infrastrukturen wie Kindergarten und Schule aus gut erreichbar. Die sozialen Einrichtungen liegen räumlich nah und die Verbindungsstraßen bieten ausreichend Sicherheit für Fußgänger, sodass der Zugang nicht nur nah, sondern auch verkehrssicher ist – gerade für Kinder und Senioren ein wichtiger Aspekt.
- Belebung  
Die Nutzung der Freifläche liegt derzeit deutlich unter ihrem Potenzial. Das Areal würde von einer Aufwertung und Belebung profitieren.
- Flächenverfügbarkeit  
Ein weiterer Vorteil ist zudem die Größe der vorhandenen Fläche. Während im gesamten Ort keine größeren öffentlichen Freiflächen vorhanden sind, können auf der Kartausenwiese problemlos diverse Spiel- und Bewegungsgeräte sowie Sitzgelegenheiten oder sogar ein überdachter Pavillon als Treffpunkt installiert werden.
- Verbindung zur Kartause  
Die Wiese ist Teil des Wirtschaftshofes der Kartause Engelgarten. Im Zusammenhang mit einer Sanierung und Umnutzung des Areals für öffentliche Zwecke bietet sich die Belebung und Aufwertung der Freiflächen an.

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass nicht klar definiert ist, was unter einem Bürgerpark für die Generationen verstanden wird. In der Regel werden bei der Gestaltung

von solchen Treffpunkten Spielgeräte für Kinder und Bewegungsgeräte für Senioren in einen räumlichen Zusammenhang gebracht sowie Aufenthaltsbereiche und Sitzmöglichkeiten geschaffen. Um nicht an den tatsächlichen Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger vorbeizuplanen, ist hier jedoch zunächst eine nähere Erhebung und Konkretisierung der Ansprüche notwendig. Es muss – beispielsweise in Form eines Workshops – geklärt werden, welche (möglicherweise von Person zu Person unterschiedlichen) Vorstellungen in der Bevölkerung kursieren, wenn ein Mehrgenerationenpark gewünscht wird. Erst darauf aufbauend können konkrete Gestaltungsvorschläge erarbeitet werden.

Weiterhin wurde in der Bürgerwerkstatt vermehrt die Anregung nach einer Renaturierung der Kürnach in diesem Abschnitt hervorgebracht. Der Bach soll zugänglich und erlebbar gemacht werden, um seine historische Bedeutung für die Ortsentwicklung wieder stärker in das Bewusstsein zu rücken. Zudem besteht der Wunsch, Möglichkeiten zu schaffen, das Gelände fußläufig queren zu können und dadurch auch die Weiße Mühle besser an den Altort anzubinden.

Da es sich hier um ein bauliches Projekt mit sozialem Hintergrund handelt, das auf konkreten Wünschen aus der Bevölkerung basiert und einer weiteren Konkretisierung bedarf, scheint diese Maßnahme besonders gut für eine intensive Bürgerbeteiligung geeignet. Die Einbindung der lokalen Akteure vor Ort ist maßgeblich für den Erfolg bei der praktischen Implementierung der im ISEK vorbereiteten Ziele und Maßnahmen. Es sind jedoch nicht alle Projekte gleichermaßen gut für eine Beteiligung geeignet. Der Bürgerpark – als Maßnahme aus und für die Bevölkerung – bietet eine hervorragende Ansatzfläche. Er ist ein bürgernahes, konkretes und leicht verständliches Projekt, bei dem alle mitreden können und das explizit auch Kinder, Jugendliche und Senioren anspricht – eine Zielgruppe, die in herkömmlichen Beteiligungsverfahren oft zu kurz kommt! Einen ersten Ansatz hierzu gibt es bereits. So hat sich die Ministrantengruppe in Eigeninitiative mit möglichen Entwicklungen für das Gelände beschäftigt und erste Ideen gesammelt. Dieses Potential kann aufgegriffen und gefördert werden, um so die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen generell zu aktivieren.

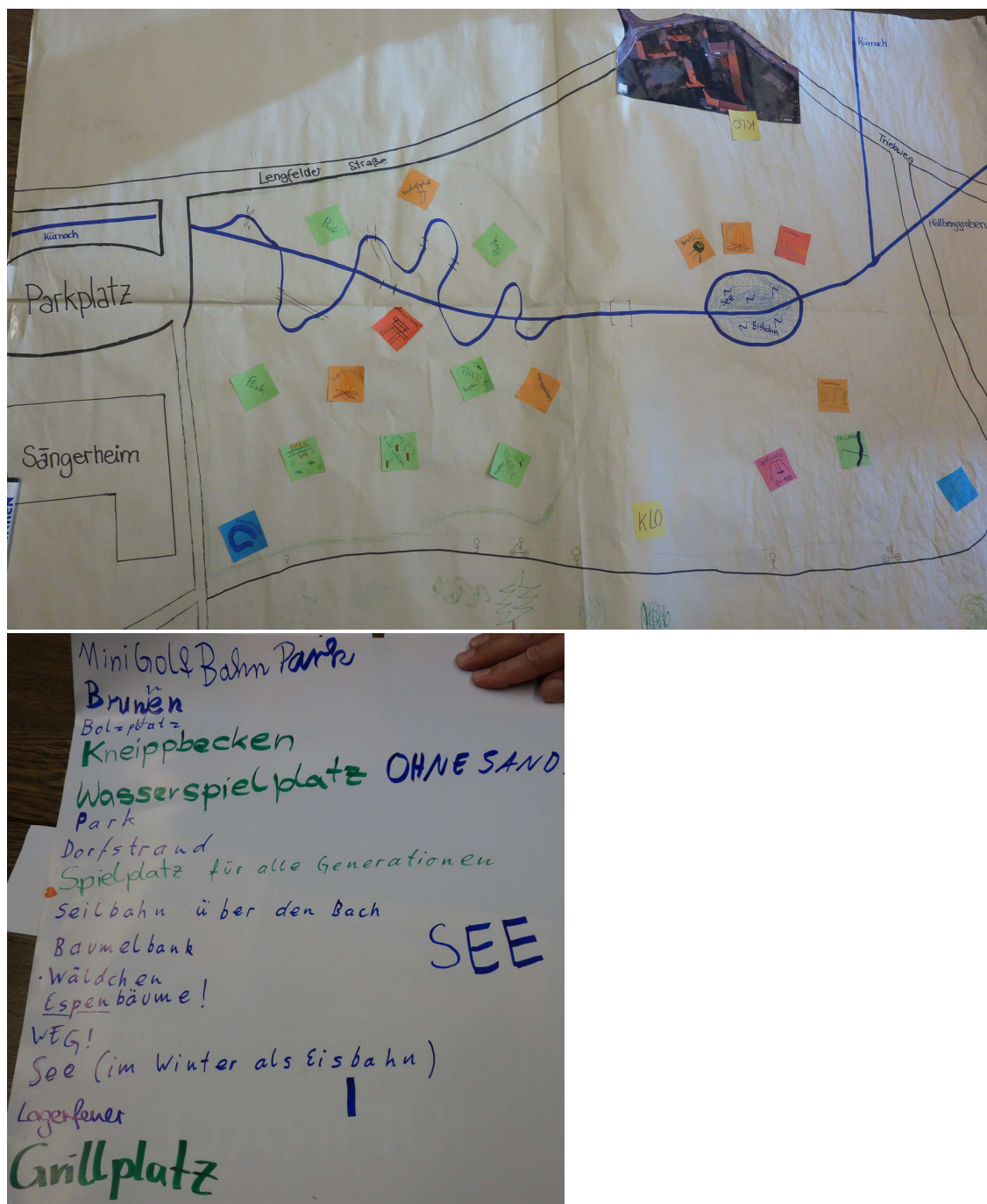


Abb. 76: Erste Ideen für eine Entwicklung eines Bürgerparks auf der Kartausenwiese, entstanden in einer Eigeninitiative der örtlichen Ministranten

In Ergänzung zum Bürgerpark wurde von der Gemeinde zudem ein Mehrgenerationenspielplatz angeregt. Dieser könnte in unmittelbarer Nähe zur Kartausenwiese und zum Seniorenzentrum das Angebot noch ergänzen und den Kontakt zwischen den Generationen noch befördern.



## Aufwertung der Ortseingänge

Wie das Ortskataster von Estenfeld illustriert, verlief die Ost-West-Anbindung, bevor es die Würzburger Straße gab, im Süden des Altortes in Form der heutigen Lengfelder Straße. Eine weitere Zugangssituation zum Ort bestand im Norden und befindet sich heute an der Einmündung der Oberen Ritterstraße in die Würzburger Straße.

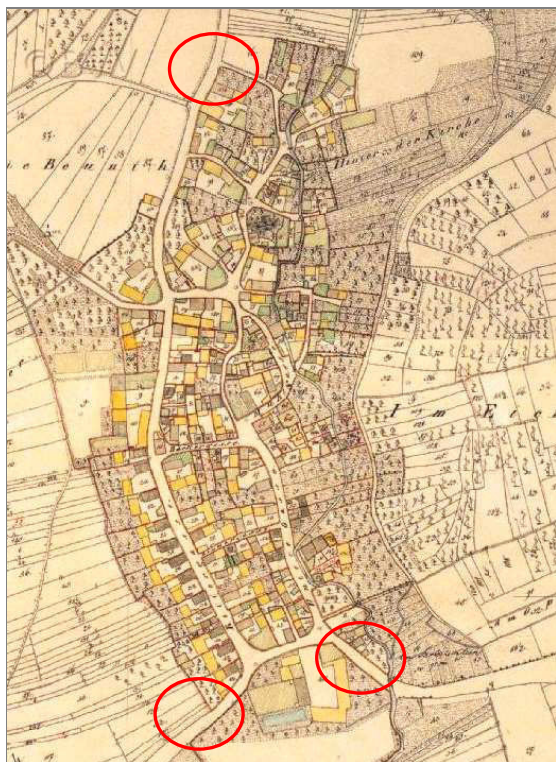


Abb. 77: Ortseingänge nach dem Urkataster Gemeinde Estenfeld

Durch den Bau der Würzburger Straße hat sich eine weitere Zuleitung zum Altort ergeben, an der Kreuzung Wilhelm-Barth-Straße/Würzburger Straße.

Die damaligen Zugänge zum Ort sind heute auf Grund des Siedlungswachstums keine Ortseingänge mehr, markieren aber den Beginn des Altortes. Diese Eingänge zum Altort sind in ihrer heutigen Gestaltung äußerst unscheinbar und werden ihrer Bedeutung in keinsten Weise mehr gerecht. Die beiden Punkte an der Würzburger Straße sind rein funktionale Verkehrsknotenpunkte, die auf Grund des Vorranges des Verkehrsflusses der Würzburger Straße nicht als Eingänge zum Altort wahrgenommen werden. Die Situation an der Lengfelder Straße im Westen wird geprägt durch unwirtliche Garagenhöfe mit erheblichen gestalterischen Defiziten.

Die beiden erstgenannten Eingangssituationen zum Altort an der Würzburger Straße sollen im Rahmen der Neugestaltung der Würzburger Straße aufgewertet werden. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang eine gestalterische und funktionale Aufwertung, da eine attraktive und einladend gestaltete, aber auch deutlich ersichtliche Eingangssituation maßgeblich zu einem positiv empfundenen Ortserlebnis beitragen kann.



Die Aufwertung der südlichen Eingangssituation an der Lengfelder Straße im Bereich der Flurnummern 3952/44 und 3952/123 – 3952/165 dürfte sich hingegen wesentlich schwieriger gestalten, da sich sämtliche Grundstücke in Privatbesitz befinden. Zahlreiche Einzelgaragen, rund 45 an der Zahl, in einfachster Bauweise prägen das momentane Erscheinungsbild. Die Vorflächen sind asphaltiert und weisen keinerlei gestalterische Qualität auf.

Der Bereich besitzt jedoch auf Grund seiner Lage ein großes Potential, das für die Ortsentwicklung aktiviert werden sollte. Der Altortzugang muss sowohl in seiner Gestaltung als auch in seiner Nutzung eine Neuordnung erfahren, damit seine Funktion als Eingang besser erkennbar wird. Auf Grund der oben genannten Problematik, dass sich alle Grundstücke in Privatbesitz befinden, hängt die Umsetzbarkeit einer potentiellen Maßnahme maßgeblich von der Bereitschaft der Eigentümer ab, ihr Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Eine beispielhafte Gestaltung, die nach Abbruch der zahlreichen Einzelgaragen eine Bündelung der Stellplätze in Form eines kleinen Parkhauses vorsieht, ist in Abb. 78 exemplarisch dargestellt.



Abb. 78: Aufwertung der Ortseingangssituation an der Lengfelder Straße

Die knapp 45 Einzelgaragen werden abgebrochen und durch ein kleines, zweigeschossiges Parkhaus ersetzt. Auf Grund der Hängigkeit des Geländes kann eine Etage nahezu vollständig in das Erdreich eingegraben werden, sodass das Gebäude am Ende im Ortsbild nicht zu mächtig wirkt. Die Erschließung erfolgt über Rampen. In diesem Parkhaus bekommt jeder, der zuvor eine Garage besessen hat, einen dieser Stellplätze zugewiesen. Die Fläche, die durch die Bündelung der Stellplätze gewonnen werden kann, wird als öffentlicher Platzraum umgenutzt. So entsteht eine kleine Freifläche, die zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen und als Aufenthalts- oder Treffpunkt genutzt werden kann.

### Beschilderkungskonzept

Um die Ortsgeschichte Estenfelds für Bewohner und Gäste sichtbar und erlebbar zu machen, wird ein einheitliches Beschilderkungskonzept vorgeschlagen. Deshalb ist ein Baustein des Konzepts die Beschilderung von historischen Gebäuden und zentralen Punkten des Ortes. Die Schilder sollen Informationen zum jeweiligen Ort bzw. zu den Gebäuden und deren Bedeutung für Estenfeld enthalten. Ein weiterer Baustein des Konzepts können Ortspläne an zentralen Stellen im Ort sein. Für Besucher und Gäste können diese Ortspläne wichtige Orientierungshilfen darstellen. Zudem können die Ortspläne Informationen zu Sehenswürdigkeiten oder zu gastronomischen Einrichtungen enthalten. Des Weiteren soll das Beschilderkungskonzept Begrüßungstafeln für Besucher an den Ortseingängen umfassen. Der letzte Baustein sind Wegweiser zu lokalen Einrichtungen und Betrieben. Diese sind zwar bereits ausgeschildert, jedoch lässt sich kein einheitliches Bild erkennen. Eine geordnete Gestaltung und Anbringung der Schilder würde sich positiv auf das gesamte Ortsbild auswirken. Alle Schilder sollen darüber hinaus mit einem QR-Code versehen werden, um den zeitgemäßen Standard der digitalen Infrastruktur zu erfüllen.

### Soziales Miteinander stärken: Berührungspunkte schaffen

Zur Stärkung des sozialen Miteinanders im Allgemeinen und zwischen Menschen unterschiedlicher Generationen und unterschiedlicher Kulturen im Besonderen können diverse Aktivitäten im Sozial-, Kultur- und Freizeitbereich Berührungspunkte schaffen und so der Gefahr einer sozialen Isolation entgegen wirken. Denkbar sind z. B. generationenübergreifendes Kochen, für Senioren und Kinder gleichermaßen geeignete Sportangebote wie Tanz, Angeln etc. Zum Teil sind ähnliche Angebote bereits durch das breit aufgestellt Vereinswesen sowie durch die Kirchengemeinde und die Volkshochschule abgedeckt. Gerade der Aspekt des generationenübergreifenden Ansatzes könnte jedoch weiter ausgebaut und verstärkt kommuniziert werden. Über gemeinsame Aktivitäten und das gegenseitige Voneinander-Lernen sollen die Wertschätzung und das Verständnis füreinander gefördert werden. So könnten Jüngere den Älteren beispielweise den Umgang mit modernen Technologien wie Handy oder PC beibringen und im Gegenzug vermitteln die Älteren den Jüngeren traditionelle Kochgerichte oder Handwerke. Darüber hinaus kann geprüft werden, inwieweit die Bereitschaft und Eig-

nung besteht, Senioren in die Kinderbetreuung mit einzubinden oder auch Jugendliche kleinere Hilfeleistungen für die älteren Mitbürger übernehmen zu lassen.

### Tag der Vereine

Die Mitgliederzahlen der Vereine stagnieren oder entwickeln sich zum Teil sogar rückläufig. Da über Vereine die soziale Interaktion zwischen den Bürgerinnen und Bürgern gefördert und die sozialen Kontakte der Dorfgemeinschaft gestärkt werden, müssen Maßnahmen ergriffen werden, um den Fortbestand der vielfältigen Vereinslandschaft zu sichern.

Am ‚Tag der Vereine‘ soll den Vereinen die Möglichkeit gegeben werden, sich vorzustellen und aktiv um Mitglieder zu werben. Im Rahmen einer Dorf-Rallye könnten die einzelnen Vereine ihre Vereinsziele und Aufgaben vorstellen und den Bürgerinnen und Bürgern näher bringen. Die Organisation in Form einer Rallye soll die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dazu animieren, die einzelnen Vereinsstände zu besuchen. So kann erreicht werden, dass auch kleinere Vereine einen entsprechenden Zuspruch erhalten. In die Rallye könnten auch die Schule und die Kindergärten integriert werden. Auf diese Weise werden junge Familien mit Kindern zur Teilnahme angeregt. Als räumlicher Kontext ist der gesamte Altort vorgesehen. Die Vereine könnten an geeigneten Stellen ihre Stände errichten. Besonders geeignet sind beispielsweise die Kartause, die Weiße Mühle oder die Riemenschneiderstraße, da sich hier die Kindergärten und die Schule befinden. Ein solcher ‚Tag der Vereine‘ kann darüber hinaus dazu beitragen, die Vereine untereinander besser zu verknüpfen und dadurch die Zusammenarbeit zu verbessern.

### ‚Estenfeld stellt sich vor - Broschüre‘

Die Anzahl der Zuzüge nach Estenfeld hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Dies bedeutet aber auch, dass immer mehr Menschen nach Estenfeld kommen, die sich im Ort nicht auskennen, die sich nicht so stark mit der Gemeinde identifizieren wie Eingeborene und die nicht in der Dorfgemeinschaft verwurzelt sind. Um zu verhindern, dass diese Menschen ausschließlich Angebote außerhalb Estenfelds nutzen und, um die Integration zu fördern, soll eine Broschüre entwickelt werden, in der sich die Gemeinde vorstellt. Auf diese Weise könnten neu Zugezogene Informationen zu Versorgungsangeboten, medizinischen und öffentlichen Einrichtungen, aber auch zu örtlichen Vereinen oder Veranstaltungen und Festen in Estenfeld vermittelt werden. Des Weiteren könnte örtlichen Firmen die Möglichkeit gegeben werden sich in dieser Broschüre vorzustellen. Durch diese Form der Werbung kann dazu beigetragen werden, dass, wenn beispielsweise im Rahmen des Umzugs handwerkliche Arbeiten anfallen, verstärkt regionale Unternehmen angefragt werden. Die Broschüre könnten die Neubürgerinnen und Neubürger direkt bei der Anmeldung im Rathaus erhalten.

## Unterstützungsangebote für Senioren

Ein weiterer Aspekt des demographischen und sozialen Wandels ist es, die Senioren so zu unterstützen, dass sie möglichst lange eigenständig in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. Auf diese Weise wird kein Um- und Wegzug beispielsweise in Alten- oder Pflegeheime erforderlich und die Bewohnerstruktur der Quartiere bleibt vorerst stabil. Als Hilfestellung für ältere Menschen geht es zunächst um Informations- und Beratungsangebote, die sich z. B. auf die Vermittlung von Haushaltshilfen, mobilen Angebote und Bringdiensten etc. beziehen oder darum, die Gebäudeeigentümer zum barrierefreien Umbau ihrer Immobilie zu beraten. Selbst bei Neu- oder Umbauten durch jüngere Bauherren sollte das Thema Barrierefreiheit im Sinne einer vorausschauenden Planung heutzutage bereits angeregt werden.

Neben solchen Beratungsangeboten gilt es darüber hinaus das ehrenamtliche Engagement sowie unterschiedlichste Formen der Nachbarschaftshilfe als zivile Kräfte zu fördern und zu belohnen. Zivilgesellschaftliches Engagement ist immer da von Bedeutung wo die vorhandenen kommunalen und privatwirtschaftlichen Angebote nicht mehr ausreichend sind.

Auch die Vorschläge eines öffentlichen Mittagstisches für ältere Dorfbewohner im Seniorenzentrum sowie die Schaffung seniorengerechter Wohnformen zielen in diese Richtung. Der ehrenamtlich betriebene Bürgerbus ist als bereits umgesetzte Maßnahme besonders hervorzuheben.

## Barrierefreiheit

Bei der Umgestaltung und Neuordnung der öffentlichen Räume und Einrichtungen ist die Barrierefreiheit schon seit längerer Zeit ein wichtiger Planungsgrundsatz. Die Gemeinde Estenfeld legt bei allen öffentlichen Planungen Wert darauf, die Erreichbarkeit auch für Menschen zu gewährleisten, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Die barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung öffentlicher Räume und Gebäude ist nicht nur für Menschen mit Behinderung, sondern auch für Senioren mit Gehhilfen oder Mütter mit Kinderwägen von Bedeutung.

Neben den Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum besteht weiterhin ein großer Bedarf bei Zugängen zu Geschäften sowie bei privaten Gebäuden. Hier gilt es, die privaten Eigentümer beispielsweise über Fachvorträge oder persönliche Ansprache zu sensibilisieren und fachliche Unterstützung bei Umbaumaßnahmen anzubieten oder zu vermitteln. Hierzu können Beratungen durch Fachplaner oder das Aufzeigen gelungener Beispiele dienen. Ergänzend kann die Sanierungsbereitschaft durch finanzielle Förderung seitens der Gemeinde angeregt und gefördert werden.

## Schrittweise Umsetzung des Energiekonzeptes

Eine wichtige Zukunftsaufgabe für Estenfeld ist die schrittweise Umsetzung des 2014 erstellten Energiekonzeptes (Roos Geo + Energie Consult GmbH, Würzburg). Dieses zeigt der Gemeinde Möglichkeiten der Energieeinsparung und der alternativen Ener-

giegewinnung auf. Die Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang vorgeschlagen werden, sind bereits in Kapitel 6.1.4 genannt.

Aus städtebaulicher Sicht ist von den genannten Maßnahmen lediglich der Aufbau von Nahwärmenetzen relevant. Es ergibt sich zum einen die Frage nach Anlagestandorten. Diese könnten in leer stehenden Nebengebäuden bzw. Scheune untergebracht werden. Das vorliegende Konzept sieht alternativ auf dem Parkplatz in der Unteren Ritterstraße einen potentiellen Standort für die Heizzentrale. Zum anderen ist zu bedenken, dass die Verlegung eines Nahwärmenetzes unvermeidbar mit großen baulichen Eingriffen in die Straßenräume einhergeht. Die Errichtung des Netzes ist deshalb im Vorfeld eng mit möglichen Straßensanierungsmaßnahmen abzustimmen.

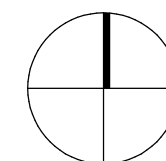
Neben den öffentlichen Maßnahmen, die im Rahmen des Energiekonzepts angeregt werden, ist die energetische Sanierung privater Wohngebäude ein zentraler Aspekt. Der energetischen Sanierung privater Wohngebäude kommt auch im Hinblick auf die Qualifizierung des vorhandenen Gebäudebestandes eine große Bedeutung zu. Um Sanierungstätigkeiten in diesem Bereich anzuregen bedarf es jedoch einiger Hilfestellungen durch die Gemeinde. Das Anbieten von Beratungen zu energetischen Sanierungen durch geeignete Fachplaner, Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit oder ein zentraler Ansprechpartner zur Vermittlung von Informationen oder geeigneter Firmen sind erste Ansatzpunkte. Eine anregende Wirkung kann auch von einer Förderung energetischer Maßnahmen durch die Gemeinde ausgehen.





**LEGENDE**

- ALTORTKERN FUNKTIONAL STÄRKEN UND BAULICH AUFWERTEN
- SICHERUNG UND ANORDNUNG VON ÖFFENTL. SOZ. UND KULTUREL. EINRICHTUNGEN IM ORTSKERN BZW. ALTORTNAH
- ERHALT EINER KOMPAKTEN SIEDLUNGS-STRUKTUR, AUSFRANSEN AN DEN RÄNDERN VERMEIDEN
- BAULÜCKEN / NACHVERDICHTUNGS-MÖGLICHKEITEN FÜR INNENTWICKLUNG AKTIVIEREN
- NEUES BAUGEBIET BEDARFSGERECHT ENTWICKELN; ALTORT UND WEITERE NACHVERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN PRIORISIEREN
- ERHALT DER VORH. GRÜNSTRUKTUREN
- AUFWERTUNG DER KÜRNACH
- AUFWERTUNG DES ORTSEINGANGS
- ANBINDUNG HERSTELLEN / VERBESSERN



ORTSSANIERUNG ESTENFELD

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

SOZIALE STADT

**GESAMTÖRTLICHE STRATEGIE**

**SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbB,  
 ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT








Projekt-Nr.: 2015/30

DEZEMBER 2016





**LEGENDE**

-  STÄDTEBAULICHER NEUORDNUNGSBEREICH
-  GEBÄUDE DRINGEND SANIEREN
-  NEUE NUTZUNG ZUFÜHREN
-  NACHVERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN
-  NEUORDNUNG UND NEUGESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME
-  ÖFFENTLICHE PARKMÖGLICHKEITEN SCHAFFEN
-  FUßLÄUFIGE VERBINDUNG HERSTELLEN BZW. VERBESSERN / AUFWERTEN
-  ERHALT VON ORTSBILDPRÄGENDEN GRÜNSTRUKTUREN
-  AUFWERTUNG DER KÜRNACH
-  OPTISCHE GESTALTUNG VERBESSERN

Neugestaltung der Würzburger Straße mit Neuordnung und Reduzierung der Barrierewirkung

Schaffen von öffentl. Parkraum, Parken auf der Pfarrwiese, Obstbäume erhalten

Neugestaltung der Würzburger Straße: Querungsmöglichkeiten für Fußgänger schaffen

Aufwertung des Kirchengrundstückes, der neuen Pfarrkirche St. Mauritius: Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Gestalterische Aufwertung der Eingangssituation zum Altort

Neugestaltung der Wilhelm-Barth-Straße

Grobes Verkehrs- und Gestaltungskonzept für die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen

Neugestaltung der Unteren Ritterstraße

Schaffen eines zentralen Platzes, abhängig von langfristigem Standort Rathaus (ggf. auch im Bereich der Kartause)

Durchstich Untere Ritterstraße / Riemenschneiderstraße: Verbindung Altort-Siedlung stärken

Reste historischer Grünstruktur von Bebauung freihalten und als Grün- und Erholungsfläche gestalten

Leer stehende Scheunen wieder in Nutzung bringen, Umnutzung zu Wohnraum; ggf. durch Neubau ersetzen, Anordnung auf urspr. Grundriss beibehalten

Parken am Ortsrand, Fl.Nr. 5647

Aufwertung der Ortseingangssituation an der Lengfelder Straße: Aufwertung der Garagensituation

Neugestaltung der Oberen Ritterstraße

Blockinnenbereiche entkernen und neu ordnen; private oder gemeinsam genutzte Freiräume und Parkplätze schaffen

Neuordnungskonzepte im Kernbereich

Parkscheune Untere Ritterstraße 25: Leer stehendes Anwesen für öffentl. PKW-Stellplätze umgestalten, Scheune umnutzen, Raumkanten erhalten

Neuordnungskonzept Untere Ritterstraße / Untere Straße

Aufwertung des bestehenden Fußweges zwischen Unterer Straße und Am Eichelein

Kartause Estenfeld: Sanierung und bauliche Erweiterung zum sozialen Treffpunkt

Kartausenwiese: Ausbildung als Naherholungsraum für Generationen mit Renaturierung der Kürnach

ORTSSANIERUNG ESTENFELD

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

SOZIALE STADT

**HANDLUNGSKONZEPT ALTORT**

SCHLICHT LAMPRECHT SCHRÖDER  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTGmbH,  
 ZÜRCH 20, 97421 SCHWEINFURT

Projekt-Nr.: 2015/30 DEZEMBER 2016

# 8

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Zur Abstimmung der Planungsideen mit den Trägern öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden diese im Zeitraum vom 19.05.2017 bis 23.06.2017 in schriftlicher Form beteiligt und um ihre Stellungnahme gebeten. Zur Bearbeitung erhielten sie das ISEK mit Bearbeitungsstand vom 19.05.2017 als CD-ROM zur Verfügung gestellt. Zu diesem Zeitpunkt war das ISEK inhaltlich bereits weit entwickelt und musste im Weiteren nur geringfügig überarbeitet werden.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden fachlich abgewogen, in der Gemeinderats-sitzung vom 11.07.2017 behandelt und das weitere Vorgehen beschlossen. Daraufhin wurden kleine Änderungen in das ISEK eingearbeitet.

Sofern keine Stellungnahmen eingegangen sind, gehen wir davon aus, dass keine Be-denken bestehen.

Eine detaillierte Übersicht über die beteiligten Träger öffentlicher Belange, die Inhalte ihrer Stellungnahmen sowie die daraufhin formulierten Beschlussvorschläge und inhalt-lichen Änderungen des ISEK können im Anhang eingesehen und nachvollzogen wer-den.

# 9

## **Hinweise für die Umsetzung**



## 9.1 Planungsinstrumente und Organisation des Entwicklungsprozesses

Nachdem mit dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept eine fachliche Grundlage erarbeitet, Ziele gesteckt und Maßnahmen definiert wurden, kann die praktische Durchführung der Ortssanierung beginnen. Hierzu ist der nächste Schritt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

### Festlegung eines Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird auf Grundlage der fachlichen Analyse des ISEK und in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken als Fördermittelgeber durch den Gemeinderat von Estenfeld festgelegt. Es handelt sich um eine örtliche Satzung, die in § 142 Baugesetzbuch geregelt ist. Das Sanierungsgebiet kennzeichnet einen räumlichen Bereich, der gravierende städtebauliche Missstände und funktionale Defizite aufweist und mit Mitteln der Städtebauförderung in einem förmlichen Verfahren bearbeitet und aufgewertet werden soll. Die Ergebnisse des ISEK zeigen bauliche, funktionale und gestalterische Schwächen in besonders konzentrierter Form für den Altort auf und legen deshalb die Festlegung eines Sanierungsgebietes in diesem Bereich nahe. Eine genaue Abgrenzung wird im nächsten Schritt diskutiert und abgestimmt.

Die Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse, ist erforderlich und soll zügig durchgeführt werden. Der zeitliche Rahmen der Sanierung soll laut § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten, kann aber bei Bedarf verlängert werden.

Es wird empfohlen, das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB anzuwenden, im Rahmen dessen u.a. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB entfallen. Im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde selbst festlegen, wie die Genehmigungspflichten geregelt sein sollen. So ist es möglich, die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 auszuschließen. Für das zukünftige Sanierungsgebiet der Gemeinde Estenfeld wird jedoch aus Gründen der kommunalen Steuerung empfohlen, von der Ausschlussmöglichkeit keinen Gebrauch zu machen und die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB anzuwenden.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nicht nur verschiedenen kommunale Maßnahmen sondern auch private Gebäudemodernisierungen gefördert werden können und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen.

### Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm

Wie in Kapitel 7 beschrieben, soll die Gemeinde Estenfeld eine Gestaltungssatzung und ein Kommunales Förderprogramm erhalten. Dieses finanzielle Instrument signalisiert den privaten Gebäudeeigentümern, dass ihre Bemühungen zur Ortsbildverbesserung

rung wahrgenommen und wertgeschätzt werden, und wirkt zudem als finanzielles Anreizsystem. Die Fördermöglichkeiten müssen innerhalb der Gemeinde bzw. des neu festzulegenden Sanierungsgebietes intensiv kommuniziert werden, damit sie die privaten Gebäudeeigentümer erreichen und die Chancen aufzeigen. Hier gilt es in den nächsten Jahren aufmerksam zu verfolgen und zu evaluieren, wie das Programm angenommen und ggfs. optimiert werden kann.

### Prozess- und Projektsteuerung

Die übergeordnete Prozesssteuerung zur Durchführung der Ortssanierung wird gemeinsam vom Gemeinderat, der Bürgermeisterin, der Verwaltung und dem sanierungsbeauftragten Büro übernommen sowie ggf. durch weitere externe Fachplaner unterstützt. Diese Steuerungsgruppe bereitet Entscheidungen vor und organisiert die Umsetzung. Sie koordiniert die strategischen und räumlichen Maßnahmen und übernimmt die Moderation bei der Öffentlichkeitsarbeit. Das politische Entscheidungsgremium ist der Gemeinderat von Estenfeld.

### Partizipation

Bei der Umsetzung der Maßnahmen spielt die Beteiligung der (fachlichen und zivilgesellschaftlichen) Öffentlichkeit eine entscheidende Rolle. Je besser es gelingt, die zahlreichen Akteure aus Bürgerschaft, Wirtschaft und Politik zu einem stabilen Netzwerk zu formieren, desto erfolgreicher und wirkungsvoller kann der Ortsentwicklungsprozess gestaltet und vollzogen werden. Gerade wenn die Gemeinde erstmals in die Städtebauförderung aufgenommen wird, ist es wichtig, die Bürgerschaft auf diesem Weg einzubinden. Im Idealfall kann die positive Stimmung, die mit der neuen Förderperiode einhergeht, dem Ortsentwicklungsprozess Schwung und Eigendynamik verleihen und so private Investitionen fördern. Bei der Durchführung der Sanierung wird sich zeigen, dass die Gemeinde ganz wesentlich auf die Mitwirkung der privaten Akteure angewiesen ist.

Den Bürgerinnen und Bürgern ist es jedoch nur mit ausreichenden Informationen möglich, sich gezielt, aktiv und konstruktiv an der Ortssanierung zu beteiligen und mit ihren eigenen Mitteln beizutragen. Je nach Intention, Intensität und Zielgruppe der Beteiligung sollten unterschiedliche Formate und Zeitrahmen gewählt werden. Eine Information kann z.B. via Presse oder Internet geschehen; eine aktive Beteiligung kann in Form von Workshops, Bürgerversammlungen, Zukunftswerkstätten, Runden Tischen etc. stattfinden.

Eine kontinuierliche, den Ortsentwicklungsprozess begleitende Öffentlichkeitsarbeit ist auch wichtig, um die Wirkung der Impulse zu verstärken. Dabei muss nicht immer nur auf die klassischen Beteiligungsverfahren zurückgegriffen werden. Auch unterschwellige bzw. indirekte Formen wie z.B. Eröffnungs- / Einweihungsfeste, Auftaktveranstaltungen, Zwischenpräsentationen als Ausstellung, Foto- und Malwettbewerbe etc. können den Prozess beflügeln, indem sie Zwischenergebnisse als Erfolge feiern, Helfer belohnen und weitere Akteure zum Mitmachen motivieren.

## 9.2 Zeit- und Kostenübersicht

Um die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Praxis zu erleichtern, wird der Gemeinde Estenfeld eine praktische Handlungsanleitung an die Hand gegeben. Das ISEK liefert eine wichtige fachliche Analyse und Argumentationsgrundlage sowie strategische Empfehlungen, die mit dem Gemeinderat von Estenfeld diskutiert und abgestimmt wurden. Ein zentrales Ergebnis ist die vorliegende Zeit- und Kostenübersicht in Verbindung mit dem Maßnahmenkatalog (vgl. Kapitel 6 und 7, Ziele und Maßnahmen). Die Übersicht soll eine Orientierung bieten, wie die zuvor beschriebenen Ziele erreicht und in welcher Reihenfolge die vorgeschlagenen Maßnahmen realisiert werden können. Dabei ist es entscheidend, die Maßnahmen einerseits nach ihrer Wichtigkeit und Impulswirkung zu bewerten, andererseits aber auch den notwendigen Zeit- und Kostenaufwand realistisch einzuschätzen sowie logische Abhängigkeiten der Projekte untereinander zu berücksichtigen.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung weist in Bezug auf Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte auf die hohe Bedeutung von Impulsprojekten und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit hin: „Die Bedeutung schnell umsetzbarer Projekte als Impulsgeber darf dabei nicht unterschätzt werden. Erste Resultate der Planung werden so Wirklichkeit und sorgen für eine positive Grundstimmung bei Akteuren und Öffentlichkeit. Es empfiehlt sich deshalb, frühzeitig nach Beschluss des ISEK erste Maßnahmen umzusetzen und die Öffentlichkeit über diese Erfolge zu informieren.“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 24).

Für die weitere Ortssanierung Estenfelds wurde die nachfolgend dargestellte Maßnahmenliste erarbeitet, die kurz-, mittel- und langfristige Projekte in einer chronologischen Reihenfolge abbildet. Je nach Haushaltsausstattung der Gemeinde, organisatorischen Kapazitäten in der Verwaltung, der Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke und vielen anderen Rahmenbedingungen kann es erforderlich sein, den Zeitplan in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. nachzujustieren.

- A geplante allgemeine/ planerisch-strategische Maßnahmen
- B geplante Baumaßnahmen (Hochbau)
- O geplante Ordnungsmaßnahmen

Nr.	Art	Bezeichnung der Maßnahme	projekt	Zeitraum	Jahr	in Tsd. €
1	A	Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm		kurzfristig	2017	8
2	A	Weiterentwicklung des Kartausenareals (Gebäulichkeiten) - Bestandsaufnahme und -aufmaß		kurzfristig	2017	(Förderung über LfD)
3	O	Schaffen von Stellplätzen am alten Friedhof, Parken auf der Pfarrwiese	x	kurzfristig	2018	190
4	A	Weiterentwicklung des Kartausenareals - Städtebauliches Entwicklungskonzept	x	kurzfristig	2018	20
5	A	NOK / Bbauungsplan Untere Ritterstraße/Riemenschneiderstraße		kurzfristig	2019	30
6	A	Grobes Verkehrs- und Gestaltungskonzept für die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen		kurzfristig	2019	25
7	A	Beschilderungskonzept		kurzfristig	2020	10
8	A	Flächen- und Leerstandsmanagement und -vermarktung (jährlich)		kurzfristig	2020	5
9	O	Bürgerpark auf der Kartausenwiese mit Renaturierung der Kürnach	x	kurzfristig	2020	350
10	O	Neugestaltung der Würzburger Straße, 2. BA		kurzfristig	2021	1.560
11	B	Parkscheune Untere Ritterstraße 25		kurzfristig	2021	250
12	B	Weiterentwicklung des Kartausenareals (Gebäulichkeiten) - Sanierung und bauliche Erweiterung zum sozialen Treffpunkt		mittelfristig	2022	4.000
13	A	Neuordnungskonzept Untere Ritterstraße/Untere Straße		mittelfristig	2023	20
14	O	Neugestaltung der Unteren Ritterstraße		mittelfristig	2023	1.050
15	O	Neugestaltung der Würzburger Straße, 3. BA		mittelfristig	2024	1.390
16	O	Schaffen eines zentralen Platzes		mittelfristig	2025	1.500
17	A	Weitere Neuordnungskonzepte im Kernbereich		mittelfristig	2026	40
18	O	Durchsicht Untere Ritterstraße/Riemenschneiderstraße, mit Abruchmaßnahmen		mittelfristig	2027	250
19	O	Parken am Ortsrand, Fl. Nr. 5647		langfristig	2027/2028	500
20	O	Neugestaltung der Oberen Ritterstraße		langfristig	2028	1.100
21	O	Aufwertung des Kirchenumfeldes der neuen Pfarrkirche St. Mauritius		langfristig	2029	630
22	O	Aufwertung des Fußweges zw. Unterer Straße und Am Eichelein		langfristig	2029/2030	63
23	O	Neugestaltung der Wilhelm-Barth-Straße		langfristig	2030	660
24	O/B	Aufwertung der Ortseingangssituation an der Lengfelder Straße		langfristig	2031	1.100

Summe kurzfristig (2017-2021)  
 Summe mittelfristig (2022-2027)  
 Summe langfristig (2028-2031)  
**Summe geschätzter Kosten gesamt**

2.448  
 8.250  
 4.053  
**14.751,00**

### 9.3 Monitoring und Evaluation

Das Monitoring und die Evaluation nehmen eine Schlüsselposition im Umsetzungsprozess des ISEK ein. Sie dienen der Qualifizierung und Optimierung des Ortsentwicklungsprozesses. Sowohl für organisatorische als auch für räumliche Maßnahmen ist ein Monitoring- und Kontrollsystem aufzubauen, mit dem die erreichten Umsetzungsstände und Ziele überprüft werden. Dabei gilt es auch Schwachstellen aufzudecken, Fehlinvestitionen zu vermeiden, Ressourcen zu sparen und weitere Handlungsbedürfnisse zu formulieren.

Der Grundgedanke des Monitoring- und Evaluationssystems ist es, in regelmäßigen Abständen die Ist-Situation der Ortsentwicklung zu erfassen und mit den zuvor gesteckten Zielen (Soll-Situation) abzugleichen. So können Erfolge und Defizite gemessen und daraufhin das weitere Vorgehen entsprechend angepasst werden. Für die Erfassung und Auswertung ist es notwendig, aussagekräftige Betrachtungsebenen und messbare Indikatoren heranzuziehen. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gibt folgende nützliche Hinweise für mögliche Betrachtungsebenen:

„Die Evaluierung führt den beteiligten Akteuren Stärken und Schwächen vor Augen und hilft, den Arbeitserfolg realistisch einzuschätzen. Sie kann im laufenden Prozess, als Zwischenevaluierung oder nach Beendigung von Prozessen durchgeführt werden. Folgendes kann im Rahmen einer Evaluierung betrachtet werden:

- Gesamtprozess und einzelne Elemente,
- Prozesssteuerung,
- Koordinierungsstelle,
- Netzwerk,
- Umsetzung der Einzelprojekte,
- Ziele,
- Inhalte,
- Öffentlichkeitsarbeit und
- Beteiligung.“

(Bundesministerium für Verkehr, Bau & Stadtentwicklung 2013, S. 30).

Je nach Betrachtungsebene sind verschiedene Methoden der Evaluierung erforderlich. Am leichtesten anwend- und nachvollziehbar ist sicher die Erhebung und Auswertung statistischer Daten. Diese ist vor allem zur Messung von quantifizierbaren Veränderungen geeignet und bildet als vermeintlich objektive Darstellung ein wichtiges Standbein des Monitorings und der Evaluation. Gleichwohl sollten andere Methoden nicht unterschätzt und begleitend eingesetzt werden. Vor allem dort, wo statistische Daten an ihre Grenzen stoßen, sind qualitative Auswertungsmethoden unverzichtbar.

Als praktische Arbeitshilfen und für weiterführende Informationen sind insbesondere die Publikationen „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen“ (2013) und „Evaluierung der Städtebauför-



derung. Kommunale Arbeitshilfe“ (2011) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sehr hilfreich.

### Quantitative Indikatoren

zur Messung von Planungsergebnissen und Veränderungen von Rahmenbedingungen



### Qualitative Evaluierung

von Leitlinien / Zielen, Leitprojekten und Planungs- und Umsetzungsprozessen



### Tendenzpfeile und Bandbreite

zur Darstellung der Zielerreichung von Leitlinien und Leitprojekten statt punktgenauer Messzahlen

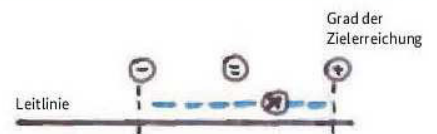


Abb. 79: Methoden der Evaluierung

# 10

## Fazit

Estenfeld zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die räumliche Nähe zum Oberzentrum Würzburg aus. Als attraktiver Wohnstandort befindet sich Estenfeld in angenehmer Pendlerdistanz zu einer Vielzahl von Arbeitsplätzen sowie in unmittelbarer Nähe zur überregionalen Autobahnanbindung. Zahlreich technische und soziale Infrastrukturen, eine gesicherte Nahversorgung sowie ein aktives Vereinsleben sind Rahmenbedingungen, die Estenfeld als Wohnstandort zusätzliche Attraktivität verleihen.

Damit Estenfeld auch zukünftig den Lagevorteil nutzen kann, muss sich die Gemeinde langfristig weiterentwickeln und noch bestehende Defizite und Missstände versuchen zu beheben. Hierzu zählen neben der mangelnden Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume besonders an städtebaulich markanten Stellen, die Verkehrssituation, auch des ruhenden Verkehrs, die Leerstände, Brachflächen und Baulücken sowie fehlende öffentliche Treffpunkte.

Impulse zur Behebung der städtebaulichen Missstände können dabei zum einen über die Durchführung von öffentlichen Maßnahmen gesetzt werden. Bedeutende Projekte sind in diesem Zusammenhang die Schaffung von öffentlichen Treffpunkten und vor allem die Reaktivierung und Sanierung des Wirtschaftshofes der Kartause in Verbindung mit der Umgestaltung der Kartausenwiese. Darüber hinaus sind aber auch die Aufwertung und Neuordnung innerörtlicher Hauptverkehrsachsen und die Schaffung von Parkmöglichkeiten für Anwohner von Bedeutung.

Zum anderen ist die Gemeinde bei der Durchführung der Ortssanierung und -entwicklung ganz wesentlich auf die Mitwirkung der privaten Akteure angewiesen. Wichtige Projekte wie die Neuordnung von Blockinnenbereichen oder auch das Flächen- und Leerstandsmanagement sind nur in Kooperation mit den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zu realisieren. Je besser es gelingt, mithilfe der Städtebauforderung eine positive, investitionsfördernde Stimmung zu erzeugen und die verschiedenen Akteure aus Bürgerschaft, Wirtschaft und Politik zu einem konstruktiven Netzwerk zu formieren, desto erfolgreicher und wirkungsvoller kann der Ortsentwicklungsprozess gestaltet und vollzogen werden.

Den Bürgerinnen und Bürgern ist es jedoch nur mit ausreichenden Informationen möglich, sich gezielt, aktiv und konstruktiv an der Ortssanierung zu beteiligen und mit ihren eigenen Mitteln beizutragen. Je nach Intention, Intensität und Zielgruppe der Beteiligung sollten unterschiedliche Formate und Zeitrahmen gewählt werden. Eine Information kann z.B. via Presse oder Internet geschehen; eine aktive Beteiligung kann in Form von Workshops, Bürgerversammlungen, Zukunftswerkstätten, Runden Tischen etc. stattfinden. Diese können als Forum für neue Ideen sowie als Instrument der Erfolgskontrolle dienen.

Begleitend zum Ortsentwicklungsprozess ist eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit wichtig, um die Wirkung der Impulsprojekte zu verstärken. Hier sei auch auf die geplante Imagearbeit und das kommunale Marketing verwiesen, mit denen die Ortssanierung selbst zu einem Erfolgsfaktor werden und nach außen kommuniziert werden kann. Für die Öffentlichkeitsarbeit muss nicht immer nur auf die klassischen Beteiligungsverfahren zurückgegriffen werden. Auch niederschwellige bzw. indirekte Formen der Information und Einbindung wie z.B. Eröffnungs- und Einweihungsfeste, Auftaktveranstaltungen

gen, Zwischenpräsentationen als Ausstellung, Foto- und Malwettbewerbe etc. können den Prozess beflügeln, indem sie eine optimistische Stimmung ausstrahlen, Zwischenergebnisse als Erfolge feiern, Helfer belohnen und weitere Akteure zum Mitmachen motivieren.

## Planverzeichnis

Übersichtslageplan	nach Seite 10
Abgrenzungsplan	nach Seite 36
Schwarzplan	nach Seite 39
Vorhandene Bebauungspläne	nach Seite 39
Gebäudetypologie	nach Seite 39
Siedlungs- und Nutzungsstruktur	nach Seite 39
Infrastruktureinrichtungen	nach Seite 39
Nutzungen im Altort	nach Seite 39
Baualter nach Quartieren	nach Seite 44
Baualter im Altort	nach Seite 44
Gebäudezustand im Altort	nach Seite 45
Flächenpotentiale	nach Seite 46
Leerstand im Altort	nach Seite 46
Verkehr und Freiflächen	nach Seite 51
Freiflächen im Altort	nach Seite 51
Qualitäten im Altort	nach Seite 57
Misstände im Altort	nach Seite 61
Leerstandsrisiko	nach Seite 70
Gesamtörtliche Strategie	nach Seite 153
Handlungskonzept Altort	nach Seite 153



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Schematische Darstellung des Zusammenspiels der Akteure.

Quelle: Eigene Grafik Schlicht Lamprecht Schröder. 2015.

Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013.

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

[https://www.landentwicklung-bay-ern.de/fileadmin/user\\_upload/landentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_08\\_2013/Anhang\\_2\\_-\\_Strukturkarte.pdf](https://www.landentwicklung-bay-ern.de/fileadmin/user_upload/landentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf) [Stand: 14.09.2016]

Abb. 3: Überörtliche Erschließung.

Quelle: Google maps

<https://www.google.de/maps/@49.8203186,10.0091421,13.5z> [Stand: 14.09.2016]

Abb. 4: Wappen der Gemeinde Estenfeld.

Quelle: Gemeinde Estenfeld (Hg.) (o. J.): Wappen.

[http://www.estenfeld.net/\\_obj/0610986D-C6E9-405E-973C-AD9854AB02CF/inline/size/200x/prop/Estenfeld-Wappen.jpg](http://www.estenfeld.net/_obj/0610986D-C6E9-405E-973C-AD9854AB02CF/inline/size/200x/prop/Estenfeld-Wappen.jpg) [Stand: 22.09.2016]

Abb. 5: Wappen der Kartause Engelgarten.

Quelle: Gemeinde Estenfeld (Hg.) (2014): Ortsbroschüre. Estenfeld.

[http://www.estenfeld.net/\\_obj/C8B7740A-32B4-4ED3-82C3-9D2822E375AE/inline/Estenfeld-Ortsbroschuere.pdf](http://www.estenfeld.net/_obj/C8B7740A-32B4-4ED3-82C3-9D2822E375AE/inline/Estenfeld-Ortsbroschuere.pdf) [Stand: 22.09.2016]

Abb. 6: Urkataster Ortsteil Estenfeld.

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hg.) (o. J.) Bayern Atlas – der Kartenviewer. München.

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5523227.76&Y=4356840.50&zoom=12&lang=de&topic=ba&bgLayer=historisch&catalogNodes=122> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1840.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 8: Bevölkerung der Gemeinde Estenfeld nach Altersgruppen (Stand 2014).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 9: Vergleich der Altersstrukturen von Estenfeld und Unterfranken (Stand 2014).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

und:  
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016b): Statistik kommunal 2015. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/096.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 10: Bevölkerung 1987, 2010 und 2014 nach Altersgruppen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.

<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung 2010 - 2014

Eigene Darstellung.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 13: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2014

Eigene Darstellung.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 14: Räume pro Wohnung

Eigene Darstellung.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 15: Errichtung neuer Wohngebäude (Baufertigstellungen) 2007 – 2014

Eigene Darstellung.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Abb. 16: Schutzgebiete auf der Gemarkung Estenfeld

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hg.) (o. J.): Energie Atlas Bayern. Schutzgebiete. München.

[http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=TX4Tk49GI2c&wicket-crypt=fl3dsKeqtVRB2oqB0Gz8VHKB-L6WUhx3neNx4V2cYu6gkeczLBDFD2-\\_a8YcGxyphuNC3UkZF4fCzFY\\_xGHBa0E9GncD5QGwgt9X8LwbQTV4uBp\\_jx9AMH7q1g3TxF8cJzcn4I5ZfH\\_6I7TqrNZ7eC-NWuf\\_VaEmP0pnaD1vSr0TxbKSd4DZU1FF0ffjQRnBbL194mpZ1KWJLjxg-FBmfQ](http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=TX4Tk49GI2c&wicket-crypt=fl3dsKeqtVRB2oqB0Gz8VHKB-L6WUhx3neNx4V2cYu6gkeczLBDFD2-_a8YcGxyphuNC3UkZF4fCzFY_xGHBa0E9GncD5QGwgt9X8LwbQTV4uBp_jx9AMH7q1g3TxF8cJzcn4I5ZfH_6I7TqrNZ7eC-NWuf_VaEmP0pnaD1vSr0TxbKSd4DZU1FF0ffjQRnBbL194mpZ1KWJLjxg-FBmfQ)  
[Stand: 02.02.2017]

Abb. 17: Vorbehaltsgebiete auf der Gemarkung Estenfeld

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hg.) (o. J.): Energie Atlas Bayern. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. München.

[http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=TX4Tk49GI2c&wicket-crypt=fl3dsKeqtVRB2oqB0Gz8VHKB-L6WUhx3neNx4V2cYu6gkeczLBDFD2-\\_a8YcGxyphuNC3UkZF4fCzFY\\_xGHBa0E9GncD5QGwgt9X8LwbQTV4uBp\\_jx9AMH7q1g3TxF8cJzcn4I5ZfH\\_6I7TqrNZ7eC-NWuf\\_VaEmP0pnaD1vSr0TxbKSd4DZU1FF0ffjQRnBbL194mpZ1KWJLjxg-FBmfQ](http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=TX4Tk49GI2c&wicket-crypt=fl3dsKeqtVRB2oqB0Gz8VHKB-L6WUhx3neNx4V2cYu6gkeczLBDFD2-_a8YcGxyphuNC3UkZF4fCzFY_xGHBa0E9GncD5QGwgt9X8LwbQTV4uBp_jx9AMH7q1g3TxF8cJzcn4I5ZfH_6I7TqrNZ7eC-NWuf_VaEmP0pnaD1vSr0TxbKSd4DZU1FF0ffjQRnBbL194mpZ1KWJLjxg-FBmfQ)  
[Stand: 02.02.2017]

Abb. 18: Standorte von Photovoltaikanlagen

Roos Geo + Energie Consult GmbH (2014): Energiekonzept für die Gemeinde Estenfeld. Würzburg.

Abb. 19 - 24: Diverse Fotoaufnahmen aus Estenfeld.

Eigene Aufnahmen. Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner PartGmbH. 2016.

Abb. 25: Bodendenkmäler in Estenfeld

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hg.) (o. J.): Energie Atlas Bayern. Bodendenkmäler. München.

<http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=xIX07M58Edw> [Stand: 02.02.2017]

Abb. 26 - 35: Diverse Fotoaufnahmen aus Estenfeld.

Eigene Aufnahmen. Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner PartGmbH. 2016.

Abb. 36: Ausschnitt aus dem Liniennetzplan des Verkehrsunternehmens-Verbundes Mainfranken  
Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH (Hg.) (2016): Liniennetzplan des Landkreises im  
VVM.

[http://www.vvm-info.de/media/dokumente/liniennetzpl%C3%A4ne-und-verzeichnis/liniennetzplan\\_r%C3%BCckseite.pdf](http://www.vvm-info.de/media/dokumente/liniennetzpl%C3%A4ne-und-verzeichnis/liniennetzplan_r%C3%BCckseite.pdf) [21.04.2017]

Abb. 37: Verteilung der ÖPNV-Haltestellen innerhalb Estenfelds

Eigene Darstellung.

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hg.) (o. J.): Bayern Atlas. Webkarte. München.  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5523282.96&Y=4356700.81&zoom=11&lang=de&topic=infra&bgLayer=atkis> [Stand: 02.02.2017]

Abb. 38 - 46: Diverse Fotoaufnahmen aus Estenfeld.

Eigene Aufnahmen. Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner PartGmbH. 2016.

Abb. 47: Bevölkerungsentwicklung, Veränderung 2034 gegenüber 2014 (Ausschnitt)

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016c): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Estenfeld bis 2028.

<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09679130.pdf> [Stand: 24.04.2017]

Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Estenfeld, Veränderung 2028 gegenüber 2014

Eigene Darstellung

Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016c): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Estenfeld bis 2028.

<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09679130.pdf> [Stand: 24.04.2017]

Abb. 49: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016c): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Estenfeld bis 2028.

<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09679130.pdf> [Stand: 24.04.2017]

Abb. 50: Veränderung der Bevölkerung 2028 gegenüber 2014 nach Altersgruppen in Prozent

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016c): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Estenfeld bis 2028.

<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09679130.pdf> [Stand: 24.04.2017]

Abb. 51 - 65: Ergebnisse des Beteiligungsprozesses.

Eigene Aufnahmen. Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner PartGmbH. 2016.

Abb. 66: Flächennutzungsplan Gemeinde Estenfeld

Auktor Ingenieur GmbH (2005): Flächennutzungsplan Neuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan für die Gemeinde Estenfeld Kreis Würzburg. Würzburg.

Abb. 67 - 78: Erste Konzepte für verschiedene Maßnahmen

Eigene Darstellungen. Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner PartGmbH. 2017.

Abb. 79: Methoden der Evaluierung.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen.

[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe\\_ISEK.pdf;jsessionid=60683EE8BBBF7206C37996D36A0EB80.live21301?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe_ISEK.pdf;jsessionid=60683EE8BBBF7206C37996D36A0EB80.live21301?__blob=publicationFile&v=5)  
[Stand: 24.04.2017]

## Quellenverzeichnis

Arbeitskreis Agenda 21 Estenfeld (Hg.) (2015): Vision 2020 für Estenfeld und Mühlhausen. Estenfeld.

Architekten BDA Haas und Schubert (Hg.) (1997): Gemeinde Estenfeld. Vorbereitende Untersuchungen zur Altortsanierung. Randersacker.

Auktor Ingenieur GmbH (2005): Flächennutzungsplan Neuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan für die Gemeinde Estenfeld Kreis Würzburg. Würzburg.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016a): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Estenfeld 09 679 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09679130.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016b): Statistik kommunal 2015. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. München.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/096.pdf> [Stand: 22.09.2016]

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2016c): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Estenfeld bis 2028.  
<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09679130.pdf> [Stand: 24.04.2017]

Gemeinde Estenfeld (Hg.) (2014): Gemeinde Estenfeld. Ortsbroschüre. Estenfeld.  
[http://www.estenfeld.net/\\_obj/C8B7740A-32B4-4ED3-82C3-9D2822E375AE/inline/Estenfeld-Ortsbroschuere.pdf](http://www.estenfeld.net/_obj/C8B7740A-32B4-4ED3-82C3-9D2822E375AE/inline/Estenfeld-Ortsbroschuere.pdf) [Stand: 22.09.2016]

Gemeinde Estenfeld (Hg.) (o. J.): Homepage der Gemeinde Estenfeld.  
<http://estenfeld.de/Startseite/Startseite-Aktuelles/K218.htm> [Stand: 19.10.2016]

Immowelt AG (Hg.) (2017): Mietspiegel Estenfeld.  
<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/estenfeld/mietspiegel> [Stand: 01.02.2017]

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hg.) (o. J.): Bayern Atlas. Der Kartenviewer. Radwege. Wanderwege.  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5523664.56&Y=4357816.83&zoom=10&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122&layers=e528a2a8-44e7-46e9-9069-1a8295b113b5,86e82390-1739-4d21-bf78-e8b189c1a35d> [Stand: 14.09.2016]

Lilienbecker Büro für Geographie und Kommunikation (Hg.) (2016): Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept ILEK „Würzburger Norden“. Sulzdorf a. d. Lederhecke.

Pfarrei St. Mauritius Estenfeld (Hg.) (o. J.): Kindergärten.  
<http://www.pfarrei-estenfeld.de/kindergaerten/> [Stand: 19.10.2016]

Roos Geo + Energie Consult GmbH (Hg.) (2014): Energiekonzept für die Gemeinde Estenfeld. Würzburg.

# Anhang

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange  
sowie Beschlüsse der Stellungnahmen  
(Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Estenfeld)
  - Beschluss der Prioritätenliste  
(Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Estenfeld)
- Beschluss des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts  
(Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Estenfeld)





## **Öffentlich**

### **Behandelter Gegenstand**

#### **2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt**

##### **2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

###### **Sachvortrag:**

BGM Schraud stellt fest, dass das ISEK-Konzept fertig gestellt wurde und auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorliegen. Frau Le Léannec erläutert kurz die wichtigsten Punkte zu den Stellungnahmen wie z. B. die Sicherstellung durch das Amt für Landwirtschaft, dass die Landwirtschaft innerorts auf jeden Fall fortgeführt werden kann. Dies wurde vom Büro bereits so berücksichtigt.

GR Grimm bittet um Aufnahme der Stellungnahme der SPD-Fraktion in das Protokoll:  
*„Die SPD-Fraktion hatte bei der GR-Sitzung am 13.06.2017 und bei der Sondersitzung zum ISEK-Entwurf am 29.06.2017 bemängelt, dass die Option, auf dem Kartausengelände ein neues, barrierefreies Rathaus, evtl. einen Bürgersaal, eine Bücherei, ein Museum zu errichten, keine angemessene Erwähnung findet, obwohl dieser Vorschlag auch bei der Bürgerwerkstatt in ähnlicher Form genannt wurde. Es ergäbe sich nicht nur ein Verwaltungs- und Kulturzentrum, sondern auch ein „Zentraler Platz“!*

*Eine Erweiterung des bestehenden Rathauses unter Einbeziehung mehrerer Grundstücke, die sich nicht im Besitz der Gemeinde befinden und bei denen völlig unklar ist, ob die Gemeinde jemals die Möglichkeit bekommt diese zu erwerben, wird in aller Ausführlichkeit, inklusive Planungsskizze, ausgearbeitet bzw. dargestellt.*

*Wir finden es befremdlich, dass einer Idee, deren Verwirklichung mit zahlreichen Fragezeichen versehen ist, so viel Aufmerksamkeit gewidmet wird.*

*Unserer Bitte, die Möglichkeit eines Rathausneubaus in der Kartause, die ohne unüberbrückbare Probleme durchführbar wäre, gleichberechtigt in der Gewichtung darzustellen, wurde – warum auch immer – leider nicht entsprochen.*

Außerdem wünscht GR Grimm, im Beschluss aufzunehmen, dass die Prioritätenliste jederzeit geänderte werden kann.

BGM Schraud stellt klar, dass dies bereits in den letzten beiden Sitzungen mehrmals gesagt und auch diskutiert wurde.

GR Galm hätte sich gewünscht, dass man die Änderungen im Konzept hervorhebt, damit man auf einen Blick erkennt, was geändert wurde. Darüber hinaus sollten die Daten in einer kleineren Datei versandt werden. Er fragt weiter an, warum es im Beschluss „zustimmend zur Kenntnis nehmen“ heißt? Da hier kein Grund festgestellt werden kann, werden die Beschlüsse entsprechend angepasst.

Frau Le Lèannec erklärt, dass es für genaue Planungen für die Kartause noch viel zu früh sei und das dem Konzept noch alles offen sei, man müsse hier erst abwarten was der Projektentwickler zusammen mit den Bürgern etc. hierfür entwickeln würde. Im Konzept seien nur Gedanken festgehalten alles andere müsse sich erst herauskristallisieren. Auf Seite 143 des Konzeptes ist z. B. auch genannt, dass das Rathaus möglicherweise auch in den Wirtschaftshof der Kartause verlagert werden könne so sei noch alles offen. Auch Herr Schlicht ergänzt, dass die genannten Optionen keine Wertungen seien hier müsse sich alles erst noch entwickeln. Die Stellungnahmen werden kurz erläutert:

**1. Abwasserzweckverband Großraum Würzburg,  
Stellungnahme vom 20.06.2017**

*„Mit Schreiben vom 22.05.2017 vom Büro Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner PartGmbB wurde AGW über das oben genannte Vorhaben informiert und um Stellungnahme gebeten. Seit Inkrafttreten der Zweckvereinbarung zwischen dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Würzburg und AGW vom 30.04.2014 sind wir jedoch bei Ihren Bauleitplanungen und vergleichbaren Vorhaben im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange nicht mehr zu beteiligen.*

*Jede Mitgliedsgemeinde von AGW hat eigenverantwortlich – ggf. in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Planern – dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben der Zweckvereinbarung eingehalten werden, Die Wirkung Ihrer Planungen auf Ihr gemeindliches Entwässerungssystem abzuschätzen und daraus zu folgernde Maßnahmen liegen in Ihrem eigenen Verantwortungsbereich.*

*Bei maßgeblichen Indirekteinleitern (in der Regel abwasserrelevante Industriebetriebe) ist der Entwässerungsbetrieb der Stadt Würzburg (EBW) direkt zu beteiligen.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei maßgeblichen Indirekt-einleitern wird der Entwässerungsbetrieb der Stadt Würzburg (EBW) direkt beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

*R. Schraud*

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

### Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

#### 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 22.06.2017

*„Nach Prüfung, Gesprächen und Ortseinsicht nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg zum vorgelegten „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ der Gemeinde Estenfeld Stellung wie folgt.*

*Von Seiten der Landwirtschaft wird begrüßt, wenn sich Gemeinden um Konzepte für ihre zukünftige Entwicklung wie im vorliegenden Fall bemühen. Bedauert wird, dass in der vorliegenden Planung für die Interessen der Landwirtschaft kein Platz gefunden wurde. Wo ist in diesem Konzept bzw. in der Gemeinde Estenfeld Raum für die Landwirte und die zukünftige Landwirtschaft vorgesehen?*

#### Allgemeines zur Landwirtschaft

*Laut den Unterlagen des AELF bewirtschaften 13 ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe und Pächter aus umliegenden Gemeinden die landwirtschaftlichen Flächen. Für Gewerbe- und Wohnbaugebiete hat sich die zu bewirtschaftende Landwirtschaftsfläche in den letzten Jahrzehnten von 73,9 % auf 69,9 % ([www.ioer-monitor.de](http://www.ioer-monitor.de)) verkleinert. Die Gemarkung verfügt vorwiegend über hochwertige Löss-Lehm Böden, die ein hohes Leistungspotential aufweisen. Dieser Agrarstandort weist die besten Erzeugungsbedingungen für alle landwirtschaftlichen Kulturen, aber auch mögliche Sonderkulturen und gärtnerische Kulturen auf. Die Flächen sind infolge der Flurbereinigung zu großen Einheiten strukturiert. Diese natürlichen Erzeugungsgegebenheiten findet man nur vereinzelt in Bayern, Deutschland und selten in der Welt vor. Von seiner geschichtlichen Entwicklung war Estenfeld ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Zukünftig wird die Landwirtschaft sich auch hier weiter entwickeln und mit den Vorgaben der Gesellschaft verändern, doch auch in Estenfeld seine Bedeutung behalten.*

Positiv wird immer eine angestrebte Innenwicklung, bzw. verdichtende Bebauung gesehen, da für den weiteren wachsenden Wohnraumbedarf somit eine weitere Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verringert werden kann.

#### Neues Konzept zur ‚Unteren Ritterstraße‘

Das vorliegende Entwicklungskonzept sieht hier eine neue Verbindungsstraße (Durchstich) von der ‚Unteren Ritterstraße‘ zur ‚Riemenschneiderstraße‘ vor. Ferner sollen die meist traditionellen landwirtschaftlichen Hofstellen/-grundstücke mit rückwärtiger Erschließung durch eine weitere neue Straße voneinander getrennt werden. Von den betroffenen ca. 10 Grundstücken mit typisch fränkischer Dreiseithofstruktur werden 4-5 landwirtschaftlich bewirtschaftet. Für eine Scheune besteht für einen landwirtschaftlichen Hauptidealbetrieb ein Nießbrauch. Eine Hofstelle wird von einem ledigen, älteren Landwirt im Hauptideal bewirtschaftet, wo voraussichtlich kein Hofnachfolger vorhanden sein wird. Drei Hofstellen werden von aktiven, jungen gut ausgebildeten Landwirten bewirtschaftet. Zwei betreiben eine kleine Mastschweinhaltung und Geflügelhaltung. Der eine Landwirt hat erst in neue Getreidesilos auf der Hofstelle investiert. Ein weiterer junger Mann hat auf der Flurnummer 3959 sich ein Wohnhaus gekauft und möchte sich dort erweitern. Er betreibt im Außenbereich eine kleine Ziegenhaltung und beabsichtigt die Produkte aufzubereiten und direkt zu vermarkten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht kann dieser Planung nicht zugestimmt werden, da diese Betriebe die rückwärtigen Hofflächen für ihre Betriebsführung und auch Raum für eine zukünftige Erweiterung und wirtschaftliche Entwicklung rechts und links der Hofstellen benötigen. Zudem würden die Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch, die auch zu unüblichen Zeiten entstehen können, das geplante Wohnen beeinträchtigen können. Eine Aussiedlung der landw. Betriebe in den Außenbereich wäre finanziell nicht zumutbar, zudem soll der Außenbereich von Bebauung weitgehendest geschont werden.

#### Neuordnung und Entkernung des Blockinneren zwischen ‚Unterer Ritterstraße‘ und ‚Unterer Straße‘

In der ‚Unteren Ritterstraße 31‘ ist der landwirtschaftliche Betrieb Mainberger angesiedelt. Der geplante Abriss seiner Scheune für eine Auflockerung der Bebauung durch Bäume kann nicht zugestimmt werden. Der junge Landwirt benötigt diese Scheune auch zukünftig zum Unterstellen von wertvollen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten. Zwar besitzt er im Außenbereich eine weitere landwirtschaftliche Halle, doch wertvolle Maschinen und Geräte sind dort durch immer häufiger vorkommende Diebstähle schlecht zu schützen.

#### Landwirtschaftliche Konzepte

Anhand der 5000 Einwohner in Estenfeld besteht hier ein hohes Potential für die Direktvermarktung regional erzeugter Produkte. Eine Verkaufsstelle verschiedener frischer, regionaler Produkte z. B. in der um zu nutzenden Kartause könnte neue Erwerbsmöglichkeiten für die Landwirtschaft regenerieren. Durch die zentrale Lage der landwirtschaftlichen Hofstellen z. B. in der ‚Unteren Ritterstraße‘ zu Schule und Kindergarten

wäre ein Schulbauernhof vorstellbar. Dies nur zwei Beispiele wie die Landwirtschaft ihren Stellenwert, seine ländliche Struktur im ehemaligen Bauerndorf Estenfeld erhalten und fördern kann. Bestimmt gibt es noch weitere interessante Entwicklungskonzepte in diesem Zusammenhang.

Gemeindliche Gestaltungssatzung/Bebauungsplan

Im vorliegenden Planungskonzept wird eine gemeindliche Gestaltungssatzung vorgeschlagen oder alternativ einen Bebauungsplan aufzustellen. Hier sei darauf hingewiesen, dass in Lagen, wo sich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, es sich rechtlich nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) immer um ein Dorfgebiet handelt. Im Innenbereich (Untere Ritterstraße) wird alternativ zu weiterer Versiegelung mit neuen Straßen, die Verbreiterung des rückwärtigen Weges (Nähe Lengfelder Straße, Flurnummer 3928) zu einer Straße, als sinnvoll aus Sicht der Landwirtschaft gesehen.“

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Landwirtschaft wird stärker in das ISEK aufgenommen. Bei den Neuordnungs- und Entkernungsvorschlägen für den Altortbereich handelt es sich um langfristige Konzepte, die nur umgesetzt werden können, wenn von Seiten der Privateigentümer Interesse und Bereitschaft besteht. Eine Beeinträchtigung/Einschränkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe geht damit nicht einher. Bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

R. Schraud

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin

**Auszug aus dem  
Sitzungsbuch  
der Gemeinde  
Estenfeld**



Sitzungstag:  
11.07.2017

---

Sitzungsort: Estenfeld

---

**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**3. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken,  
Stellungnahme vom 22.06.2017**

*„In das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Estenfeld wurden die Ergebnisse des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts Würzburger Norden aufgenommen. Gegen das ISEK der Gemeinde Estenfeld bestehen keine Bedenken.“*

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

*R. Schraud*

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin





Öffentlich

## Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**4. APG – Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg,  
Stellungnahme vom 30.06.2017 (Stellungnahme der Nahverkehr Würzburg-  
Mainfranken GmbH)**

*„Auch wir begrüßen eine Verbesserung der Verkehrssituation in Estenfeld. Bei der Planung müsste aber berücksichtigt werden, dass einige Buslinien nicht durch den Altort fahren, sondern die Haltestellen in der Würzburger Straße bedienen. Die geplante Verschmälerung mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten könnte zu einer massiven Beeinträchtigung des ÖPNV führen.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vereinbarkeit von Verschmälerung der Würzburger Straße und Gewährleistung der Haltestellenandienung ist im Rahmen der Maßnahmenplanung für die Würzburger Straße mit dem Träger abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

### Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

#### 5. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 20.06.2017

*„Aus Sicht der Landwirtschaft lehnen wir das Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK) – Neugestaltung des Altortes, in Bezug auf den landwirtschaftlichen Bereich der Gemeinde Estenfeld ab.*

*Auf die Innenentwicklung muss hingewirkt werden, viele Eigentümer würden gerne die Häuser sanieren oder auf den alten Grundstücken neue Gebäude einrichten, doch durch die hohen Auflagen der Grenzbebauung fehlt oft der Anreiz. Durch eine gemeindliche finanzielle Unterstützung wäre es für viele Eigentümer Anreiz im Innenbereich zu sanieren oder neu zu bauen. Es muss auf eine Lockerung der Grenzbebauung hingewirkt werden, um so den Eigentümern eine Zukunft innerhalb der Gemeinde zu sichern. Verstärkte Auflagen in der Innenentwicklung dürften nicht dazu führen, dass die Außenentwicklung noch weiter fokussiert und vorangebracht wird.*

*An der „Unteren Ritterstraße“ liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit rückwärtiger Erschließung. Durch die Hofeinfahrt von der „Unteren Ritterstraße“ erreichen die Landwirte ihre rückwärtigen Hallen und Gebäude. Die geplante Parallelstraße zur „Unteren Ritterstraße“ ist deshalb für die Landwirte nicht nur nicht notwendig, sondern stellt sogar ein Hindernis dar, da diese eine Zerschneidung der Grundstücke nach sich ziehen würde.*

*An der „Unteren Ritterstraße“ liegen die landwirtschaftlichen Betriebe Gutmann, Ackermann, Wolz und Mainberger. Bei all diesen Betrieben ist die Generationenfolge gesichert, das heißt alle Betriebe haben investiert und möchten auch in Zukunft nachhaltig Landwirtschaft betreiben. Durch den Straßenbau werden die Landwirte gezwungen, ihre Wirtschaftsgebäude abzureißen, was einer Betriebsaufgabe gleichkommt. Es*

*ist also nicht nachzuvollziehen, warum die Produktionsbedingungen der vor Ort ansässigen Landwirte durch den Bau einer Straße durchkreuzt werden.*

*Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Gutmann werden zudem Schweine gehalten, dieser Betrieb hat Bestandschutz und darf in seiner Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden, der Immissions-Radius ist einzuhalten. Auch zu einem späteren Zeitpunkt darf die Tierhaltung durch das geplante Gewerbegebiet keine Einschränkungen erfahren.*

*Weiterhin lehnen wir die geplante Durchbruchstraße zwischen Altort und Neubausiedlung ab. Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Gutman benötigt diese Straße nicht. Um zu seinen landwirtschaftlichen Gebäuden zu kommen, nutzt dieser die Durchfahrt von der „Unteren Ritterstraße“.*

*Die geplanten Parkplätze, die an der „Lengfelder Straße“ entstehen sollen, lehnen wir ab. Der landwirtschaftliche Betrieb von Herrn Barthel wird durch die angrenzenden Parkplätze eingeengt.*

*Die Gemeinde Estenfeld ist von jeher stark landwirtschaftlich geprägt. Sie verfügt über beste, tiefgründige Löss-Lehm Böden, wie sie in nur seltenen Regionen in Deutschland vorhanden sind. An diesem Agrarstandort bestehen die besten Voraussetzungen und Bedingungen für alle agrarwirtschaftlichen und gärtnerischen Kulturen. Hohe und sichere Erträge sind garantiert. Der multifunktionale Charakter der Landwirtschaft bildet das Rückgrat der Gemeinde. Die Landwirtschaft war und ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der nachhaltig die Zukunft von Estenfeld sichern kann. Der Landwirtschaft muss in ihrer Entwicklung genügend Freiraum eingeräumt werden.*

*Im Inhaltsverzeichnis sucht man vergeblich nach der Landwirtschaft bzw. nach einem zukunftsweisendem Konzept für die Landwirtschaft. Deshalb muss an dieser Stelle die Frage gestellt werden: Wie sieht das Städtebauliche Entwicklungskonzept für die landwirtschaftlichen Betriebe aus? Welche betriebliche Möglichkeiten und Entwicklungskonzepte kann die Gemeinde Estenfeld diesen anbieten?*

*Auf landwirtschaftlichen Flächen werden hochwertige Nahrungsmittel erzeugt. Wir sprechen alle von kurzen Transportwegen, von geringen CO<sub>2</sub> Fußabdrücken, und von nachhaltig erzeugten und regionalen Lebensmitteln. Warum nutzt man z. B. die alte Karntalstraße nicht, die nach dem vorgelegten Konzept nun sowieso kernsaniert wird, um eine Direktvermarktung innerhalb des Altortes auszubauen? Estenfeld liegt im Verdichtungsraum Würzburg und hat damit großes Potential die stadtnahe Bevölkerung mit frischen, regionalen Lebensmitteln zu versorgen. Gleichzeitig bleibt hierdurch die ländlich geprägte Struktur Estenfelds erhalten. Dies könnte mit den staatlich geförderten Mitteln des ISEKs gut umgesetzt werden.“*

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das ISEK formuliert als Ziel die Stärkung der Innen- vor der Außenentwicklung und damit die Schonung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Bei den Neuordnungs- und Entkernungsvorschlägen im Altort handelt es sich um langfristige Konzepte, die nur umgesetzt werden können, wenn von Seiten der Privateigentümer Interesse und Bereitschaft besteht. Eine Beeinträchti-

gung/Einschränkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe geht damit ebenso wenig einher wie der Zwang zu Gebäudeabbrüchen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Das Thema Landwirtschaft ist ein Bestandteil des ISEKs. Es handelt sich jedoch um ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Die Erarbeitung betrieblicher Entwicklungskonzepte für die Landwirtschaft kann in diesem Rahmen nicht erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017



Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

### Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

#### 6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 23.06.2017

*„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

#### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

*Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und ggf. Umweltbericht.*

*Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.*

*Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.*

#### Bodendenkmalpflegerische Belange

*Wie in den Unterlagen zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Estenfeld“ aufgeführt, liegen im Ortsteil Estenfeld einige Bodendenkmäler (S. 41f.).*

*Im Geltungsbereich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Estenfeld“ liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:*

*Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:*

*Gemeinde Estenfeld, Landkreis Würzburg*

*Siedlung der Linerbandkeramik und des Mittelneolithikums*

*Inv.-Nr. D-6-6126-0025*

*FlstNr. 66; 71; 72/2; 73; 75; 76; 77; 79; 80; 81; 83; 84; 85; 3900; 3918; 3922/1; 3928; 3930; 3931; 3932; 3933; 3935; 3935/1; 3935/3; 3935/4; 3935/14; 3936; 3937; 3938; 3952; 3952/42; 3952/43; 3954; 3954/50; 4021; 4021/8 [Gmkg. Estenfeld]*

*Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen, im Kern mittelalterlichen Alten Kath. Pfarrkirche St. Mauritius von Estenfeld mit Körpergräbern im ummauerten Kirchhof.*

*Inv.-Nr. D-6-6126-0247*

*FlstNr. 2/1; 149/1; 151; 154; 155 [Gmkg. Estenfeld]*

*Archäologische Befunde im Bereich des ehem. mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kartäuserhofes mit 1810 abgebrochener frühneuzeitlicher Kirche in Estenfeld.*

*Inv.-Nr. D-6-6126-0248*

*FlstNr. 102; 196/1; 221/1; 240; 240/2; 240/3; 240/4; 240/5; 240/6; 241 [Gmkg. Estenfeld]*

*Untertägige Bauteile der mittelalterlichen Burg in Estenfeld.*

*Inv.-Nr. D-6-6126-0249*

*FlstNr. 155; 158; 158/2; 158/3; 158/4; 165/1 [Gmkg. Estenfeld]*

*Archäologische Befunde der frühen und späten Neuzeit im Bereich der ehem. Synagoge von Estenfeld.*

*Inv.Nr. D-6-6126-0251*

*FlstNr. 25; 26; 196/1 [Gmkg. Estenfeld]*

*Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsabschnitte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.*

*Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.dgi](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.dgi)*



Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen-bodendenmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen-bodendenmal.pdf)  
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlagen zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Information hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Baudenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Träger wird bei weiterführenden Planungen, die die Bau-, Kunst- oder Bodendenkmalpflege betreffen, erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

*R. Schraud*

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

## Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

### 7. Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 14.06.2017

*„Zu oben genanntem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Seitens der Bayernwerk AG bestehen gegen das Entwicklungskonzept keine Einwendungen, da sich im Untersuchungsgebiet keine Anlagen der Bayernwerk AG befinden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich Gasversorgungsanlagen der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf). Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk AG (seit 01.07.2013 Nachfolger der E.ON Bayern AG).*

*Gegen das Entwicklungskonzept bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Gasversorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.*

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“*

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsträger wird bei späteren Maßnahmen erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Schraud', is written over a horizontal line.

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

### Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

#### 9. Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 29.05.2017

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o. g. Entwicklungskonzept nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Gegen das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ der Gemeinde Estenfeld bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.*

*Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Entwicklungskonzeptes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:*

*Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.*

*Wir bitten Sie, Ihre zukünftigen Planungen im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an unseren Telekommunikationslinien möglichst vermieden werden. Bitte halten Sie uns weiter auf dem Laufenden.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsträger wird bei späteren Maßnahmen erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

### Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

#### 13. Handwerkskammer für Unterfranken, Stellungnahme vom 22.06.2017

*„Als Träger der öffentlichen Belange der Handwerkswirtschaft begrüßen wir das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Estenfeld.*

*Nicht nur im Hinblick auf den demographischen Wandel benötigen Städte und Gemeinden eine pulsierende innerörtliche Gemeinschaft, die durch Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen gefördert wird.*

*Das Handwerk ist traditionell ein besonders eng mit den Städten und Gemeinden verbundener Wirtschaftsbereich. Die Innenzentren der Städte und Gemeinden waren und sind ein wichtiger Standort zahlreicher Handwerksbetriebe aus den verschiedensten Gewerken. Bis heute ist ein vitalisiertes Zentrum geprägt von einem hohen Anteil konsumnahen Handwerks. Zum konsumnahen Handwerk mit seinen vielfältigen Spektren gehören das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Konditoren) aber auch das Gesundheitshandwerk (Augenoptiker, Orthopädietechniker, etc.) oder die persönlichen Dienstleister (Friseure, Kosmetiker, Schneider, Schuhmacher, etc.)*

*Im innerörtlichen Bereich, der zumeist geprägt ist durch eine Ladenstruktur mit kleinen Verkaufsflächen, bestehen für das konsumnahe Handwerk die besten Chancen für eine Ansiedlung und das Fortbestehen.*

*Gerade das konsumnahe Handwerk kann – im Gegensatz zum produzierenden Handwerk und Gewerbe – auf geringer Verkaufsfläche seine Produkte anbieten und damit eine hohe Wirtschaftlichkeit erzielen. Mit den Produkten des Handwerks kann eine innerörtliche Versorgung in weiten Teilen gesichert werden. Mit Blick auf den gesellschaftlichen und demographischen Wandel ist dies einer der wichtigsten Punkte einer*



belebten Kommune. Wir begrüßen daher Sanierungsmaßnahmen in den Ortsmitten von Kommunen und Städten.

Oftmals entstehen hierdurch neben Wohnflächen auch marktfähige Flächen auf denen sich neue Handwerksbetriebe ansiedeln können. Diese sind gerade für inhabergeführte Fachbetriebe und Geschäfte u. a. des Gesundheitshandwerks (medizinischer Folgebedarf), des Zweiradmechanikerhandwerks (im Hinblick auf radtouristische Anforderungen, E-Bikes), des Lebensmittelhandwerks und persönliche Dienstleister aufgrund geringer Größe und Flächen sehr attraktiv. Weitere Arbeitsplätze und eine Stärkung des Altortes (Reduzierung der Leerstandsituation, Schaffung von Begegnungsstätten für Jung und Alt) sind so möglich.

Eine ausgewogene Verkehrsstruktur ist im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ein wichtiger Konzeptpunkt für das Handwerk. Zum einen muss der Ladenhandwerker für seine Kundschaft gut erreichbar sein und ihm die Möglichkeit gegeben werden, sein Warenangebot im Bedarfsfall zu transportieren. Zum anderen sollen auch Fußgänger Ladengeschäfte gut erreichen können und dort verweilen ohne störenden Auto- bzw. Parkverkehr. Zudem müssen ausreichende und möglichst kostenlose Parkflächen für die Kunden bereitgestellt werden. Die Planung von Parkplätzen ist unseres Erachtens der richtige Weg um Kundschaft zu binden. Gleichzeitig sollten in fußläufigen Entfernungen ebenfalls Parkmöglichkeiten für eine längere Verweildauer zur Verfügung stehen. Handlungsbedarf sehen wir zudem in der Anbindung aller Ortsbereiche in das Haltestellennetz des ÖPNV.

Eine wichtige Aufgabe der Gemeinde Estenfeld wird es sein, die derzeitige gute Nahversorgung von Gütern des täglichen Bedarfs langfristig im Altort und den Siedlungen sicher zu stellen. Dies ist neben dem Beitrag zur Wohn- und Standortqualität auch ein wichtiges Kriterium zur Erfüllung der Anforderungen des demographischen Wandels. Aus unserer Sicht begrüßen wir es daher, dass im ISEK ausdrücklich auf die Einhaltung und Stärkung der Wirtschaftsinfrastruktur eingegangen wird. So kann sich die Gemeinde Estenfeld von der Bedeutung eines Wohnstandortes zum sozialen Lebensmittelpunkt weiterentwickeln.

Bei einzelnen Punkten des Maßnahmenkatalogs weisen wir gerne auf die für Handwerksbetriebe unentgeltlichen Beratungsangebote (bspw. Existenzgründungsberatung, Betriebsbörse, Ausbildungsberatung, Praktikums- und Lehrstellenbörsen) der Handwerkskammer für Unterfranken hin.

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

*R. Schraud*

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

## Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

### 17. Mainfranken Netze GmbH, Stellungnahme vom 19.05.2017

*„Aus Sicht der Mainfranken Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.*

*Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.*

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

*Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.“*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsträger wird bei späteren Maßnahmen erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

*R. Schraud*

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

### Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**20. PLEdoc GmbH,**  
**Stellungnahme vom 24.05.2017**

*„Mit Bezug auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.*

*Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehen aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:*

- *Open Grid Europe GmbH, Essen*
- *Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen*
- *Ferngas Nordbayern GmbH (/FGN), Schwaig bei Nürnberg*
- *Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen*
- *Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen*
- *Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund*
- *Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen*
- *GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen*
- *Viatel GmbH, Frankfurt*

*Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.*

*Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsträger wird bei späteren Maßnahmen erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Schraud', is written above a horizontal line.

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

### Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

#### 21. Polizeiinspektion Würzburg-Land, Stellungnahme vom 03.07.2017

*„Aufgrund der vorliegenden Unterlagen zeigen sich die Parkplatzproblematik im Altort sowie die Verkehrsberuhigung speziell in der Würzburger Straße als vorrangige Handlungsfelder. Dies jeweils unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit und Schutz von schwächeren Verkehrsteilnehmern. Hierzu rege ich an, beim Neu-/Umbau von Gehwegen die erforderliche Breite auch für Rollatoren bzw. Fahrräder mit Anhängern zu berücksichtigen sowie die Ausbildung von Mittel-/bzw. Hochborden zu favorisieren. Diese stellen den besten Fußgängerschutz dar.*

#### Würzburger Straße:

*Wie bereits ausgeführt widerspricht die derzeitige Gestaltung der Würzburger Straße einer Verkehrsberuhigung. Allerdings hat sich gezeigt, dass das Gros der Fahrzeuge die Würzburger Straße als Haupteinfahrachse für den Ziel- und Quellverkehr sieht. Daher sollte die Straße nicht in der Leistungsfähigkeit reduziert werden, um eine Verlagerung zu vermeiden. Durch eine Änderung des Straßenquerschnitts und Vermeidung eines „optischen Durchschusses“ sollte allerdings eine Reduzierung der Durchschnittsgeschwindigkeit zu erreichen sein.*

*Hierzu sollten mehrere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger – in Form von beidseitigen Fahrbahneinengungen – ein probates Mittel darstellen. Im weiteren Verlauf kann durch wechselseitige „Parkinseln“ – d. h. 2 – 4 Parkflächen hintereinander, eingefasst*



bspw. durch Grüninseln – ein „Durchschlängeln“ des fließenden Verkehrs mit reduzierter Geschwindigkeit erreicht werden. Hier könnte Tempo 30 angeordnet werden. Ggf. kann die Straßenbreite zusätzlich durch die Markierung von Schutzstreifen für Radfahrer – auch in beide Fahrtrichtungen – reduziert werden. Die Voraussetzung für eine Lichtsignalanlage scheint derzeit nicht gegeben.

Altort mit Schwerpunkt Rathaus/Kindergarten:

Besonders im Hinblick auf Barrierefreiheit ist hier die Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches (Zone 20 – Halteverbotszone) denkbar. Trotz niveaugleichen Ausbaus (d. h. Rückbau des vorhandenen Gehweges) ist eine Trennung der Verkehrsarten das vorherrschende Grundprinzip dieser Zone. Ein gestalterisch abgetrennter Fußgängerbereich bleibt den Fußgängern vorbehalten und wird nicht zu einem faktischen Seitenstreifen (gem. aktueller Rechtsprechung). Das Parken ist nur in markierten Plätzen zulässig.

Gerade mit Blick auf eine spätere Nutzung als Fußgängerbereich wären keine weiteren baulichen Maßnahmen im Nachhinein erforderlich. Zudem kann durch eine Einbahnregelung in Richtung Riemenschneiderstraße die schwierige Einmündungssituation am Rathaus in Richtung Unterer Ritterstraße entschärft werden. Der geplante neue Durchstich Riemenschneiderstraße/Untere Ritterstraße stellt die Verkehrsanbindung sicher.

Durch die o. g. Parkinseln kann auch in anderen Straßen (bspw. Untere Ritterstraße Höhe Kartause) der vorhandene Parkdruck genutzt werden, um den fließenden Verkehr zu verlangsamen. Im Wechsel mit Grüninseln kann die angestrebte Gestaltung des Ortsbildes unterstützt werden. Durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraumes kann die zusätzliche Markierung „Tempo 30“ auf der Fahrbahn entbehrlich werden.

Die Schaffung von Parkplätzen und Parkscheunen wie im Bereich Joseph-Knapp-Straße und Untere Ritterstraße ist zu begrüßen.

Da in der Gemeinde Estenfeld bereits ein kommunaler Verkehrsüberwachungsdienst installiert ist, kann eine „blaue Zone“ mit bewirtschafteten, zeitlich befristeten Parkflächen kurzfristig umgesetzt werden.

Unter dem Aspekt der Verkehrsberuhigung im Altortbereich sollte über einen Ringchluss in Form einer „Südtangente“ vom Westring (Weiße Mühle) –außerhalb des bebauten Bereiches – zum Triebweg nachgedacht werden.

Aus Sicht der Verkehrssicherheit ist der geplante Kreisverkehrsplatz am Westring/Würzburger Straße ebenso zu befürworten.“

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Schraud', is written above a horizontal line.

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

## Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

### 22. Regierung von Unterfranken Stellungnahme vom 22.06.2017

*„Seitens der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde bestehen im Hinblick auf die Bindungswirkung der Erfordernisse der Raumordnung (Art. 3 i. V. m. Art. 2 BayLpl(G) in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) keine Einwände gegen dieses Konzept. Das Vorhaben unterstützt die raumordnerischen Erfordernisse insbesondere zur Innenentwicklung gemäß Ziel 3.2 LEP und Ziel B II 2.3 RP2 und berücksichtigt den demographischen Wandel (Kap. 1.2 LEP).*

*Zur Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen:*

#### Schutz und Pflege der Denkmäler

*Nach Grundsatz 8.4.1 LEP und B II 6.3 RP2 sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, sind durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Weiter sollen auch Naturdenkmäler gesichert und Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden (Ziel B I 2 RP2).*

#### Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

*Gemäß B II Grundsatz 5.2 RP2 sollen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in zentralen Orten der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich ab-*

*gesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert werden. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen. Durch solche Maßnahmen sind die Erhaltung und die Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.*

*Soweit zu den Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, nehmen wir in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung.*

Hinweise:

*Auf folgende nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk bekannte Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen weisen wir hin:*

*- Abwasserentsorgungsleitung (Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg)*

*Falls nicht bereits geschehen, solle auch die zuständige Stelle beteiligt werden.*

*Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die regionalplanerischen Belange werden im ISEK berücksichtigt. Soweit für die Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, wird der Träger erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

*R. Schraud*

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

## Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

### 23. Regionaler Planungsverband Würzburg, Stellungnahme vom 23.06.2017

*„Seitens des Regionalen Planungsverbands Würzburg bestehen keine Einwände gegen dieses Konzept. Das Vorhaben unterstützt die raumordnerischen Erfordernisse insbesondere zur Innenentwicklung gemäß Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Ziel B II 2.3 Regionalplan Region Würzburg (RP2) und berücksichtigt den demographischen Wandel (Kap. 1.2 LEP).*

*Zur Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele sind folgende regionalplanerische Belange zu berücksichtigen:*

#### Schutz und Pflege der Denkmäler

*Nach Grundsatz 8.4.1 LEP und B II 6.3 RP2 sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, sind durch städtebauliche und landwirtschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Weiter sollen auch Naturdenkmäler gesichert und Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden (Ziel B I 2 RP2).*

#### Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

*Gemäß B II Grundsatz 5.2 RP2 sollen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in zentralen Orten der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert werden. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastrukturein-*

*richtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen. Durch solche Maßnahmen sind die Erhaltung und die Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern. Soweit zu den Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, nehmen wir in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die regionalplanerischen Belange werden im ISEK berücksichtigt. Soweit für die Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, wird der Träger erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



**Auszug aus dem  
Sitzungsbuch  
der Gemeinde  
Estenfeld**



Sitzungstag:  
11.07.2017

---

Sitzungsort: Estenfeld

---

**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**24. Gemeinde Rimpar,  
Stellungnahme vom 29.05.2017**

*„Nach Einsichtnahme der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Marktes Rimpar keine Einwendungen oder Bedenken zum Integrierten Städtebaulichen Konzept der Gemeinde Estenfeld bestehen.“*

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin

**Auszug aus dem  
Sitzungsbuch  
der Gemeinde  
Estenfeld**



Sitzungstag:  
11.07.2017

---

Sitzungsort: Estenfeld

---

**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**25. Gemeinde Rottendorf,  
Stellungnahme vom 30.06.2017**

*„Der Gemeinderat Rottendorf befasste sich in seiner Sitzung am 22.06.2017 mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Estenfeld.  
Als Träger öffentlicher Belange nimmt die Gemeinde Rottendorf das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ der Gemeinde Estenfeld zur Kenntnis.“*

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

*R. Schraud*

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**26. Staatliches Bauamt Würzburg,  
Stellungnahme vom 23.05.2017**

*„Gegen das vorgelegte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Estenfeld besteht von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Einwände. Sollten zukünftig in den Randbereichen des Planungsgebietes Anschlussbereiche des von uns betreuten Straßennetzes (B8, WÜ 8, WÜ26) von Maßnahmen betroffen sein, ist das Staatliche Bauamt frühzeitig in die Planung einzubinden.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weder die B8 noch die beiden Kreisstraßen WÜ8 und WÜ26 sind derzeit Gegenstand konkreter Planungen. Bei Maßnahmen, die das vom Staatlichen Bauamt betreute Straßennetz betreffen, wird der Träger erneut beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



## Öffentlich

## Behandelter Gegenstand

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

### 27. Stadt Würzburg, Baureferat, Stellungnahme vom 03.07.2017

*„Die Aussagen des ISEK Estenfeld werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Ziele und Maßnahmen sind schlüssig und nachvollziehbar. Positiv wird aus unserer Sicht insbesondere der Fokus auf eine Nachverdichtung und qualitative Weiterentwicklung des Bestandes gesehen.*

*Folgende Punkte würden wir gerne anmerken/anregen:*

- Das geplante Neubaugebiet Richtung Südwest (Lengfeld) sollte eine Ortsrandeingrünung erhalten.*
- Das Naturraum- und Freizeitband entlang der Kürnach Richtung Süden sollte u.E. stärker betont werden. Auch die fußläufige Anbindung der geplanten Bürgerparks auf der Kartausenwiese an die Weiße Mühle (wie auf S. 148 erwähnt) und damit auch weiter Richtung Lengfeld wird unterstützt.*
- Die Radwegeanbindung Richtung Würzburg sollte noch dargestellt werden, da Estenfeld im Zeitalter von Elektrofahrrädern bzw. Pedelecs durchaus noch in Fahrrad-Pendel-Entfernung nach Würzburg liegt.*
- Zum Thema Wohnen, Leerstandsmanagement und Aktivierung innerörtlicher Potenziale ist die Stadt Würzburg offen für eine interkommunale Zusammenarbeit. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Würzburg wurde eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit ebenfalls angeregt.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über eine Eingrünung des Neubaugebiets am Ortsrand ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu entscheiden. Die Radwegeanbindung wird ergänzend im ISEK dargestellt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin

**Auszug aus dem  
Sitzungsbuch  
der Gemeinde  
Estenfeld**



Sitzungstag:  
11.07.2017

---

Sitzungsort: Estenfeld

---

**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**28. Gemeinde Unterpleichfeld,  
Stellungnahme vom 08.06.2017**

*„Die Gemeinde Unterpleichfeld erhebt gegen das Städtebauliche Entwicklungskonzept keine Einwendungen.“*

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

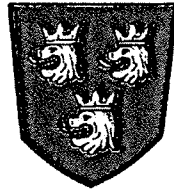


---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



**Auszug aus dem  
Sitzungsbuch  
der Gemeinde  
Estenfeld**



Sitzungstag:  
11.07.2017

---

Sitzungsort: Estenfeld

---

**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**29. Vermessungsamt (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) Würzburg,  
Stellungnahme vom 24.05.2017**

*„Zum vorgelegten Entwicklungskonzept wird folgende Anmerkung gemacht:  
In dem Konzept geht es um die Zukunft der Gemeinde Estenfeld. In der Vorlage findet sich kein einziger Hinweis zum Thema Breitband, schnelle Internetanbindung, Glasfaser oder Telekommunikation. Es ist heute unbestritten, dass in der Zukunft jeder Haushalt einen Glasfaseranschluss erhalten muss. Dies bitten wir im Entwicklungskonzept auch entsprechend zu berücksichtigen.“*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des Breitband- und Glasfasernetzes wird in das ISEK mit aufgenommen und berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin

**Auszug aus dem  
Sitzungsbuch  
der Gemeinde  
Estenfeld**



Sitzungstag:  
11.07.2017

---

Sitzungsort: Estenfeld

---

**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

- 2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt
- 2.1 Abwägung und Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**31. Wassergewinnung Würzburg-Estenfeld GmbH,  
Stellungnahme vom 22.06.2017**

*„Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete der Wassergewinnung Würzburg-Estenfeld GmbH. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind durch die Planungen nicht berührt.“*

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin

**Auszug aus dem  
Sitzungsbuch  
der Gemeinde  
Estenfeld**



Sitzungstag:  
11.07.2017

---

Sitzungsort: Estenfeld

---

**Öffentlich**

**Behandelter Gegenstand**

**2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt**

**2.2 Beschlussvorschlag Prioritätenliste**

**Sachvortrag:**

Die Prioritätenliste zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) enthält die Maßnahmen, die im Rahmen des ISEK-Prozesses erarbeitet wurden. Die Maßnahmen wurden in den Gemeinderatsklausuren vom 29.04. und 03.11.2016 sowie in der Bürgerwerkstatt vom 29.06.2016 entwickelt und anschließend planerisch bewertet und eingeordnet.

Der Zwischenbericht des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit den Maßnahmen und der Prioritätenliste wurde dem Gemeinderat vorgelegt. Die Prioritätenliste wurde in den Sitzungen am 13.06. und 29.06.2017 ausführlich erläutert und diskutiert.

**Beschluss:**

Der Prioritätenliste zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept i. d. F. vom 11.07.2017 wird zugestimmt.

Die Prioritätenliste wird als zeitlicher Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Estenfelds beschlossen und ist jederzeit änderbar.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin



**Öffentlich**

## **Behandelter Gegenstand**

### **2 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt**

#### **2.3 Beschlussvorschlag ISEK**

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Estenfeld hat das Architekturbüro Schröder, jetzt Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner PartGmbH, mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt. Am 29.04. und 03.11.2016 fanden zwei Klausurveranstaltungen mit dem Gemeinderat statt. An diesen Terminen beschäftigte sich der Gemeinderat vertieft mit den Stärken und Schwächen sowie mit den wichtigsten Handlungsfeldern der Ortsentwicklung und erarbeitete Ziele und Maßnahmen für die künftige Entwicklung Estenfelds.

Nach der Auftaktveranstaltung am 20.10.2015 fand am 29.06.2016 im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit ebenfalls eine Bürgerwerkstatt zu den Themen „Wohnen im Altort“, „Verkehr, Infrastruktur, Öffentlicher Raum“, „Freizeit, Kultur, Gastronomie“ und „Kartause“ statt. Nach Einarbeitung der erhaltenen Anregungen und Impulse wurde der Zwischenbericht des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dem Gemeinderat vorgelegt. Ebenfalls konnte der Bericht an die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme versandt werden.

Die eingegangenen Änderungen wurden in das ISEK eingearbeitet und die Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung vom 11.07.2017 beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung vom 11.07.2017 wurde schließlich die Prioritätenliste mit den Impulsprojekten „Parken auf der Pfarrwiese“, „Bürgerpark auf der Kartausenwiese mit Renaturierung der Kürnach“ und „Neugestaltung der Würzburger Straße“ beschlossen.

**Beschluss:**

Der Abschlussbericht über das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept i. d. F. vom 11.07.2017, erstellt durch Schlicht Lamprecht Schröder Architekten Stadtplaner, Schweinfurt, wird zugestimmt.

Die darin enthaltenen Entwicklungsziele sowie die Maßnahmen- und Prioritätenliste werden als Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Estenfeld's beschlossen und sind jederzeit änderbar.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0 angen.**

Gemeinde Estenfeld



Estenfeld, 17.07.2017

---

Rosalinde Schraud  
1. Bürgermeisterin