



MARKT REICHENBERG |  
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

## AUFTRAGGEBER



### Markt Reichenberg

Kirchgasse 5

97234 Reichenberg

vertreten durch 1. Bgm. Stefan Hemmerich

## BEARBEITER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24

97318 Kitzingen

Tel. +4993212680050

[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

Thomas Wirth, Geschäftsführer, Landschaftsarchitekt bdla, Stadtplaner SRL

Diana Thrum, M.Sc. Angewandte Human-geographie

August 2020

Im Auftrag des Marktes Reichenberg



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

<b>INHALT</b>		
1	Inhalt und Vorgehensweise	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
2.1	Trends und Megatrends	12
2.2	Verflechtungen und übergeordnete Planungen	17
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme Marktgemeinde Reichenberg</b>	<b>27</b>
3.1	Naturraum und Naturhaushalt	28
3.2	Flächennutzung und Flächennutzungsplan	30
3.3	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	32
3.4	Daseinsvorsorge	36
3.5	Verkehr und ÖPNV	38
3.6	Wirtschaft und Arbeit	40
3.7	Freizeit und Tourismus	42
3.8	Erneuerbare Energien	44
3.9	Stärken-Schwächen-Potenziale	46
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme Hauptort Reichenberg</b>	<b>49</b>
4.1	Städtebauliche Struktur	50
4.2	Nutzungsstruktur	64
4.3	Verkehr	66
<b>5</b>	<b>Integriertes Entwicklungskonzept</b>	<b>69</b>
5.1	Beteiligungsverfahren	70
5.2	Evaluation des Programmes „Soziale Stadt“	80
5.3	Aktuelle Vorhaben und Planungen	82
5.4	Handlungsempfehlungen begleitende Gutachten	84
5.5	Stärken-Schwächen	94
5.6	Leitbild	102
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Massnahmenkonzept</b>	<b>107</b>
6.1	Maßnahmenplan und Maßnahmen	108
6.2	Maßnahmentabelle	146
6.3	Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	156
6.4	Beschluss	168
<b>7</b>	<b>Empfehlungen</b>	<b>171</b>
7.1	Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungs- gebietes gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB	172
7.2	Weitere Fördermöglichkeiten	180
7.3	Monitoring und Erfolgskontrolle	186
	Abbildungsverzeichnis	188

## VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

mit dieser Dokumentation des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) haben wir die Basis geschaffen, um Entwicklungen zu steuern und Veränderungsprozesse zu initiieren. Zugleich werden Fakten geschaffen, um mit staatlichen Fördermitteln die aufgezeigten Maßnahmen weiter zu verfolgen und zu realisieren. Das entstandene Konzept veranschaulicht die Ergebnisse aus dem guten Zusammenwirken vieler Beteiligter mit Anregungen engagierter Bürgerinnen und Bürger.

Seit dem Start im Oktober 2018 über den Ortsrundgang, die einzelnen Workshops und Informationsstände haben wir bis zum April 2020 nicht nur eine Bestandsaufnahme Reichenbergs dokumentiert, sondern darüber hinaus die Ideen und Wünsche für ein Reichenberg der Zukunft entwickelt. Bei vielen Fragestellungen halfen Anmerkungen und Beispiele der beauftragten Planer des Büros [arc.grün|landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](#) mit ihrer fachkundigen „Sicht von außen“. Gemeinsam haben wir so ein Nachschlagewerk erarbeitet, mit dem wir das Profil Reichenbergs weiterentwickeln können. Jetzt sind wir in der Lage, strategisch, überlegt und nach geordneten Prioritäten vorzugehen, um weitere städtebauliche Feinuntersuchungen vorzunehmen oder bedarfsorientiert die Konzepte bis zur Planreife ausarbeiten zu lassen. Weiter ist es wichtig, das Erreichte und das Beabsichtigte regelmäßig zu überprüfen. Hierbei wird diese Dokumentation als Kontrollinstrument fungieren.

Mein Dank gilt zunächst den Bürgerinnen und Bürgern, welche sich vielfältig eingebracht haben. Er gilt ebenso den Mitgliedern der Lenkungsgruppe. Für die Begleitung und Beratung danke ich den Planern und der Regierung von Unterfranken. Zielorientiertes und konsequentes Handeln in Verbindung mit ausreichender Flexibilität auf Neuerungen und Änderungen einzugehen zeichneten die Zusammenarbeit aus.

Regelmäßige Lenkungsgruppentreffen mit der Regierung von Unterfranken haben rechtzeitig Weichen gestellt und z. B. ermöglicht, dass wir parallel zum ISEK-Verfahren schon den Architektenwettbewerb für die Wolffskeelhalle starten konnten. Auf den folgenden Seiten sehen Sie das Ergebnis aus den Bestandserhebungen, den Ideensammlungen, Wünschen und Anregungen zusammengetragen, bewertet und in Maßnahmen und Empfehlungen kategorisiert.

Mögen durch dieses integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept entscheidende Impulse für die Zukunft unserer Gemeinde angestoßen werden.



Herzliche Grüße

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Stefan Hemmerich'. The signature is stylized and fluid.

Ihr Stefan Hemmerich

1. Bürgermeister des Marktes Reichenberg

# 1 INHALT UND VORGEHENSWEISE

Der Markt Reichenberg ist eine Kommune im unterfränkischen Landkreis Würzburg. In dem 34,8 km<sup>2</sup> umfassenden Marktgebiet liegen fünf Ortsteile Albertshausen, Fuchsstadt, Lindflur, Uengershausen und Reichenberg. Im Jahr 2019 waren im Markt 4.281 Einwohner gemeldet.

Nach Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ von 2001 wurde im Hauptort Reichenberg ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB förmlich festgelegt. Trotz unverkennbarer Fortschritte bestehen weiterhin Defizite, besonders im Altortgefüge mit den dazu gehörenden Freiflächen. Die Erhebungen aus der VU von 2001 (Büro für Städtebau Dr. Holl) und deren Zielsetzungen sind mittlerweile überholt: wachsender Parkdruck im Altort und verstärkter Durchgangsverkehr sowie der Zustand der Wolfskeelhalle benötigen zukunftsweisende Antworten.

Der Markt Reichenberg hat sich deshalb im September 2018 entschlossen, ein ISEK in Auftrag zu geben, um die Defizite zu benennen und Projekte zu erarbeiten. Der Markt hat das Ziel, dass der Hauptort Reichenberg weiterhin in das Bund-Länder-Programm aufgenommen wird.

Im Rahmen der Analyse werden die bedeutenden gesellschaftlichen und ökonomischen Trends, welche den Ort unmittelbar berühren, berücksichtigt. Zudem werden regionale und gesamtörtliche Rahmenbedingungen betrachtet. Die Analyse erfolgt in unterschiedlichen Maßstäben. Zu Beginn wird der Bestand im Markt betrachtet und beschrieben. Daraufhin wird der Schwerpunkt auf den Hauptort Reichenberg und detailliert den Altort gelegt. Aus dieser Bestandsaufnahme werden aus einer SWOT-Analyse Maßnahmen und Projekte abgeleitet. Am Ende werden mögliche Fördermöglichkeiten und Empfehlungen für den Hauptort aber auch den Markt erläutert.

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

Das städtebauliche Entwicklungskonzept gilt als Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. Mit den Fördermitteln unterstützt der Bund Städte und Kommunen bei der Bewältigung neuer Herausforderungen sowie bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen. Die Projekte und Maßnahmen – des am Ende des Prozessverlaufes erstellten Maßnahmenkataloges – sind zukunftsweisend und werden über mehrere Jahre umgesetzt.

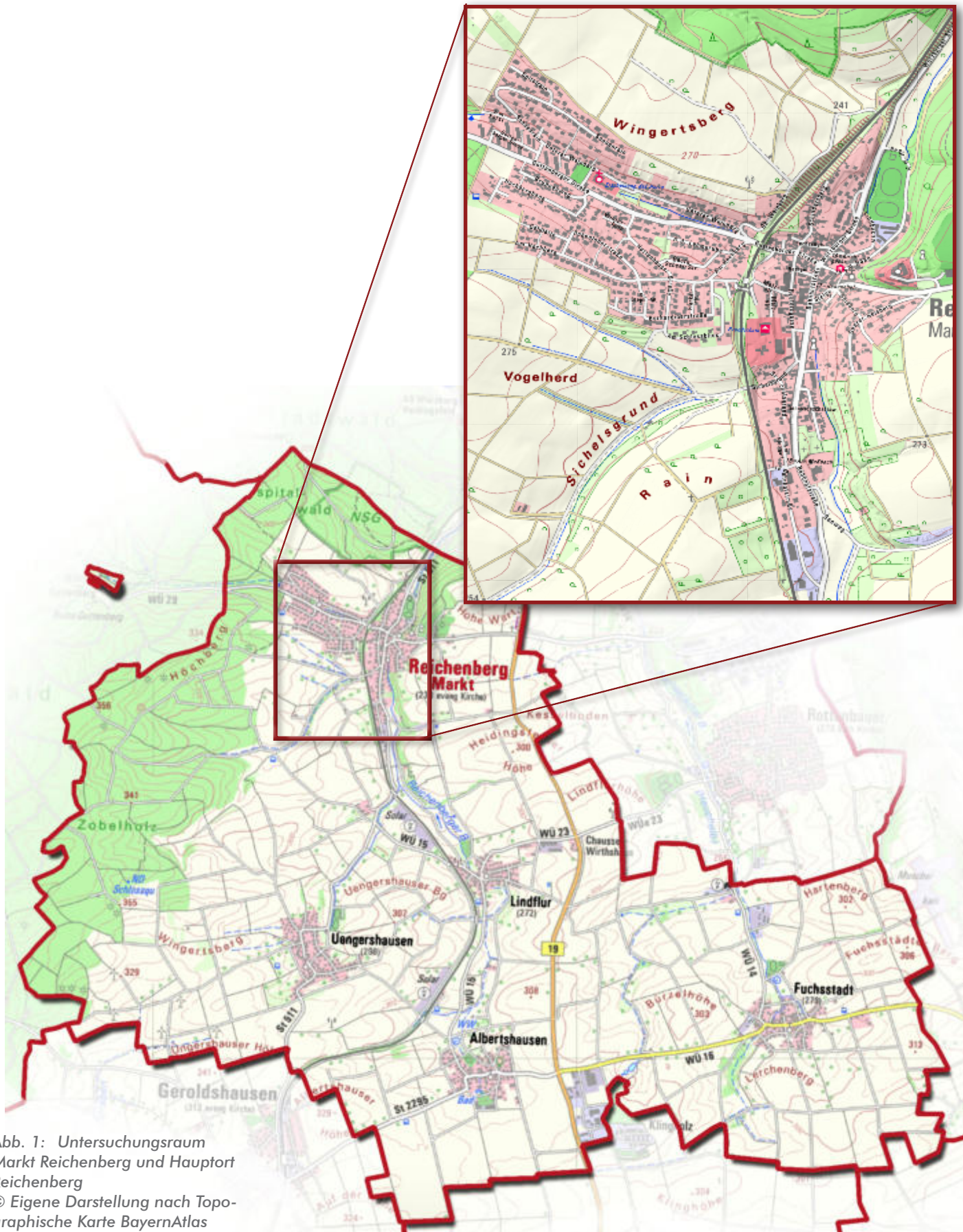
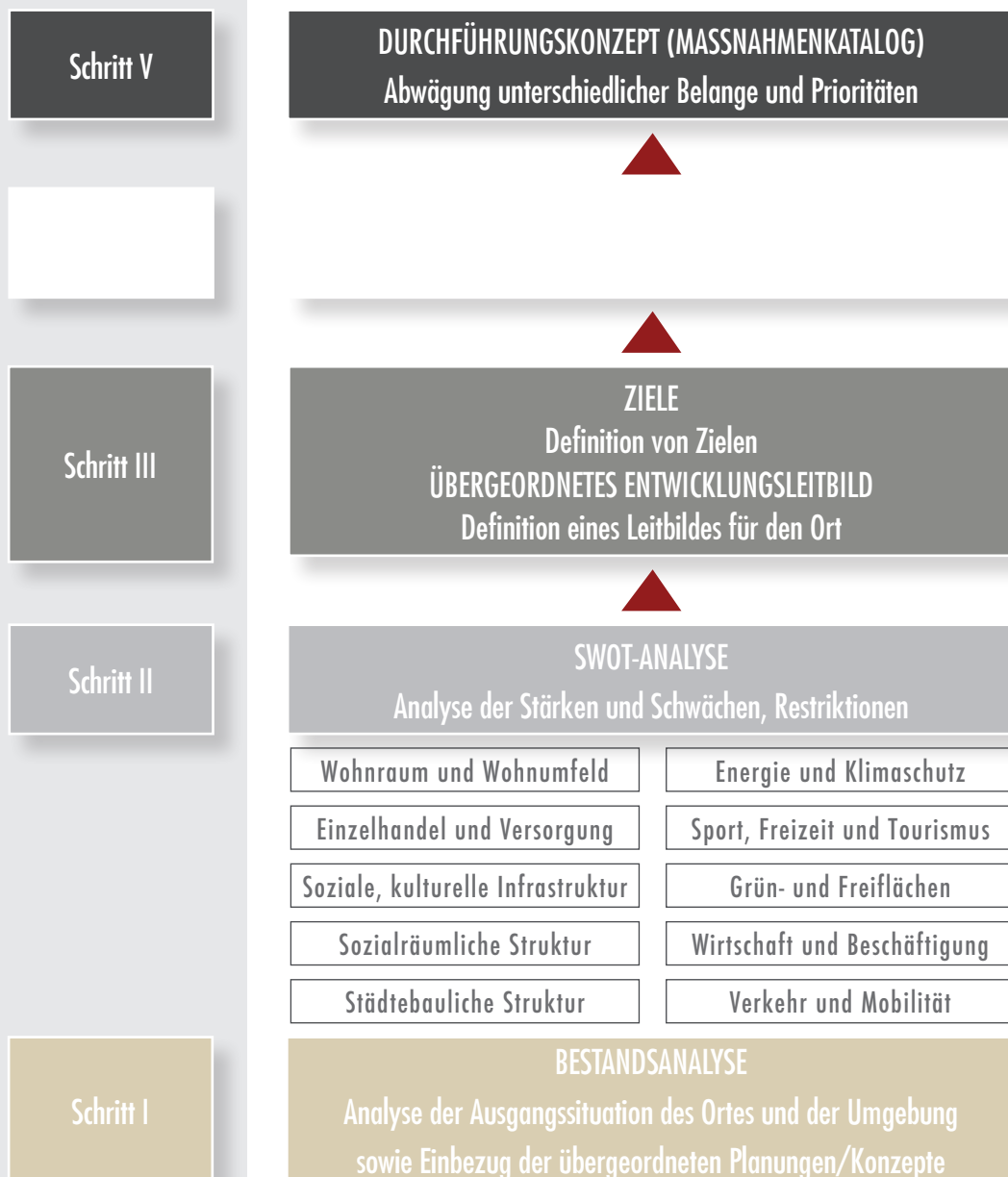


Abb. 1: Untersuchungsraum  
Markt Reichenberg und Hauptort  
Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Topo-  
graphische Karte BayernAtlas

Der Steuerung des Planungsprozesses liegt ein methodischer und zeitlicher Rahmen auf Grundlage der einschlägigen Handlungsleitfäden von Bund und Ländern zugrunde. Verschiedene Handlungsfelder werden bearbeitet und im weiteren Planungsprozess im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Entwicklungsprozess bewertet.

Eine schrittweise Vorgehensweise auf der Basis einer SWOT-Analyse gewährleistet eine nachvollziehbare Leitbildentwicklung und Ableitung von Zielen, Projekten und Maßnahmen:

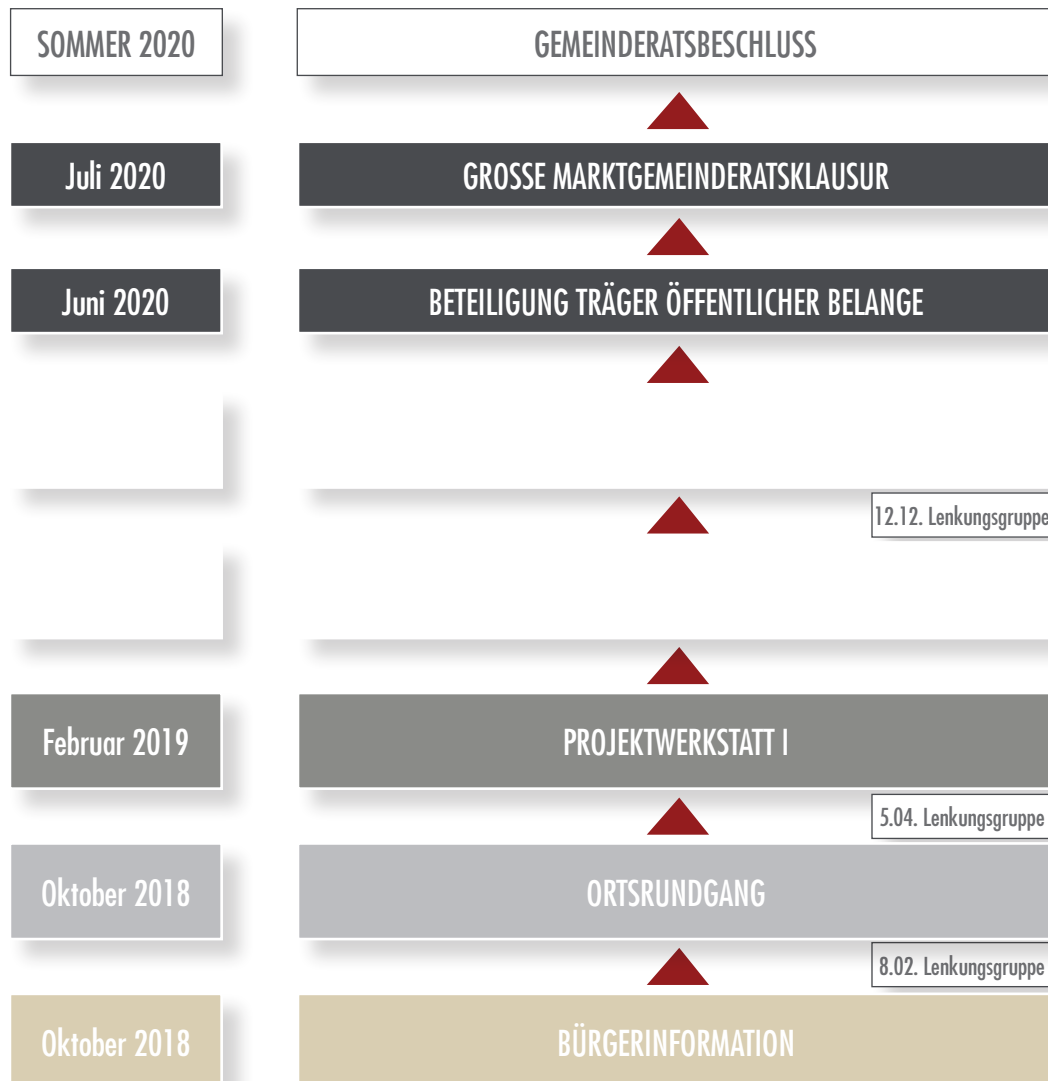




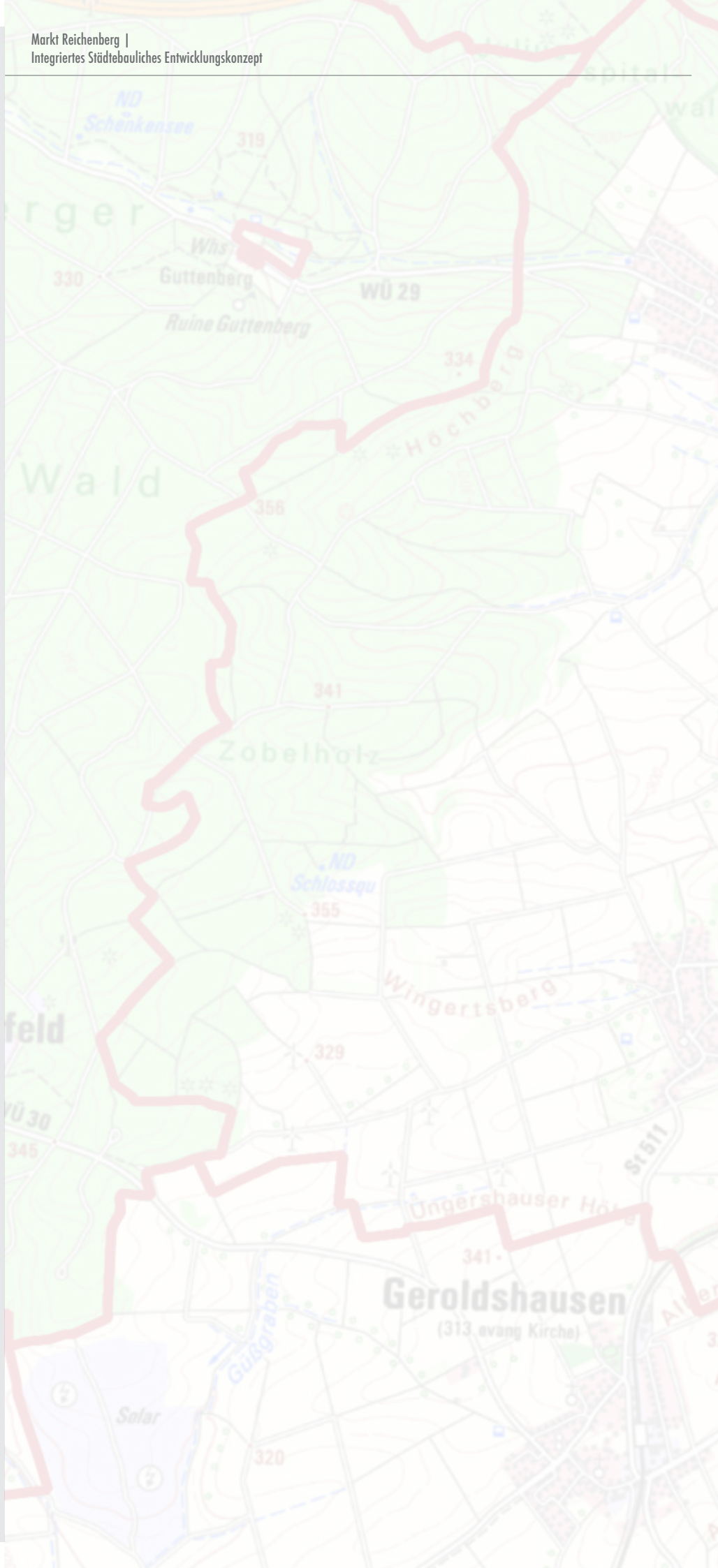
Unterstützt wurde das ISEK durch die Planerbüros

- PB CONSULT GMBH mit der Erstellung eines Verkehrskonzeptes
- SALM & STEGEN GEOGRAPHEN UND STADTPLANER mit der Erarbeitung eines Fachgutachtens Einzelhandel

Das kommunale Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürger und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Der gesamte Planungsprozess wurde daher von einem differenzierten Beteiligungsprozess begleitet, der die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz des Umbaus und der Entwicklung in Politik und Bürgerschaft und damit für eine erfolgreiche Umsetzung bildet. Daher wurde das ISEK in einem interaktiven, mehrstufigen Verfahren, in enger Zusammenarbeit zwischen den Planern, der Politik, der Verwaltung, den örtlichen Akteuren und der Bürgerschaft erarbeitet. Die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte erfordert einen interdisziplinären Arbeitsansatz.



WBW WOLFSKEELHALLE 10.03.2020



## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

Trends und Megatrends  
Verflechtungen und übergeordnete Planungen

## 2.1 Trends und Megatrends

### Bevölkerungsentwicklung

Während die Bevölkerung im **Landkreis Würzburg** zwischen 1990 und 2015 um 10 bis 20 Prozent zugenommen hat, geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Prognosezeitraum 2016 bis 2035 von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung von -3 bis 3 Prozent aus.

Unter Berücksichtigung der Prognose der internationalen Wanderung zusätzlich der aktuellen Flüchtlingssituation kann mindestens von der Variante eines erhöhten Zuzugs ausgegangen werden.

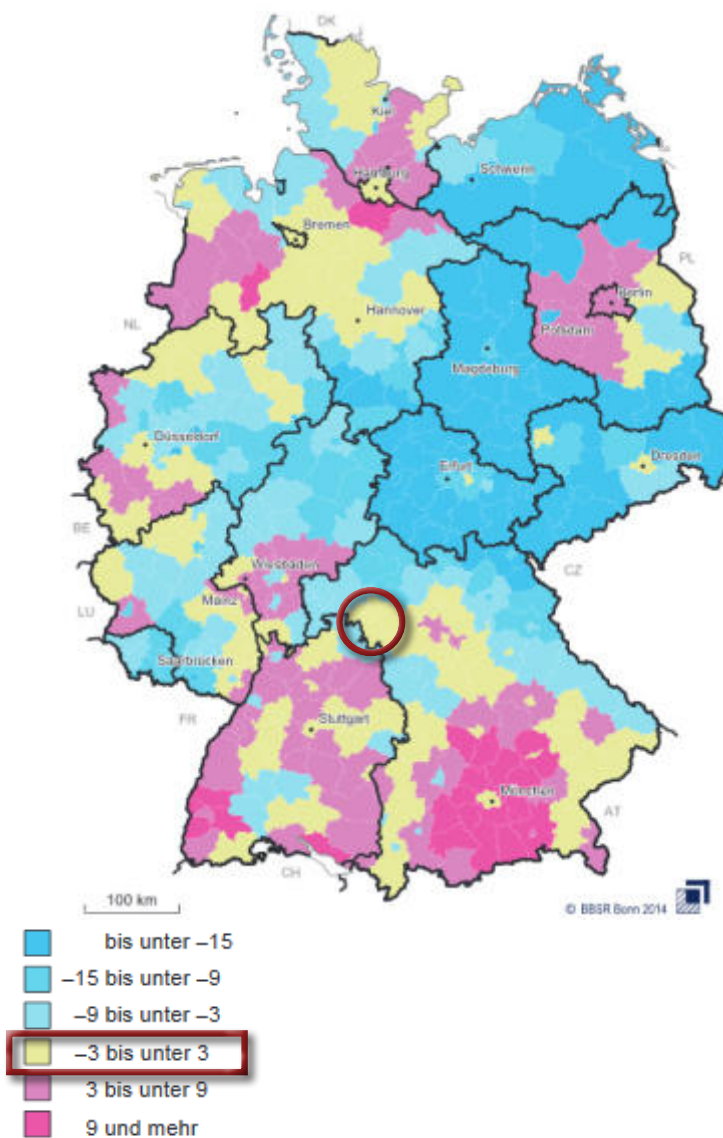


Abb. 2: Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 bis 2035 in %  
© Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. BBSR Bonn 2014

## Haushaltentwicklung und Wohnflächennachfrage

Die Entwicklung der Haushalte spielt raumplanerisch eine wichtige Rolle. Durch weniger Personen pro Wohneinheit und verschiedene individuelle Lebenslagen entsteht mehr Platzbedarf. Im **Landkreis Würzburg** ist eine erhöhte Haushaltsentwicklung vorhergesehen (4 bis unter 12 %). Die Wohnflächennachfrage steigt (7,5 bis 10 %), was die Entwicklung neuer Wohnraumkonzepte zu Folge hat, um die hohe Flächennachfrage zu bewältigen.

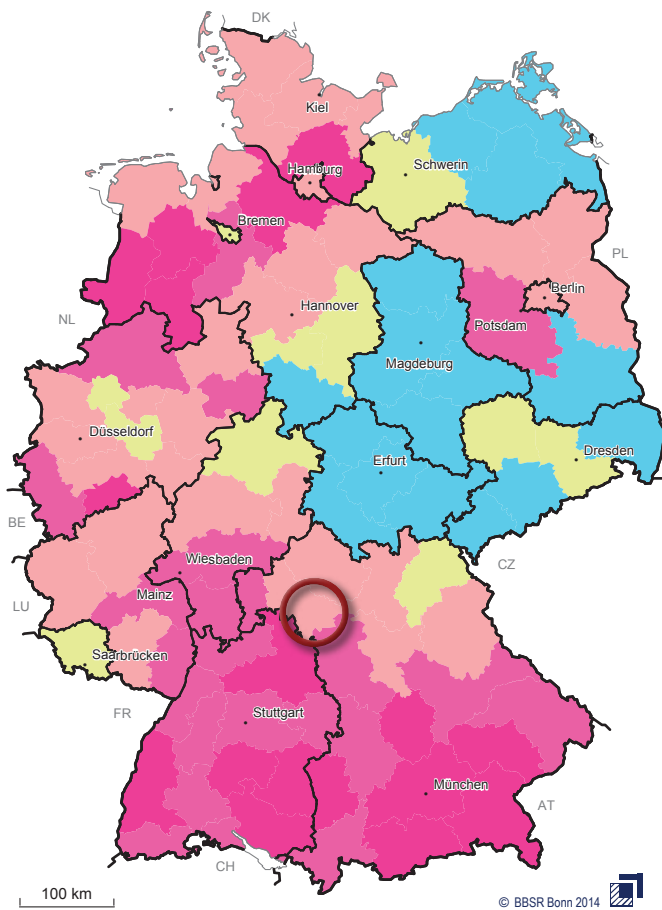


Abb. 3: Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 bis 2035 in %  
© Wohnungsmarktprognose 2030.  
BBSR Bonn 2015

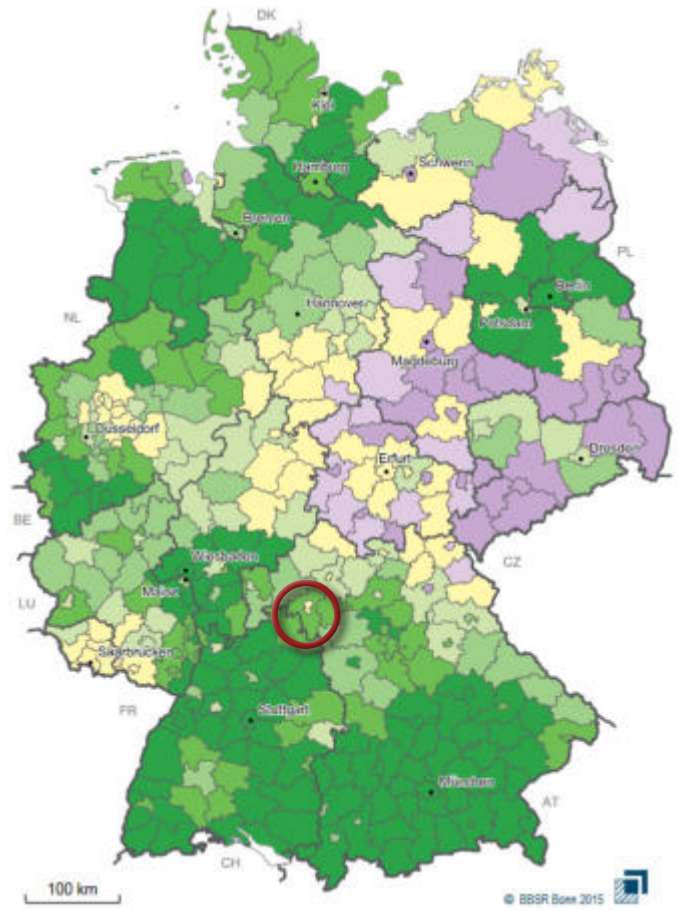
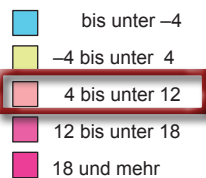
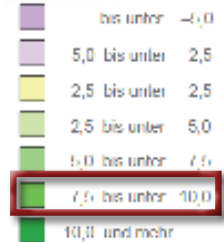


Abb. 4: Entwicklung Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030 in %  
© Wohnungsmarktprognose 2030.  
BBSR Bonn 2015



## Hochbetagte

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Senioren. Für den Prognosezeitraum zwischen 2012 und 2035 ist im **Landkreis Würzburg** gemäß des BBSR von einer Zunahme der über 80-Jährigen um 65 – 80 Prozent auszugehen.

Dementsprechend kommt der Schaffung von Angeboten für Hochbetagte, sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft zum Beispiel im Hinblick auf die Barrierefreiheit, eine steigende Bedeutung zu.

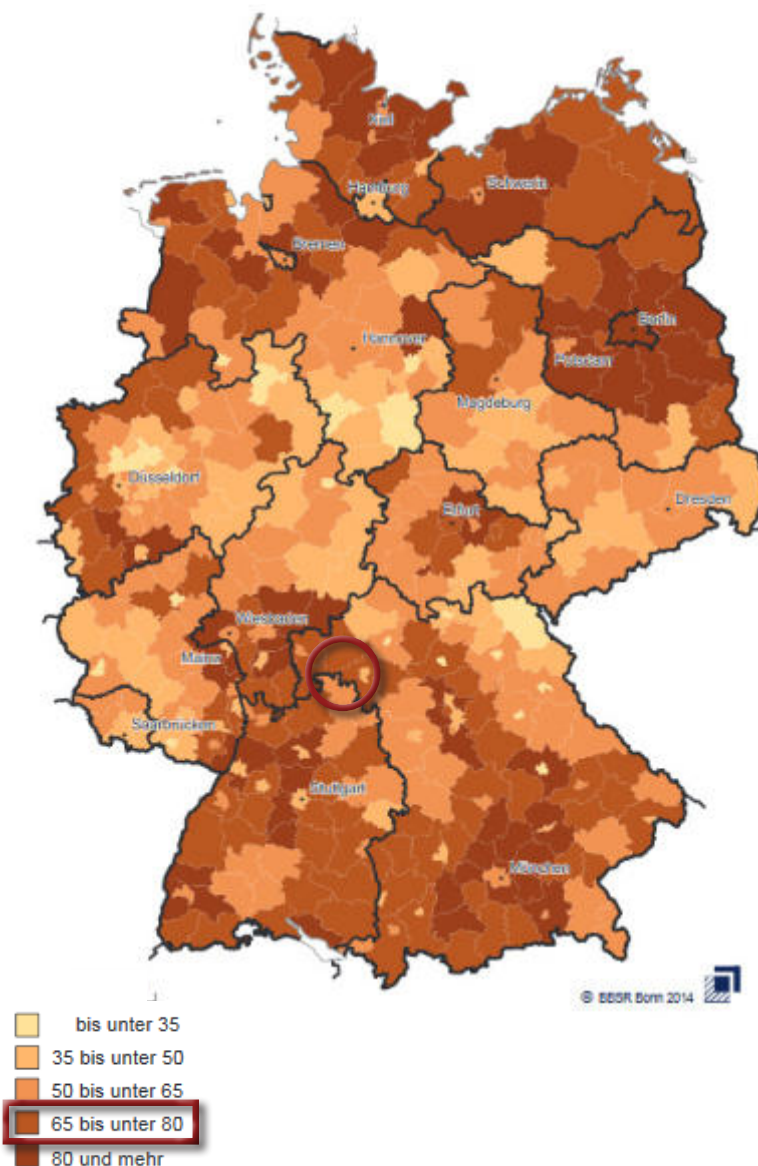


Abb. 5: Veränderung der über 80-Jährigen 2012-2035 in %  
© Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. BBSR Bonn 2014

## Zukunftsatlas

Dem Landkreis Würzburg werden in der zukünftigen Entwicklung hohe Chancen vorausgesagt. Im Standortranking aller 402 Kreise und kreisfreier Städte belegt der **Landkreis Würzburg** Platz 73.

Die Digitalisierung als Chance für die Region wird als gut prognostiziert.



### Regionen und ihre Zukunftschancen

Stadt/Landkreis	Stadt/Landkreis
1 beste Chancen	5 ausgeglichene Chancen/Risiken
2 sehr hohe Chancen	6 leichte Risiken
3 hohe Chancen	7 hohe Risiken
4 leichte Chancen	8 sehr hohe Risiken

### Digitalisierung als Chance für die Regionen

Stadt/Landkreis	Stadt/Landkreis
***** hervorragende Chancen	*** gute Chancen
**** ausgezeichnete Chancen	** weniger gute Chancen
*** sehr gute Chancen	* schlechte Chancen

Abb. 6: Zukunftsatlas 2016  
© [https://www.prognos.com/fileadmin/images/publikationen/Zukunftsatlas2016/Prognos\\_Zukunftsatlas\\_2016\\_Auf\\_einen\\_Blick.pdf](https://www.prognos.com/fileadmin/images/publikationen/Zukunftsatlas2016/Prognos_Zukunftsatlas_2016_Auf_einen_Blick.pdf)

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung von Unternehmen. Das Arbeitsplatzangebot folgt globalen Strategien. Insbesondere im produzierenden Gewerbe werden sich weiterhin Outsourcing-Tendenzen abzeichnen. Deutschland wird sich in Zukunft verstärkt als Standort für Forschung und Entwicklung, aber auch als Qualitätsstandort für produktive Unternehmen bewähren müssen.

Auch im Primärsektor zeichnen sich Veränderungen ab. Die Landwirtschaft wird auch weiterhin von Konzentrationsprozessen geprägt sein. Das bedeutet weniger aber größere Betriebe. Bedingt durch den demografischen Wandel wird die Zahl der Erwerbspersonen weiter abnehmen, so dass sich die Situation auch auf dem Arbeitsmarkt zunehmend verschiebt. Insbesondere in Süddeutschland wird ein Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften erwartet, der nur durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

Die Digitalisierung kann eine neue Zukunft im ländlichen Raum schaffen, solange neue Technologien entwickelt und unterstützt werden.

## Klimawandel

Bereits im 20. Jahrhundert ist die mittlere Lufttemperatur in Deutschland um durchschnittlich 0,9° C angestiegen, während sie sich global um 0,6° C erhöhte. Die Deutsche Meteorologische Gesellschaft schätzt die künftige Erwärmung bis ca. 2040 auf 1,7° C über dem Wert von 1900. Dabei sollen besonders die Winter und die Nächte wärmer werden. Hitzeperioden sollen häufiger und stärker ausfallen. Im Sommer wird allgemein weniger Niederschlag erwartet gegenüber einer Zunahme im Winter. Dies führt vermehrt zu Dürren im Sommer und zunehmendem Hochwasser in den Wintermonaten sowie insgesamt zu vermehrten Extremwetterereignissen mit Auswirkungen auf die Umwelt, die Landwirtschaft, die Bevölkerung und nicht zuletzt auch auf die Infrastruktur.



## 2.2 Verflechtungen und übergeordnete Planungen

### Lage im Raum

Der 34,8 km<sup>2</sup> große **Markt Reichenberg** liegt im unterfränkischen Landkreis Würzburg und in der Nähe der Grenze zu Baden-Württemberg.

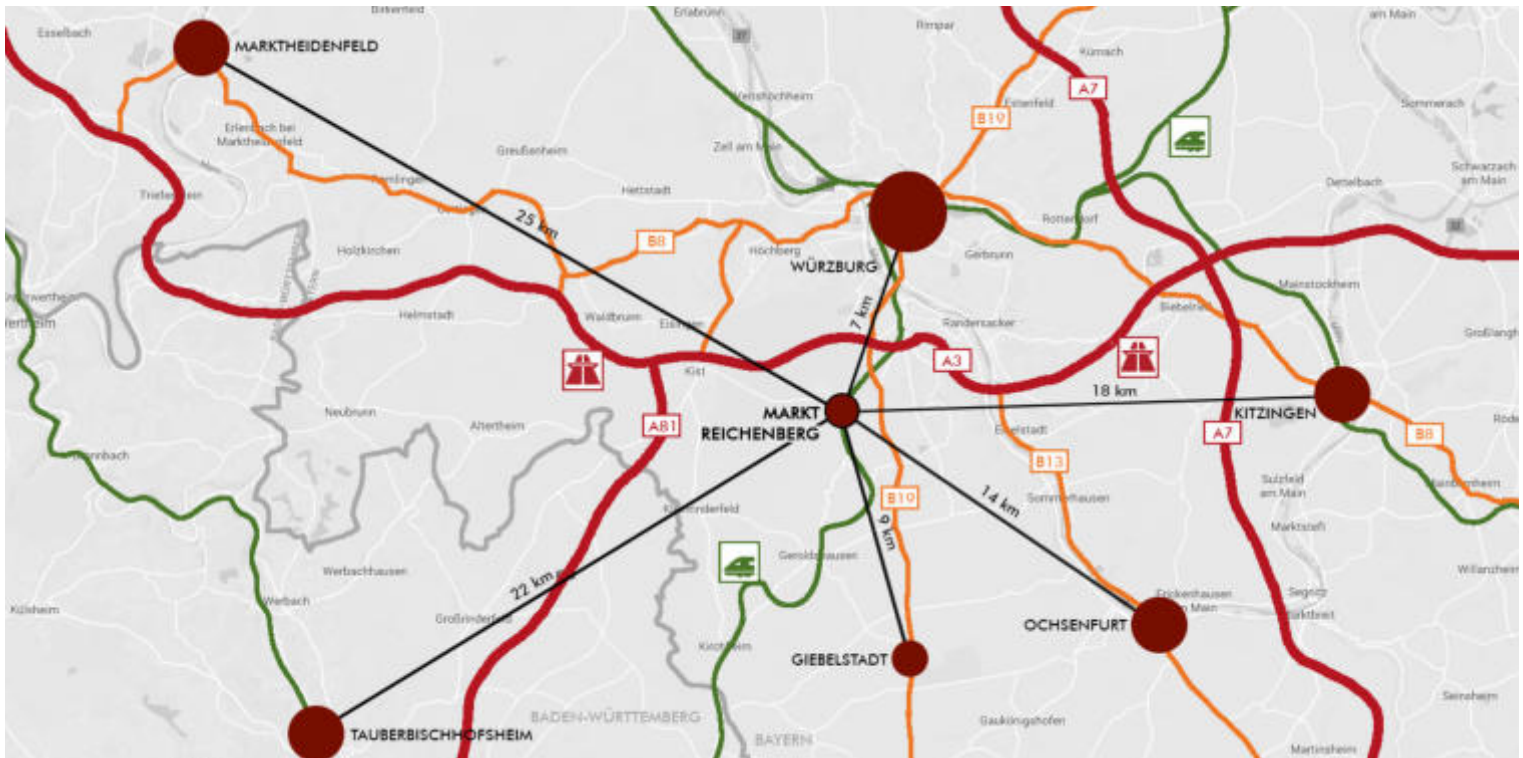
Das nächste Kleinzentrum ist Giebelstadt (9 km). Umliegende Mittelzentren sind Ochsenfurt (14 km) und Tauberbischofsheim (22 km). Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Würzburg (7 km).

An der Bundesstraße 19 sowie in der unmittelbaren Nähe zu den Autobahnen 3 und 81 ist der Markt Reichenberg sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden.

Im Markt Reichenberg liegt ein Bahnhaltelpunkt der Westfrankenbahn zwischen Würzburg und Lauda.

Im Marktgebiet entspringen zwei Bäche dritter Ordnung. Der Fuchsstädter und der Reichenberger Bach fließen in der Stadt Würzburg in den Main.

Abb. 7: Lage im Raum [zurückgelegte km auf Straßen]  
© Eigene Darstellung nach Google Maps 2019 GeoBasis-DE/BKG (2009)



## Einbindung in die Region – Regional- und Landesentwicklungsplan

Der Markt Reichenberg liegt in der Planungsregion Region Würzburg (2). Der Stand des Regionalplanes ist vom Oktober 2017.

Der Markt liegt im allgemein ländlichen Raum und der Hauptort dient als Grundzentrum. Ein Ziel ist es, den Siedlungsbereich so zu entwickeln und zu sichern, „dass die zentralörtliche Versorgungsaufgabe mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs voll und dauerhaft“ erfüllt wird. Anzustreben ist dabei die Stärkung des Einzelhandels und die Sicherung der Arbeitsplätze.

Zudem ist der Markt als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Grundsätze aus dem LEP Bayern sind:

- Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln,
- Versorgung von Bewohnern mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit,
- Bewahrung der eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie
- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt.

### Gebietskategorien

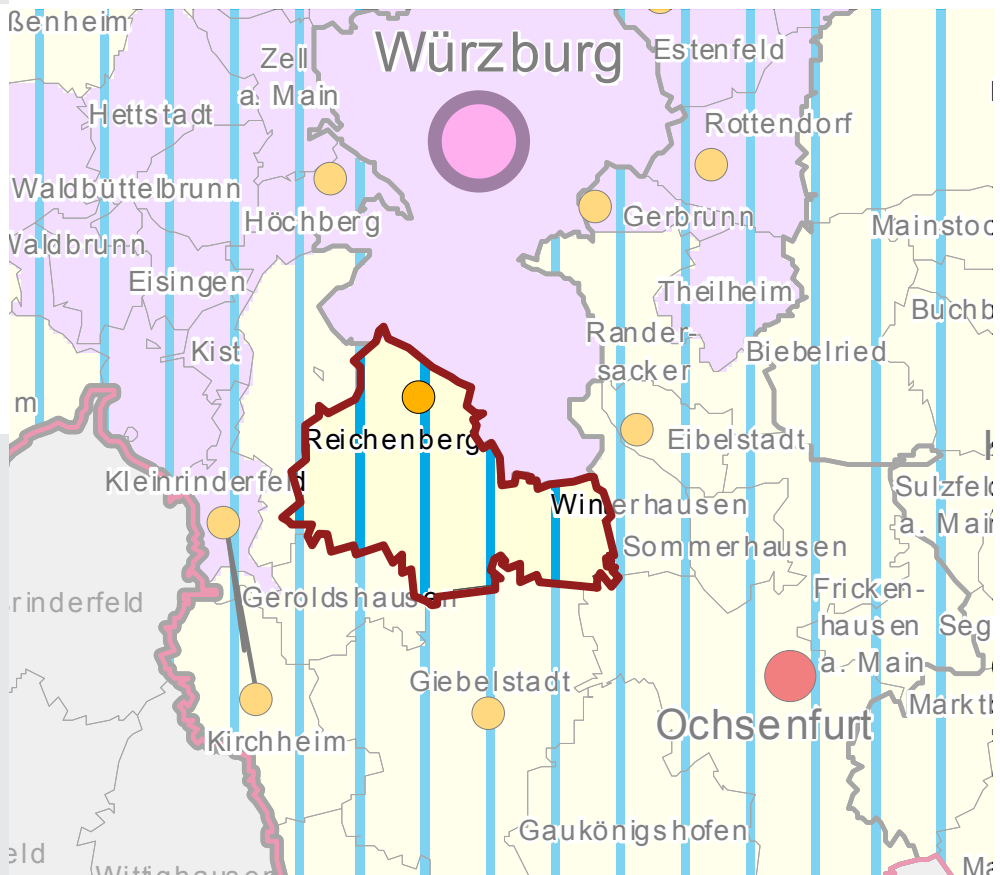
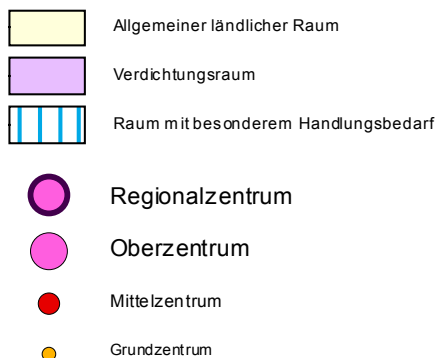


Abb. 8: Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“  
© Regionaler Planungsverband Würzburg, 2018

Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse anzustreben, sind zur weiteren Entwicklung der Region Würzburg weitere Grundsätze und Ziele aus dem Regionalplan für den Markt vorgegeben:

Eine nachhaltige, angemessene und organische Siedlungsentwicklung ist anzustreben. Wobei auf die historischen Ortskerne Rücksicht zu nehmen ist. Im Rahmen der städtebaulichen Maßnahmen ist der sanierungsbedürftige Wohnbaubestand zu modernisieren, sowie Gemein- und Infrastruktureinrichtungen anzupassen. Zudem sind Maßnahmen zur Verkehrsverbesserung zu schaffen. Mit den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen soll einer Verödung der Ortskerne entgegengewirkt werden.

Das LEP 2018 ordnet dem Markt zudem einen einzelhandels-spezifischen Verflechtungsbereich mit 5.758 Einwohnern zu. Auf der Basis dieser Bezugsgröße sind im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels Betriebsgrößen bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Im Bereich Bildung sind vorhandene Kindergärten und Schulen im Bestand zu sichern und die Leistungskraft zu erhalten.

Die vorhandene Grundversorgung und medizinische Infrastruktureinrichtungen sind zu sichern. Dabei sind Einrichtungen für die offene und stationäre Altenpflege zu berücksichtigen.

Das vorhandene überregionale Verkehrsnetz ist als wichtiger Standortfaktor weiter auszubauen und zu entwickeln.

Hier soll auch der ÖPNV optimiert und auf eine zunehmende Zusammenarbeit der einzelnen Verkehrsträger geachtet werden. Dabei ist der Schienenverkehr zwischen Würzburg und Stuttgart deutlich zu verbessern.

Im Straßennetz sind vorhandene Engstellen zu beseitigen und eine angemessene Bewältigung des Schwerlastverkehrs anzustreben. Außerdem ist ein möglichst flächendeckender Ausbau des regionalen Radwegenetzes mit attraktiven Verknüpfungen zu den unterschiedlichen Funktionsbereichen zu verwirklichen.

*„Der Erholungswert der Region soll durch die Erhaltung ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität sowie durch den weiteren Ausbau des Angebots an Erholungseinrichtungen gesichert und verbessert werden.“* Dabei sind die landschaftlichen Merkmale zu erhalten und für die Erholungsnutzung zu sichern. Es sollen vermehrt Einrichtungen zum Wandern, Radfahren und Reiten angelegt werden.

Für Reichenberg bedeutsame Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans sind die Sicherung der Grundversorgung und die Optimierung des Verkehrs.

Zwei Vorbehaltsgebiete für Quaderkalk der CA34,0 „Östlich Reichenberg“ und der CA35,0 „Westlich Winterhausen“ sind im Markt Reichenberg ausgewiesen.

In dem Vorbehaltsgebiet WK 47 „Südwestlich Uengershausen“ ist für die Windkraftnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Bei dem „Würzburger Stadtwald“, dem „Guttenberger Forst“ und dem „Hagwald“ im Norden/Westen des Marktes ist „neben den anderen Waldfunktionen insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder vor allem im Verdichtungsraum Würzburg hinzuwirken.“

Südlich von Fuchsstadt sowie nördlich von Klingholz sind zu schützende Landschaftsbestandteile vorhanden.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nördlich von Reichenberg sowie von Fuchsstadt in Richtung Nachbarkommune ausgewiesen.

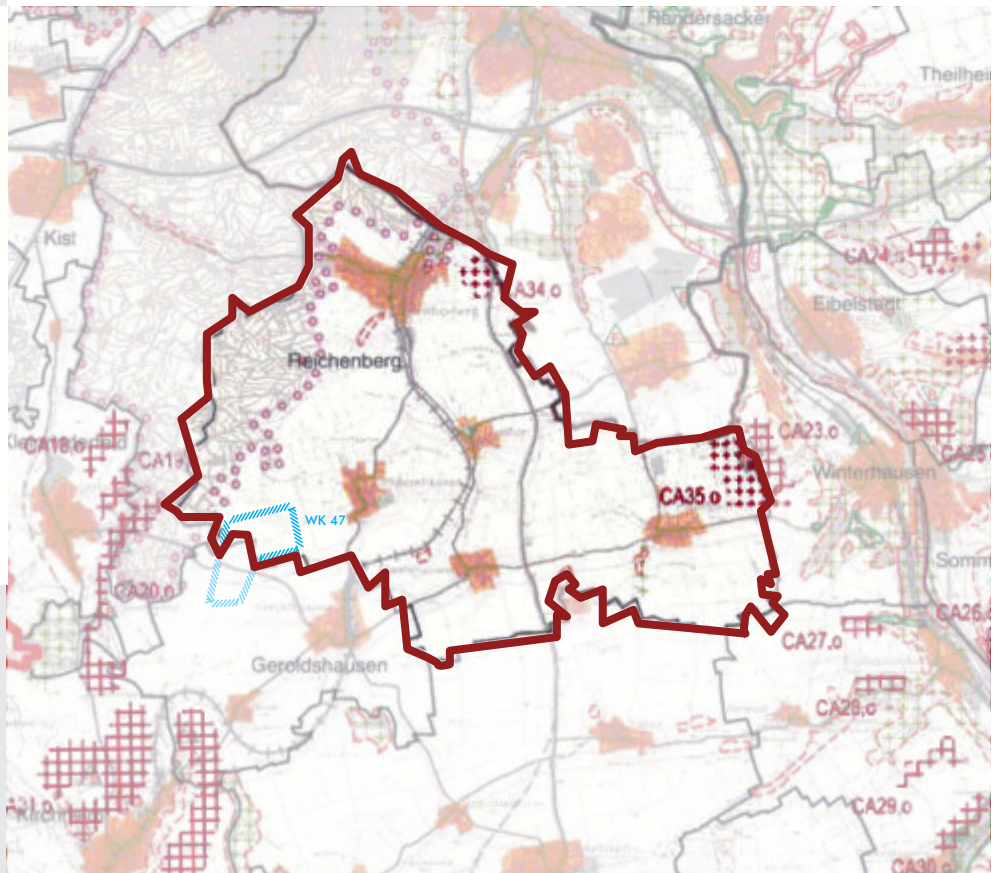









Abb. 9: Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Ergänzung Flächen Bodenschätze und Windkraft © geändert nach Regionaler Planungsverband Würzburg, 1984, 2008

## Arten- und Biotopschutzprogramm

Nachfolgend sind die Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Würzburg (Bearbeitungsstand März 1999) genannt, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Marktes berücksichtigt werden:

- Erhalt der großflächigen Waldgebiete im Landkreis und Förderung einer naturnahen Waldbewirtschaftung als Grundlage artenreicher Lebensgemeinschaften,
- Entwicklung der vorhandenen Bachtäler zu naturnahen Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen,
- Erhalt und Optimierung regional und lokal bedeutsamer Feuchtgebiete sowie Erhalt und Optimierung der Feuchtwaldstandorte (Albertshausen, Lindflur),
- Erhalt und Wiederausdehnung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlungen und als charakteristische Teillebensräume strukturreicher Hangbereiche,
- Strukturverbesserung in Siedlungsbereichen und deren Umfeld,
- Verbesserung der Datengrundlage bei allen landkreisbedeutsamen Säugetierarten.

Für Reichenberg wichtiges Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms ist die Sicherung der strukturreichen Hangbereiche.

-  Erhalt der großflächigen Waldgebiete im Landkreis und Förderung einer naturnahen Waldbewirtschaftung (Strukturvielfalt, mehr hoher Laubholzanteil, ausreichende Verfügbarkeit von Altholz, Baumhöhlen, Totholz u.a.) als Grundlage artenreicher Lebensgemeinschaften (z.B. Waldedermäuse, v.a. Bechsteinfledermaus, Spechtarten, Hohltaube; vgl. Abschn. 2.2.2)
-  Erhalt von Au-, Bruch- und sonstigen Feuchtwäldern, Erhaltung der naturnahen Bestände bei geeignetem Umfeld (Erhebung durch die Biotopkartierung, methodisch bedingt unvollständig)
-  Erhalt und Optimierung von Hecken, Gebüsch und Feingehölzen innerhalb von Komplexlebensräumen als wesentliche Strukturelemente
-  Erhalt und Wiederausdehnung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlungen und als charakteristische Teillebensräume strukturreicher Hangbereiche
-  Waldflächen ohne Informationen zur Arten- und Biotopausstattung: Erhalt und weiterer Aufbau standortgerechter, stabiler Waldbestände, Sicherung ggf. Erhöhung des Laubholzanteils (vgl. Abschn. 3.7)
-  Natursraumgrenze
-  Landkreisgrenze

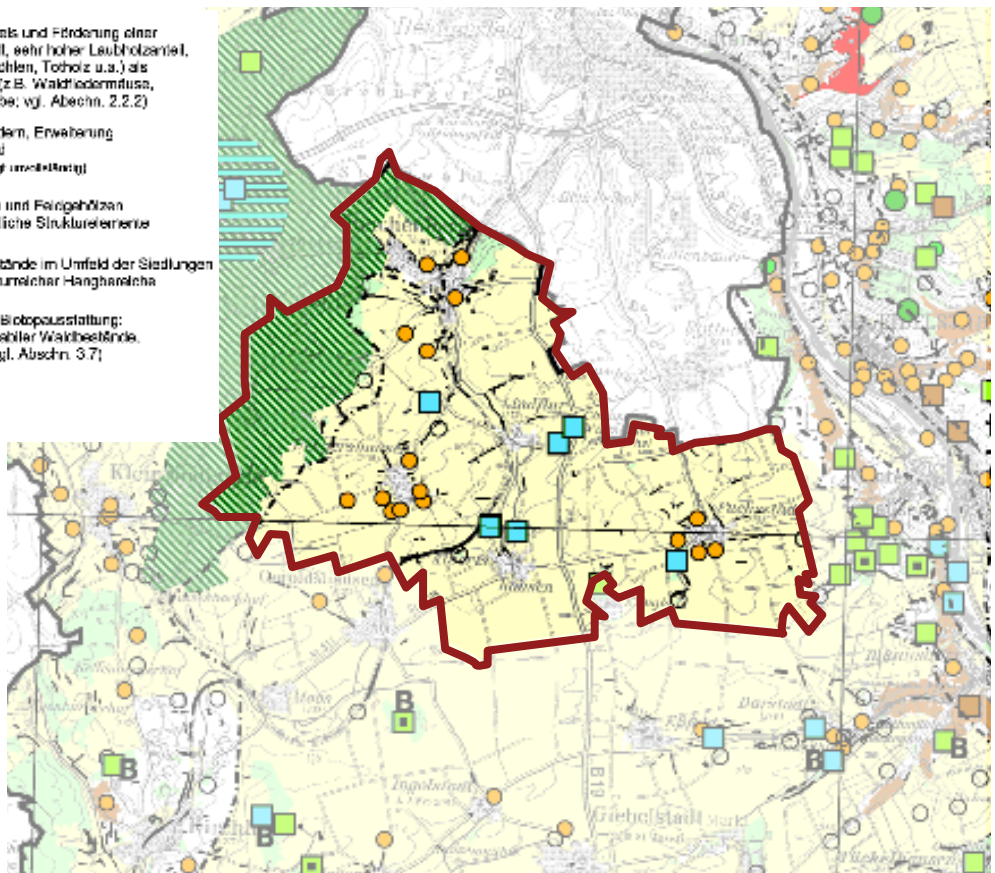


Abb. 10: ABSP Landkreis Würzburg  
Ziele und Maßnahmen Wälder und  
Gehölze

© Bayerisches Staatsministerium  
für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999

## Naturschutz

Im Marktgebiet liegt das FFH-Gebiet „Irtenberger und Gutenberger Wald“. Der großflächige Laubwald enthält seltene Moorstandorte und die höchste Populationsdichte von Bechsteinflodermäusen in Unterfranken.





In dem nördlich gelegenen Naturwaldreservat Waldkugel ist die Buche vorherrschend, außerdem die seltenen Elsbeeren und Speierlinge. Seltene heimische Tierarten sind der Specht, die Hohltaube sowie die Raublungenschnecken.

Die vorhandenen Biotope kartieren Streuobstbestände, Hecken- und Gebüschstrukturen. In Klingholz (6325-0075-002) sind Waldanteile als Biotop festgesetzt.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Siedlungserweiterung befinden sich im Westen des Marktes.



Für Reichenberg wichtige Bereiche des Natur- und Wasserschutzes sind die Waldflächen, die Wasserschutzgebiete und die Hochwassergefahrenflächen.

-  FFH-Gebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Biotop
-  Ökokontofflächen

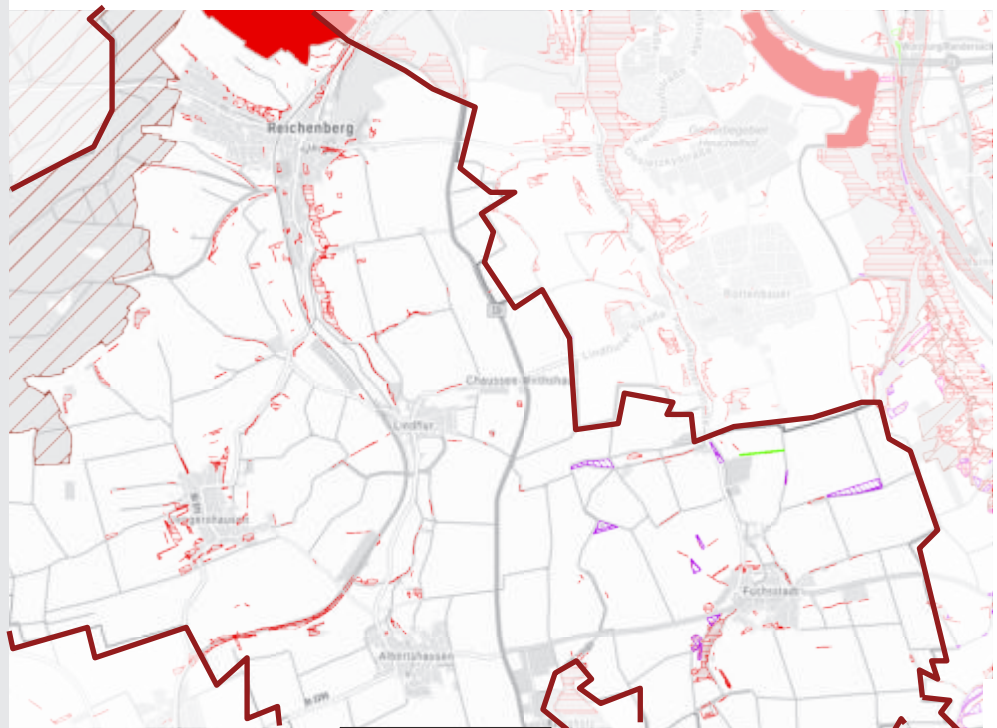


Abb. 11: Gebiete des Naturschutzes  
© BayernAtlas

## Wasser

Das Trinkwasserschutzgebiet „Winterhäuser Quelle“ umfasst eine Fläche von 15 km<sup>2</sup>. Die Schutzzone WIIB befindet sich im Markt Reichenberg. In diesem Bereich sind verschiedene Handlungen nur beschränkt zulässig.

Die Bäche im Markt sind deutlich bis vollständig verändert. Kein Bachlauf der Flüsse 3. Ordnung ist unverändert.

An den Bachläufen sind wassersensible Bereiche ausgewiesen, welche den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnen. In diesen Bereichen kann es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Im Hauptort Reichenberg sind entlang des Reichenberger Baches, der Bahnhofstraße, Am Haag sowie des Unteren Weinberges Hochwassergefahrenflächen deklariert. Hier ist es möglich, dass diese Bereiche bei einem häufigen (HQ<sub>häufig</sub>), mittleren 100-jährlichen (HQ<sub>100</sub>) sowie Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen werden. Der Gutenberg- und Heigelsbach sind in Reichenberg als Gewässerabschnitte mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko/Risikogewässer vom BLfU deklariert.

Unter Berücksichtigung aktueller Gegebenheiten muss die Hochwasserrisikomanagement-Planung kontinuierlich fortgeführt werden.

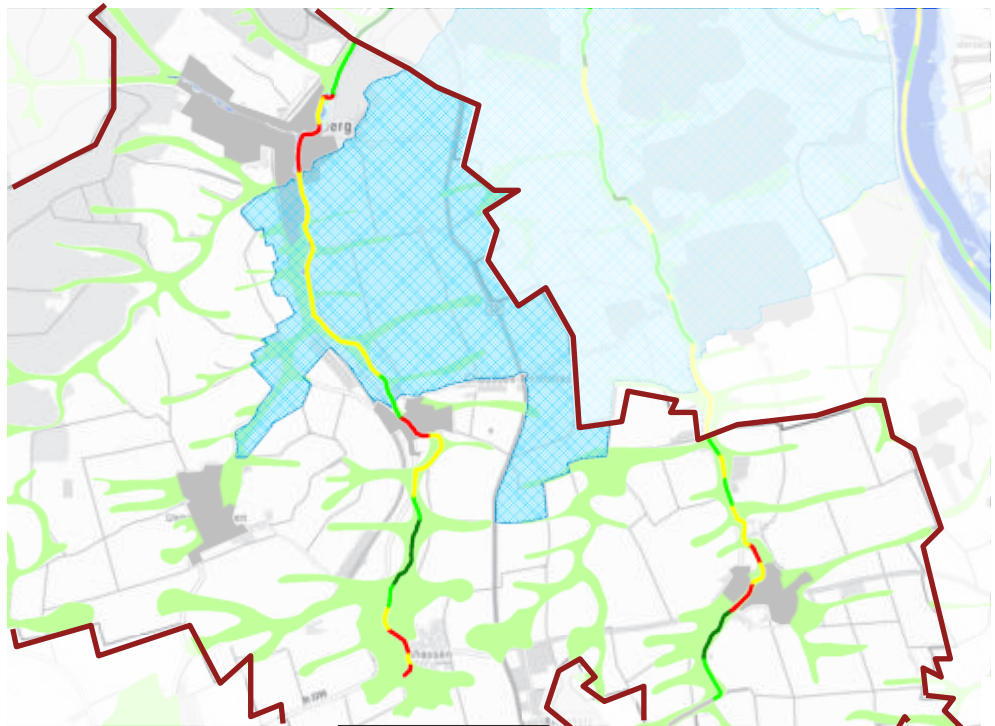
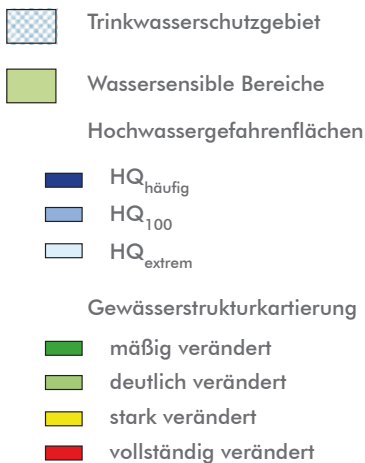


Abb. 12: Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Gewässerstrukturkartierung  
© BayernAtlas

## Informelle Planungen und Konzepte

Für den Markt Reichenberg liegen folgende überörtliche Entwicklungskonzepte vor:

- Regiopolregion Mainfranken/Region Mainfranken GmbH
- Allianz Fränkischer Süden



Die **Region Mainfranken GmbH** mit sieben Landkreisen und zwei Städten beschloss mit einer neuen Raumordnungspartnerschaft sich neu zu positionieren. Die Regiopolregion – als Kooperationsraum zur Intensivierung der Stadt-Land-Partnerschaft – hat sich zum Ziel gesetzt, Mainfranken bundesweit und international zu profilieren. Die Entwicklung der Region soll weiter vorangebracht werden; wichtig ist die Kompetenzen der einzelnen Teilräume zu bündeln und nutzen, sodass ein Mehrwert für alle entsteht.

Projekte sind u. a.:

- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung für Unternehmen zum Beispiel Thema Energie
- Karriereportal, Jobmessen, Fachkräftetage, MINT-Region
- Gesundheitssymposium



Abb. 13: Logo und Mitglieder Regiopolregion Mainfranken  
© <https://www.mainfranken.org/>





14 Kommunen haben sich 2009 zu der **Allianz Fränkischer Süden** zusammengeschlossen, um den ländlichen Raum zu stärken und weiter zu entwickeln. Dabei werden gemeinsame Potenziale genutzt und gemeindeübergreifende Projekte entwickelt. Durch die Bildung von Synergieeffekten und zukunftsfähiger Netzwerke soll die Daseinsvorsorge in den Orten gesichert werden. Ein Allianzmanager koordiniert die gemeinsame Arbeit.

Bereits umgesetzte Projekte sind:

- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Modellprojekt „Kernwegenetz“ – Konzepterstellung
- Allianz Freizeitkarte
- Allianzweiter Veranstaltungskalender
- „Tag der Allianzen“ im Rahmen der unterfränkischen Kultur-tage
- Kreisimkertag 2015 zur Zukunft der Honigbiene
- Informationsveranstaltung „Zuhause Alt Werden“
- Allianz Fotowettbewerb
- Innenentwicklung / Flächenmanagement mit Innenentwicklungsstudie, Tag der Innenentwicklung und Motivationsfilm „Leben im Dorfkern“
- Kommunale Wohnraumförderungsprogramme (Bauen)
- Mitfahrerbankle für den Fränkischen Süden

Projekte, die zur Zeit in der Umsetzung sind:

- Broschüren zu allgemeinen Informationen und Gewerbe
- Kulturwegenetz im Fränkischen Süden
- Innenentwicklung: Erstberatungsgutschein



Abb. 14: Logo und Mitglieder,  
Allianz Fränkischer Süden  
©<https://www.fraenkischer-sueden.de/>





# 3 BESTANDSAUFNAHME MARKTGEMEINDE REICHENBERG

Naturraum und Naturhaushalt  
Flächennutzung und Flächennutzungsplan  
Bevölkerungs- und Sozialstruktur  
Daseinsvorsorge  
Verkehr und ÖPNV  
Wirtschaft und Arbeit  
Freizeit und Tourismus  
Erneuerbare Energien  
Stärken-Schwächen-Potenziale

## 3.1 Naturraum und Naturhaushalt

### Naturraum und Relief

Der Markt Reichenberg liegt in der Großlandschaft Südwest-deutsches Mittelgebirgs- / Stufenland.

Der Ochsenfurter und Gollachgau ist eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft, welche Defizite aufweist. *„Die wellig bewegte Hochfläche schließt sich südlich an die Marktheidenfelder Platte, das Mittlere Maintal und das Steigerwaldvorland an. Der Keuper-Untergrund ist von einer mächtigen Lössdecke überzogen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist das Gebiet bis auf kleine Waldparzellen in den Randbereichen fast waldfrei. Die intensive Ackernutzung ist vorherrschend. Aufgrund der intensiven Nutzung handelt es sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft, die durch Dünger- und Pestizideinträge belastet ist. Den vereinzelt Streuobstflächen, Heckengebieten und Waldinseln, die teilweise unter Mittelwaldnutzung stehen, kommt deswegen in der strukturarmen Landschaft besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Im Landkreis Würzburg haben der Feldhamster und die Wiesenweihe ihren Verbreitungsschwerpunkt in Bayern.“*

Die Marktheidenfelder Platte im Westen des Marktes ist eine *„flachhügelig zertalte Hochfläche. In der ackerbaulich geprägten Landschaft ergibt sich ein abwechslungsreiches Landschaftsbild durch das bewegte Relief, die eingestreuten Dörfer und Waldparzellen. Die Eichen-Hainbuchenwälder stehen zum Teil unter Mittelwaldbewirtschaftung und die Kiefernwälder auf ehemaligen Hutungen weisen Magerrasenunterwuchs auf. Der Ackerbau ist insbesondere auf den Hochflächen dominierend.*

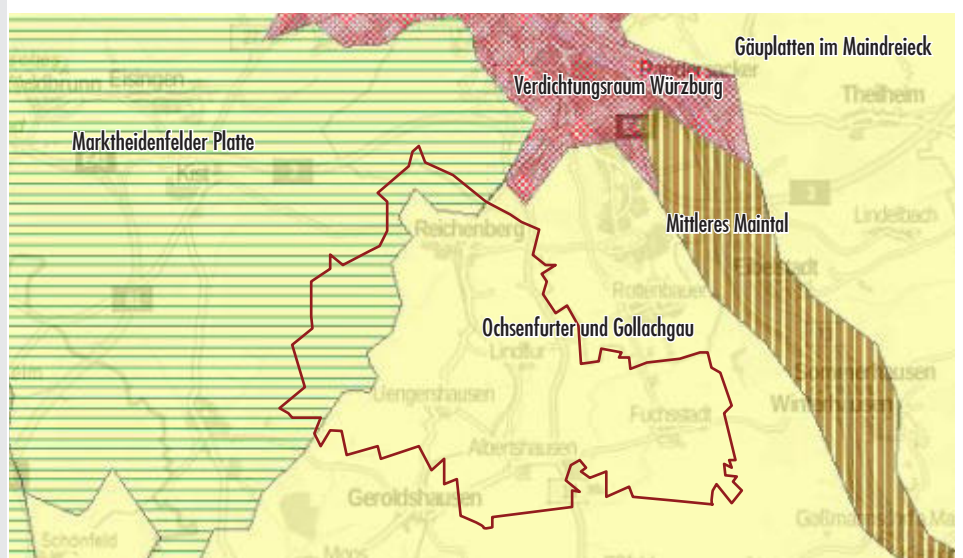


Abb. 15: Geologische Karte von Bayern 1:500.000  
© <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/geologie/gk500?>

*Das FFH-Gebiet „Irtzenberger und Gutenberg Wald“ ist das größte Schutzgebiet in der Landschaft. Die Trockenrasen entlang der Talflanken stellen einen großflächigen Lebensraumkomplex mit landesweiter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Die Steinbrüche und Feuchtgebiete der Wälder sind ebenfalls von landesweiter Bedeutung.“*

Die Höhenlage im Marktgebiet reicht von ca. 220 m über NN nördlich von dem Hauptort Reichenberg bis zu ca. 345 m über NN auf dem Wingertsberg westlich von Uengershausen.

## **Boden**

Der geologische Untergrund wird von den Schichten des Oberen Muschelkalkes und dem Unteren Keuper bestimmt. Diese sind von zusammenhängenden Lössdecken unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt. Im Marktgebiet wechseln sich Löß und Lößlehme sowie Ton-/Mergelstein ab. Insgesamt sind die Böden wasser- und frostempfindlich. Staunässe kann auftreten, außerdem sind zum Teil besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. In den Bachtälern sind Lehme und Sande vorhanden, welche auch eine mittlere Tragfähigkeit besitzen. Die vorhandenen Braunerden sind für den Ackerbau wertvoll.

## **Klima**

Das Klima ist subkontinental geprägt. Aufgrund der Lage im Regenschatten der Spessart-Rhön-Schwelle und den damit verbundenen geringen Niederschlägen gehört die überplante Fläche zu den trockensten Regionen Bayerns.

In Zukunft werden durch die Auswirkungen des Klimawandels Trockenzeiten, aber auch Starkregenereignisse voraussichtlich weiter zunehmen.

Die Kulturlandschaft ist geprägt durch landwirtschaftliche und waldreiche Flächen. Die vorherrschende Landwirtschaft profitiert durch den guten Boden sowie das Klima. Der Klimawandel wird in Zukunft auch enormen Einfluss auf den Markt nehmen.

## 3.2 Flächennutzung und Flächennutzungsplan

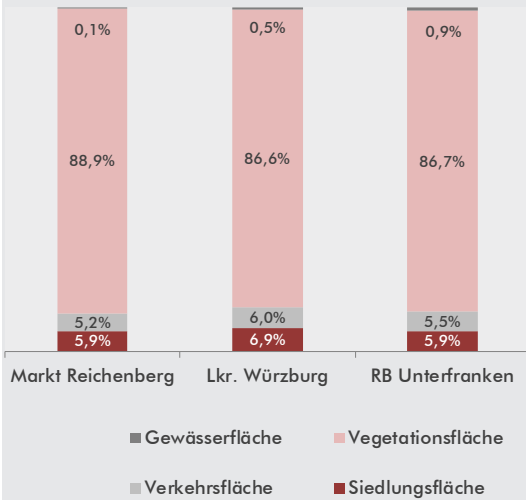


Abb. 16: Flächenvergleich Markt Reichenberg zu Obereinheiten 2018  
© Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Der Markt Reichenberg besitzt fünf Ortsteile Reichenberg, Fuchsstadt, Uengershausen, Albertshausen und Lindflur. Insgesamt umfasst die Gemarkung 34,8 km<sup>2</sup>, die vor allem landwirtschaftlich geprägt sind.

Im Vergleich zu den Obereinheiten ist der Markt – trotz der Waldgebiete im Nordwesten – waldärmer (16 %, Lkr. Würzburg 21 %, RB Unterfranken 40 %). Im Gegensatz dazu sind die landwirtschaftlichen Flächen stärker vertreten (67 %, Lkr. Würzburg 55 %, RB Unterfranken 32 %).

Der Flächennutzungsplan (Gesamtüberarbeitung 2003) wird kontinuierlich fortgeschrieben, letzte Ergänzungen wurden im Dezember 2019 eingefügt.

Die Ortskerne sind als Dorf- und Mischgebiete ausgewiesen, um die wohnungsnaher Versorgung zu garantieren. Dabei gilt Reichenberg als Zentrum. Ortsbildprägende Gebäude befinden sich in den noch dörflich geprägten historischen Altorten. Neue Siedlungserweiterungen sind als Wohnbauflächen (W und WA) festgesetzt. Ein reines Wohngebiet ist im Hauptort vorhanden, zudem gibt es am Schlossberg ein durchgrüntes Wohngebiet. Südlich des Vorderen Höchbergs sind – um ein einheitliches Siedlungsgefüge zu erhalten – Grünflächen ausgewiesen. Im Hauptort ist das 15,5 ha umfassende Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ festgesetzt. Private städtebauliche Sanierungsmaßnahmen können in diesem Bereich durchgeführt werden.

In Reichenberg, Uengershausen und Albertshausen befinden sich zudem ausgewiesene gewerbliche Bauflächen. An den Verbindungsstraßen sind einzelne Einheiten und Flächen für Erneuerbare Energien ausgewiesen. Im Süden an der B19 befindet sich das Gewerbegebiet „Klingholz“ und an der WÜ14 – nördlich von Fuchsstadt – das Industriegebiet „Fuchstädter Hardte“. Im Hauptort Reichenberg das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“.

In den Ortschaften sind Sport- und Freizeitflächen als Sondergebiete ausgewiesen. Diese sind außer in Albertshausen außerhalb des Siedlungsgebietes. Im Hauptort Reichenberg ist die tierärztliche Klinik und Reitanlage als weiteres Sondergebiet deklariert.

Außerdem sind in den Ortschaften Gemeinbedarfsflächen und Kleingärten ausgewiesen.

An den klassifizierten Straßen sind außerhalb der Ortsteile Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zu beachten. Das Sondergebiet für Windkraft befindet sich im Westen von Uengershausen. In der Nähe ist ein Sondergebiet für Modellflug vorhanden.

Die Siedlungen sind kompakt gehalten. Möglichkeiten zur Erweiterung sind unter Beachtung der Innenentwicklung im Bereich Wohnen und Gewerbe noch vorhanden.

Der Markt ist landwirtschaftlich geprägt. Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung sind in den Bereichen Gewerbe und Wohnen noch möglich.

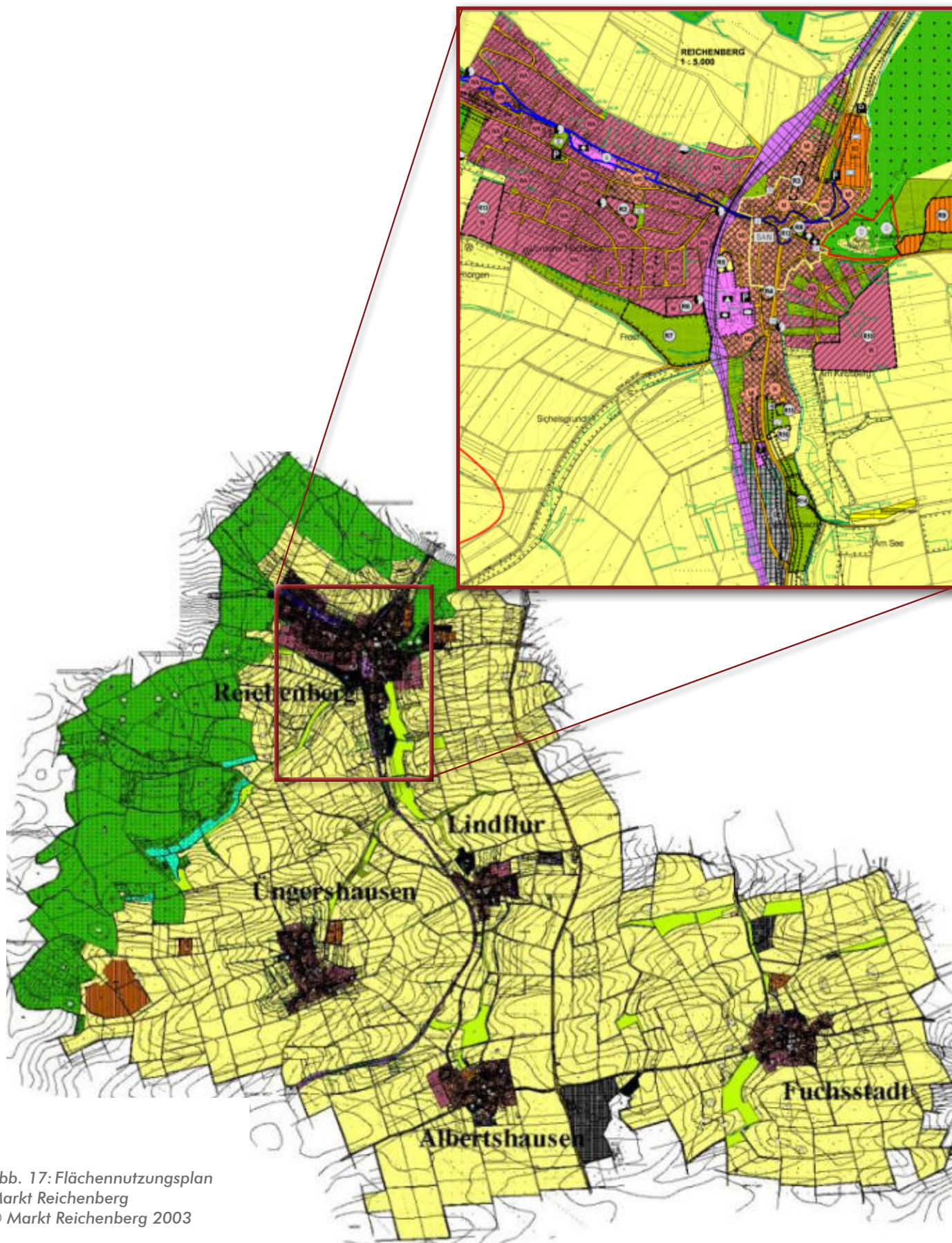


Abb. 17: Flächennutzungsplan  
Markt Reichenberg  
© Markt Reichenberg 2003

### 3.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

#### Bestand

1840 lebten 1.759 Personen im Markt Reichenberg. Seit dem 2. Weltkrieg gibt es einen erhöhten Zuzug. Bis 2018 stieg die Bevölkerung auf 4.281 Personen an. Im Vergleich zu den Obereinheiten ist die Bevölkerungsentwicklung ähnlich. Seit 2016 ist nach einer leichten Stagnation wieder ein Bevölkerungswachstum erkennbar.

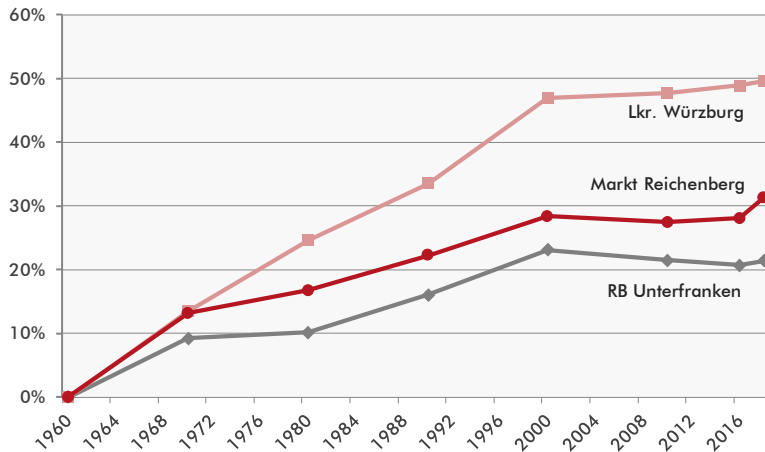


Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung in Relation zu 1960 und im Vergleich zu den Obereinheiten  
© Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

In den letzten Jahren war hauptsächlich eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergeben sich leichte Gewinne, welche mit Hilfe des positiven Wanderungssaldos zu einer leichten Bevölkerungszunahme in den vergangenen Jahren geführt haben. Nur 2012 und 2016 gab es einen negativen Saldo.

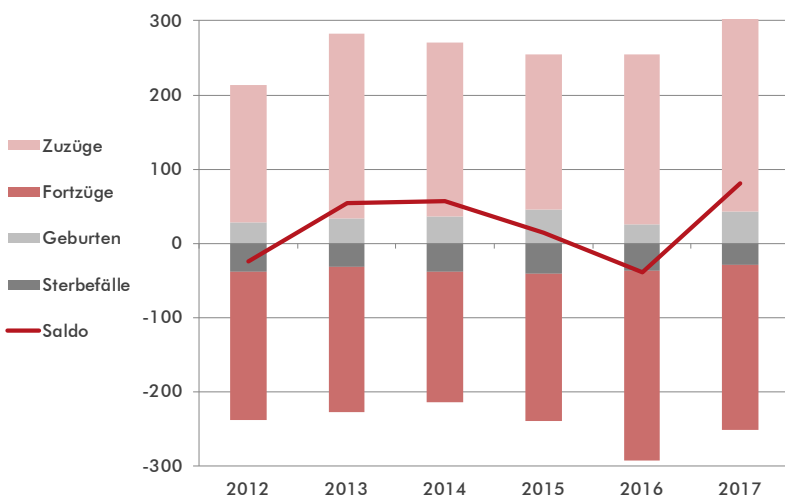
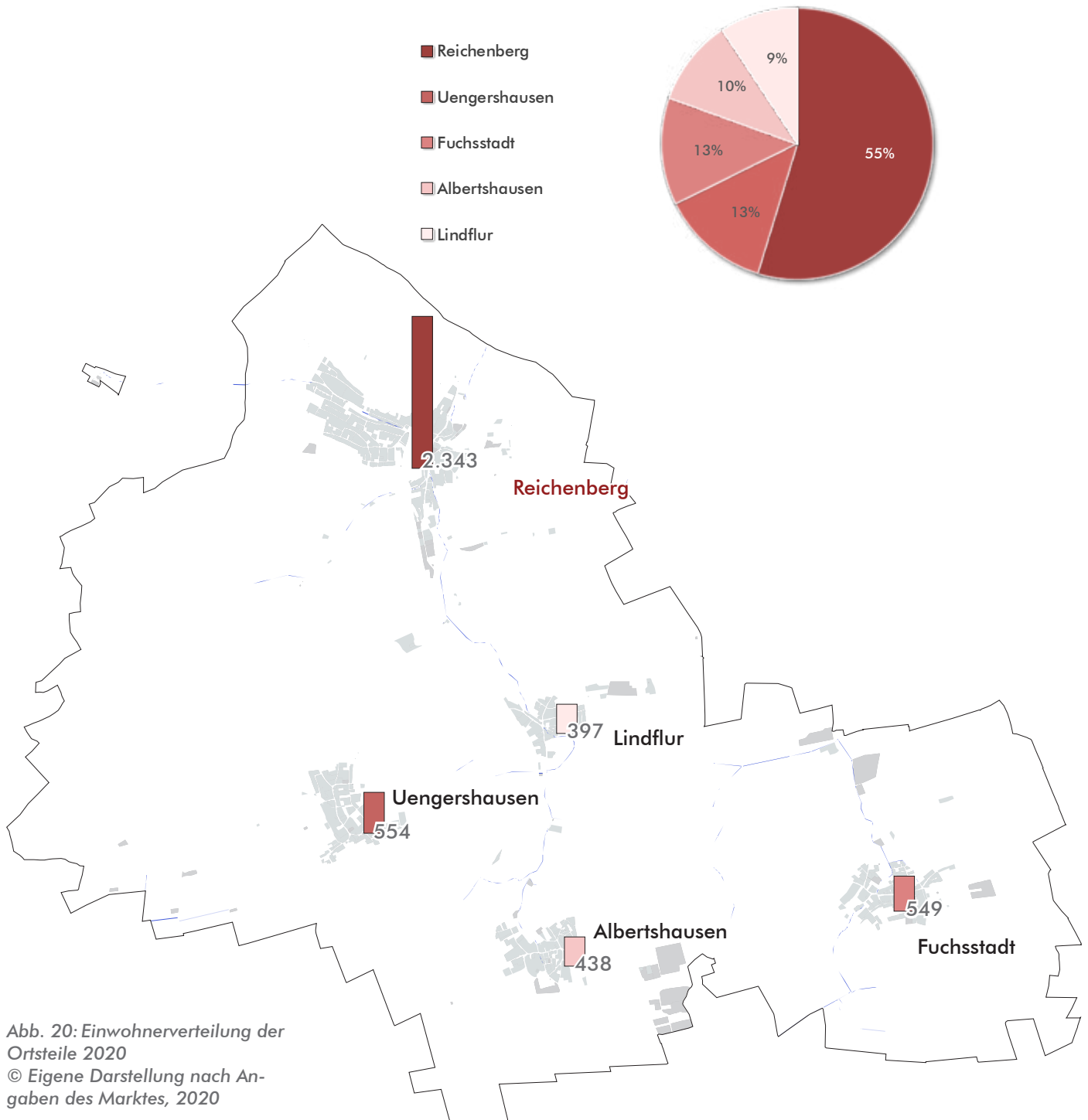


Abb. 19: Die Veränderung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderung Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020



Über die Hälfte der Einwohner leben in Reichenberg. Uengershausen und Fuchsstadt weisen über 500 Einwohner auf. Im einwohnerschwächsten Ortsteil Lindflur lebt 9 Prozent der Gesamtbevölkerung.



Die Altersstruktur des Marktes repräsentiert schon jetzt den demografischen Wandel. Das Durchschnittsalter beträgt 44,9 Jahre, im Vergleich zu den Obereinheiten (Mittel Regierungsbezirk Unterfranken und Landkreis Würzburg 44,7 Jahre) ist der Wert höher ausgeprägt. Zu erkennen ist, dass viele junge Erwachsene in Ausbildung und Studium den Markt verlassen. Dies ist aufgrund der Nähe zur Universitätsstadt Würzburg bemerkenswert.

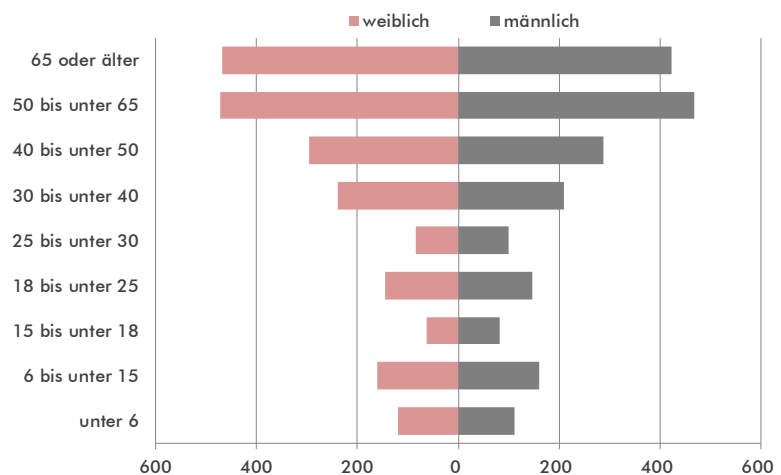


Abb. 21: Die Alters- und Geschlechtsstruktur des Marktes Reichenberg 2018  
© Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Eine Messgröße für die demografische Alterung ist das Billeter-Maß. Errechnet wird dieser Wert aus einer Gegenüberstellung der Summe der jüngeren und älteren Bevölkerung zur mittleren Bevölkerung. Je niedriger der Wert ist, umso stärker ist die Gebietseinheit von der Überalterung und Schrumpfung betroffen. Das Billeter-Maß betrug im Markt -0,79 und entspricht dem Trend der Obereinheiten.

In den vergangenen Jahren ist ein Bevölkerungswachstum im Markt zu verzeichnen. Der Trend der Überalterung und des Wegzugs junger Erwachsener ist erkennbar.

## Prognose

Die Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik berechnen gemeindebezogene Bevölkerungsdaten für das Jahr 2031. Die vorherrschenden Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklungen sowie die Lage des Marktes in der Region beeinflussen die Berechnung der Prognosewerte.

Für den Markt Reichenberg ist eine Stagnation der Bevölkerung vorausberechnet (0,4 % Steigerung in 14 Jahren). Eine leichte Zunahme wird für den Landkreis sowie die Stadt Würzburg vorhergesehen.

Um bei diesem Trend mitzugehen, ist eine Anpassung der vorhandenen Infrastrukturen erforderlich. Dies beinhaltet Maßnahmen im Bereich Flächenmanagement, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen sowie der Ortsgestaltung.

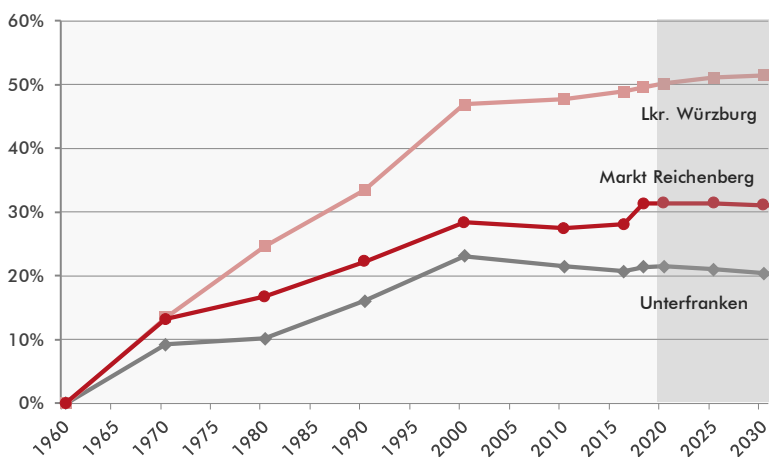


Abb. 22: Bevölkerungsprognose Markt Reichenberg und Obereinheiten  
© Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Der Markt profitiert von der vorhandenen Kindertages- und Grundschuleinrichtung. 2031 wird die Zahl der unter 18-Jährigen um 7,1 Prozent ansteigen. Außerdem zeigt die Prognose zur Veränderung der Altersgruppen, dass der Anteil der über 65-Jährigen um 24 Prozent zunehmen wird. Das Durchschnittsalter steigt auf 46,2 Jahre. Das Billeter-Maß wird auf -0,9 sinken.

Der Handlungsdruck der Orte im Bereich der Seniorenarbeit wird folglich steigen. Es ist dringend notwendig bereits jetzt auf diese Entwicklungen zu reagieren und zum Beispiel die Infrastruktur an den zukünftigen Bedarf anzupassen oder geeignete Wohnformen für ältere Menschen anzubieten.

In Zukunft wird die Bevölkerung, solange keine Veränderungen vorstatten gehen, stagnieren. Die Zahl der betagteren Bevölkerungsgruppe wird zudem zunehmend steigen.

## 3.4 Daseinsvorsorge

Der Markt Reichenberg gliedert sich in fünf Ortsteile, deren Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sehr unterschiedlich ausgebildet sind. Der Hauptort Reichenberg weist die meisten Einrichtungen im Gebiet auf. In den umliegenden Zentren zum Beispiel Heuchelhof, Kist sind weitere Daseinsvorsorgeeinrichtungen vorhanden.

Im Bereich Nahversorgung ist in der Ortsmitte Reichenbergs ein EDEKA-Markt mit Stehcafé vorhanden. Ein Hofladen bietet regionale Lebensmittel an. Der ehemalige Metzger ist von Leerstand betroffen. Ein ehrenamtlich geführter Dorfladen befindet sich in Uengershausen. In Albertshausen ist eine Bäckereifiliale im Gewerbegebiet vorhanden. Eine Bäckerei befindet sich in auch Fuchsstadt.

Bildungs- und Betreuungsangebote sind hauptsächlich im Hauptort zu finden. Der Standort des Waldkindergartens „Schlupfwinkel“ ist im Guttenberger Forst. Die evang.-luth. Kindertageseinrichtung Reichenberg mit Krippenplätzen besitzt Erweiterungsabsichten. In Lindflur befindet sich eine weitere Kindertagesstätte mit Krippenplätzen. Insgesamt werden in den drei Kinderbetreuungseinrichtungen 212 Kinder von 36 Pädagogen betreut. 2018 wurden in der Grundschule Reichenberg 138 Schüler von 7 Lehrkräften unterrichtet. Betreuung für Hortkinder gibt es in Reichenberg in der Schule/Wolffskeelhalle und bis Ende 2020 in der Kindertagesstätte Lindflur. Zudem ist in Reichenberg ein Programm für die Ferienbetreuung vorhanden. In der Wolffskeelhalle befindet sich eine Bibliothek sowie eine Außenstelle der VHS Würzburg.

Das „Seniorenwohnen am Schlossberg“ bietet für Senioren altersgerechte Wohnformen an. Eine Station des ambulanten Pflegedienstes der Diakonie Würzburg befindet sich im Hauptort.

Ärzte und Praxen von Physiotherapeuten befinden sich in den Ortsteilen Lindflur und Reichenberg.

Eine Tierarztpraxis befindet sich am Schloss in Reichenberg.

Im Hauptort sind zwei regionale Banken angesiedelt.

Das „iParkHotel“ in Albertshausen besitzt 66 Zimmer, ein Restaurant und Tagungszimmer. Weitere Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Pensionen sind im Hauptort „Am Schlossberg“ sowie in Fuchsstadt „Haus Gisela“. Konkurrenz entsteht durch private Anbieter, die über diverse Internetplattformen Unterkünfte anbieten.

Eine gastronomische Einrichtung „Zum Brunnenbäck“ befindet sich in Reichenberg. In Albertshausen und Reichenberg bieten Bäckereien Imbisse an. Weitere Restaurants sind der Pizzalieferservice in Reichenberg und die „Kräuterstube“ in Fuchsstadt. Teils sind die ehemalige Gasthäuser in den Ortschaften von gastronomischen Leerstand betroffen, zum Beispiel „Zum Lamm“ in Albertshausen. Aber auch das „Forsthaus Guttenberg“ oder das „Chausee-Wirthshaus“ bei Lindflur.

Die Versorgung im Markt ist trotz großer Konkurrenz noch sichergestellt, dabei bildet der Hauptort ein Zentrum.

Cluster

- Nahversorgung
- ▲ Kindergarten
- ▲ Grundschule
- ◆ Seniorenwohnen
- Medizinische Einrichtung
- ◇ Bank
- ◆ Unterkunft
- Gastronomie
- Gewerbe/Handwerk/Geschäfte Cluster
- ★ Veranstaltungshalle

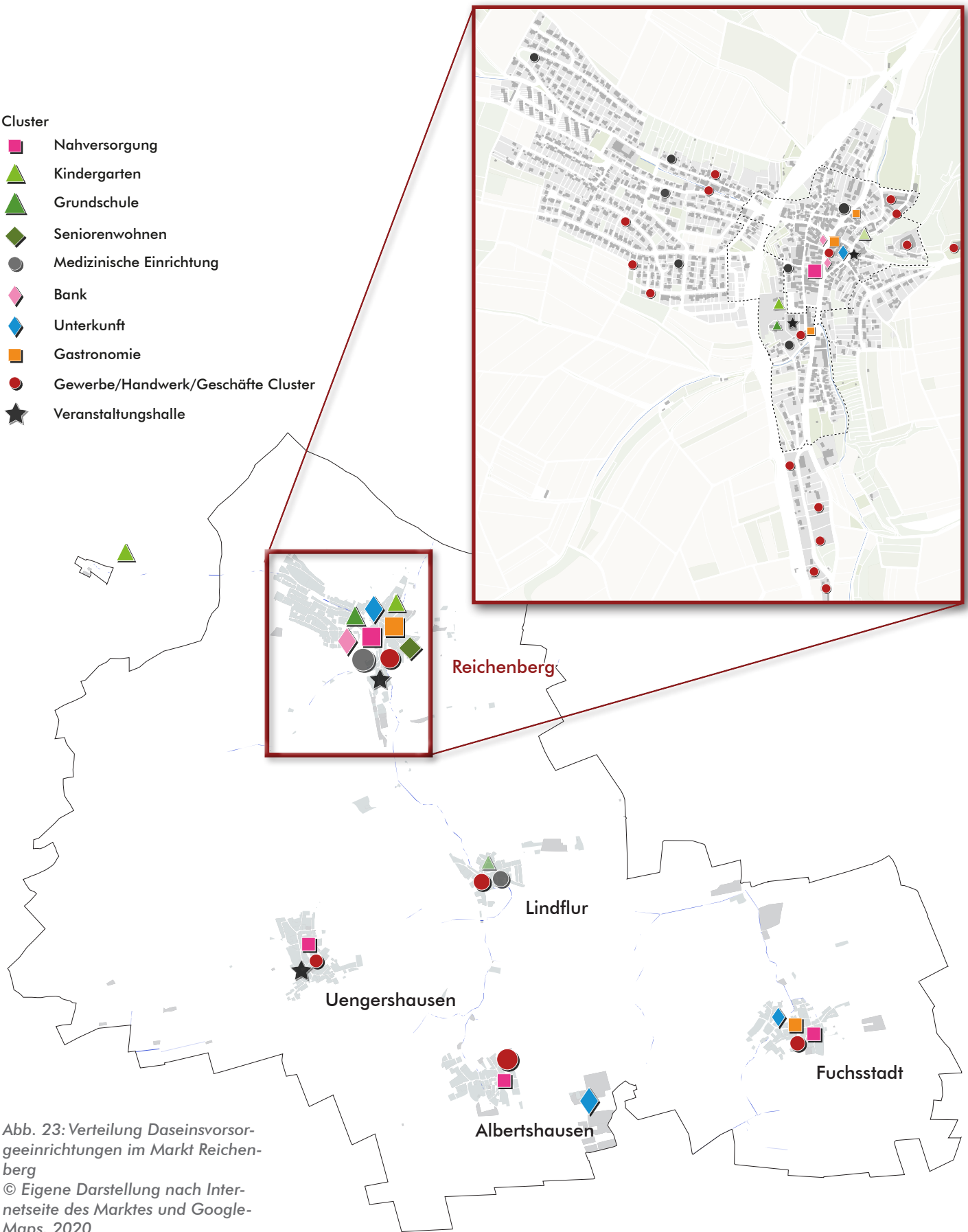


Abb. 23: Verteilung Daseinsvorsorgeeinrichtungen im Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Internetseite des Marktes und Google-Maps, 2020

## 3.5 Verkehr und ÖPNV

### Lage

Der Markt Reichenberg ist von der Staatsstraße 511 direkt an das Oberzentrum Würzburg angebunden, wobei gleichzeitig eine Gemeindeverbindungsstraße eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 19 bildet. Eine weitere wichtige Verkehrsverbindung stellt die Kreisstraße WÜ 29 dar, welche den Markt Reichenberg mit der Gemeinde Kist verbindet.

Somit bestehen für den Markt Reichenberg zwei direkte Anbindungen an die Bundesautobahn A 3 zu den Auffahrten Würzburg-Heidingsfeld und Würzburg-Kist, welche innerhalb kürzester Zeit von der Ortsmitte erreichbar sind. Insofern ist eine nahezu optimale Verkehrsanbindung des Marktes sowohl an örtliche als auch überörtliche Verkehrseinrichtungen festzustellen.

Zudem liegt Reichenberg an der Bahntrasse Würzburg-Lauda „Frankenbahn“, die Würzburg und Stuttgart über Heilbronn verbindet.

### Radwege

Zwischen den Orten und zu den umliegenden Zentren bestehen in Reichenberg überschaubare Distanzen. Aufgrund des Wegezustandes in einigen Abschnitten ist die Verbindung unattraktiv.

### ÖPNV

Die Regionalbahn bedient Reichenberg wochentags von 5:00 bis 21:00 Uhr im Stundentakt. Am Morgen wird das Angebot nach Würzburg zu einem Halbstundentakt verdichtet. Am Wochenende erfolgt eine Bedienung von nur zwei Stunden.

Der Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH (VVM) bedient mit vier Buslinien den Markt Reichenberg

- Würzburg - Reichenberg - Forsthaus Guttenberg (Linie 311)
- Würzburg - Reichenberg - Moos - Albertshausen (Linie 312)
- Würzburg - Giebelstadt - Gaurettersheim (Linie 421)
- Würzburg - Giebelstadt - Gelchsheim (Linie 422)
- Rufbusse am Wochenende

Die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen ist in den Ortsteilen recht gut. Der Osten von Fuchsstadt sowie der Süden von Markt Reichenberg werden nicht bedient. Die Taktung der Buslinien ist jedoch nicht einheitlich, es kommt zu langen Wartezeiten. Außerdem sind die Abfahrtszeiten der Busse in den Ortsteilen an die Abfahrtszeiten der RB/RE in Reichenberg Richtung Würzburg mangelhaft abgestimmt. Eine Ausdünnung der Taktzeiten in den Abendstunden und am Wochenende führt zu höherem Individualverkehr.

Der Markt bietet eine sehr gute Lage und verkehrliche Anbindung. Der ÖPNV und die Wegeinfrastruktur sind vorhanden, aber in Taktung und Qualität ausbaufähig.

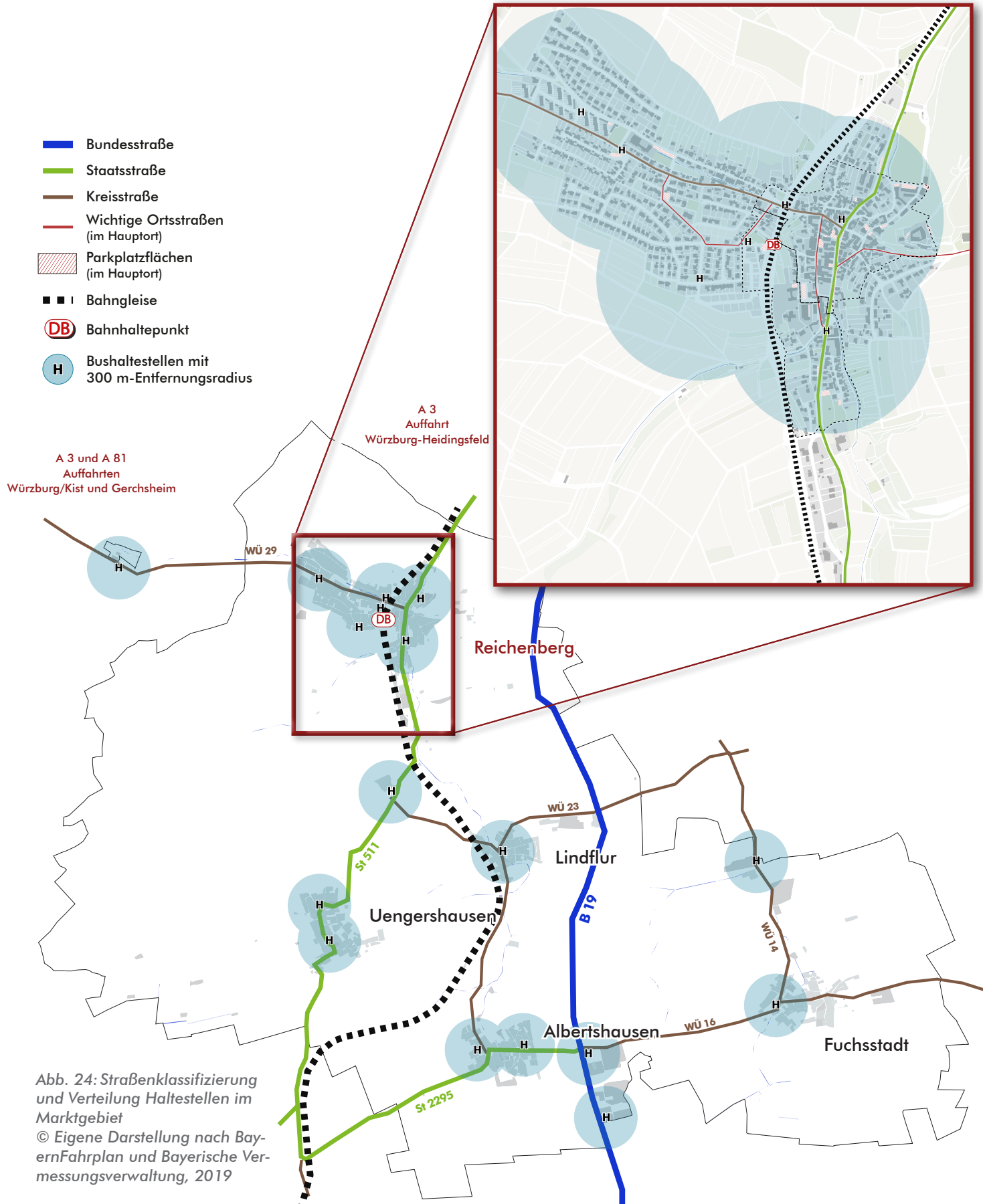
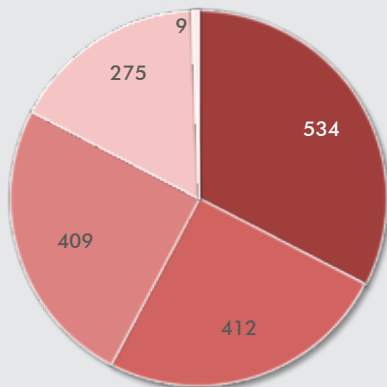


Abb. 24: Straßenklassifizierung und Verteilung Haltestellen im Marktgebiet  
© Eigene Darstellung nach BayernFahrplan und Bayerische Vermessungsverwaltung, 2019

## 3.6 Wirtschaft und Arbeit



- öffentliche und private Dienstleister
- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe
- Unternehmensdienstleister
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Abb. 25: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereich im Markt Reichenberg 2018

© Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Der Markt Reichenberg bietet 1.639 Arbeitsplätze hauptsächlich im Dienstleistungssektor (35 %), sowie in der Produktion und im Handel, Verkehr und Gastgewerbe (je 25 %). Die Land- und Forstwirtschaft ist am geringsten vertreten.

Im Markt sind noch Haupt- und Nebenerwerbslandwirte vorhanden. 49 landwirtschaftliche Betriebe waren 2016 gemeldet (2005: 68 Stück) (© BLfS 2020). Der Rücklauf landwirtschaftlicher Betriebe führt zur Unternutzung und zum Leerstand von den teils ortsbildprägenden Hofstellen. Die vorhandenen Scheunen besitzen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf und werden unter- oder gar nicht genutzt. Eine Sanierung und Umnutzung der Gebäude würde den Verfall der Altorte entgegenwirken.

Drei Gewerbegebiete sind im Markt ausgewiesen. Das Gewerbegebiet „Klingholz“ liegt direkt an der B 19 und gehört zur Gemarkung Albertshausen. Das Industriegebiet „Fuchsstädter Hardte“ ist nördlich von Fuchsstadt. Ein weiteres Gewerbegebiet ist im Süden von Reichenberg „Am Bahnhof“. In beiden Gewerbeflächen sind noch Potenziale vorhanden.

Drei große Betriebe im verarbeitenden Gewerbe beschäftigen insgesamt 182 Personen. Weitere Gewerbebetriebe sind zum Teil in den Altorten angesiedelt. Hier sind Misch- und Dorfgebiete ausgewiesen, die eine Ansiedlung von Gast-/Gewerbe ermöglichen.

Über 55 Prozent der Beschäftigten sind außerhalb des Marktes tätig und pendeln täglich. 32 Arbeitslose sind 2018 im Marktgebiet registriert.

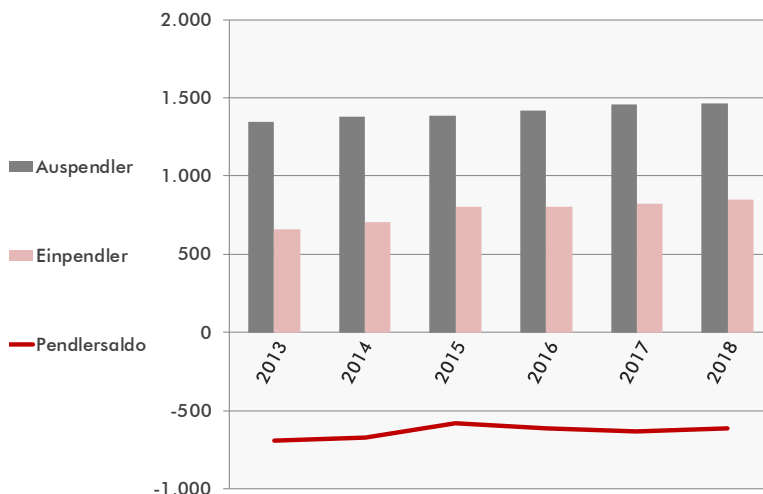


Abb. 26: Ein- und Auspendler des Marktes Reichenberg von 2013 bis 2018

© Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Der Markt Reichenberg besitzt eine hohe Attraktivität für Arbeitgeber und -nehmer. Die Flächen für Gewerbeansiedlungen sind nicht ausgeschöpft.



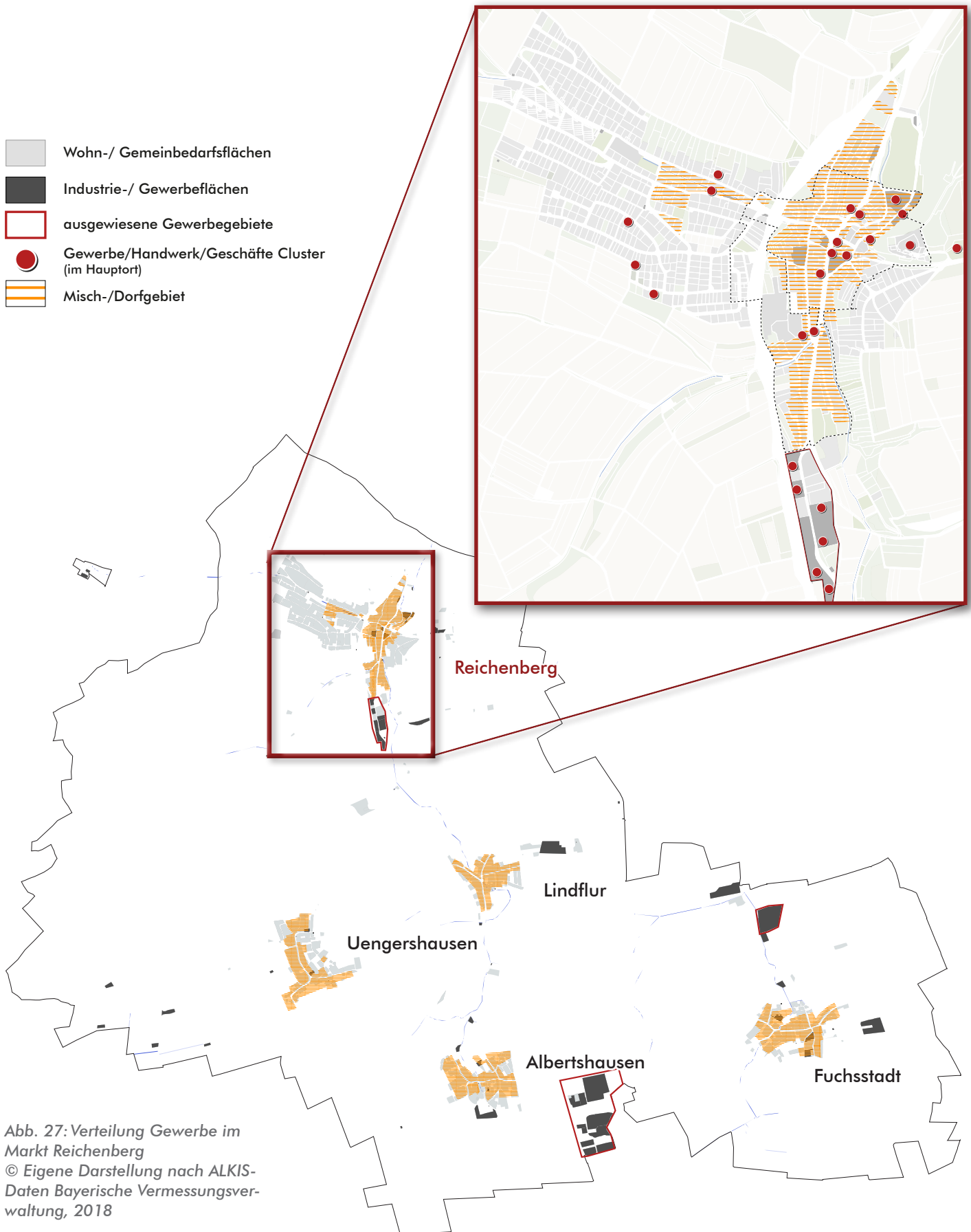


Abb. 27: Verteilung Gewerbe im Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach ALKIS-Daten Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

## 3.7 Freizeit und Tourismus

### Rad- und Wanderwege

Aufgrund der Lage am Guttenberger Forst und der Nähe zur Großstadt Würzburg sind einige beliebte Rad- und Wanderwege vorhanden.

Der Radwanderweg „Main-Tauber-Radweg“ des Landkreises Würzburg ist 105 km lang und führt durch Reichenberg. Der Fernwanderweg „Drei Königs Gang“ (95 km) verbindet die um die Stadt Würzburg liegenden Ortschaften miteinander. Uengershausen, Albertshausen und Fuchsstadt liegen auf dem Rundweg. Zwischen den Ortsteilen sowie zu den umliegenden Zentren fehlt zum Teil der Lückenschluss.

Viele örtliche Wanderwege führen durch das Naturwaldreservat sowie durch den Guttenberger Forst.

Aufgrund des Reitvereins am Schloss gibt es ausgewiesene Reitwege.

### Tourismus

Die umgebende Landschaft mit den Wäldern und Wiesen ist für Erholungssuchende unter anderem aus dem Raum Würzburg sehr attraktiv. Rad- und Wanderwege sowie Erlebnispfade bieten ein gutes Angebot. Jedoch ist die Destination am Forsthaus Guttenberg nicht mehr ansprechend. Das Schloss in Reichenberg ist eine Sehenswürdigkeit, jedoch in privater Hand und somit nicht zugänglich. Rad- und Wanderwege sowie die Reitmöglichkeiten bieten viel Potenzial. Ein Hotel sowie einige Pensionen sind vorhanden. Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind keine Übernachtungszahlen erfasst. Eine Gaststätte, welche fränkische Gerichte anbietet, ist in der Reichenberger Ortsmitte noch aktiv.

### Spiel- und Sportstätten

Im Markt gibt es in jedem Ort einen Sport-/Bolzplatz, die eher am Rand des Siedlungsgebietes angesiedelt sind. Sie bieten somit ausreichend Platz und kaum Störung von Anwohnern. Teils kommt es in Stoßzeiten zu einer Überfüllung der Parkplätze. Im Hauptort Reichenberg befindet sich an der Schule zudem ein Hartplatz und ein Beachvolleyballfeld. Die Belagsflächen und Netze sind sanierungsbedürftig. Tennisplätze sind in Reichenberg und Fuchsstadt vorhanden. In Albertshausen befindet sich ein Freibad sowie ein Beachvolleyballfeld.

In allen Ortsteilen sind Spielplätze vorhanden.

### Vereine

Allein 20 Vereine sind im Hauptort angesiedelt. Unter anderem zählt dazu auch der Schützenverein, welcher ein eigenes Schützenhaus an der Bahnhofstraße besitzt. In jedem Ortsteil sind Freiwillige Feuerwehren ansässig.

Zwei Veranstaltungshallen sind die Wolffskeelhalle im Hauptort sowie die Mehrzweckhalle in Uengershausen.

Grundlegende Freizeiteinrichtungen und -angebote sind vorhanden. Das Angebot ist jedoch noch ausbau- und erweiterungsfähig.

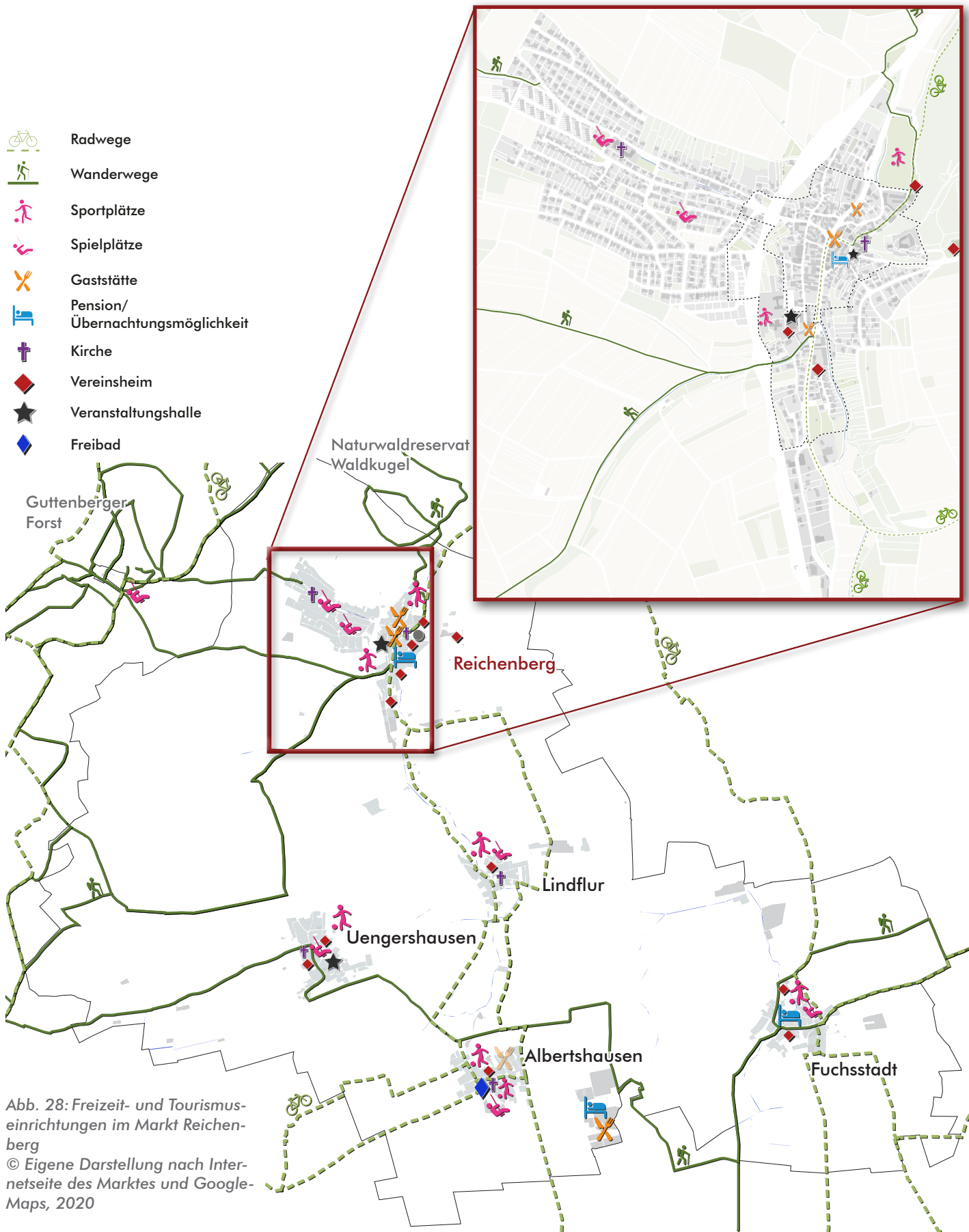


Abb. 28: Freizeit- und Tourismuseinrichtungen im Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Internetseite des Marktes und Google-Maps, 2020

## 3.8 Erneuerbare Energien

Die Energiewende gelingt durch eine besonders wirkungsvolle und dauerhafte Minderung der Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>)-Emissionen durch eine Kombination aus diesen Schritten:

- Energiebedarf senken
- Energieeffizienz steigern
- Erneuerbare Energien ausbauen

Dabei hat der Markt als Verbraucher eine Vorbildfunktion für die Bürger und kann als Motivator auftreten.

Im Bereich erneuerbarer Energien ist der Markt sehr gut aufgestellt.

Die fünf Windkraftanlagen im Südwesten produzieren 144 Prozent des kommunalen Stromverbrauches. Die Potenzialflächen für Windkraftanlagen sind jedoch nicht ausgeschöpft. Durch weitere Windenergieanlagen kann ein Überschuss unter anderem für die umliegenden Kommunen generiert werden.

Neben den bestehenden Photovoltaikanlagen auf gewerblichen und privaten Dächern besteht ein hohes Potenzial zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie in Freianlagen und kommunalen Gebäuden u. a. bei der Wolfskeelhalle. Bei dem Ausbau sind vorwiegend Produkte zu nutzen, die sich gut in die bestehende Architektur einfügen.

Ein Potenzial für Wasserkraft ist trotz vorhandener Bäche nicht gegeben.

Insgesamt ist ein bilanzieller Überschuss an Strom aus erneuerbaren Energien vorhanden. Durch den Ausbau zusätzlicher Potenziale ist ein weiterer Schritt in Richtung Energiewende getan.

35 Prozent des gesamten Wärmebedarfs werden im Markt durch erneuerbare Energien gedeckt. Dazu gehören unter anderem die Abwärme aus Biogasanlagen und Industrie (23 %). Eine Pelletanlage in Reichenberg heizt die Schule, die Kindertagesstätte und die Wolfskeelhalle. Die Kindertagesstätte in Lindflur sowie die Mehrzweckhalle in Uengershausen werden von einer Biomasseanlage beheizt. Zudem sind über 50 Geothermiesonden im Marktgebiet vorhanden.

In naher Zukunft soll die Energiewende weiter vorangetrieben werden. Durch die zukünftige Sanierung kommunaler Liegenschaften – zum Beispiel der Wolfskeelhalle – ist ein weiterer Schritt getan. Zudem können Informationen und das Aufzeigen von Fördermöglichkeiten im Bereich des umweltbewussten Bauens die Bürger weiter ermutigen.

2013 wurde in einem Energiekonzept der Landkreis Würzburg genauer betrachtet. Der Bestand wurde analysiert, das Potenzial ermittelt und ein gesamtübergreifendes Leitbild erstellt. 2012 enthielt das LEK ein Strategiekonzept Energie.

Ein gemeindliches Energiekonzept ist seit 2012 in Planung und sollte baldmöglichst erstellt werden. Dabei ist der Ausbau der E-Mobilität mit zu verfolgen.

Im Rahmen der erneuerbaren Energien wird das vorhandene Potenzial sehr gut genutzt, ist aber noch nicht ausgeschöpft.

-  Solar-/Photovoltaikanlagen (Dach)
-  Solar-/Photovoltaikanlagen (Freifläche)
-  Erdwärmesonden
-  Biomasseanlagen
-  Biogasanlagen
- Windenergie
  -  Windkraftanlagen
  -  Vorbehaltsgebiet Windkraft
  -  günstige Gebiete Windkraft

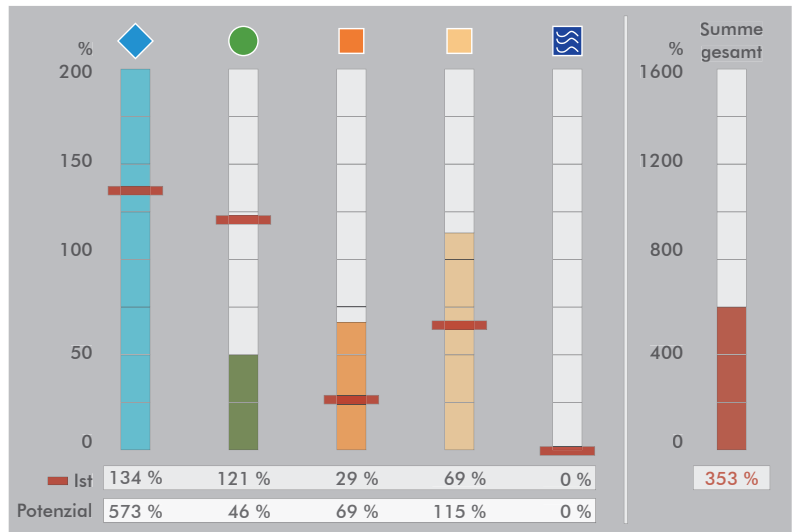


Abb. 29: Anteil erneuerbare Energien am kommunalen Stromverbrauch, Überschuss und Potenzial vorhanden  
© Eigene Darstellung nach Mischpult - Energie-Atlas Bayern  
Daten von 2019

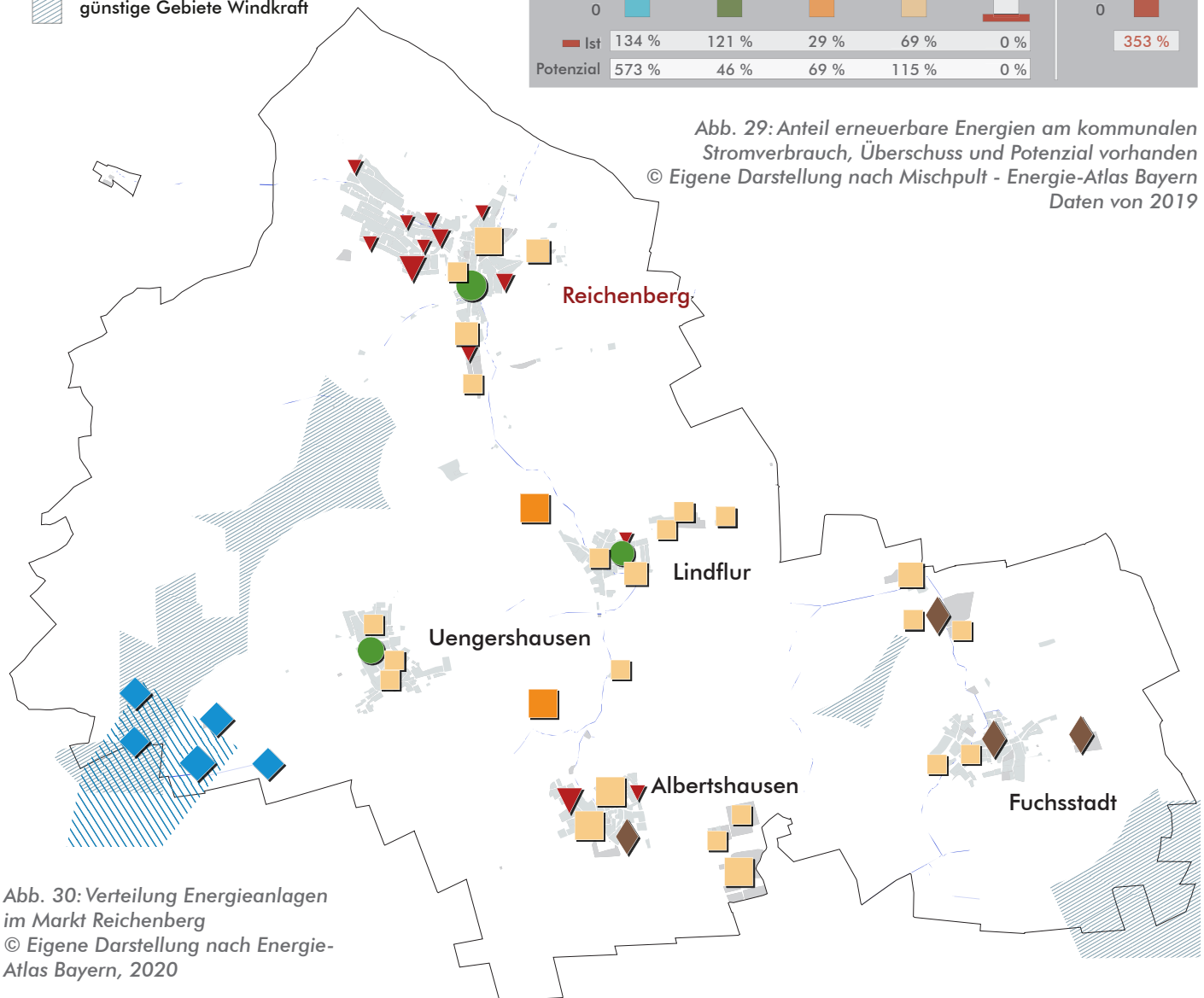


Abb. 30: Verteilung Energieanlagen im Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Energie-Atlas Bayern, 2020

## 3.9 Stärken-Schwächen-Potenziale

### Naturraum und Naturhaushalt

Die Kulturlandschaft ist geprägt durch landwirtschaftliche und walddreiche Flächen. Die vorherrschende Landwirtschaft profitiert durch den guten Boden sowie das Klima. Der Klimawandel wird in Zukunft auch enormen Einfluss auf die Entwicklung des Marktes nehmen.

Die Kulturlandschaften in dem Gebiet sind weiter zu bewahren, zu nutzen und zu gestalten. Dabei sind ökologische, soziale und ökonomische Systeme an aktuelle und künftige klimatische Folgen und Auswirkungen anzupassen.

### Flächennutzung und Flächennutzungsplan

Der Markt ist landwirtschaftlich geprägt. Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung sind in Bereich Gewerbe und Wohnen weiterhin möglich.

Mögliche Flächennutzungen sind in Zukunft flächensparend umzusetzen. Dabei sind Gewerbecluster zu bilden und die Ortskerne als Versorgungsstandort weiter zu wahren.

### Bevölkerungs- und Sozialstruktur

In den vergangenen Jahren ist ein Bevölkerungswachstum im Marktgebiet vorhanden. Der Trend der Überalterung und des Wegzugs junger Erwachsener ist zu erkennen. In Zukunft wird die Bevölkerung, solange keine Veränderungen vorstattengehen, leicht stagnieren. Die Zahl der betagteren Bevölkerungsgruppe wird zunehmend steigen.

Bei Planungen sind die Belange von jungen Erwachsenen sowie Senioren mitzuberücksichtigen. Die Anpassung der Infrastruktur an die Effekte des demografischen Wandels ist von entscheidender Bedeutung. Die Attraktivität der universitätsnahen Lage sollte besser genutzt werden.

### Daseinsvorsorge

Die Versorgung im Marktgebiet ist trotz großer Konkurrenz sichergestellt, dabei bildet der Hauptort ein Zentrum.

In Zukunft müssen der Bestand der Einrichtungen im Markt weiter gewährleistet bleiben und die Infrastruktur an den zukünftigen Bedarf angepasst werden.

### Verkehr und ÖPNV

Der Markt bietet eine sehr gute Lage und verkehrliche Anbindung. Der ÖPNV ist vorhanden, ist aber in Taktung und Frequenz ausbaufähig.

Eine bessere Vernetzung sowie alternative Mobilitätsformen – im Rahmen der Energiewende und der Autonomisierung – sind in Zukunft weiter zu unterstützen.

### Wirtschaft und Arbeit

Der Markt Reichenberg besitzt eine hohe Attraktivität für Arbeitgeber und -nehmer. Die Flächen für Gewerbeansiedlungen sind nicht ausgeschöpft.

Der Arbeitsstandort Markt Reichenberg ist in der Regiopoleregion Mainfranken weiter zu stärken.

### Freizeit und Tourismus

Grundlegende Freizeiteinrichtungen und -angebote sind vorhanden. Das Angebot ist jedoch noch ausbau- und erweiterungsfähig.

Ein angepasstes Freizeitangebot, welches die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen entspricht, ist für den Markt Reichenberg in Zukunft erstrebenswert.

### Energie

Im Rahmen der erneuerbaren Energien wird das vorhandene Potenzial sehr gut genutzt, ist aber noch nicht ausgeschöpft. Im Rahmen der Energiewende ist die Anpassung und Erweiterung an neue Technologien weiter erforderlich.

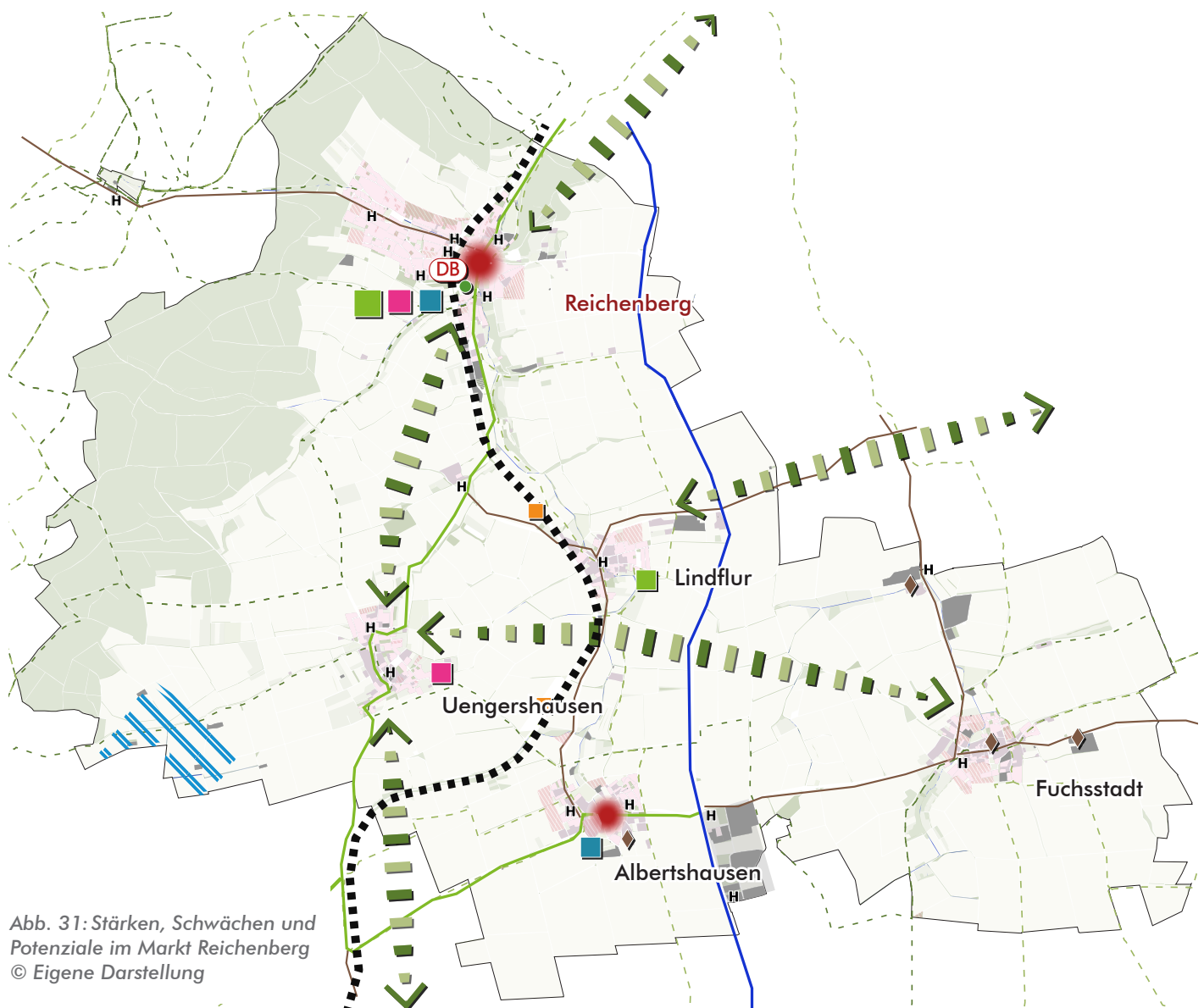


Abb. 31: Stärken, Schwächen und Potenziale im Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung





# 4 BESTANDSAUFNAHME HAUPTORT REICHENBERG

Städtebauliche Struktur  
Nutzungsstruktur  
Verkehr

## 4.1 Städtebauliche Struktur

Abb. 32: Altort Reichenberg,  
Uraufnahme (1808-1864)  
© BayernAtlas



### Historie

Der Ort Reichenberg wurde im 11. Jahrhundert das erste Mal als Hattenhausen urkundlich erwähnt. Im Jahr 1180 wurde eine kaiserlich-staufische Reichsburg errichtet. Ein Gutshof versorgte die Burgbewohner.

1480 gab es im Tal vor der Burg ein „Konglomerat aus mehreren Streusiedlungen“. Insgesamt zählten diese Bauern- und Winzerdörfer drei Ortsmitten. 1376 erwarb der Ritter Eberhard von Wolfskeel die Burg und diese wurde für den Kriegsfall als kleine Festung ausgebaut. Dazu gehörte die Errichtung einer Schildmauer, eines Turmes, einer Zugbrücke und einer Ringmauer. Eine Stationierung von Soldaten wurde veranlasst. Die Einwohner von „Hattenhausen unter Reichenberg“ wohnten am Geisberg, am Hahnenhof, am Schindersberg und in der Fuchsgasse. 1525 wurde das Schloss im Zuge des Bauernkrieges zerstört und 1562 wieder erbaut.

1693 wurde der Ort niedergebrannt und „am Fuß des Schlossberges“ wieder aufgebaut. In den nächsten Jahrhunderten entwickelte sich der Ort weiter und nahm an Bevölkerung zu. Landwirte, Handwerker und Tagelöhner lebten im Ort.

1800 war die Hauptstraße ein Stück der Reutersgasse und der Schindersberg.

1866 wurde die Bahnlinie Würzburg-Heidelberg mit einem Bahnhaltelpunkt im Süden fertiggestellt.

Der Bach floss bis 1900 in einer begradigten und eingefassten Form durch den Ort, nur ein Übergang war vorhanden. Bei der Bachverrohrung entstand die – als Hauptstraße genutzte – Bahnhofstraße und der derzeitige Ortsmittelpunkt am Rathaus. Nach dem II. Weltkrieg wurden viele Flüchtlinge aus dem Rheinland und dem Osten sowie aus den umliegenden Städten aufgenommen. Die Bevölkerung stieg exponentiell.

1977 wurde der alte Bahnhof (im Süden) stillgelegt.

1978 haben sich die Ortschaften Reichenberg, Albertshausen, Fuchsstadt, Lindflur und Uengershausen zu dem Markt Reichenberg zusammengeschlossen. Fuchsstadt brachte den Markttitel ein.

Abb. 33: Die Bahnhofstraße vor  
1950  
© Unbekannt/Markt Reichenberg



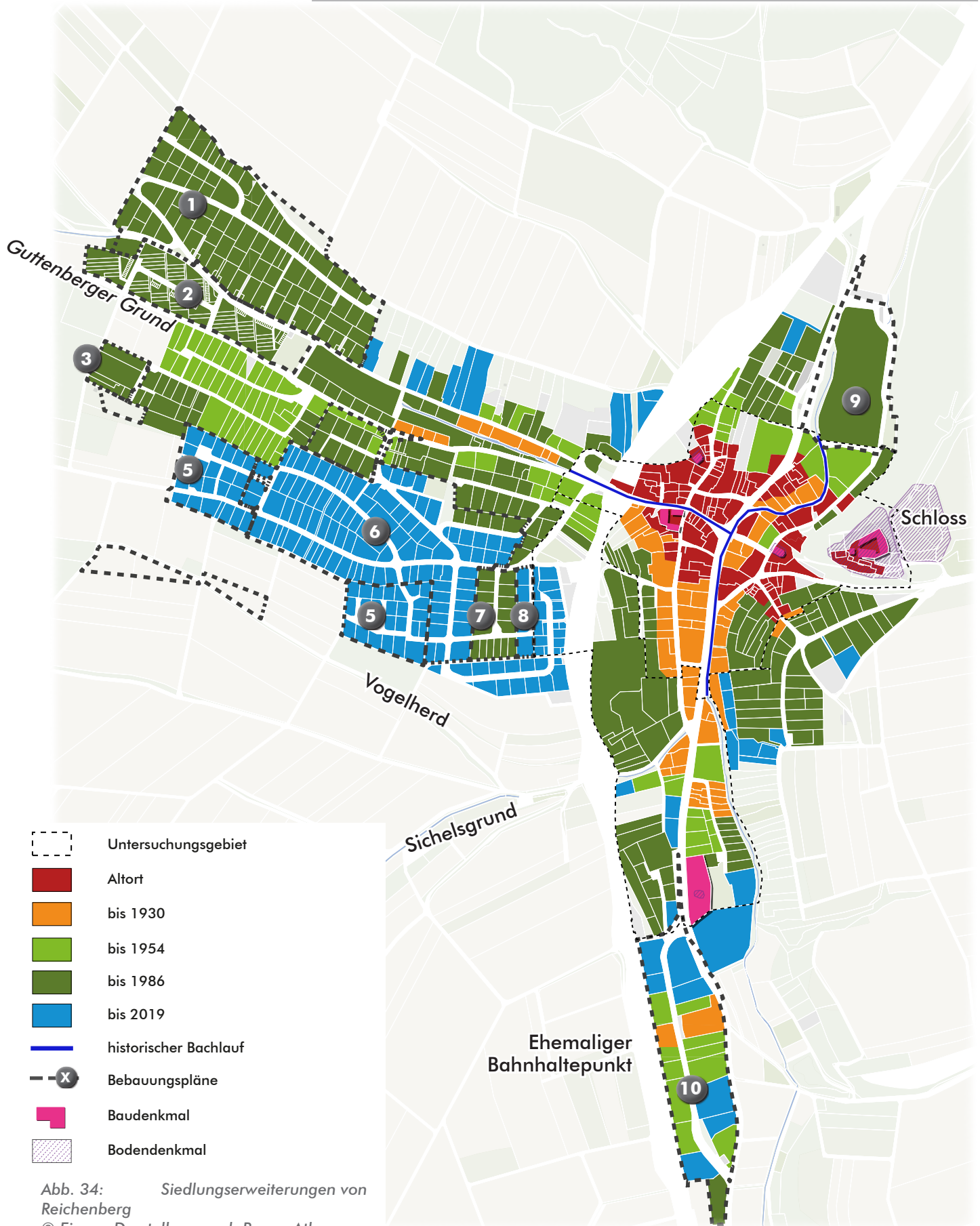


Abb. 34: Siedlungserweiterungen von Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach BayernAtlas

- 1 Guttenberger Grund II Teil B 1974 WA
- 2 Guttenberger Grund Teil I 1976 WR
- 3 Höchberghang 1967 WA
- 4 Guttenberger Grund Teil 3 1967 WA
- 5 Vorderer Höchberg 2003 WA

- 6 Am Höchberg-Winterleite 1982 WA, MD
- 7 Am Höchbergweg 1965 Kleinsiedlung
- 8 Am Höchberg II 1967 WA
- 9 Am Haag 1982 SO
- 10 Am Bahnhof 1993 GE

Das älteste Baugebiet ist in Reichenberg die Kleinsiedlung „Am Höchbergweg“ von 1965. In den Bauboomjahren 1970 bis 1995 ist der Ort weiter Richtung Westen und Süden gewachsen.

Die besondere topografische Lage im Sichelgrund, im Guttenberger Grund sowie im Tal des Reichenberger Baches beeinflussten diese Siedlungsentwicklung. Die Nachkriegssiedlungen entstanden im Westen des Guttenberger Grundes. Die Hanglagen wurden erst bis 1986 erschlossen, die letzte Erweiterung gab es am Vogelherd. Somit wurden die Lücken zwischen den Nachkriegssiedlungen und dem Altort erst in den letzten Jahren geschlossen.

Die Siedlungsgebiete im Westen – u. a. Guttenberger Grund II, Höchberghang – sind durch Sackgassen geprägt. Verbindungswege oder -straßen sind somit in den Wohngebieten nicht vorhanden. Das Kanalsystem ist zur Zeit in Überrechnung. Es wird nötig sein, in den nächsten Jahren circa 80 Prozent der Wasserleitungen in Reichenberg auszutauschen, zu erneuern oder zu sanieren. Zudem sind die Belagsflächen der vorhandenen Straßen – z. B. Malzstraße, Brunnenweg – sanierungsbedürftig. Durch die fehlende Vernetzung der Baugebiete ist eine Straßen- und Kanalsanierung somit schwer umsetzbar. Neue Wegesysteme sind vorher zu definieren und zu schaffen. Die topografischen Besonderheiten sind dabei zu beachten. Außer zwei Spielplätzen sind auch keine Gemeinschaftsflächen in den Neubaugebieten vorhanden.

## Denkmäler

Auf der nachfolgenden Seite sind die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler aufgelistet und verortet. Diese sind weiter zu schützen und zu pflegen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

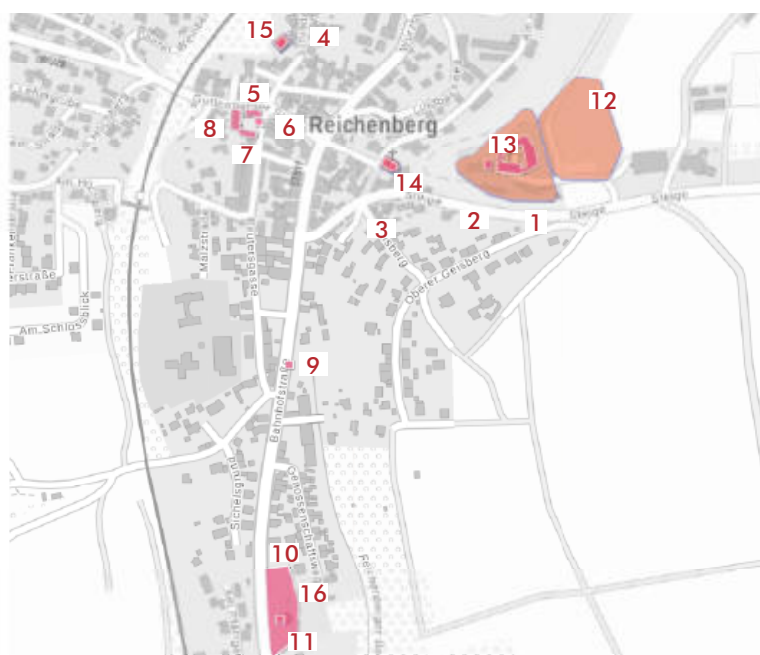
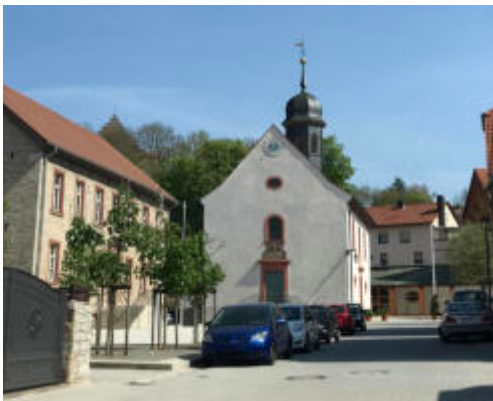


Abb. 35: Boden- und Baudenkmäler in Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Bayern-Atlas



1 Schloss, 2 Befestigungsmauer



3 evangelische Kirche



4 Synagoge



6 Hoftor, 7 Scheune



9 Kriegerdenkmal

Nr. im Plan	Kennzeichen	Bezeichnung	Lage
<b>Baudenkmäler</b>			
1	D-6-79-176-6	Schloss Reichenberg	Schloss Reichenberg
2	D-6-6225-0324	Befestigungsmauer	Nähe Schloss
3	D-6-79-176-4	evangelische Kirche	Kirchgasse 7
4	D-6-79-176-6	Synagoge	Schindersberg 11
5	D-6-79-176-5	Wohngebäude, Bauernhof	Reutersgasse 2
6	D-6-79-176-5	Hoftor	Reutersgasse 2
7	D-6-79-176-5	Stall	Reutersgasse 2
8	D-6-79-176-5	Scheune	Reutersgasse 2
9	D-6-79-176-3	Kriegerdenkmal	Nähe Bahnhofstraße
10	D-6-79-176-2	Friedhof	Nähe Bahnhofstraße
11	D-6-79-176-2	Grabmal	Nähe Bahnhofstraße
<b>Bodendenkmäler</b>			
12	D-6-6225-0154	Bodendenkmal	
13	D-6-6225-0324	Bodendenkmal	
14	D-6-6225-0323	Bodendenkmal	
15	D-6-6225-0325	Bodendenkmal	
16	D-6-6225-0326	Bodendenkmal	

## Wohnen

### Bestand

Der Wohngebäudebestand des Marktes Reichenberg setzt sich aus circa 70 Prozent Einfamilienhäuser, 23 Prozent Zweifamilienhäusern und 8 Prozent Mehrfamilienhäuser zusammen. 2015 lebten die Reichenberger Bürger auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> (4.132 Personen in 1.310 Wohnungen auf einer Gesamtfläche von ca. 220.679 m<sup>2</sup>). Dies liegt über dem Durchschnitt des Landkreises (51 m<sup>2</sup>) sowie Regierungsbezirks (49 m<sup>2</sup>).

Wohngebäude darunter mit

- 1 Wohnung
- 2 Wohnungen
- 3 oder mehr Wohnungen

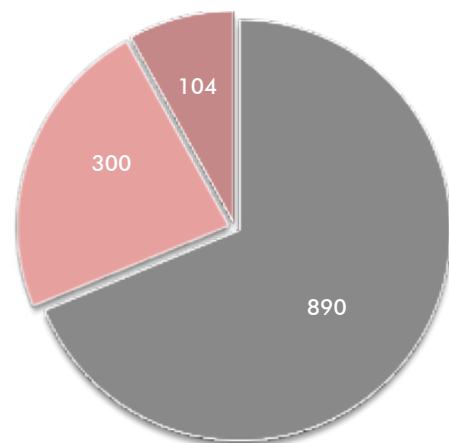


Abb. 36: Wohngebäudebestand  
Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach BayLfS  
31.12.2018

### Potenziale

Flächen, die für eine Nachverdichtung in Frage kommen sind

1. Baulücken,
2. Tatsächliche Leerstände,
3. Potenziell leerstandsgefährdete Gebäude,
4. Innenentwicklungspotenziale und
5. Flächen im Flächennutzungsplan.

Weitere Flächen sind geringfügig bebaute Grundstücke anhand der GFZ (Geschossflächenzahl) sowie GRZ (Grundflächenzahl). Auf diese wird im Rahmen des ISEK nicht weiter eingegangen. Durch ein Innenentwicklungskonzept kann dieses Potenzial detaillierter untersucht werden.

Baulücken sind erschlossene, aber unbebaute Flächen. Potenziell leerstandsgefährdete Flächen sind Gebäude mit einem – mit Erstwohnsitz – gemeldeten Bewohner über 70 Jahre. Innenentwicklungspotenziale sind meist mehrere Flurstücke, die für eine Neuordnung und Nachverdichtung geeignet sind. Weiterhin gibt es die im FNP ausgewiesenen aber unerschlossenen Bauflächen.

Markt Reichenberg	ILE 2015	2019	Hektar
Baulücken	38	37	3,2
Tatsächliche Leerstände	20	28	3,7
Potenziell leerstandsgefährdete Gebäude	64	69	4,7
<b>Insgesamt</b>	<b>122</b>	<b>131</b>	<b>11,6</b>

Abb. 37: Entwicklung Potenzialflächen Markt Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Markt Reichenberg Januar 2019 und ILEK 2016

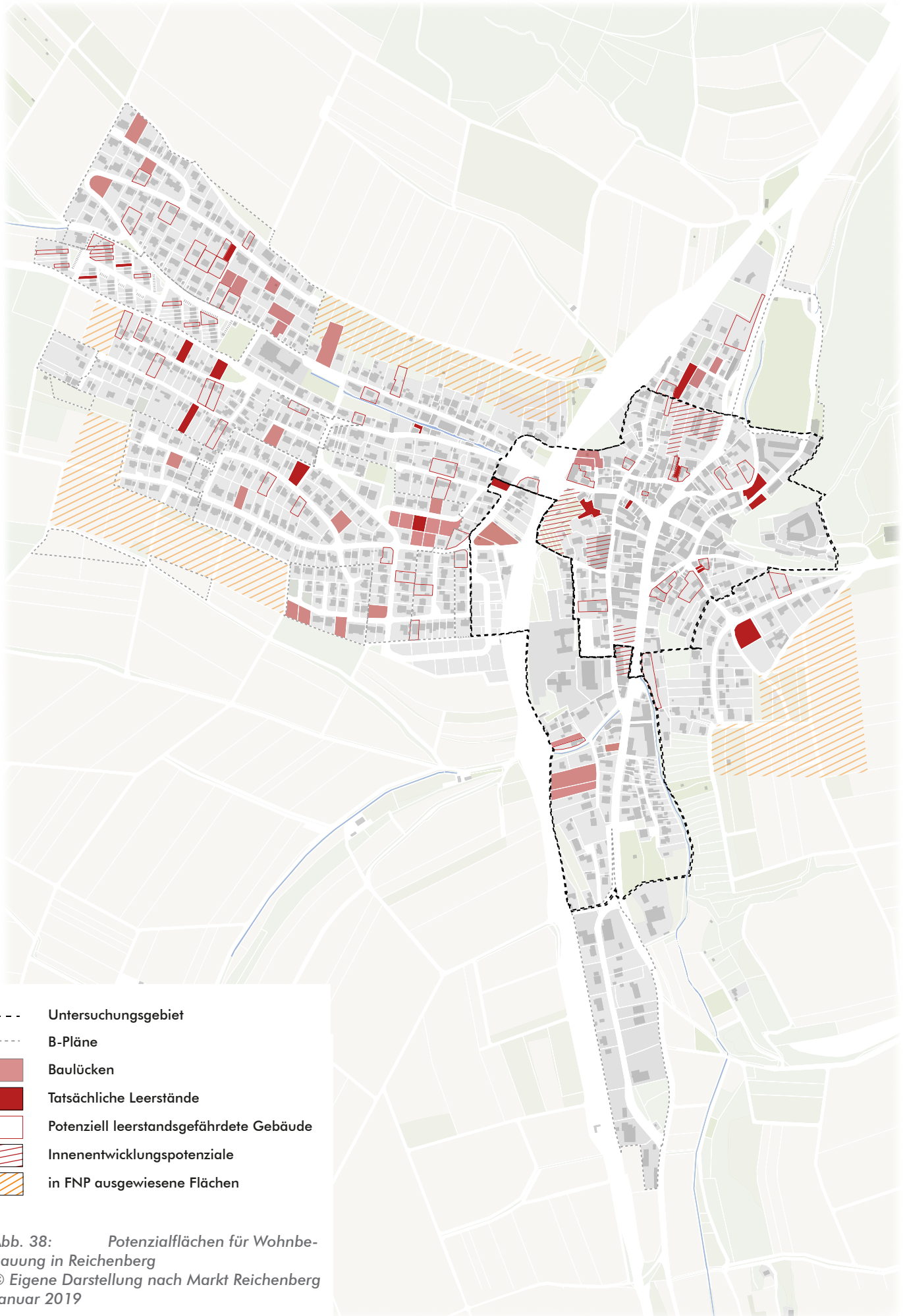


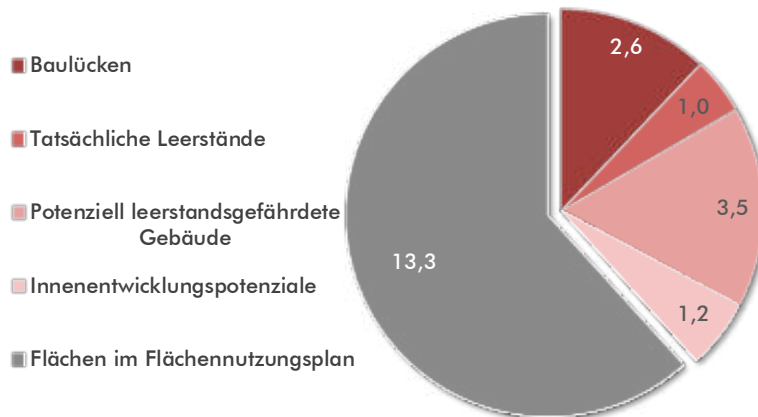
Abb. 38: Potenzialflächen für Wohnbebauung in Reichenberg  
© Eigene Darstellung nach Markt Reichenberg  
Januar 2019



Innenpotenzialfläche Mälzerei, Reichenberg

Abb. 39: Potenzialflächen von Reichenberg in ha  
© Eigene Darstellung nach Markt Reichenberg Januar 2019 und Bestandsaufnahme

Anfang 2019 waren insgesamt 131 Potenzialflächen vorhanden. In den letzten vier Jahren – seit der Aufnahme im Rahmen der Erstellung des ILEK – sind weitere Leerstände und potenziell leerstandsgefährdete Gebäude hinzugekommen. Trotz Neuausweisung von Baugebieten sind keine zusätzlichen Baulücken dazugekommen.



Die Mehrheit der 34 Baulücken befindet sich in den zuletzt erschlossenen Baugebieten. In kommunaler Hand sind insgesamt zwei Baulücken.

Die 18 Leerstände sind im Altort wie auch in den Neubausiedlungen vertreten. Der Effekt – des enormen Leerstandes in der Ortsmitte – welcher in vielen Kommunen auftritt, ist in Reichenberg noch nicht ersichtlich.

Leerstandsgefährdete Gebäude befinden sich im gesamten Ort (58 Stück). Hier fällt jedoch auf, dass die Baugebiete aus den 1970er stark betroffen sind.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden neben den vorhandenen Potenzialflächen noch drei Innenentwicklungsbereiche festgestellt. Diese befinden sich im Altort, liegen im rückwärtigen Bereichen oder weisen als Gebäudebestand unternutzte Scheunen auf.

Im Flächennutzungsplan sind weiterhin fünf Flächen beschrieben, die für die zukünftige Entwicklung erschlossen werden sollen. Diese 13,3 ha liegen an den Ortsrändern und bilden Ortsabrundungen.



### Prognose zukünftiger Bedarf

Auf Grundlage des Marktes Reichenberg beträgt die Einwohnerzahl des Hauptortes im Jahr 2020 2.343 Personen, prognostiziert ist für den Markt eine Bevölkerungsstagnation von -0,1 Prozent (© BayLfST). Somit kann im Jahr 2031 von einem Bevölkerungsstand im Hauptort Reichenberg von 2.341 Personen ausgegangen werden.

Einwohnerzahl im Jahr 2020 2.343	Einwohnerzahl im Jahr 2031* 2.341
<p>Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang** auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung:</p> <p><math>2.343 \text{ EW} \times 0,3 \times 11 \text{ Jahre} / 100 = 77 \text{ EW}</math></p> <p>Fiktiver Zuwachs von 77 EW (EZ1)</p> <p>Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum 2031:</p> <p>Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung – Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)</p> <p><math>2.341 \text{ EW} - 2.343 \text{ EW} = -2 \text{ EW (EZ2)}</math></p> <p>Ermittlung Wohnbaubedarfs durch Addition von EZ1 + EZ2 zu EZ:</p> <p><math>77 \text{ EW} - 2 \text{ EW} = + 75 \text{ EW}</math></p> <p>Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs:</p>	
<p><b>75 EW / 50 EW/ha = 1,5 ha ***</b></p>	
<p><b>relativer Flächenbedarf 1,5 ha</b></p>	

- \* Berechnung auf Grundlage BBSR: prognostiziertes Bevölkerungswachstum des Marktes von -0,1 % (2018 zu 2030)
- \*\* Errechneter Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit, mehr Wohnfläche je Einwohner) in der Regel 0,3 % Wachstum pro Jahr
- \*\*\* Auf Basis der raumordnerischen Funktion der Kommune als „sonstige Gemeinde“ mit 50 EW/ha © Baden Württemberg Bauvorschriften Hinweise für Plausibilitätsprüfung

Rechnerisch ergibt sich damit ein Bedarf von 1,5 ha. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass durch die Lage zum Verdichtungsraum Würzburg und durch die guten infrastrukturellen Gegebenheiten weiterhin ein erhöhter Zuzug vorhanden sein wird.

Bei dem Neubau von Gebäuden sollten Anpassungen an die Effekte des demografischen Wandels sowie des klimaneutralen Bauens umgesetzt werden. Im Vergleich zur demografischen Entwicklung und des Wohnraumbedarfs sind die Typen von qualitätsvollen (barrierefreien) Wohnungen und Wohneinheiten – speziell für den Bedarf von kleinen Haushalten – kaum vertreten. In Zukunft darf der Fokus nicht mehr ausschließlich auf dem klassischen Einfamilienhaus liegen.

## Ortsbild



*Giebelständige Häuser in der Bahnhofstraße, Reichenberg*



*Ausblick auf die Malzfabrik und das Schloss, Reichenberg*



*Sanierung ortsbildprägender Stein-  
gebäude und Schaffung Quartiers-  
garage, Reichenberg*

Das Ortsbild Reichenbergs wird von dem Schloss, der Wolffskeelhalle und der Mälzerei geprägt. Zwei lange breite Durchgangsstraßen, sowie kleine enge Straßenräume und die Bahn vervollständigen das Gesamtbild. Hauptsächlich sind Wohngebäude sowie einzelne Gewerbeeinheiten (im Norden sowie Süden) erkennbar. Die neugestaltete Ortsmitte wird durch eine große sanierte Platzstruktur mit ortsbildprägenden Gebäuden (Rathaus und Kirche) und Bäumen gefasst.

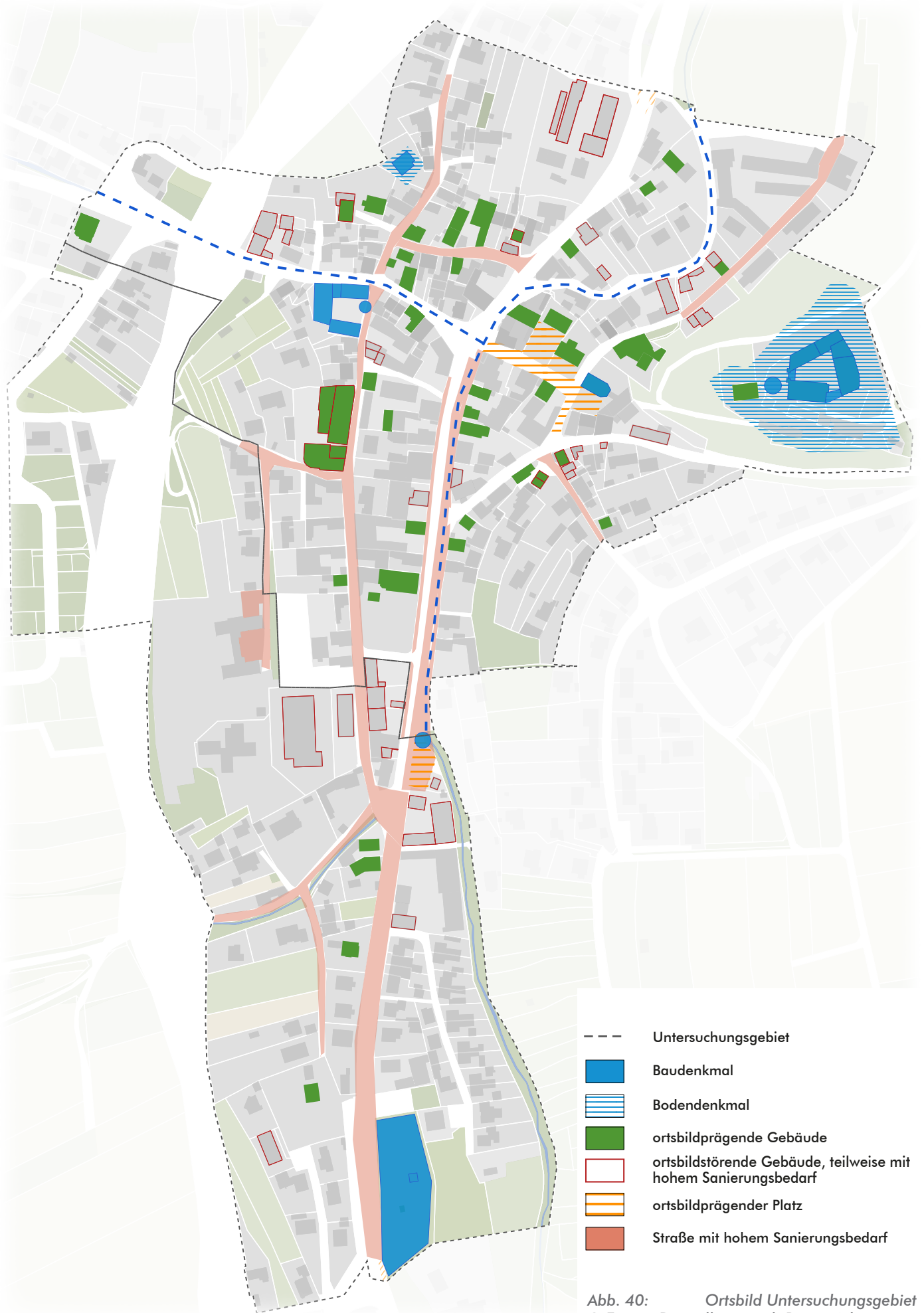
Die historischen Strukturen der Altorte sind immer noch zu erkennen. Im Untersuchungsgebiet sind einige ehemalige landschaftliche Gehöfte und ortsbildprägende Gebäude aus der damaligen Zeit vorhanden, jedoch gibt es auch viele Neubauten ab den 1930er Jahren. An den Straßen sind giebelständige Häuser mit Satteldächern vorherrschend, dabei stechen die Gebäude mit Natursteinfassade hervor. Ortsbildstörende Gebäude sind von hohem Sanierungsbedarf oder durch eine nicht angepasste Bauweise gekennzeichnet.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist spürbar und zeigt vor allem in den Nebengebäuden einen Funktionsverlust. Die Sanierung von leerstehenden und sanierungsbedürftigen privaten Gebäuden schreitet im Altort langsam voran. Die alte Baustruktur wird durch neue Ideen aufgewertet. Unter anderem ermöglicht dies auch die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ (15,5 ha), welches seit 2000 besteht.

Der Ort hat sich in den letzten Jahren in zweierlei Hinsicht verändert: Der historische Kern hat sich mehr oder weniger stark umstrukturiert und ist nach außen gewachsen, dabei um ein Mehrfaches der historischen Siedlungsflächen.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen den Siedlungserweiterungen und den Altorten liegen in der Erschließungs- und Baustruktur. Während bei früheren Erweiterungen die Übernahme ortstypischer Bauformen noch einen starken gestalterischen Zusammenhang bewirkte, setzte sich die neuere Bebauung auch in der Detailgestaltung deutlich vom Altort ab.

Die (Neu-)Baugebiete sind durch die Gebäudestile der jeweiligen Baujahre geprägt. In den Siedlungsgebieten sind kleinere Einfamilienhäuser und Reihenhäuser aus den letzten Jahrzehnten vorherrschend. Die Gebäude aus den 60er und 70er Jahren weisen zum Teil einen hohen (energetischen) Sanierungsbedarf auf. Die Möglichkeit die Gebäude den entsprechenden Bedarf an neuen bzw. seniorenrechten Wohnformen anzupassen wird zunehmend wichtiger. Außerdem sind Sanierungen für eine Minimierung des Energieverbrauches notwendig.



- Untersuchungsgebiet
- Baudenkmal
- ▨ Bodendenkmal
- ortsbildprägende Gebäude
- ortsbildstörende Gebäude, teilweise mit hohem Sanierungsbedarf
- ▨ ortsbildprägender Platz
- Straße mit hohem Sanierungsbedarf

Abb. 40: Ortsbild Untersuchungsgebiet  
© Eigene Darstellung nach BayernAtlas

## Freiraum



Bäume in der Bahnhofstraße, Reichenberg



Ortseingang und Friedhof, Reichenberg



Hartplatz an der Schule/Kita, Reichenberg

Im Untersuchungsgebiet befinden sich an den Hängen des Schlossberges und der Bahngleise zum Teil dichte Gehölzstrukturen.

Drei öffentliche Grünflächen sind im Gebiet vorhanden. Zum einen das Umfeld der Schule und der Kindertagesstätte. Auf den extensiven Wiesenflächen sind Streuobstbestände vorhanden. Zudem gibt es einen Spielbereich mit Hartplatz. Dieser ist jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Trampelpfad führt entlang der Gleise.

Der Bereich um das Kriegerdenkmal ist durch den natürlich erhaltenen Bachlauf eine prägende Freifläche. Auch hier ist ein Trampelpfad vorhanden, welcher darauf hindeutet, dass die Bewohner gern am Bach entlanglaufen.

Der Friedhof liegt im Süden des Untersuchungsgebietes. Er ist von einer Hecke sowie Mauer eingefasst und große Bäume prägen den denkmalgeschützten Bereich. Der Parkplatz am Friedhof ist eine teilversiegelte Fläche.

Im Norden befindet sich zudem die Walter-Dosch-Sportanlage, welche zwei Fußballfelder, zwei Tennisplätze sowie eine 100-m-Laufbahn und eine Weitsprunganlage umfasst. Die Sportanlage befindet sich nicht im Untersuchungsgebiet, es besteht aber ein Sanierungsbedarf.

Auffällig ist die geringe Gestaltungsqualität der Straßenräume im Untersuchungsgebiet. Große Kreuzungsbereiche und Parkplatzflächen dominieren. In der Bahnhofstraße sind einige wenige Baumpflanzungen vorhanden. An der Steige gibt es eine verkehrliche Engstelle. Die Straßen und Gehsteige im Gebiet weisen ein gestalterisches Defizit durch hohen Sanierungsbedarf auf.

Im privaten Bereich werden die Freiräume als Parkplatzflächen oder Gärten genutzt. Neben einigen wenigen noch genutzten Bauerngärten mit Beeten für Obst- und Gemüseanbau werden die Rasenflächen als Freizeitgärten genutzt.

Im Ortskern herrscht eine hohe Bebauungsdichte vor. Während vornehmlich zwei- bis dreigeschossige, giebelständige Häuser das Bild prägen, ist die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit eigenem Garten in den Neubaugebieten lockerer. Im Falle einer Ausdünnung der Siedlungsstruktur besteht allerdings die Gefahr des Verlustes des historischen Charakters.

In Teilbereichen weisen die Ortsbilder Defizite hinsichtlich der Gebäudesubstanz, des Zustandes, der Gestaltung, der Freiraumnutzbarkeit und der Barrierefreiheit auf.

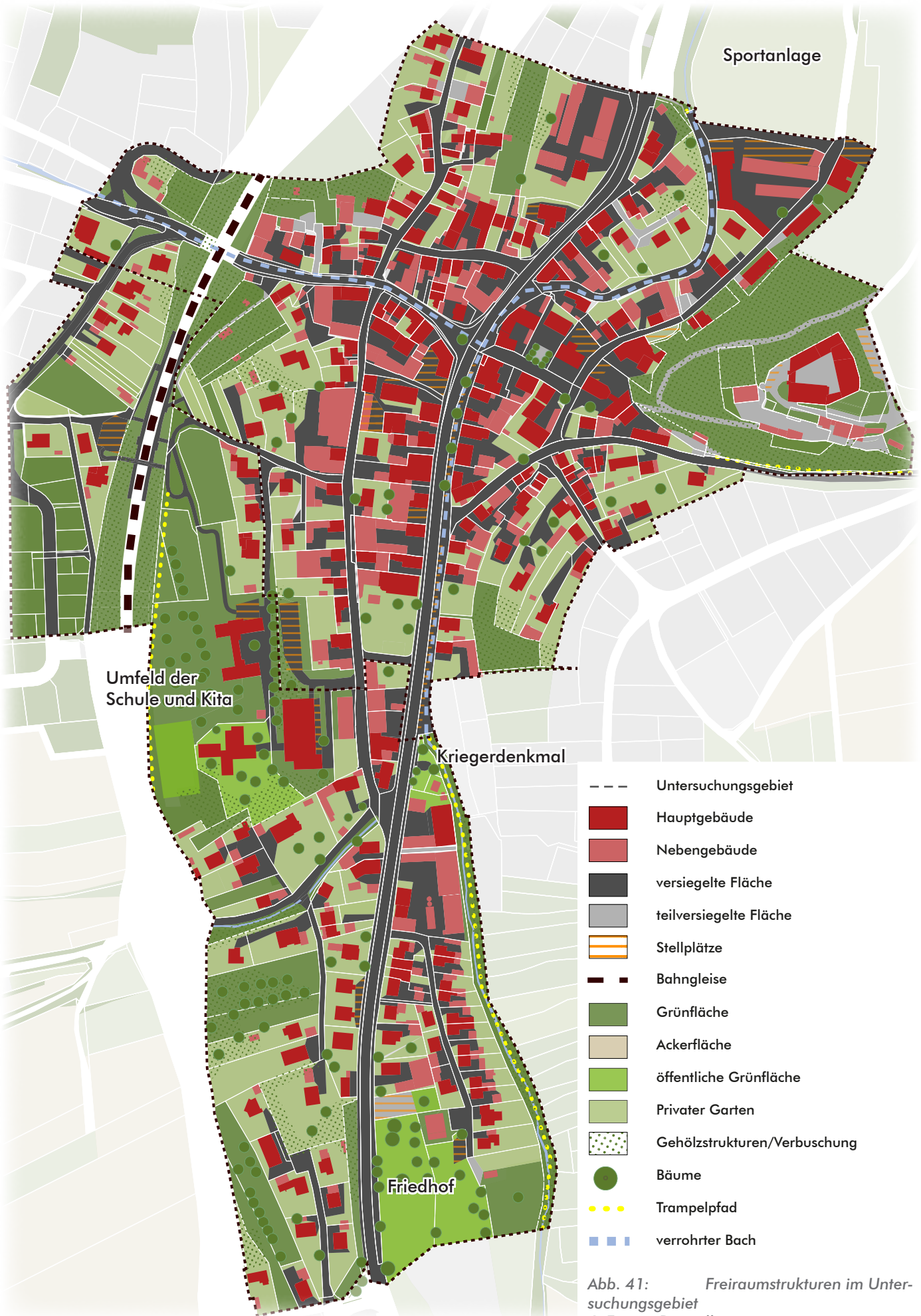


Abb. 41: Freiraumstrukturen im Untersuchungsgebiet  
© Eigene Darstellung

## Zustand der Gebäude und Straßen



Sanierungsbedarf in der Malzstraße, Reichenberg



Sanierungsbedarf am Geisberg, Reichenberg



Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf Am Haag, Reichenberg

Nachfolgend werden die Straßen und Gebäude im Untersuchungsgebiet nach ihrem Sanierungsbedarf beschrieben. Die Bewertung der Kanalsanierung konnte aufgrund der derzeitigen Aufnahme noch nicht in das Ergebnis aufgenommen werden. Wichtig für die Zukunft ist die kontinuierliche Umsetzung der Kanalreparaturen.

Bei etlichen Gebäuden wurde kein oder ein geringes Sanierungsbedürfnis erkannt. Hierbei handelt es sich in der Regel um folgende erkennbare Schäden:

- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen leichter Putzschäden
- Notwendigkeit zur Erneuerung der Farbanstriche
- Leichte Schäden an Sandsteinen
- Leichte Schäden an Fenstern
- Leichte Schäden an Türen und Toren etc.

Gebäude mit dieser Kategorie findet sich unter anderen in der Bahnhofstraße.

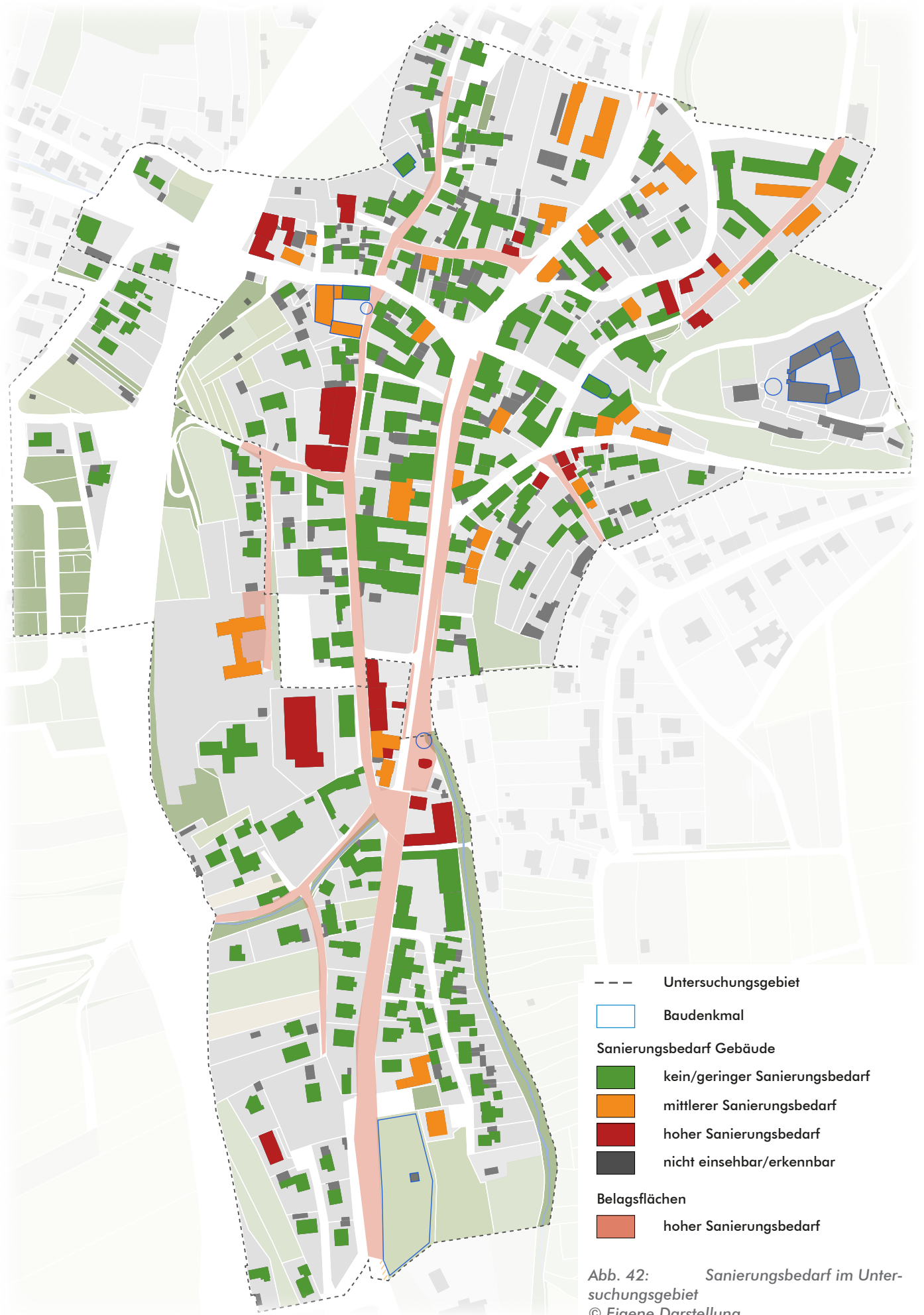
Zu den Gebäuden mit einem mittleren Sanierungsbedarf zählen alle Gebäude, welche folgende Schäden aufzeigen:

- Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung
- Notwendigkeit zum Austausch der veralteten Fenster
- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen schwerer Putzschäden
- Schäden an Holzkonstruktionen oder Traufe / Ortgang
- Schäden / Risse im Mauerwerk

Die unter geringem Sanierungsbedarf aufgeführten Schäden können zusätzlich auftreten. Zum größten Teil handelt es sich oft um Nebengebäude, aber auch vereinzelt Wohnhäuser sind betroffen.

Als Gebäude mit einem hohen Sanierungsbedarf werden Schäden an allen Gewerken gesehen.

Die öffentlichen Gebäude - im besonderen der Bauhof und die Wolfskeelhalle - weisen einen sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Aufgrund dessen wurde die Maßnahme „Architektenwettbewerb Wolfskeelhalle mit Umfeld“ im Rahmen der Städtebauförderung schon während der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt. Die aus den 1970er Jahren stammende Wolfskeelhalle soll grundlegend saniert werden und eine Begegnungsstätte für die Bürger werden.



## 4.2 Nutzungsstruktur



Grundschule Reichenberg



Wolfskeelhalle, Reichenberg



Nahversorgung in der Bahnhofstraße, Reichenberg

Im Untersuchungsgebiet dominiert die Wohnnutzung das Ortsbild. Als positive Qualität des Wohnstandortes hat Reichenberg das abwechslungsreiche, landschaftliche Umfeld sowie die vorhandenen Infrastrukturen in der Nähe zur Großstadt zu bieten. Dem Erhalt der baulichen Strukturen in den alten Dorfkernen gilt die besondere Aufmerksamkeit. Eine Weiternutzung historischer Wohngebäude ist ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung. Auch Nebengebäude sind wesentlicher Bestandteil der dörflichen Struktur und unverzichtbar mit dem historischen Ortsbild verbunden. Es sind nur vereinzelt Scheunen und andere Nebengebäude aus älterer Zeit erhalten, die noch von einer bäuerlichen Tradition des Dorfes zeugen.

Öffentliche Einrichtungen befinden sich am Fuße des Schlossberges sowie weiter südlich an den Gleisen. Somit sind zwei Zentren in Reichenberg vorhanden, das Rathaus/-umfeld mit Kirche und Galerie sowie der Bereich Wolfskeelhalle, Schule und Kindertagesstätte.

Punktueller Sanierungsmaßnahmen fanden im Zuge der Städtebauförderung für die Ortsmitte statt. Dabei entstanden Sanierungen und Neubauten von Gebäuden sowie die Aufwertung des Platzes. Das „Seniorenwohnen am Schlossberg“ bietet für Senioren altersgerechte Wohnformen an.

Das Cluster der (Kinder-)Betreuungs- und Bildungs-, sowie Veranstaltungseinrichtung besitzt noch viel Aufwertungspotenzial. Zum einen ist hier der hohe Sanierungsbedarf der Gebäude sowie des Umfeldes zu nennen. Geplant ist zur Zeit die Erweiterung der Kindertagesstätte. Im Rahmen eines Architektenwettbewerbes wurde ein Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Wolfskeelhalle entwickelt. Der vorhandene Freiraum der Einrichtungen muss dringend an die Erfordernisse angepasst werden.

Die Bahnhofstraße als verbindendes Element zwischen den Zentren weist viele unterschiedliche Nutzungen auf. Zwei Geldinstitute, ein Blumenladen, ein Weltladen und ein Nahversorger sind hier ansässig. Weiter nördlich bieten eine Apotheke, ein Arzt und ein Pizzalieferant ihre Dienste an. In der ehemaligen Postfiliale befindet sich ein Friseur. Die Post ist derzeit provisorisch in einem Container untergebracht. Eine neuer Standort ist noch nicht vorhanden. Das Gebäude der ehemalige Metzgerei ist ein scheinbarer Leerstand, der Inhaber betreibt einen Partyservice.

Im Norden nahe der Sportanlage sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen unter anderem in Hallengebäuden vorhanden.



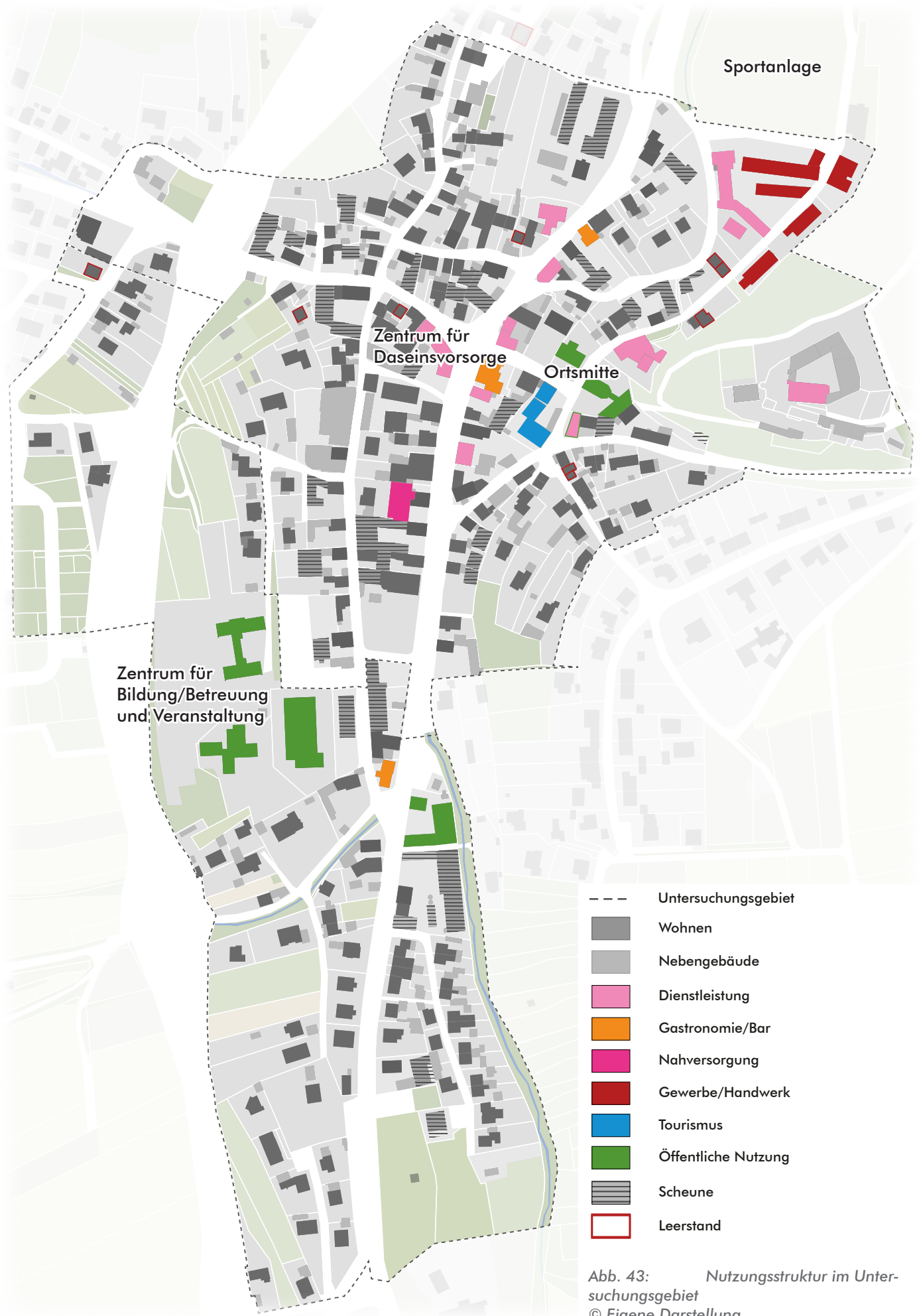


Abb. 43: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet  
© Eigene Darstellung

## 4.3 Verkehr

### Fließender MIV

Seit 2018 bis voraussichtlich 2021 erfolgt der sechsstreifige Ausbau der Fahrbahn der A3. Dies führt regelmäßig zu Rückstau von Fahrzeugen. Eine teilweise Umfahrung ist über die Ausfahrt Würzburg-Kist möglich. Als Umleitungsstrecke wird dann die Guttenberger Straße Richtung nördliche Ortseinfahrt auf die B19 genutzt. Navigationsgeräte leiten unter anderem die Fahrzeuge jedoch auf die kürzeste Strecke über die Steige.

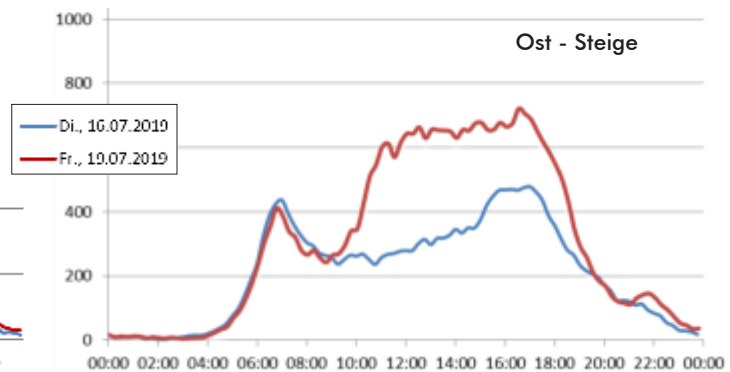
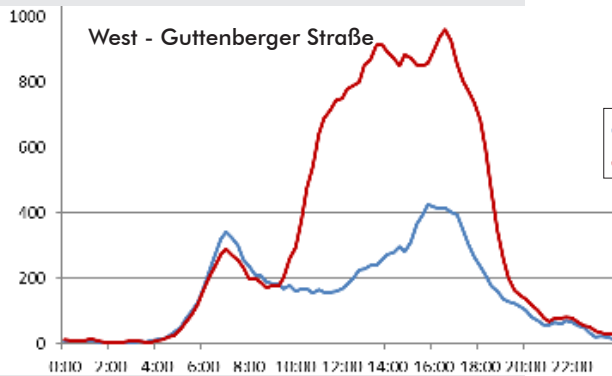
- Stauanfällig
- Bauarbeiten
- Umfahrung nach Navig.
- - - offizielle Umleitung

Abb. 44: Verkehrssituation unter Bauarbeiten an der A3  
© pbconsult



Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes wurde eine Verkehrserhebung am westlichen sowie östlichen Ortseingang und in der Ortsmitte durchgeführt. Dabei fällt auf, dass Donnerstags und Freitags ein erhöhtes Verkehrsaufkommen herrscht. Jedoch liegt der Spitzenwert unter 8.000 Kfz am Tag, beziehungsweise unter 1.000 Kfz pro Stunde. Dabei verstärkt die Kreuzungsgestaltung der Guttenberger/Würzburger Straße ohne Rechts-vor-Links und Ampelanlage eine Stauung und vermindert die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes.

Abb. 45: Vergleich Stundenwerte Di und Fr an der Guttenberger Straße sowie Steige  
© pbconsult



### Ruhender Verkehr

Am 23.07.2019 erfolgte eine Parkplatzerhebung der 303 Stellplätze im Untersuchungsraum. Der Großteil dieser Stellplätze wird nicht bewirtschaftet. An zwei Stellplätzen – gegenüber des Lebensmitteleinzelhändlers – wird die Dauer mittels Parkscheibe beschränkt.

Am Rathaus/Haag sind für die Kirche mehr als sechs Stellplätze noch nicht ausgewiesen beziehungsweise geschaffen wurden. Eine Neuordnung ist in diesem Bereich erforderlich.

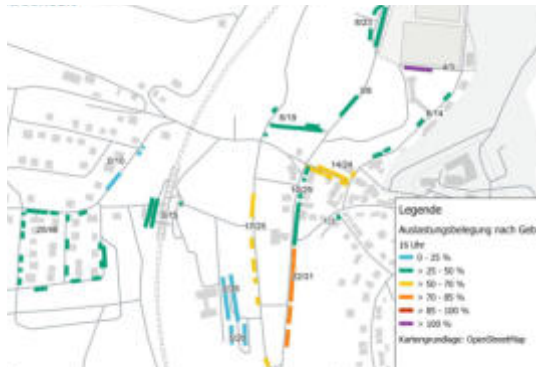
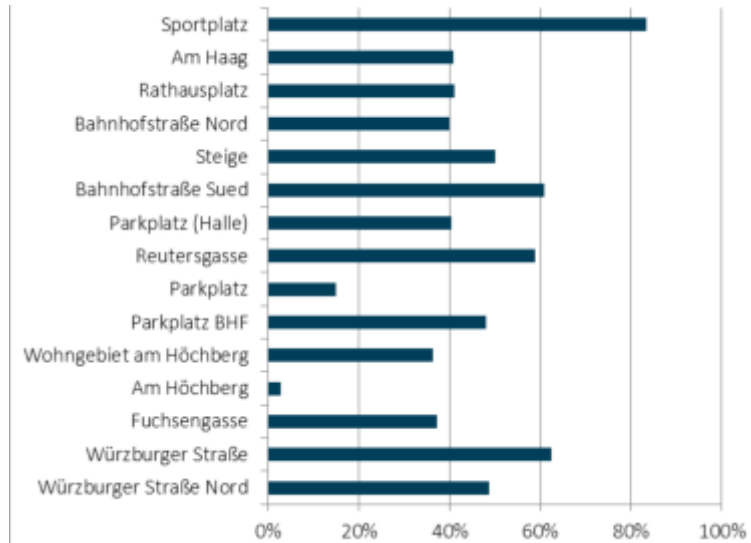


Abb. 46: Karte Parkauslastung zwischen 16 und 17 Uhr sowie Grafik Mittlere Tagesauslastung  
© pbconsult



Ein erhöhter Parkdruck liegt vor, wenn 80 bis 90 Prozent der Parkstände belegt sind (laut EVE FGSV 2012). Die durchschnittliche Gesamtauslastung zeigt, dass in Reichenberg kein Stellplatzdefizit vorhanden ist.

„In Reichenberg sind zu jedem Zeitpunkt ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.“ Aber die Vermutung liegt nahe, dass Wege zu Fuß vermieden werden und das Fahrzeug möglichst nah am entsprechenden Ziel abgestellt wird. Es entsteht ein ungeordnetes Parken, welches zur Überlastung einzelner Bereiche führt (südl. Würzburger Straße und nördl. Bahnhofstraße, Sportplatz). Es ist theoretisch laut StVO überall möglich zu parken. Zudem befinden sich auf allen öffentlichen Parkplätzen ein gewisser Anteil an Bewohner- und Dauerparkern. Insbesondere die größeren Parkstände an der Wolffskeelhalle, am Bahnhof, an der Bahnhofstraße und an der Würzburger Straße verfügen über freie Kapazitäten.

## ÖPNV/ Fuß- und Radverkehr

„Der Bahnhof ist mit Hilfe der Buslinien und zu Fuß und Rad zwar theoretisch aufgrund er geringen Distanzen erreichbar, praktisch allerdings ist die Wegführung verbesserungswürdig.“ Im Besonderen sind dabei die Querungen für Fußgänger über die Straßen und die schmalen Gehwege zu nennen, zudem die Verbindungen des Vollsortimenters mit dem Bahnhof. Außerdem die fehlende Radverkehrsinfrastruktur im Innerort. Schüler, Pendler und Besucher (nach und von Würzburg) nutzen die Bahn. Optimierungsbedarf weist der vorhandene Pendlerparkplatz auf. Zudem fehlen besondere Angebote für Personen, die den Nahverkehr benutzen.

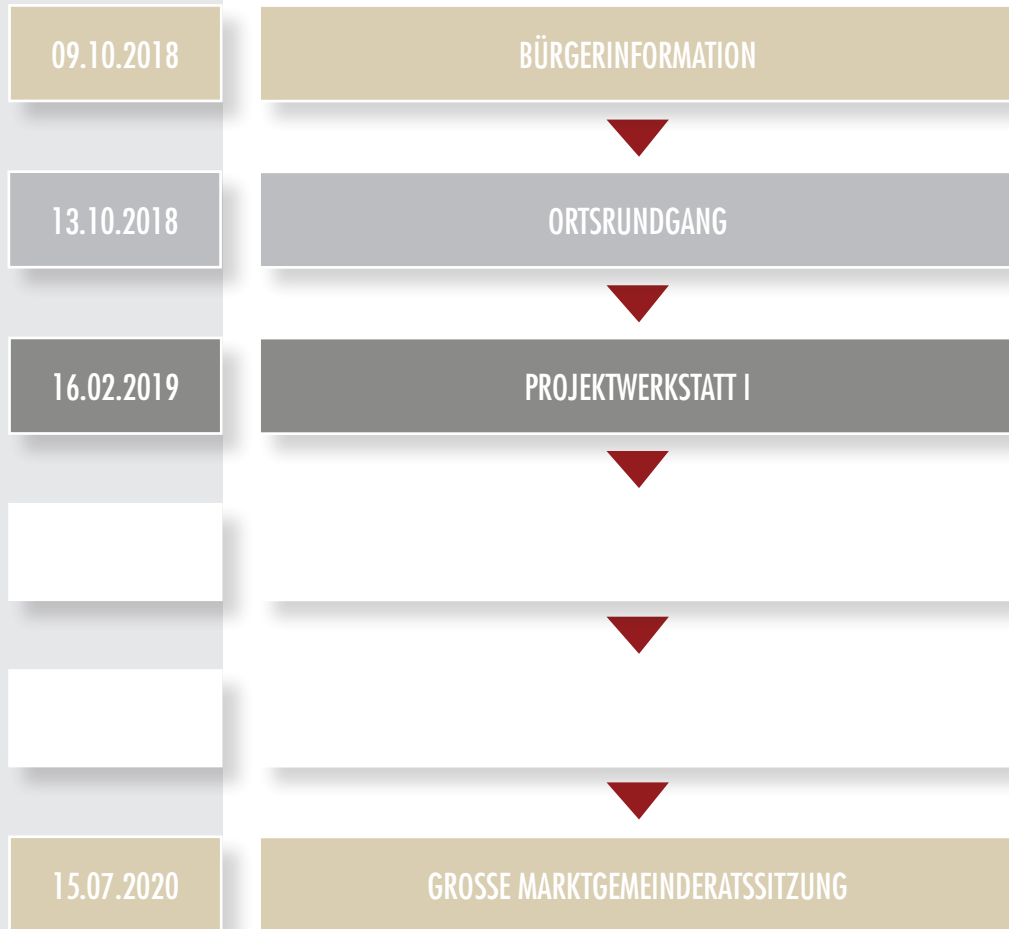
Ein Bürgerbus – finanziert durch Sponsoring und Spenden von Gewerbetreibenden – kann für Zwecke der Personenbeförderung für Vereine o. ä. ausgeliehen werden.



# 5 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Beteiligungsverfahren  
Evaluation des Programmes „Soziale Stadt“  
Aktuelle Vorhaben und Planungen  
Handlungsempfehlungen begleitende Gutachten  
Stärken/Schwächen  
Leitbild

## 5.1 Beteiligungsverfahren



In der Ortsentwicklung sind viele Entscheidungen zu treffen, die die unterschiedlichsten Interessen berühren und sich erheblich auf die Lebensverhältnisse der Bürger auswirken. Eine umfassende Beteiligung aller Betroffenen im Laufe des Planungsprozesses verhilft daher zu transparentem Ablauf und zur gemeinsamen Behandlung von Handlungsfeldern und Maßnahmen.

Schwerpunkte der Diskussionen waren:

- Stärken- und Schwächen-Analyse des Hauptortes Reichenberg
- Ideen zur weiteren Stärkung der Ortsmitte
- Vorschläge für die Neugestaltung der Naherholungsgebiete und Freiräume
- Möglichkeiten zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs, ÖPNV und Individualverkehrs sowie des Parkraums

Die Ergebnisse der umfangreichen Beteiligung sind in der Anlage beigefügt.



Runde Tische in der Bürgerinformation am 09.10.2018

## Bürgerinformation 09.10.2018

In der Bürgerinformation haben circa 30 interessierte Bürger teilgenommen. Diese trugen die Stärken und Schwächen ihres Hauptortes in einer Kartenabfrage zusammen.

Schwächen zum Beispiel:

- Keine große und nicht viel Gastronomie
- Mehr Spielgeräte auf dem Spielplatz
- Wohnungsbedarf
- Kein übergreifendes Verkehrskonzept
- Parken im Dorf
- Verkehr von der Autobahn

Stärken zum Beispiel:

- Mitten in der Natur
- „Dorf“ in Großstadtnähe
- Gute Verkehrsanbindung z. B. mit Bahn, Nahverkehr nach Würzburg
- Infrastruktur in der Mitte, nicht am Ortsrand
- Stadtnähe und kurze Wege



Ortsrundgang am 13.10.2018

## Ortsrundgang 13.10.2018

Die anwesenden Personen teilten sich in drei Gruppen mit jeweils ca. fünf Personen auf. Jede Gruppe erhielt ein Klemmbrett und Übersichtskarten des zu untersuchenden Gebietes. Der Arbeitsauftrag war die Stärken und Schwächen der abzulaufenden Strecke zu protokollieren und gegebenenfalls Projekte zu formulieren. Dabei waren die Vertiefungsbereiche die Ortsmitte, das Sportplatzumfeld sowie der Guttenberger Grund. Am Ende wurden unter Austausch aller Gruppen die gesamten Eindrücke zusammengefasst.

### ■ Ortsmitte

- Bahnhofstraße Parken / Gestaltung und Parken um Rathaus (Standort, Kriegerdenkmal), Reutersgasse Verkehrsführung
- Bach öffnen ?
- Erhalt Mälzerei - Wohnungen?, Wolffskeelhalle - Parken?

### ■ Sportplatzumfeld

- Am Haag kreuzende Verkehre -> Offiziell 20er-Zone
- Bach öffnen ? Gehradweg
- Platz am Rathaus und Parken regeln
- Wohnraumleerstände / Flächenleerstand

### ■ Guttenberger Grund

- Angebot für ältere Kinder?
- Bebauung Wiese an der Kirche
- Fehlende Fußrundwege (Abkürzungen)





Erstellung von Maßnahmenkarten in  
der Projektwerkstatt am 16.02.2019

## Projektwerkstatt 16.02.2019

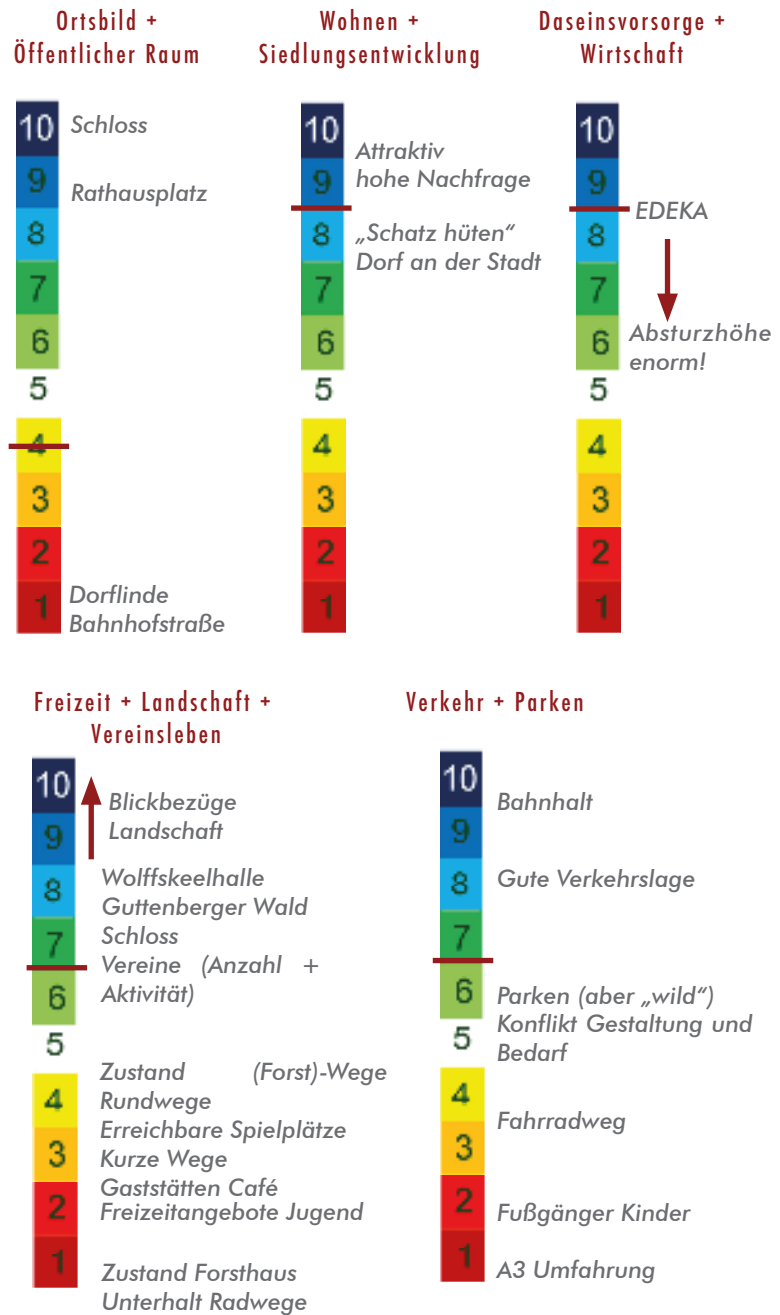
In der Projektwerkstatt beschäftigten sich die Anwesenden mit Fragestellungen zu den Handlungsfeldern

- Ortsbild + Öffentlicher Raum
- Daseinsvorsorge + Wirtschaft
- Wohnen + Siedlungsentwicklung
- Verkehr + Parken
- Freizeit + Landschaft

Dabei konnten sich alle Teilnehmer über alle Themenbereiche austauschen, um so unterschiedlichste Sichtweisen und Ideen mit in die Diskussion einzubringen.

In einer ersten Diskussionsrunde konnten die Bürger eine Wertung abgeben, auf welchem Stand die Reichenberger ihren Ort auf einer Skala von 1-10 beurteilen.

Auf Übersichtsplänen zu den jeweiligen Handlungsfeldern wurden Ziele sowie konkrete Maßnahmen für den Ort formuliert.



Die Bewertung ist als Tendenz zu sehen. Es wurde deutlich, dass besonders im Bereich der Wohn- und Lebensqualität der Ort ein echter „Geheimtipp“ ist und in punkto Landschaft und Grün erhebliche Vorteile gegenüber anderen Würzburger Stadtrandgemeinden aufweist. Defizite wurden vor allem im Bereich der Gastronomie und des Freizeitangebotes festgestellt.



Informationsstand am Baggerbrunnfest 07.09.2019

### Informationsstand am Baggerbrunnfest 07.09.2019

Auf dem „Reichenberger Baggerbrunnfest“ hatten alle Bürger an einem Marktstand an der Galerie noch einmal die Möglichkeit ihre Meinung zur zukünftigen Entwicklung in Reichenberg zu äußern.

Auf drei Plakatwänden waren Informationen zu den derzeitigen Analyseergebnissen der Planer sowie die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zu sehen.

Der Bürgermeister und das Planungsteam informierten am Marktstand mit Broschüren und noch weiterem Informationsmaterial allgemein über die Städtebauförderung und speziell über das Reichenberger Städtebauliche Entwicklungskonzept. Neben diesen Informationen konnten die Bürger sich noch einmal am Prozess beteiligen und auf einem weiteren Plakatständer die einzelnen Handlungsfelder bewerten. Außerdem gab es die Möglichkeit Ideen und Maßnahmen für die Zukunft des Ortes zu notieren.

Die Erkenntnisse der vorherigen Werkstätten wurden bestätigt, neue Ideen wurden gesammelt und die Bürger wurden für das Thema Städtebauförderung weiter sensibilisiert.

### Auszüge aus den Ergebnissen:

Was ist gut und soll erhalten bleiben?

- Gute Infrastruktur in der Mitte
- Wohnen in Neubaugebieten
- Nah an Würzburg
- Schöne Umgebung (Guttenberger Forst)

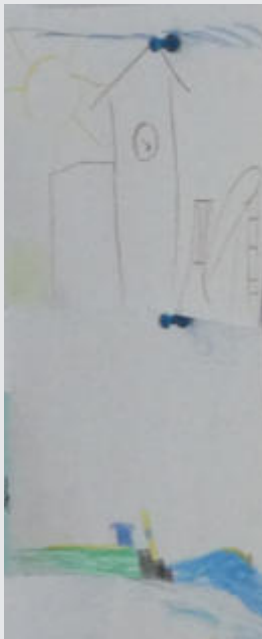
Was ist (nicht) gut und soll verbessert werden?

- Informationstafeln
- Parksituation
- Wegesystem rund um Reichenberg
- Bus am Bahnhof mit Zugtakt verbinden
- WKH sollte verlagert werden
- Spielplätze sind gut, für Kleinkinder/Jugendliche fehlt aber das Angebot
- Verbesserung der Radwegeinfrastruktur Richtung Würzburg und umliegenden Gemeinden
- Nachtbus (mehr/spätere Fahrzeiten)

Was fehlt und soll ergänzt werden:

- Mehr Miet-/Sozialwohnungen
- Mehrgenerationenwohnen
- Ein Park
- Mehr Natur im Ort durch Bäume, Grünflächen etc.
- Treffpunkt für Bürger/Vereine u. a.
  - Zum Beispiel Café/Eiscafé
  - Ein multifunktional nutzbarer Treffpunkt in der WKH mit Kücheninfrastruktur
- Fehlendes Verkehrskonzept
- Sicherheit im Straßenraum nicht gegeben u. a.
  - Verkehrsberuhigung Ortsmitte
  - Verkehrsverlangsamende Maßnahmen im Bereich Bahnhof und Steige (Bodenwellen usw.)
  - Radweg Richtung Guttenberger Forst bzw. Richtung Waldkindergarten fehlt
  - Optische Fußgängerüberwege in der Bahnhofstraße und Würzburger Straße (Raiffeisenbank)
- Ein frei nutzbares Anschlagbrett in der Ortsmitte (im Straßenraum)
- Gestaltung der Bahnhofstraße (unser „Wohnzimmer“)
- Flächendeckendes mobiles Internet (mind. 4G)

Die anwesenden Kinder konnten ihre Wünsche zeichnen.





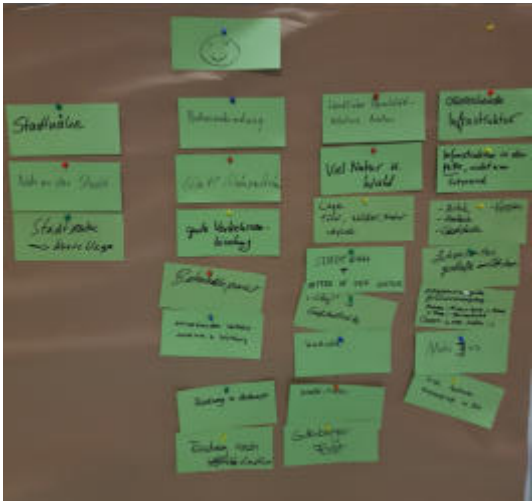
Bepunktung der Marktgemein-  
räte am 14.07.2020

## Große Marktgemeinderatssitzung 14.07.2020

In der großen Marktgemeinderatssitzung wurden den ehemaligen sowie neuen Marktgemeinderatsmitgliedern zusammenfassend die Ergebnisse aus dem ISEK, dem Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie dem Verkehrskonzept vorgestellt. Nach regen Diskussionen und Anmerkungen hatten die Anwesenden die Möglichkeit die Maßnahmen nach der Wichtigkeit für die Ortsentwicklung zu priorisieren. Die Frage lautete: „Wie bedeutend und dringlich sind Ihnen die einzelnen Projekte?“ Eine Gewichtung durch Bepunktung mit 1 für hoch, 2 für mittel sowie 3 für gering wurde durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Maßnahmentabelle eingepflegt.

## Impressionen aus den Beteiligungen





## 5.2 Evaluation des Programmes „Soziale Stadt“

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Festsetzung des Sanierungsgebietes wurden von dem Marktgemeinderat am 19.09.2000 beschlossen. Der Anlass für den Markt Reichenberg lag in der zunehmenden Entwicklung des Ortes vom Bauerndorf zum Dienstleistungs- und Wohnstandort im Einzugsbereich des Oberzentrums Würzburg in den 1990er Jahren. Der Bedeutungsrückgang und Rückzug der Landwirtschaft hatte insbesondere das historische Ortszentrum betroffen und hier zu einer Funktionsentleerung geführt und auch zu Problemen und Defiziten im Erhalt der typischen Gebäude und Baustrukturen. Parallel hatte durch übergeordnete Verkehrsentwicklungen und Verkehrsplanungen das innerörtliche Verkehrsaufkommen deutlich zugenommen. Das Straßennetz war überlastet und führte zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen – durch das Büro für Städtebau und Architektur Dr. Holl – wurde ein deutlicher Sanierungsbedarf festgestellt. So wies ein erheblicher Teil der Gebäude im historischen Ortskern einen Sanierungsbedarf im Fassadenbereich auf, wobei den Tendenzen, moderne aber ortsuntypische Bauelemente zu verwenden, entgegengewirkt werden sollte, um die Qualität des Ortsbildes zu erhalten und damit auch die Attraktivität der Ortsmitte zu sichern.

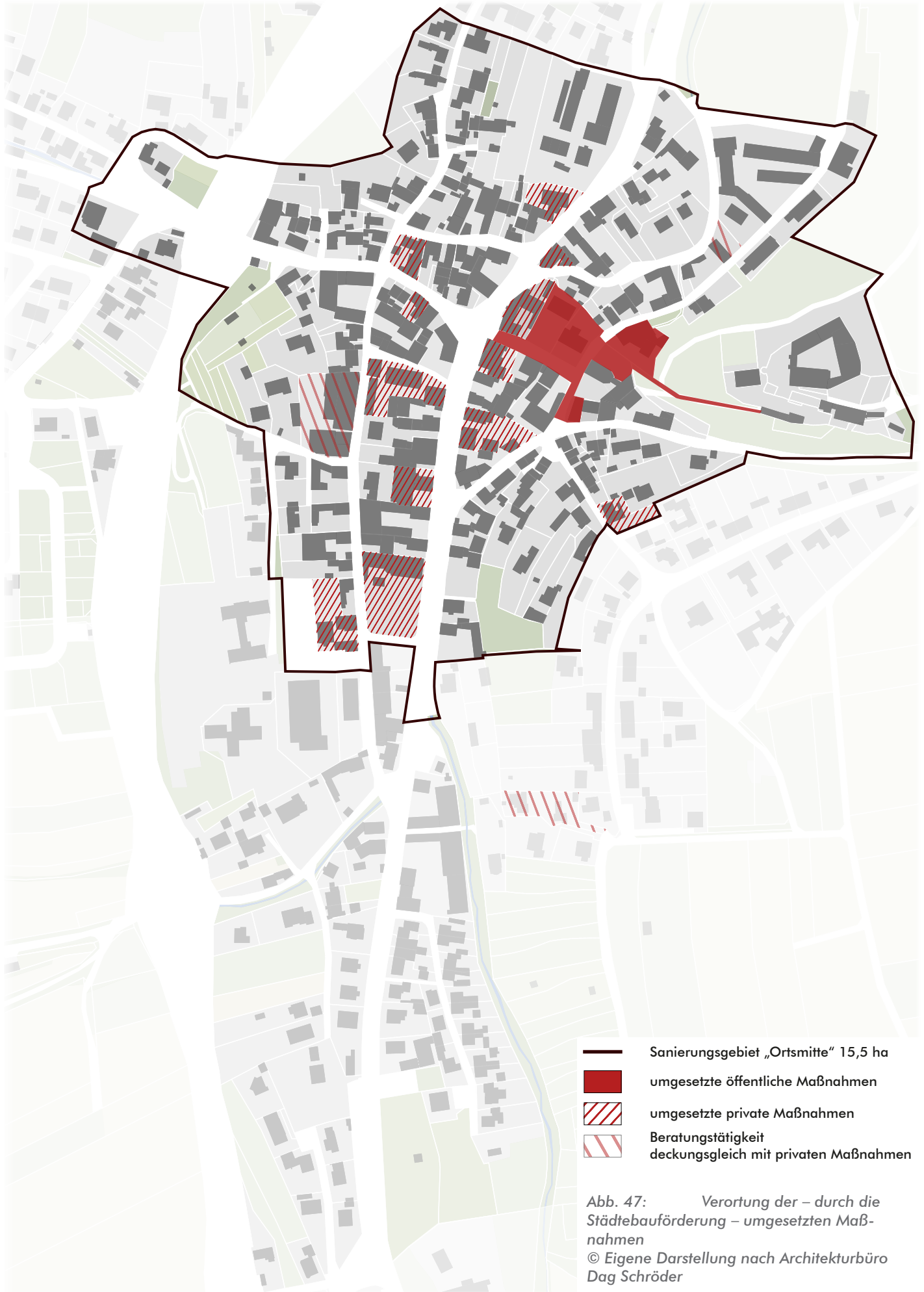
Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände und Defizite wurden bereits in den vorbereitenden Untersuchungen (VU) Maßnahmen formuliert und das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (15,5 ha) vorgeschlagen.

Seit 2010 berät Dag Schröder private Bauherren und die Kommune als Sanierungsbeauftragter. Seitdem fanden mit dem kommunalem Förderprogramm 37 (Mehrfach-)Beratungen statt.

Mit dem Bund-Länder-Programm wurden Sanierungen an 12 privaten Gebäuden unterstützt, sowie weitere öffentlichkeitswirksame Projekte umgesetzt:

- Instandsetzung und Modernisierung des ehemaligen Lehrerwohnhauses,
- Fassadenrenovierung und Instandsetzung sowie Modernisierung des Rathauses,
- Neugestaltung Rathausplatz,
- Neugestaltung des Schlossaufganges,
- Seniorenwohnen am Schloßberg mit Kirchplatz,
- Abbruch Feuerwehrhaus,
- Galeriegebäude mit öffentlicher Toilette.





## 5.3 Aktuelle Vorhaben und Planungen

Es gibt umfassende Vorhaben und Planungen in Reichenberg. Die Informationen wurde von dem Markt Reichenberg im Mitteilungsblatt veröffentlicht sowie bei Gesprächen protokolliert.

### Ergebnisse Architektenwettbewerb Wolffskeelhalle

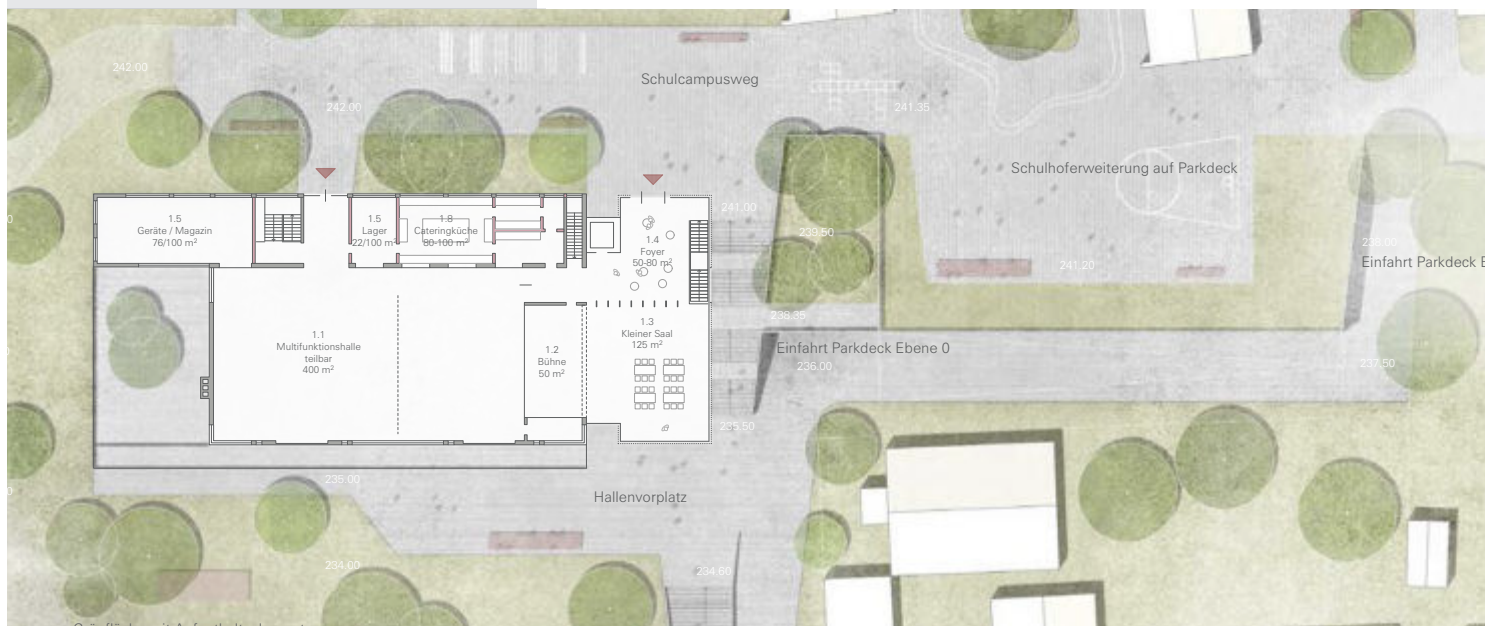
Aufgabe des Architektenwettbewerbes war die Entwicklung und Sanierung der Wolffskeelhalle. Die in den 1970er erbaute Sport- und Freizeithalle mit Bücherei und JUZ entsprach nicht mehr den jetzigen Vorgaben. Eine energetische sowie barrierefreie Sanierung ist dringend erforderlich.

Den ersten Preis erhielt das Büro Benkert Schäfer Architekten aus München mit GTL Landschaftsarchitekten aus Kassel.

Für das neue Konzept werden nicht mehr dienliche Gebäudeteile rückgebaut und neue Baukörper für eine verbesserte Organisation und Nutzbarkeit ergänzt. Die bestehende Raumstruktur der Wolffskeelhalle wird im Wesentlichen erhalten, die Nutzungen teilweise aber neu organisiert. Fußgänger- und PKW-Erschließung aus Richtung Bahnhofstraße und Reuter-gasse sind klar voneinander getrennt. Mit dem PKW wird man übersichtlich zum neuen, zweigeschossigen Parkdeck geleitet. Das neue Parkdeck schiebt sich in die vorhandene Böschung und erzeugt so eine Schulhoferweiterung auf der „oberen“ Ebene.



Abb. 48: Wolffskeelhalle, Reichenberg  
© Benkert Schäfer Architekten,  
München mit GTL Landschaftsarchitekten, Kassel



### **Familienstützpunkt**

Die Einrichtung wird in der Wolfskeelhalle untergebracht und soll eine zentrale Anlauf- und Informationsstelle für alle familiären Themen (Nachbarschaftshilfe, Pflege von Angehörigen uvm.) werden.

### **Baugebiet Vorderer Höchberg II in Reichenberg**

Weitere zukünftige Baugebiete im Marktgebiet sind:

- Heppental, OT Fuchsstadt
- Weinbergsäcker, OT Lindflur
- Tiegel II, OT Uengershausen

### **Sanierung Straßen und Kanäle**

- Teilbereich Unterer Weinberg
- Kleinbereiche Hohenloherstraße, Am Höchberg, Hattenhauser Straße
- Wasserversorgung Unterer Weinberg
- Kanal-, Straßen- und Wassersanierung der Erschließungsstraßen Höchberghang, Brunnenweg (Straßenprovisorien und Baukonzept vonnöten)
- uvm.

### **Weitere Maßnahmen sind**

- Digitales Klassenzimmer Grundschule Reichenberg
- Projekt boden:ständig vom ALE
- Modernisierung der Mehrzweckhalle in Uengershausen
- Netzausbau in der Marktgemeinde
- fairtrade-Gemeinde
- Sanierungen der Friedhöfe in allen Ortsteilen (Öko-Toilette für Reichenberg)

## 5.4 Handlungsempfehlungen begleitende Gutachten

### Fachgutachten Einzelhandel

© Salm & Stegen, Geographen und Stadtplaner

Der Markt Reichenberg erfüllt überwiegend eine Wohnfunktion im Einzugsbereich des Oberzentrums Würzburg. Die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen der einzelnen Ortsteile sind sehr unterschiedlich ausgebildet. Entwicklungsmöglichkeiten sind laut Fachgutachter beschränkt vorhanden, da unterschiedlichste „Konkurrenzzentren“ in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Diese besitzen ein umfassendes und mit dem PKW gut erreichbares Nahversorgungsangebot.

Jedoch ist es ein Ziel, die noch vorhandenen Versorgungsstrukturen in den Orten zu halten und zu stärken und die ehemaligen Leerstände wieder zu beleben.

Handlungsempfehlungen sind:

#### **Bahnhofstraße**

Der Teilraum zwischen Guttenberger Straße und Steige bietet „gute Ansatzpunkte zur Herausbildung eines kleinen Ortszentrums“. Eine Neuordnung und Aufwertung der Bahnhofstraße würde dabei zielführend sein.

In der Ortsmitte sollte in den für frequenzbringende Nutzungen geeigneten Erdgeschosslagen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden, um weiterhin eine lebendige Ortsmitte zu erhalten. Möglich ist dies über eine Steuerung der Nutzungsänderungen über die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach §144 Absatz 1 BauGB.

#### **EDEKA-Markt**

Im Rahmen der Erstellung des Fachgutachtens wurden Gespräche mit dem Inhaber des EDEKA Marktes Spiegel geführt. Dieser „steht möglichen Ansätzen für eine Stärkung des Standortes, ggf. auch im Rahmen einer baulichen Umgestaltung, grundsätzlich offen gegenüber“. Zum einen meiden die Kunden aufgrund des beengten Stellplatzangebotes die Parkflächen. Zum anderen sieht er Ansätze zur Stärkung der Versorgungsstruktur in der Attraktivitätssteigerung der gastronomischen Nutzung, sowie im Ausbau eines Liefer- oder Abholservices. Ein Ausbau des umliegenden Frei-/Straßenraumes würde dies ermöglichen. Eine Erweiterung des Angebotes ist aus seiner Sicht sowie aufgrund der „Konkurrenzzentren“ nicht notwendig.

### **Ansiedlungen weiterer Versorger**

Ein weiterer Nahversorger hat den Ansiedlungswunsch an der B19 Gewerbegebiet Klingholz. *„Aus Betreibersicht ist der Standort für eine Einzelhandelsnutzung aufgrund der Nähe zur viel befahrenen Straße sehr interessant. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für eine Einzelhandelsnutzung im kurzfristigen Bedarfsbereich jedoch nicht geeignet. Gründe dafür sind vor allem die nicht-integrierte Lage und das Fehlen eines zumindest anteiligen fußläufigen Einzugsbereiches.“* Über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes (Einzelhandelsausschluss, §1 Absatz 5 BauNVO) wäre dies möglich. Begründet wird dies durch den Schutz der Versorgungsfunktion der Ortsmitte sowie der Reservierung der knappen Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe. Über eine Fremdkörperfestsetzung nach §1 Abs. 10 BauNVO können die vorhandenen Einzelhändler auf einen erweiterten Bestandsschutz gesichert werden.

### **Ortsmitte – Zukunft der Einzelhandelsentwicklung**

*„In der Einzelhandelsentwicklung sollte die Stärkung der Ortsmitte an erster Stelle stehen.“*

Der zentrale Versorgungsbereich (§1 Absatz 6 Nr.4 BauGB) ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem aufgrund von Nutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dieser Bereich soll seine Versorgungsfunktion innehalten und stellt Perspektiven für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung dar. *„Neben der Definition der räumlichen Abgrenzung des Versorgungsbereiches sind sodann Sortimentsbereiche zu definieren, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte nicht angesiedelt werden sollen.“*



Abb. 49: Abgrenzungsvorschlag für einen möglichen zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“  
© Salm & Stegen 2019

Falls sich wesentliche Rahmenbedingungen verändern sollten (bspw. Betriebsaufgabe des innerörtlichen Lebensmittelmarktes), wurden im Rahmen einer perspektivischen Zukunftsplanung weitere Standorte überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass sich das Innenentwicklungspotenzial in der Würzburger Straße als am geeignetsten darstellt.

**Allgemeine Ziele und Maßnahmen im Bereich Einzelhandel sind:**

- Stärkung der Ortsmitte Reichenberg als kleines Versorgungszentrum, insbesondere Erhalt und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des innerörtlichen Lebensmittelmarktes
- Stärkung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- gestalterische Aufwertung der Ortsmitte, dabei Neuordnung der Stellplätze
- Feinuntersuchung zur Neuordnung des unmittelbaren Umfelds des Edeka-Marktes
- Schärfung der Sanierungsziele und Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zum Ausschluss von Wohnnutzungen in vormals gewerblich genutzten Erdgeschosslagen
- juristische Prüfung der Änderung des Bebauungsplanes „Würzburg Süd / Klingholz Reichenberg“, Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Abb. 50: Mögliche Innenentwicklungsfläche für Einzelhandel in der Würzburger Straße, Reichenberg  
©Salm & Stegen Stadtplaner und Geographen, 2019



- städtebauliche Eignung gegeben
- städtebauliche Eignung nur bedingt gegeben
- städtebauliche Eignung nicht gegeben

<b>Reichenberg</b> <b>Ortseingang Würzburger Straße</b> Standort 07
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Integrierte Lage im Hauptort, nennenswerter anteiliger fußläufiger Einzugsbereich</li> <li>· Verbesserung der Nahversorgung für die Bewohner des Hauptortes Reichenberg</li> <li>· schwierige Topographie und beengte räumliche Situation; notwendiger Abriss des Bestandsgebäudes Würzburger Straße 9 mit Eigentümer nicht geklärt</li> <li>· gut durchdachte Lösung zur städtebaulichen Einbindung in die vorhandene Bebauung notwendig</li> <li>· erhöhter Aufwand zur Umsetzung einer städtebaulich ansprechenden Bebauung (Kosten für Abriss der Bestandsgebäude, Erschließung, erhöhter Gestaltungsaufwand etc.)</li> <li>· Lage an der Würzburger Straße / St511 bietet gute Erschließung</li> <li>· Nachnutzung einer untergenutzten Fläche, keine zusätzliche Bodenversiegelung</li> <li>· Sichtbeziehung zur Ortsmitte, Nähe zur Ortsmitte</li> </ul>

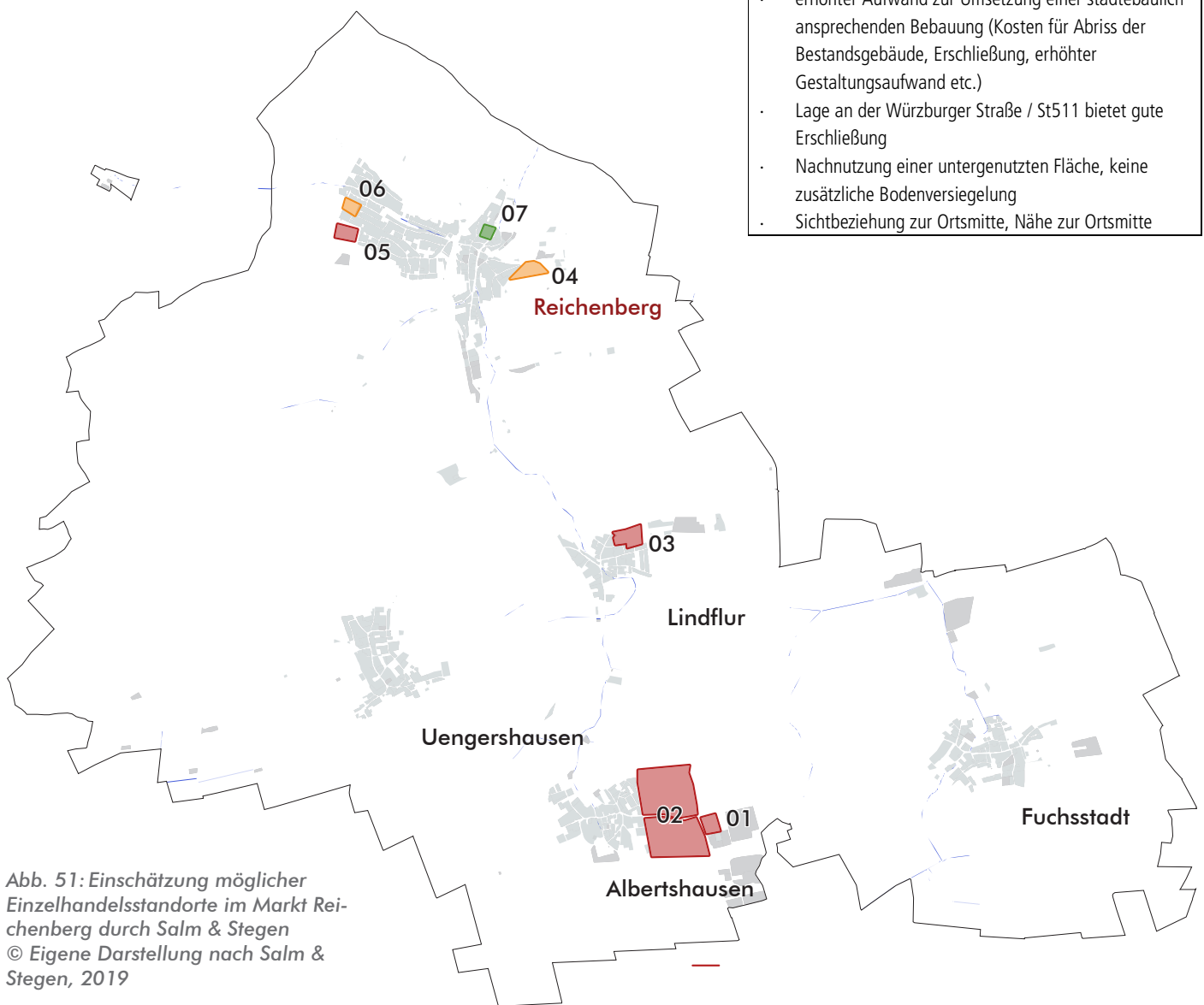


Abb. 51: Einschätzung möglicher Einzelhandelsstandorte im Markt Reichenberg durch Salm & Stegen  
© Eigene Darstellung nach Salm & Stegen, 2019

## Verkehrskonzept

© pb Consult GmbH

### ÖPNV

Der Knotenpunkt am Bahnhof ist „mit Hilfe der Buslinien oder zu Fuß/Rad zwar theoretisch aufgrund der geringen Distanzen erreichbar, praktisch allerdings ist die Wegeführung verbesserungswürdig.“ Am 16.07.2019 wurde von pbconsult eine Fahrgastzählung und -befragung durchgeführt. Einige der angesprochenen Punkte werden zukünftig von den Verkehrsbetrieben umgesetzt, die anderen Vorschläge wurden in die Maßnahmen eingearbeitet.

Um den ÖPNV weiter zu stärken und den MIV zu senken, werden infrastrukturelle sowie „weiche“ Maßnahmen im Verkehrskonzept vorgeschlagen:

- Busverkehr von Reichenberg nach Würzburg auf 30-Min-Takt durch veränderte Abfahrtsorte und optimierte Routenführung ausbauen
- Abstimmung der Abfahrtszeiten der Busse in den Ortsteilen an die Abfahrtszeit der RB/RE in Reichenberg Richtung Würzburg/Überarbeitung des Fahrplans
- Erreichbarkeit des Bahnhof Reichenberg per Rad/Fuß verbessert durch Anlegen einer Wegeinfrastruktur innerhalb und in Verbindung der Ortsteile
- Taktverkehr in den Abendstunden und am Wochenende auf Stundentakt anheben
- Taktverkehr in den Abendstunden und am Wochenende auf Stundentakt anheben
- Vereinheitlichung der Abfahrtsorte des Busverkehrs von Würzburg Richtung Reichenberg
- Verbesserung der Parkmöglichkeiten am Bahnhof und entsprechende Ausschilderung an der Bahnhofstraße und am Parkplatz selbst (kein Anwohnerparken)
- Attraktive Gestaltung der Bushaltestellen, insbesondere an der Bahnhofstraße: Überdachung, Sitzgelegenheiten, optische Hervorhebung
- Mögliche Aktionen zur Erhöhung der Akzeptanz sind Schnuppertickets oder Bonusaktionen
- Informationen für die Bevölkerung zu Verbindungen und Tarifen z. B. im Rahmen von Veranstaltungen, Beratung
- Fußstapfen weisen Weg von und zum Bahnhof
- Kennzeichnung von Pendlerfahrzeugen am Park&Ride-Parkplatz gegen Vorlage des Abos
- Begleitung von baulichen Veränderungen durch die Presse/Amtsblatt zur Information für die Bewohner



### **Rad- und Fußverkehr**

Das innerörtliche Fußverkehrsnetz ist nicht zusammenhängend und optimal ausgebaut.

Definierte Ziele sind:

- Kurze und attraktive Verbindungen abseits des Kfz-Verkehrs zu schaffen bzw., wenn vorhanden, wiederzubeleben, insbesondere:
  - zwischen Wohngebieten im Westen und Bahnhof
  - zwischen Bahnhof und Supermarkt
  - parallel zur Steige
  - Verbreiterung Fußwege Bahnhofsstraße/Würzburger Str.
- sichere Querungsmöglichkeit zwischen Einkaufsmarkt und Rathaus zu schaffen
- sichere Querungsmöglichkeit an der Haltestelle Am Höchberghang zu schaffen

Im gesamten Ort Reichenberg gibt es keine Infrastruktur für den Radverkehr, außerdem ist ein sicheres Fahren im Mischverkehr kaum möglich. Die Infrastruktur sollte jedoch für den Alltagsradverkehr auf den Hauptachsen eingerichtet werden.

Wichtige Verbindungen sind

- Reichenberg - Würzburg: diese Route hat das höchste Nutzerpotenzial, wenn sie direkt und asphaltiert ausgebaut wird, insbesondere für Pendler/innen und Schüler/innen
- Ost-West Verbindung von Reichenberg nach Heuchelhof-Rottenbauer
- Nord-Süd Verbindung aus Würzburg durch Reichenberg auf der Würzburger Straße/Bahnhofstraße bis nach Geroldshausen

Weitere Maßnahmen sind:

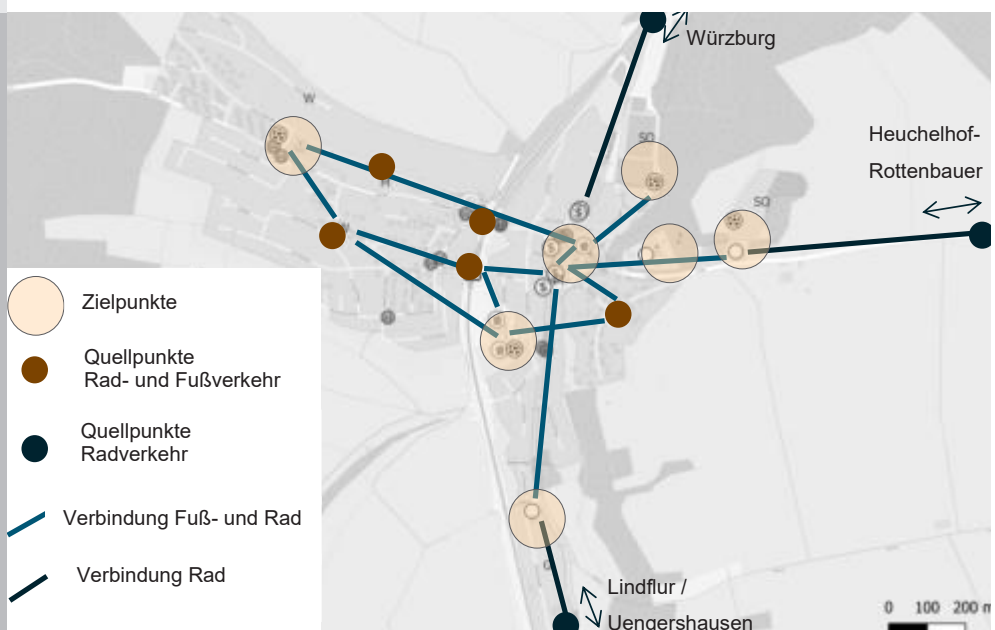
- Einrichten von sicheren, möglichst überdachten Abstellmöglichkeiten an zentralen Zielen: Bahnhof, Wolffskeelhalle, Betreuungsbildungseinrichtung, Supermarkt, Rathaus
- Anbindung der südlich gelegenen Kommunen und Ortsteile Geroldshausen, Uengershausen, Albertshausen, Lindflur über zwei Achsen
- Anbindung des Bahnhofes von Seiten der Wohngebiete im Westen sowie von Osten
- sichere Schulwege
- Lademöglichkeit für E-Bikes

Da die Straßenquerschnitte beengt sind, muss an vielen Stellen Flächenerwerb für den Radverkehr getätigt werden. Im Falle einer Überarbeitung von örtlichen Zufahrtsstraßen sollten Flächen für den Radverkehr von Anfang an im Straßenquerschnitt integriert werden.

Abb. 53: Wunschliniennetz zur Anbindung der Ortsteile an den Ort Reichenberg per Rad – Luftlinien  
© pbconsult



Abb. 52: Empfehlung zusammenhängendes innerörtliches Fuß- und Radwegenetz  
© pbconsult



### Ruhender und fließender Verkehr

Der Hauptort Reichenberg ist ein alltäglicher Ziel- und Quellpunkt für die Einwohner und ein Verkehrsziel für Arbeitnehmer, Besucher und Kunden aus dem Umland. Dies sind zwei unterschiedliche Gruppen, die die tagsüber den Ort verlassen und die den Ort tagsüber für die Versorgung besuchen. Trotz ausreichender Parkplatanzahl kommt es zu ungeordneten Parken und zu einer Überlastung einzelner Bereiche. Dennoch ist es erstrebenswert, zum Beispiel Gehwege und Durchfahrtsstraßen von parkenden Kfz freizuhalten. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet entsteht teilweise konkurrierender Parkraumbedarf.

Die Ziele für den Markt sind jedoch

- die Identifikation von Arealen von Bewohnerparken
- das Verhindern von „wildem“ Parken und
- die bessere Auslastung der vorhandenen Parkstände.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungen müssen unterschiedliche Ansprüche an den Parkraum definiert werden:

*„Bewohner sollten ihr Fahrzeug möglichst nah am Wohnstandort abstellen können. Beschäftigten kann ein etwas längerer Fußweg zum Ziel zugemutet werden. Die zumutbare Wegelänge zum Ziel sowie die Zahlbereitschaft variieren in dieser Nutzergruppe sehr stark. Die Parkchancen für Kunden und Besucher können mittels Begrenzung der Parkzeit verbessert werden, da somit die Umschlagsrate erhöht werden kann.“*

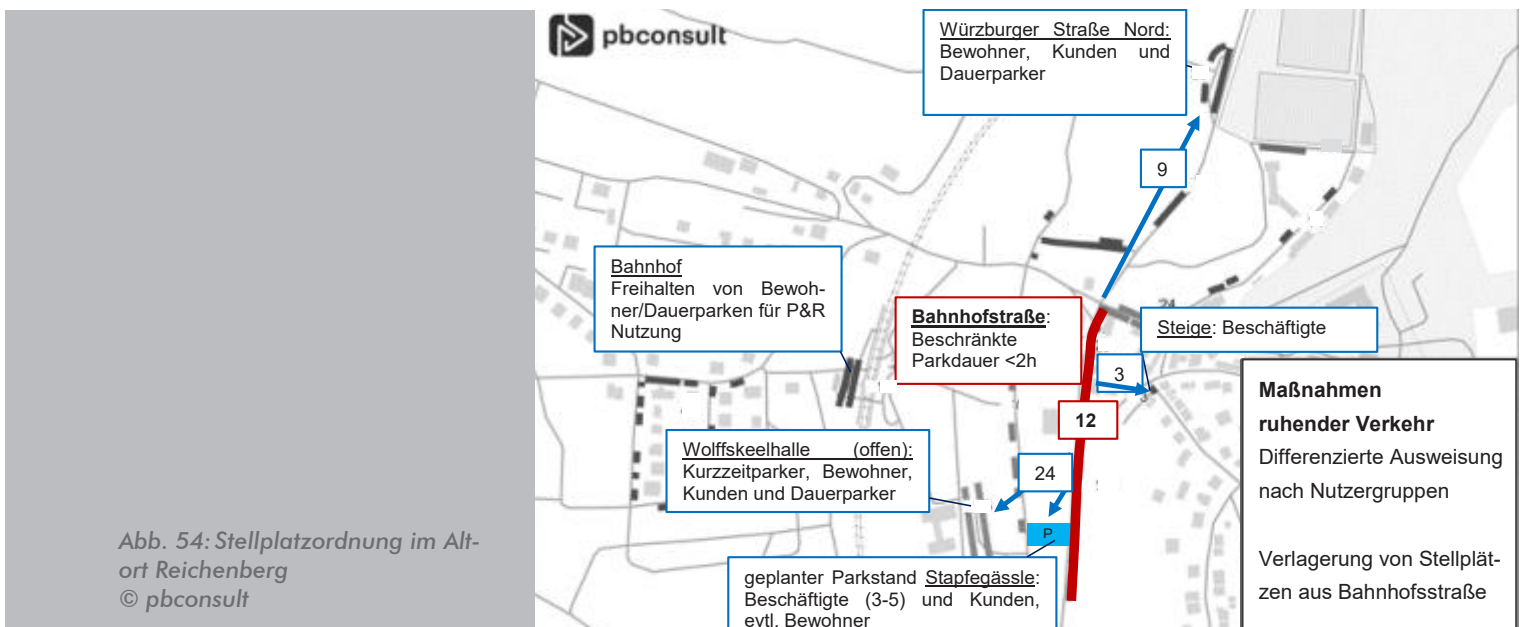


Abb. 54: Stellplatzordnung im Altort Reichenberg  
© pbconsult

In der Bahnhofstraße wird eine Parkraumregelung mit Parkscheibe vorgeschlagen. In der Geschäftsstraße sind die Parkstände für Kurzzeitparker freigehalten, während Arbeitnehmer eher im Randbereich parken können. Dabei ist eine entsprechende Informationspolitik und Beschilderung notwendig. Am Bahnhof sollte das Thema Park&Ride zum Beispiel durch Informationen oder Pendlermarken weiter unterstützt werden.

Laut RASt 06 liegen die gemessenen Verkehrsmengen zur Spitzenstunde im Bereich der Kategorie „Dörfliche Hauptstraße“.  
*„Die Problemstellung im fließenden Verkehr konzentriert sich v. a. auf die starken Verkehrseignisse an Donnerstagen und Freitagen, welche u. a. durch den Umbau der A3 temporär zustande kommen. Hierfür wäre eine eindeutige Ausschilderung am Kreuzungspunkt Dorflinde Umleitung nach Norden (Würzburger Straße) sinnvoll, um bereits an dieser Stelle die Wahl der offiziellen Umfahrung auszulösen.“*

*Für den Durchgangsverkehr wirken die engen Straßenquerschnitte geschwindigkeitshemmend. Es wird davon abgeraten, Straßenquerschnitte zugunsten des MIV zu erweitern. Eine entsprechende Straßenraumgestaltung mit hochwertigen Flächen für den Fuß- und Radverkehr sowie einer hohen Aufenthaltsqualität sollte zu einer Drosselung der Geschwindigkeit durchfahrender Kfz beitragen (u. a. Querung für Fußgängerverkehr).“*

### E-Carsharing

Es wird empfohlen Sharing-Fahrzeuge inklusive Ladeinfrastruktureinrichtungen am Bahnhof, in der Ortsmitte und an der Wolfskeelhalle zur Verfügung zu stellen.



Abb. 55: Empfehlung Standorte für E-Sharing  
© pbconsult

### Eckpunkte des Verkehrskonzeptes sind:

Durch eine bessere vernetzte und integrierte Umsetzung des Verkehrskonzeptes sollen Verlagerungseffekte jenseits des MIV zugunsten des ÖPNV bewirkt werden. Dabei ist die Einbindung der Bevölkerung wichtig. Bei der Planung und Umsetzung sind alle betroffenen Akteursgruppen zu beteiligen.

Abb. 56: Eckpunkte des Verkehrskonzeptes im Hauptort Reichenberg  
© pbconsult



## 5.5 Stärken-Schwächen

### Stärken

Die Stärke des Ortes Reichenberg liegt eindeutig in der landschaftlichen Lage sowie den dörflichen Wohnstrukturen in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum.

Trotz der Tallage ist eine zusammenhängende Siedlungsstruktur vorhanden. Potenziale den Wohnstandort weiter auszubauen sind innerörtlich sowie als Ortsabrundungen vorhanden.

Die Geschichte des Ortes ist am Schloss sowie an der Steige und im Altort durch die baulichen Strukturen noch ersichtlich. Im Rahmen von baulichen Maßnahmen wurden in den letzten Jahren öffentliche wie auch private Flächen saniert und aufgewertet.

Aus der baulichen Struktur sticht die Kurvatur der Mälzerei hervor. Diese und das Schloss sind ortsbildprägende Gebäude, die von vielen Standpunkten aus dem Ort ersichtlich sind.

Die Attraktivität wird zudem durch das Vorhandensein des Bahnhaltepunktes und der Nähe zu den Autobahnen gestärkt. Die infrastrukturellen Gegebenheiten sind trotz der Nähe zu den Oberzentren sehr gut ausgebaut.

Die Ortsmitte bildet mit dem Nahversorger, einigen Geschäften, Ärzten sowie der Verwaltung und dem Seniorenwohnen ein belebtes Zentrum.

Entlang der Bahngleise ist ein weiterer Schwerpunktbereich mit Kindergarten, Schule und Wolfskeelhalle vorhanden.

Ein breit gefächertes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist im Ort vorhanden.

Doch nicht nur in der Ortsmitte befinden sich verschiedene Arbeitsstätten; im Norden und Süden sind Gewerbegebiete ausgewiesen.

Von großer Bedeutung sind auch die natürlichen Gegebenheiten des Ortes.

Von Süden sowie Westen fließen zwei Bäche in Richtung Ortsmitte, die dann im Bereich des Sportplatzes nach einer Verrohrung wieder zu Tage treten.

Außerhalb des Ortes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Naherholungsgebiete Guttenberger Forst sowie das Naturwaldreservat Waldkugel.

Der Ort Reichenberg wird durch Rad- und Wanderwege mit diesen Naherholungsgebieten sowie mit den umliegenden Ortschaften verknüpft.

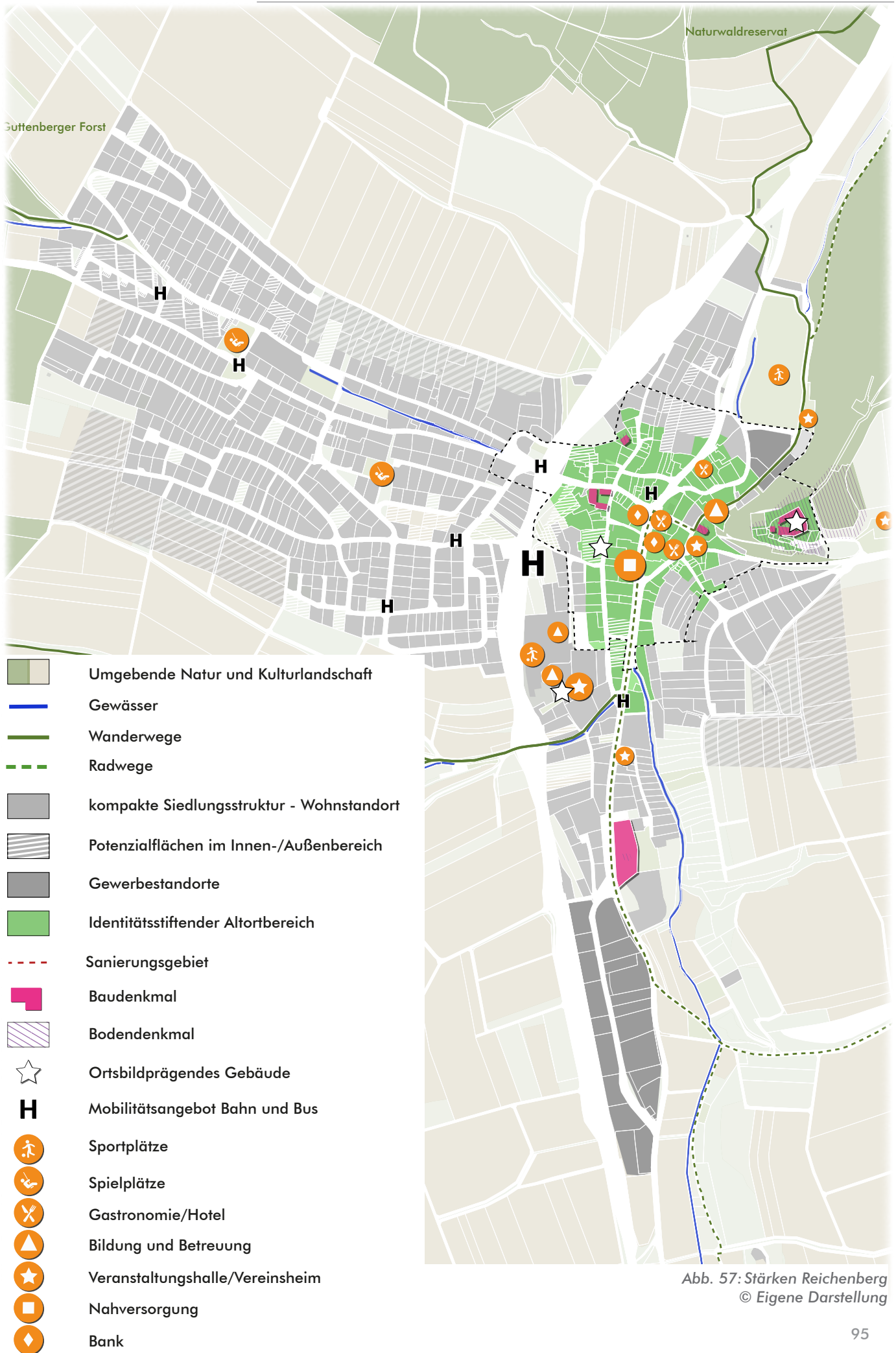


Abb. 57: Stärken Reichenberg  
© Eigene Darstellung

## Stärken

**Umgebende  
Natur- und Kulturlandschaft**



**Attraktiver Wohnstandort mit  
Potenzialflächen**



**Gewerbestandorte**



**Identitätsstiftender Altort mit  
ortsbildprägendem Gebäude**





**Mobilitätsangebote**



**Freizeitstandort**



**Bildungs- und  
Betreuungsangebote**



**Nahversorgungsangebot**



## Schwächen

Durch die besondere Tal- und Hanglage sind die Quartiere im Osten nicht ausreichend verknüpft und es fehlen Raumkanten. Im Siedlungsgebiet sind Barrieren vorhanden. Die Bahngleise trennen den Altortbereich mit dem Siedlungsgebiet im Westen. Die breiten Durchfahrtsstraßen bieten für Radfahrer und Fußgänger ein erhöhtes Sicherheitsrisiko.

Zudem unterbrechen Baulücken, gering bebaute Flächen und fehlende Ortsabrundungen die zusammenhängende Siedlungsstruktur.

Im Ortsgebiet fallen zudem die un- und mindergenutzten Gebäude auf. Die – aus vielen Stellen der Stadt erkennbare – Malzfabrik hat aufgrund des Leerstands einen hohen Sanierungsbedarf. Ein Cluster von mindergenutzten Gebäuden – speziell Scheunen – ist an der Wolffskeelhalle vorhanden.

Ein weiterer Sanierungsbedarf besteht im Rahmen der energetischen Aufwertung der Gebäude aus den Nebengebieten der 1960/70er Jahre sowie im Altort.

Auch die öffentlichen Einrichtungen weisen Handlungsbedarf im energetischen sowie barrierefreien Ausbau auf.

Der Bach, der einstmals durch den Ort verlief, ist nicht mehr im Ortsbild ersichtlich. Die noch vorhandenen Bachläufe werden auch nicht mit in das Gestaltungsbild eingebunden.

In Reichenberg zeigen die Straßen, Wege und Platzbereiche deutliche Gestaltungsmängel auf. Aufgrund der Sackgassenstruktur im Bereich der Quartiere wird eine (Kanal-)Sanierung erschwert.

Weitere verkehrliche Mängel sind in der Gutenberg- und Bahnhofstraße vorhanden. Neben fehlenden Querungen, die für Fußgänger ein Sicherheitsrisiko darstellen, kommt es bei Stau auf den Autobahnen zu erhöhter Verkehrsbelastung und Rückstau. Der Kreuzungsbereich und die Steige sind davon schwer betroffen.

Zu einer weiteren Belastung kommt es durch die unzureichende Parkraumregelung im Bereich Ortsmitte, Haag und Gewerbegebiet Nord. In diesen Bereichen kommt es zu Konkurrenz von Anwohnern, Arbeitnehmern und Besuchern. Die Parkbereiche im Stadtgebiet sind zum Teil unter- oder übernutzt.

Der Nahverkehr könnte den hohen Individualverkehr minimieren. Jedoch sind Mängel im Bereich der Taktung und Verknüpfung im Bereich Bus- sowie Bahnverkehr vorhanden. Unter anderem wird auch der Park&Ride-Bereich am Bahnhof von Anwohnern genutzt.

Trotz guter freizeitinfrastruktureller Einrichtungen ist das Angebot für Kinder und besonders für Jugendliche ausbaufähig. Der Schulbereich mit Spielflächen ist nicht ansprechend. In der Ortsmitte ist kein Spielbereich vorhanden. Der Sportplatzbereich weist einen Sanierungsbedarf auf.

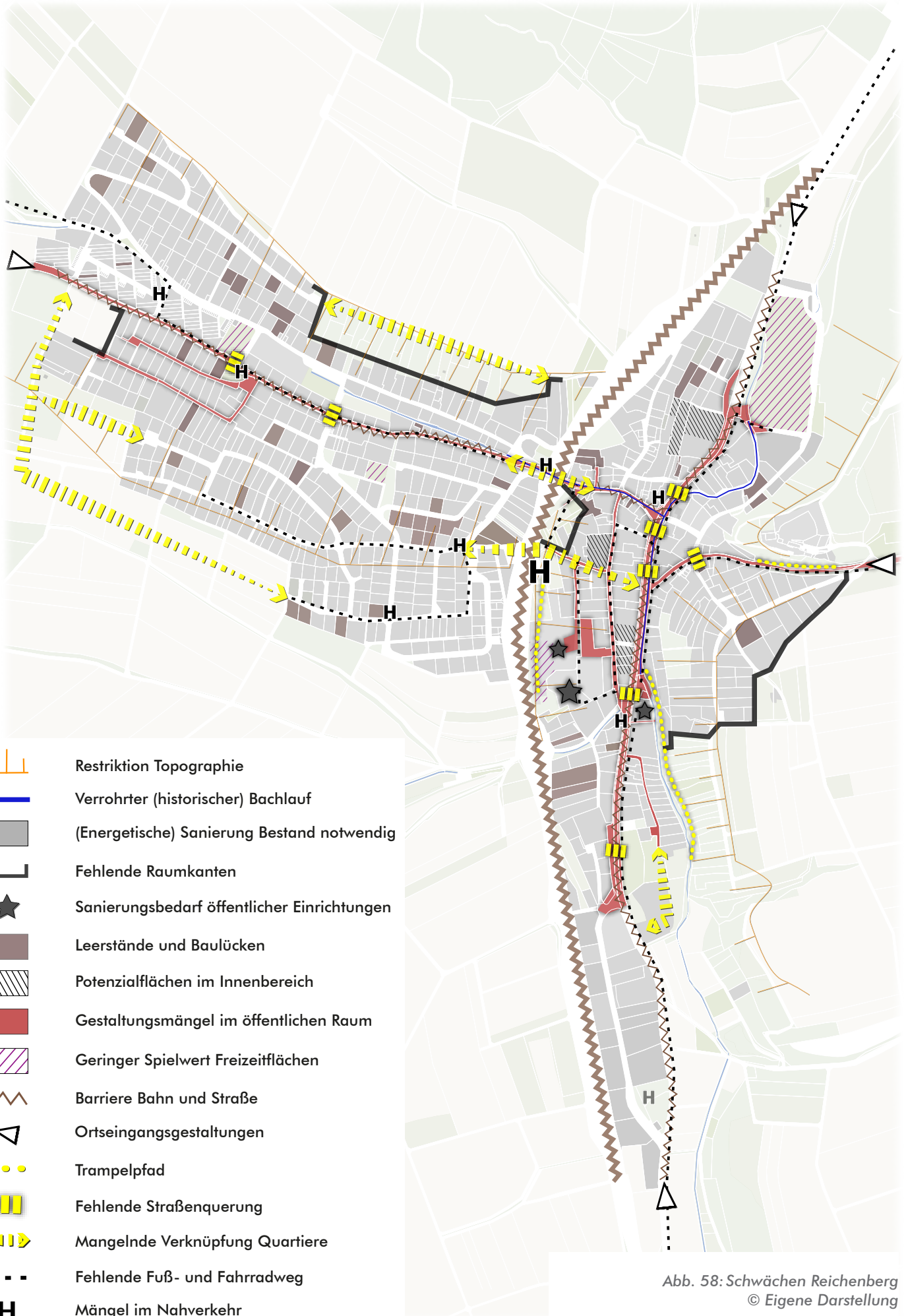


Abb. 58: Schwächen Reichenberg  
© Eigene Darstellung

## Schwächen

### Topographie



### Sanierungsbedarf öffentliche Einrichtung



### Potenzialflächen im Innenbereich



### Gestaltungsmängel im öffentlichem Raum



**geringer Spielwert  
Freizeitflächen**



**Trampelpfade**



**Fehlende Straßenquerungen  
sowie Fuß- und Radwege**



**Mängel im Nahverkehr**



## 5.6 Leitbild

### Oberziel

„Dörfliche“ Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Großstadt weiter ausbauen, dabei Attraktivität des Ortskernes und Verknüpfung mit Umland stärken

### Unterziele

- ortstypische einheitliche angepasste Gestaltung
- Einzelhandel und Gewerbebetriebe erhalten
- inner- und überörtliche Verknüpfungen stärken und Lücken schließen
- Straßen und Wegesicher gestalten, dabei Verkehrsordnen
- Freizeitwert erhöhen

### Ziele für Handlungsfelder

#### Ortsbild und Ortsentwicklung/Städtebauliche Struktur

- Stabilisierung der Wohnbevölkerung im Altort
- Vernetzung der einzelnen Baugebiete untereinander und mit dem Altort
- Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnverhältnisse besonders im Altort
- Kinder- und seniorenfreundlich sowie barrierefrei
- Sicherung und Qualitätssteigerung des Wohnraumangebots
- Begegnungsflächen innerhalb der Neubaugebiete
- Umnutzung und Weiternutzung der vorh. Gebäudesubstanz, dabei Erhalt wertvoller Bausubstanz, z. B. Malzfabrik
- Umnutzung leerstehender Scheunen in der Ortsmitte
- In besonderen Fällen Neuordnung innerhalb der Quartiere mit behutsamen Eingriffen
- Gestaltungssatzung als positive Handlungsempfehlungen
- Anwendung der Gestaltungssatzung zur Aufwertung des Ortskerns
- Kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen
- Angepasste Gestaltung der Straßen schaffen
- Grünes Ortsbild schaffen
- Neugestaltungen Umgebung der Infrastruktureinrichtungen (u. a. Wolfskeelhalle)

### **Daseinsvorsorge und Wirtschaft/Nutzungsstruktur**

- Funktionale Stärkung im Ortskern
- Erhalt und Verbesserung der Nutzungsstruktur, zum Beispiel Lebensmittelmarkt
- Räumliche Ordnung und Nutzungsverbesserung der Wolffskeelhalle, intensivere Nutzung des Galeriegebäudes
- Erhalt des Lebensmittel-Marktes im Ortskern
- Verbesserung der Gastronomie im Altort
- Stärkung der Innenpotenziale
- Sinnvolle Konzentration des Parkraumangebots, zentrumsnahes Parken sichern und ausbauen
- Ersatz für den Verlust der Geschäfte (zum Beispiel ehemaligen Metzgerei und Postagentur)
- Betreuung der älter werdenden Bevölkerung (z. B. Mehrgenerationenhäuser)

### **Verkehr und Parken**

- Entschleunigung des Verkehrs in der Würzburger Straße, der Bahnhofstraße und der Guttenberger Straße
- Verbesserung des Freiraums für Fußgänger und Radfahrer
- Neugestaltung der Bahnhofstraße als Straßenplatz unter Einbeziehung von zentrumsnahen Stellplätzen
- Verbesserung der Parksituation an Ortszentren
- Alternative Umgehung zur B 19 anstelle der Steige
- Barrierefreie Bushaltestellen

### **Freizeit und Landschaft**

- Naherholungsnetz zum Guttenberger Forst
- Wanderweg auf den Höhen um den gesamten Ort (großer und kleiner Rundweg)
- Aussichtspunkte auf den Höhen mit Markierungen
- Aktivierung des Galeriehauses
- Aufwertung der Spielplätze und Schaffung von Spielarealen für Jugendliche und Ältere
- Qualitative Verbesserung des vorhandenen Gasthauses im Guttenberger Forst
- „Grünes Klassenzimmer“
- Erhöhung der Attraktivität im Ort für auswärtige Besucher (Kultur, Tourismus, Dienstleistungen)
- Nutzung leerstehender Bausubstanz für Tourismus, Freizeit, Kultur und Brauchtum
- Vernetzung touristischer Anziehungspunkte

## Leitbild

Das vorliegende Leitbild zeigt die zu verortbaren strategischen Ziele für die zukünftige Entwicklung des Ortes Reichenberg. Diese Ziele dienen als Vorlage für die Erarbeitung der Maßnahmen. Die Ziele der Handlungsfelder sind eingearbeitet. Das Leitbild dient als Vorlage, um die Unterziele und somit das Oberziel zu erreichen.

- - - Ortsbildprägende Bauweisen fördern
- (Energetische) Sanierung Gebäudebestand
- Potenzialflächen im Innenbereich nutzen
- Wohnstandort weiter etablieren
- Gewerbestandorte sichern
- Altort stärken
- ★ Zentren und Begegnungsflächen ausbauen
- zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte schaffen
- ★ Versorgungsinfrastruktur sichern und entwickeln
- • • Grüne Ortsdurchfahrt
- P → Zentrumsnahes Parken sichern und ausbauen
- ↔ Verbesserung der Vernetzung der einzelnen Baugebiete untereinander und mit dem Artort
- - - Fuß- und Fahrradwege sichern und ausbauen
- H ÖPNV unterstützen, Haltepunkte barrierefrei gestalten
- ★ Freizeitstandorte entwickeln und stärken
- Landwirtschaft und sanfter Tourismus in Wald und Flur
- Verbindungen in die Landschaft ausbauen
- ★ (Aussichts-)Punkte im Grünen schaffen
- ◁ ▷ Aufwertung Ortseingänge
- Gewässer und Gräben sichern und erlebbar machen
- ◀ ▶ Grüne Schneisen schaffen

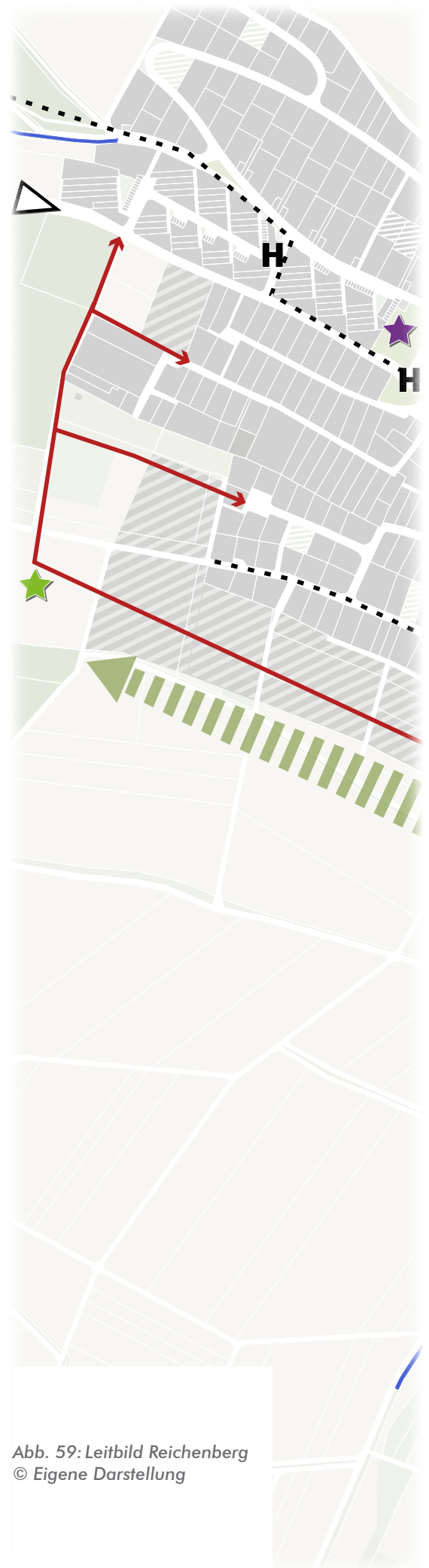
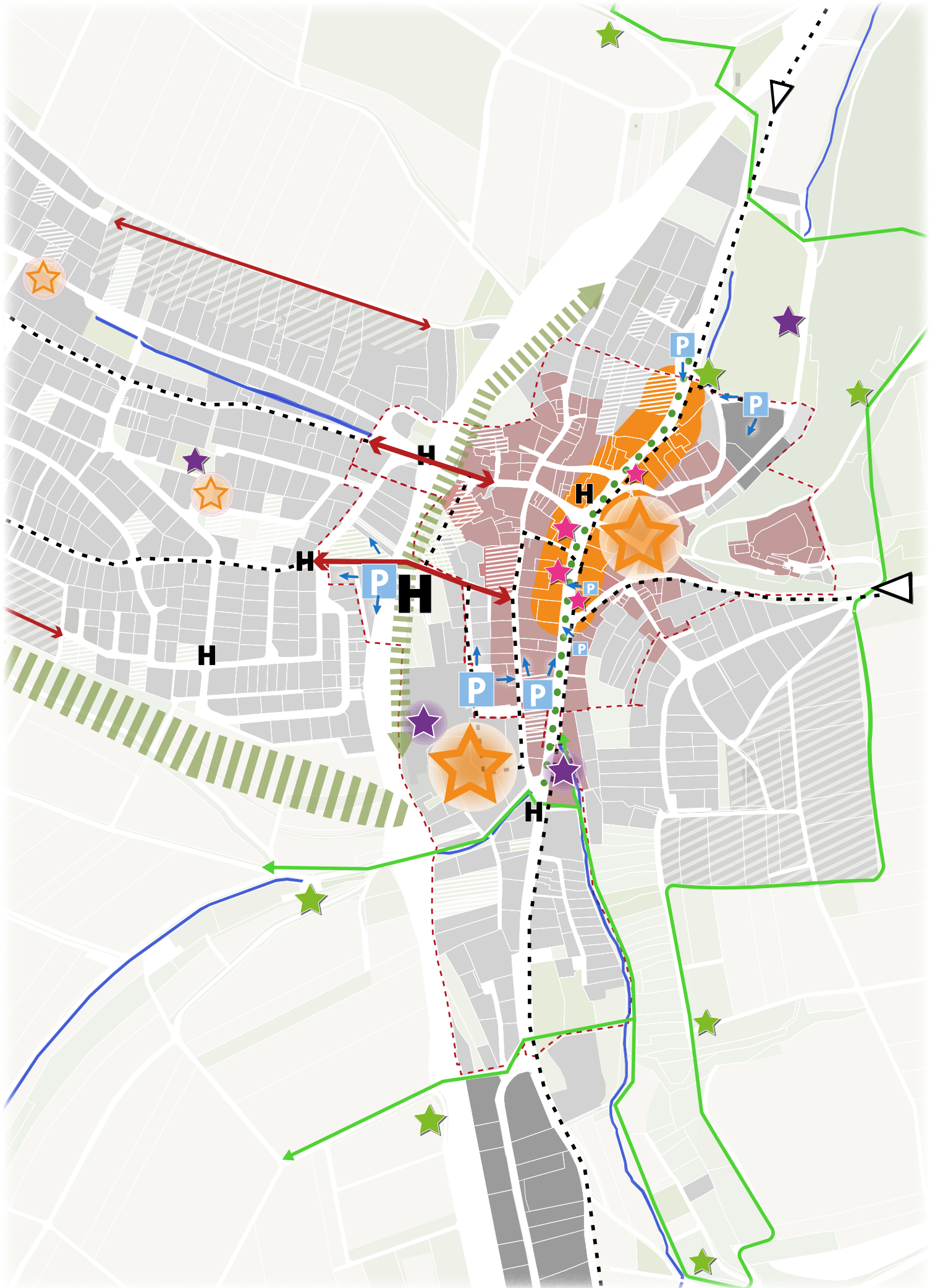


Abb. 59: Leitbild Reichenberg  
© Eigene Darstellung



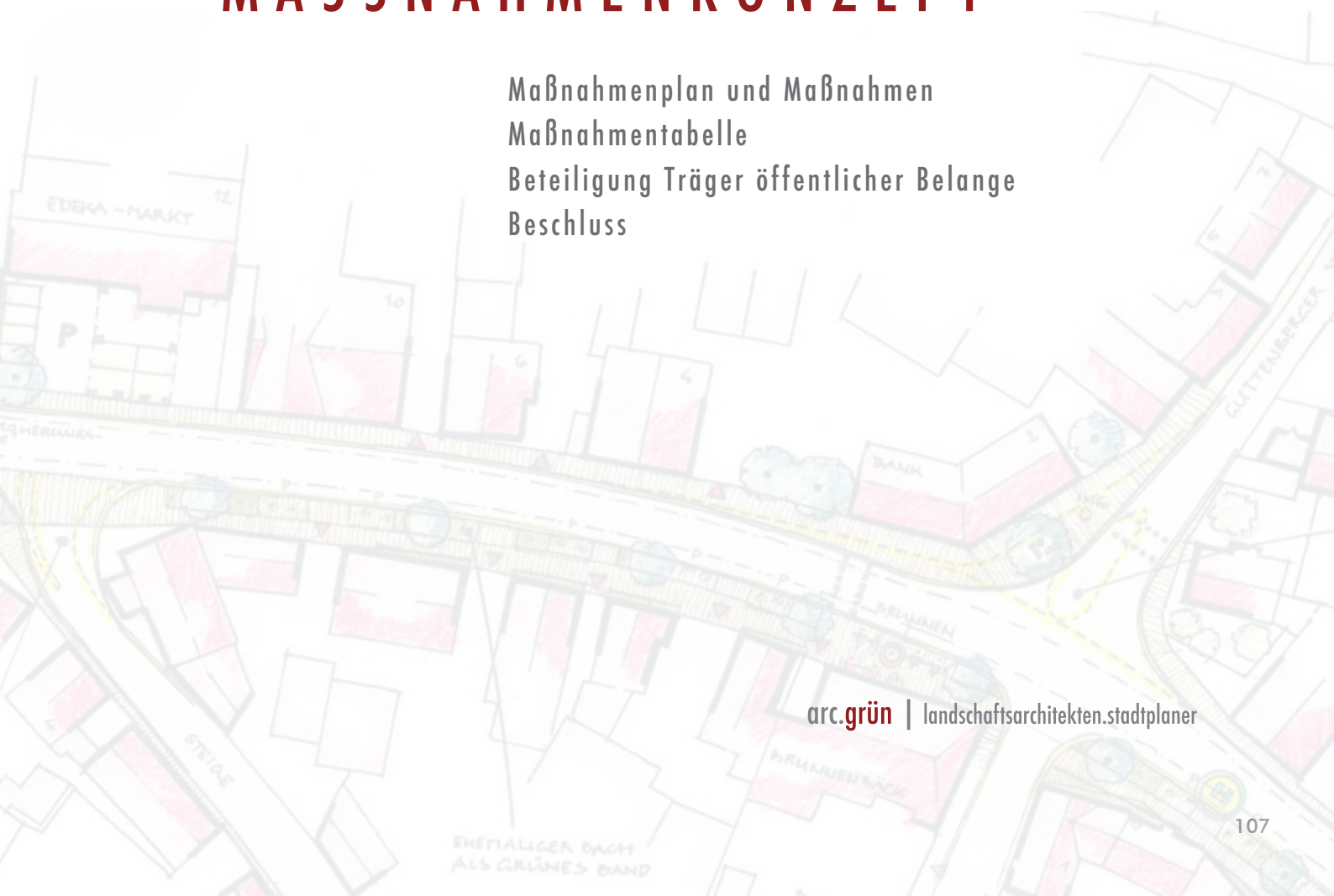






## 6 STÄDTEBAULICHES MASSNAHMENKONZEPT

Maßnahmenplan und Maßnahmen  
Maßnahmentabelle  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
Beschluss



## 6.1 Maßnahmenplan und Maßnahmen

Den einzelnen beschriebenen Handlungsfeldern lassen sich nun Maßnahmen zuordnen, die konkret die Umsetzung der Ziele in die Praxis ermöglichen.

Die Abstimmung mit unterschiedlichen Akteuren ist bei vielen Maßnahmen erforderlich. Jedoch gibt es Projekte, die auf einer übergeordneten Ebene umgesetzt werden können und nur durch Kooperationen entstehen können.

Im Maßnahmenplan sind die Projekte und Maßnahmen aufgezeigt, die verortet werden können.

### Kommunale Maßnahmen

- 01 Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungshandbuch
- 02 Ortmitte - Bahnhofstraße, Guttenberger Straße und Würzburger Straße
- 03 Parkraumkonzeption und Parkleitsystem
- 04 Steige
- 05 Reutersgasse
- 06 Malzstraße
- 07 Schindersberg
- 08 Feinuntersuchung Brunnenwegsiedlung
- 09 Bereich um Kriegerdenkmal
- 10 Wolfskeelhalle und Umfeld
- 11 Bauhof
- 12 Am Haag
- 13 Ehemalige Malzfabrik
- 14 Innenentwicklungsfläche östlich der Bahngleise
- 15 Innenentwicklungsfläche Würzburger Straße
- 16 Innerörtliche Wegeverknüpfungen
- 17 Ortsrundwege
- 18 Ortseingangsgestaltungen
- 19 Freizeitbereich westlich der Schule
- 20 Spielplatz Guttenberger und Hattenhauser Straße
- 21 Platz mit Lindbachweg/Reichenberger Bach und Sportplatzumfeld
- 22 Wettbewerb Gestaltung Wasser im Ortsbild - Guttenberger Grund
- 23 Öffentlicher Personennahverkehr
- 24 Park&Ride-Parkplatz am Bahnhof
- 25 Machbarkeitsstudie Fern- und Nahwärmenetz
- ■ Vorschlag Erweiterung Sanierungsgebiet (s. S. 160)

### Kooperationsmaßnahmen

- K1 Flächen- und Leerstandsmanagement
- K2 Guttenberger Forst und Naturwaldreservat Waldkugel
- K3 Überörtliche Wegeverknüpfung
- K4 Verknüpfter öffentlicher Personennahverkehr
- K5 Energiekonzept
- K6 Natur- und Hochwasserschutz
- K7 Ehrenamtliches Engagement fördern

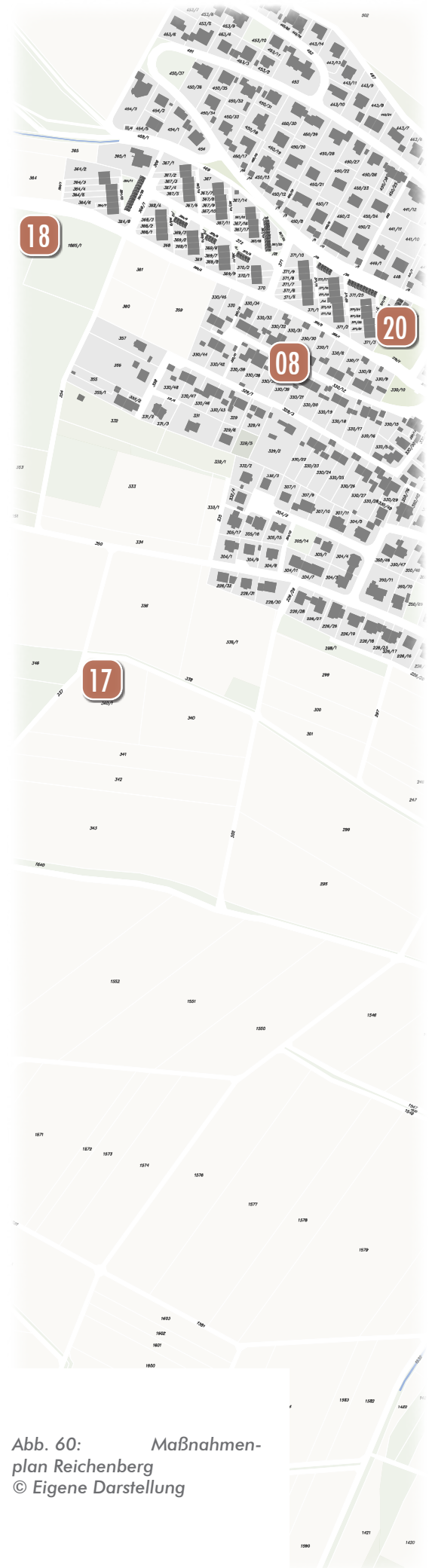


Abb. 60: Maßnahmenplan Reichenberg  
© Eigene Darstellung



## 01 Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungshandbuch



### Gestaltungssatzung Kommunales Förderprogramm



Abb. 61: Gestaltungssatzung und Karte Bedarfsmittelung 2019 Markt Reichenberg © Architekturbüro Dag Schröder und Markt Reichenberg

Auf Grundlage der Ergebnisse einer VU und des ISEK können Sanierungsgebiete ausgewiesen werden. Das bestehende Sanierungsgebiet sollte entsprechend den nachgewiesenen Erforderlichkeiten erweitert werden. Ein kommunales Förderprogramm unterstützt private Eigentümer im Sanierungsgebiet. Ein kommunaler Sanierungsberater vermittelt und überprüft die kommunalen Vorgaben (Gestaltungssatzung/-handbuch). Das kommunale Förderprogramm wird zu 60 Prozent durch die Städtebauförderung finanziert, die restlichen 40 Prozent trägt der Markt bei. Hierfür werden im kommunalen Haushalt jährlich Mittel vorgesehen. Die Anpassung der Gestaltungssatzung und der Gebietskulisse ermöglicht die Fortführung und Erweiterung der Maßnahmen des Städtebauförderprogrammes. Des Weiteren erwachsen für die Eigentümer daraus besondere Rechte und Pflichten, wie beispielsweise steuerliche Vergünstigungen für Sanierungsmaßnahmen, aber auch die Notwendigkeit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung aller geplanten Maßnahmen.

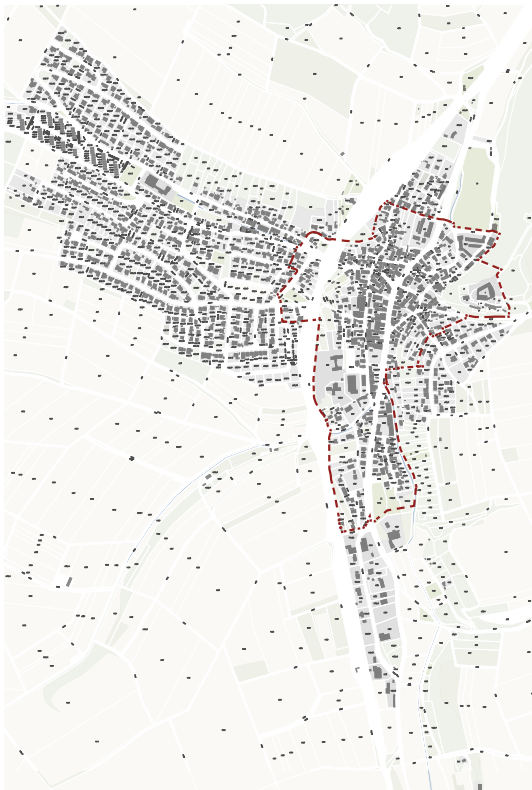


Abb. 62: Beispiele Gestaltungshandbücher Kürnach und Prosselsheim  
© arc.grün und Kommunen

Auf Grundlage der vorhandenen Gestaltungssatzung soll ein Gestaltungshandbuch als Leitfaden für das kommunale Förderprogramm erarbeitet werden.

Im Gestaltungshandbuch werden Vorgaben zur typischen ortsangepassten Bauweise mit positiven Beispielen aufgezeigt und über die Möglichkeiten der Förderung im kommunalen Förderprogramm und der Sanierungsberatung informiert.

Das Handbuch besitzt keine direkte Rechtswirksamkeit nach außen, sondern versteht sich als Entscheidungshilfe für gestalterische Fragestellungen im Innenbereich. Bei Gebäuden mit städtebaulichen Defiziten sind Aufwertungen, der im Straßenraum sichtbaren Bausubstanzen wie beispielsweise Fassaden, Fenster und Einfriedungen von der Kommune förderfähig.

Wichtig ist die Information der Bürger über die Maßnahmen und Möglichkeiten unter anderem durch Print oder Internetmedien.

## 02 Ortsmitte - Bahnhofstraße, Guttenberger Straße und Würzburger Straße



Der Bereich Bahnhofstraße soll an die hochwertige Gestaltung des Rathausplatzes anknüpfen. Durch die Realisierung eines gemeinsamen Straßenbildes entsteht eine einheitliche Struktur sowie eine erweiterte und belebtere identitätsstiftende Ortsmitte. Dabei ermöglichen barrierefrei gestaltete Gehwege eine einfache Überquerung der Straße. Die Grundstücksein- und -ausfahrten sowie Hofgestaltungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Geordnete Straßenübergänge und Querungshilfen geben mehr Sicherheit. Bei der Gestaltung sind die Belange von Fahrradfahrern mit einzuplanen.

Die Kreuzungsbereiche zu der Steige sowie der Guttenberger Straße sind dabei zu optimieren. Dabei sind die Zufahrtstrichter und Einmündungsbereiche anzupassen.

Die Beschilderungen im Bereich Guttenberger Straße und Steige sind für eine optimale Verkehrsführung Richtung Würzburg anzupassen.

Es entsteht durch beiderseitige (Baum-)Pflanzungen eine optische Aufwertung zu einem offenen grünen Straßenraum. Eine höhere Aufenthaltsqualität wird durch einheitliche Pflastergestaltung der Gehwege geschaffen.



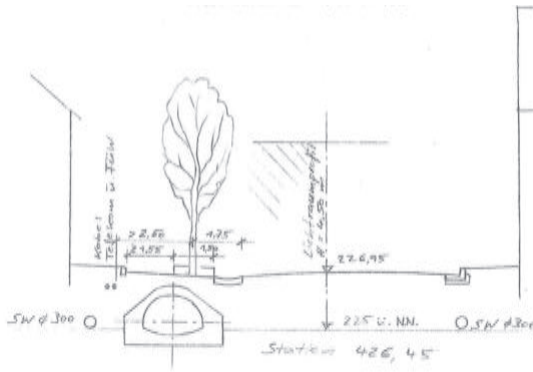


Abb. 63: Bahnhofstraße -  
Querschnitt Kanal und Ansicht  
damals und heute  
© Markt Reichenberg

Den historischen Bachverlauf wieder im Straßenraum sichtbar und erlebbar zu gestalten, ist – aufgrund der Tiefe des Wasserlaufes – nur mit hohem Aufwand zu erreichen. Im Rahmen der Neugestaltung der Bahnhofstraße sollten daher Alternativen untersucht werden.

Vor dem Brunnenbäck kann z. B. eine Wasserinstallation sowie ein Außensitzbereich für die Gastronomie den öffentlichen Raum weiter aufwerten.

Damit die Grundversorgung der Bewohner weiterhin gesichert bleibt, liegt die Priorität auf dem Erhalt und die Stärkung der innerörtlichen Geschäfte und Dienstleister. In den gewerblich genutzten Erdgeschossanlagen sind anderweitige Nutzungen genehmigungspflichtig. Bei Leerstand sind Zwischennutzungen möglich.

Für eine zukunftsfähige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhändlers wird eine Feinuntersuchung zur Neuordnung des Umfeldes sowie die Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit mit Gestaltung des Gebäudes sowie der Parkplatzflächen und die Möglichkeit zur Einrichtung einer Abholstation vorgeschlagen.

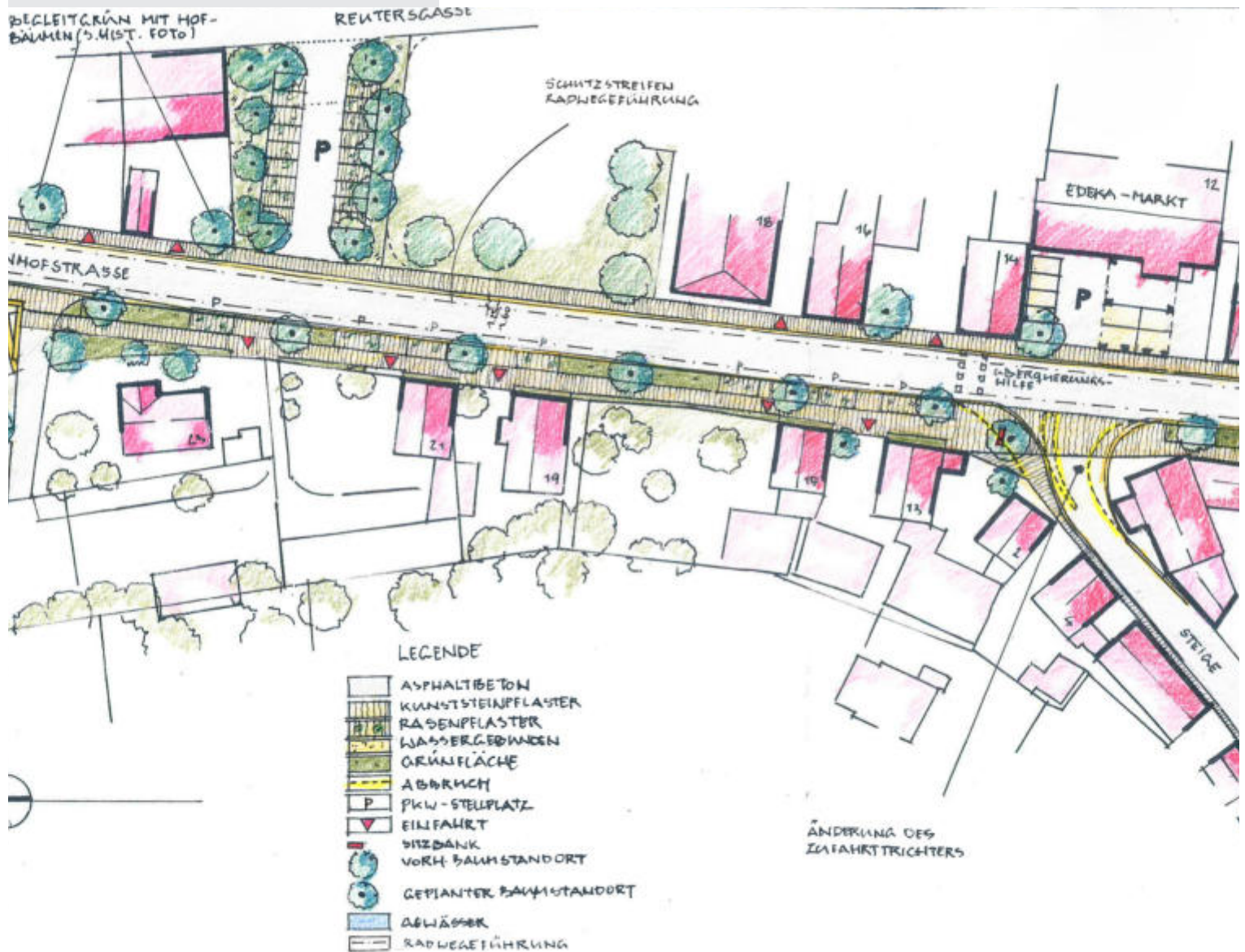


Abb. 64: Szenario Bahnhofstraße  
© Architekturbüro Dag Schröder

Weiterhin ist der ruhende Verkehr im Altort neu zu ordnen. Ein ortsbildverträglicher und ortskernnaher Parkplatz (zum Beispiel als Parkscheune) kann den Ortskern entlasten. Im Zuge dessen sind mögliche Elektroladestationen sowohl für E-Automobile als auch E-Bikes in der Ortsmitte zu planen und einzurichten. Die vorhandenen Haltestellen sind barrierefrei zu gestalten und mit Überdachungen und Sitzmöglichkeiten einzurichten. Wichtig ist die Abstimmung mit dem Straßenbauasträger, den Nahverkehrsbetrieben, den Geschäftsinhabern und den Anwohnern.



Beispielgestaltungen in Markt  
Nordheim, Grafenheinfeld

## 03 Parkraumkonzeption und Parkleitsystem

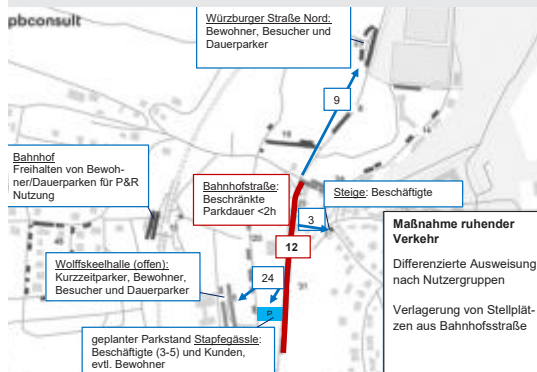


Abb. 66: Stellplatzverteilung nach Verkehrskonzept  
© pbconsult



Abb. 65: Beispiel Schild Ausweichparkplatz  
© <https://www.main-echo.de/media-thek/bilder/cme488790,3082584>

Zu Stoßzeiten sind die vorhandenen Parkmöglichkeiten an den Standorten Bahnhof, Rathaus, Bahnhofstraße und Wolfskeelhalle ausgelastet; dies führt zu wildem Parken in der Ortschaft. Durch ein besseres Parkleitsystem und – an die unterschiedlichen Ansprüche – angepasste Maßnahmen im Bereich Parkraumordnung und -schaffung kann diese Problematik behoben werden.

Das Parkleitsystem zeigt Parkmöglichkeiten im Ort auf, die bei Überbelegung genutzt werden können.

Außerdem sind Gespräche mit Anwohnern und Beschäftigten zu führen und positive Anreize für das Umparken zu schaffen. Möglichkeiten weiteren Parkraum anzubieten, sind mindergenutzte Flächen oder Gebäude (Quartiersgaragen oder Parkscheunen) zum Beispiel im Bereich Gewerbegebiet Am Haag und Reutersgasse.

Bei Ausbau und Neuschaffung von Parkplatzflächen ist die Einrichtung von E-Ladestationen erforderlich.

Ein kontinuierlicher Ausbau des ÖPNV-Netzes sowie der Radverkehrsstrecken würde weiter den Umstieg auf Bahn, Bus und Rad fördern.

## 04 Steige



Der Straßenquerschnitt der Steige ist sehr eng und für Fußgänger, Radfahrer sowie Kraftfahrer bietet dieser Umstand ein erhöhtes Risiko. An den Gebäuden sind Schäden durch den geringen Abstand zur Straße vorhanden. Die Einrichtung von Gehwegen ist zwingend erforderlich.

Eine Neuordnung der Straßenrandbereiche könnte durch einen Zwischenerwerb der Kommune ermöglicht werden.

Durch die abfallende Straße von der B19 kommend in Richtung Ortsmitte wird die Geschwindigkeit nicht gedrosselt. Weitere und ansprechende verkehrsverlangsamende Maßnahmen sollten geschaffen werden.

Ein angepasstes Beschilderungssystem, welches eine bessere Verkehrslenkung – auch an der Kreuzung Guttenberger Straße – ermöglicht, ist einzurichten.

Der Einfahrtstrichter in die Bahnhofstraße ist weiter zu verkleinern, sodass der Kreuzungsbereich überschaubarer ist.

Die Straßenraumgestaltung ist an die der Bahnhofstraße anzupassen.

## 05 Reutersgasse



Die parallel zur Bahnhofstraße verlaufende Reutersgasse als Zufahrtsstraße zu Malzfabrik und Wolfskeelhalle ist eine innerörtlich bedeutsame Ortsstraße, deren Gestaltung und Zustand große Mängel aufweist.

Durch entsprechende Belags- und Seitenraumgestaltung kann die Verkehrssicherheit sowie Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden.

## 06 Malzstraße



Die Malzstraße besitzt die Funktion als Schulweg und Verknüpfungstraße vom Bahnhof zur Ortsmitte. Aufgrund des Querschnitts kann die Straße nur als gemischte Verkehrsfläche im Sinne eines Shared Space gestaltet werden. Verkehrssicherheit für Fußgänger und Kinder hat hier höchste Priorität.

## 07 Schindersberg



Aufgrund des dringlichen Sanierungsbedarfs der Straße am Schindersberg ist hier die Oberflächengestaltung sowie die Schaffung durchgehender Fußgängerbereiche als wichtige Maßnahme zur Schaffung von Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit festgestellt worden.



## 08 Feinuntersuchung Brunnenwegsiedlung



Das Baugebiet aus den 1950er Jahren ist nur durch eine Zufahrtsstraße erschlossen. Die Gebäude der Reihenhaussiedlung benötigen aufgrund des Baualters eine energetische Aufwertung.

Bei der notwendigen Straßen- und Kanalsanierung kann es aufgrund dessen zu Konflikten führen.

Eine städtebauliche Feinuntersuchung kann beispielhaft für andere Quartiere die Erschließungs- und Sanierungsthematik aufzeigen.

Dabei sind die vorhandenen Sozialstrukturen zu berücksichtigen und die Möglichkeiten zur sinnvollen Nachverdichtung zu überprüfen.

## 09 Bereich um Kriegerdenkmal



Abb. 67: Ausschnitt Szenario Bahnhofstraße  
© Architekturbüro Dag Schröder

Eine übergeordnete einheitliche Gestaltung der Bahnhofstraße sollte auch am Kriegerdenkmal weitergeführt werden. Ein multifunktionaler hochwertiger Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und Grünflächen schafft einen weiteren ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Platz. Der Bach kann dabei mit Wassertretsteinen oder einfachen Wasserspielelemente integriert werden. Die Verknüpfung von der Ortsmitte zur Wolfskeelhalle kann einheitlich gestaltet und somit weiter gestärkt werden.

## 10 Wolfskeelhalle und Umfeld



Abb. 68: Ausschnitt Szenario Bahnhofstraße  
© Benkert Schäfer Architekten mit  
GTL Landschaftsarchitekten

Durch eine behutsame Sanierung der 1970 erbauten Wolfskeelhalle soll ein neues multifunktionales Begegnungszentrum geschaffen werden. Das Wettbewerbsergebnis soll nun möglichst zügig umgesetzt werden.

Das neue Raumprogramm wird den Anforderungen angepasst. Das beinhaltet die Nutzung als Bibliothek, Versammlungsraum, Sporthalle uvm.

Damit die Wolfskeelhalle für alle Bewohner nutzbar ist, soll die Erschließung barrierefrei gestaltet werden.

Insgesamt wird für Reichenberg ein neuer Identifikationsort durch die Aufwertung geschaffen, an dem sich unterschiedliche Alters- und Interessengruppen treffen und miteinander in Kontakt kommen können.

Das neue Parkdeck schiebt sich in die vorhandene Böschung und erzeugt so eine Schulhoferweiterung auf der "oberen" Ebene. Außerdem entsteht ein vielseitig nutzbarer Spielraum, eine Erschließungsachse, die auch die umgebenden Wegeverbindungen aufnimmt und miteinander vernetzt und verschiedene Platzräume erzeugt.

Die Scheunen in der Reuterstraße sind als Innenentwicklungspotenziale mit zu gestalten. Die Möglichkeit Parkplätze, Quartiersgaragen oder neuen Wohnraum zu schaffen sind zu prüfen.

## 11 Bauhof



Der Bauhof befindet sich in der Bahnhofstraße 33. Die Scheune in der Reutersgasse 33 wird als weitere Lagerhalle genutzt (Pacht).

Eine Generalsanierung der Gebäude und Außenanlagen ist dringend notwendig.

Dabei kann der Gebäudebestand des Bauhofes an die umliegende Bebauung angepasst werden.

Ein Standort, der alle Funktionen beinhaltet, wäre dabei wünschenswert.

Eine Kooperation der Bauhöfe durch die Allianz Fränkischer Süden ist eine Reduktion von Kosten durch gemeinschaftliche Gerätschaften und Projekte möglich.

## 12 Am Haag

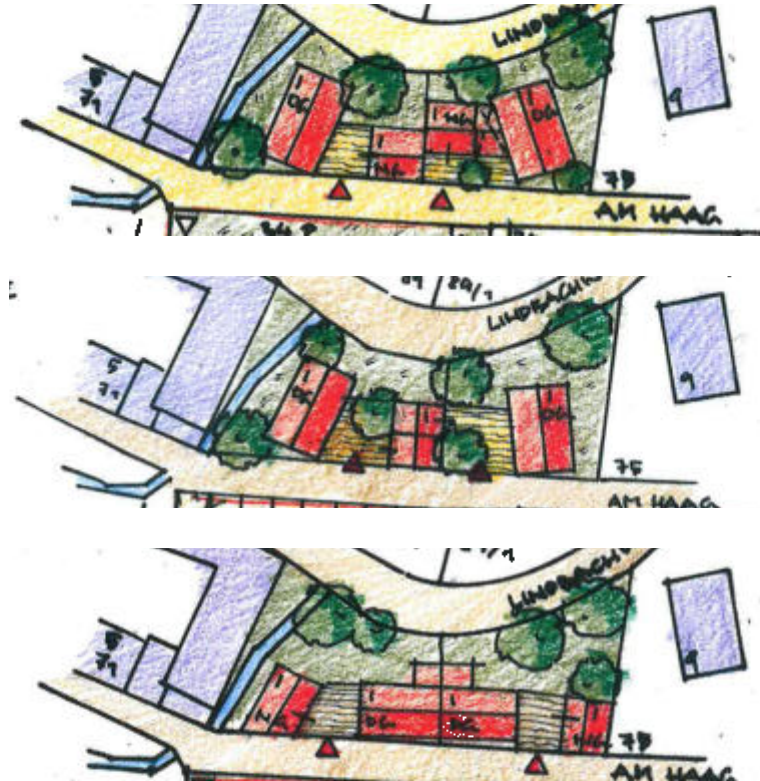


Abb. 69: Szenarien Am Haag  
© Architekturbüro Dag Schröder

Die Gebäude Am Haag Flurstück 73 und 73/1 weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf.

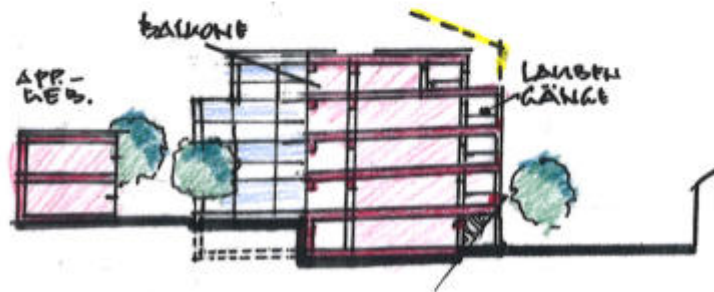
Durch die Erstellung eines Neuordnungskonzeptes wird für den Eigentümer/Investor eine mögliche Umsetzung aufgezeigt. Dabei ist eine angepasste städtebauliche Eingliederung der Gebäude in den Bestand sowie die Beachtung der Belange des Bauträgers erforderlich.

Besonders die herausragende Wohnqualität an diesem Standort bietet gute Möglichkeiten zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken für Senioren und junge Familien im Ortskern.

## 13 Ehemalige Malzfabrik



Abb. 70: Szenarien Malzfabrik  
© Architekturbüro Dag Schröder



Die alte Malzfabrik ist ein ortsbildprägendes Gebäude, welches von Leerstand und hohem Sanierungsbedarf betroffen ist. Ein städtebauliches Konzept kann durch Entwürfe den Investor mögliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen.

Die Neugestaltung des Wohngebäudes soll sich an den ehemaligen Fabrikkörper orientieren. Balkone Richtung Westen sowie Laubengänge im Osten ermöglichen eine Belichtung der Wohnungen. Der vorhandene Keller kann als Tiefgarage weiter genutzt werden.

Die Größe des Flurstückes eignet sich zudem für eine Nachverdichtung. Ein zweigeschossiges Apartmentgebäude kann für Singles und Studenten sowie barrierefrei für Senioren genutzt werden.

Wichtig ist der Erhalt der historischen Bausubstanz sowie des Baukörpervolumens, das charakteristisch für Reichenberg ist.

## 14 Innenentwicklungsfläche östlich der Bahngleise

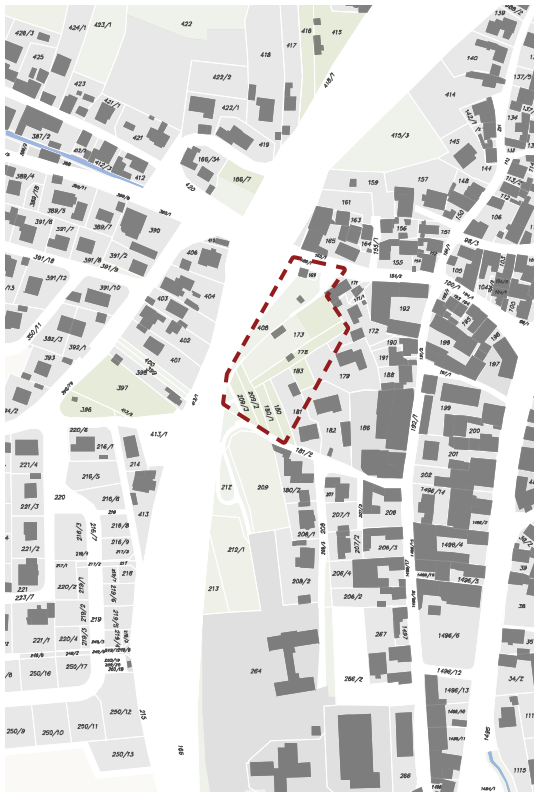


Abb. 71: Varianten Innenentwicklungsfläche Malzstr. – Gutenberger Str.  
© Architekturbüro Dag Schröder

Die Bestandsuntersuchung der vorhandenen Gebäudekomplexe sowie die Erstellung eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes ermöglichen die Nutzung dieses Nachverdichtungspotenzials.

Entlang der Bahngleise ist es wichtig, ein grünes Band zu schaffen. Ein Fußgängerweg ermöglicht eine weitere Verknüpfung zum Bahnhof. Zudem sind besondere Lärmschutzmaßnahmen einzurichten.

Damit eine Flächenbereitstellung ermöglicht werden kann, sind zu Beginn Gespräche mit den Eigentümern zu führen. Ein möglicher Zwischenerwerb durch die Kommune ist zu prüfen. Den Investoren und Interessenten sind die Planungsszenarien zu zeigen.

Bei der Wohnflächenausweisung sind die Handlungsempfehlungen/Richtlinien des vorhandenen Gestaltungshandbuches miteinzubeziehen.

## 15 Innenentwicklungsfläche Würzburger Straße



Der Bereich an der Würzburger Straße ist geringfügig bebaut. Große Scheunen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens prägen das Bild.

Dieser Bereich kann durch ein Nachverdichtungskonzept neu entwickelt werden.

Dabei sind die Eigentümer zu befragen und die Flächen gegebenenfalls durch die Kommune zu erwerben. Die Neubauten sind an den Bestand anzupassen und die Vorgaben des Gestaltungshandbuches zu berücksichtigen.

Diese Fläche bietet weiterhin ein sehr gutes Potenzial für einen Lebensmittelhändler.

Das Gebäude sollte sich jedoch in das Ortsbild einfügen und zudem zukunftsweisende Konzepte enthalten.

Dies beinhaltet unter anderem den Einbezug von Wohnbebauung und der Parkplatzflächen in den Gebäudekomplex.

Bei einer Neuansiedlung eines Vollsortimenters ist jedoch unbedingt zu bedenken, dass erst nach Aufgabe des Marktes in der Ortsmitte dieser Standort in Erwägung gezogen werden sollte.



## 16 Innerörtliche Wegeverknüpfungen

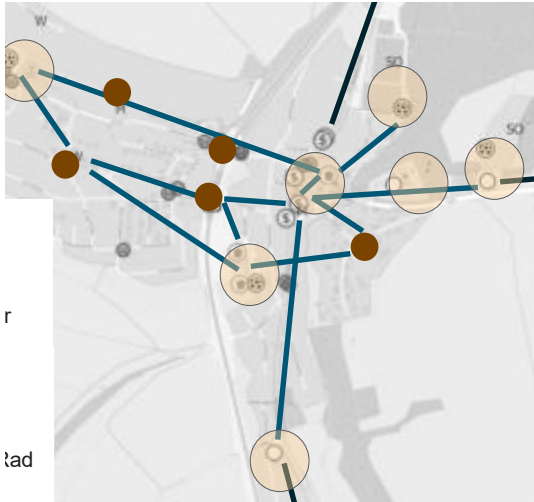


Abb. 72: Zusammenhängendes Fuß- und Radwegenetz  
© pbconsult

Die Sicherheit von Fußgängern und – speziell – Radfahrern ist nicht in allen Straßen in Reichenberg gewährleistet. Vorhandene Gehwege weisen zudem einen hohen Sanierungsbedarf auf und sind nicht barrierefrei.

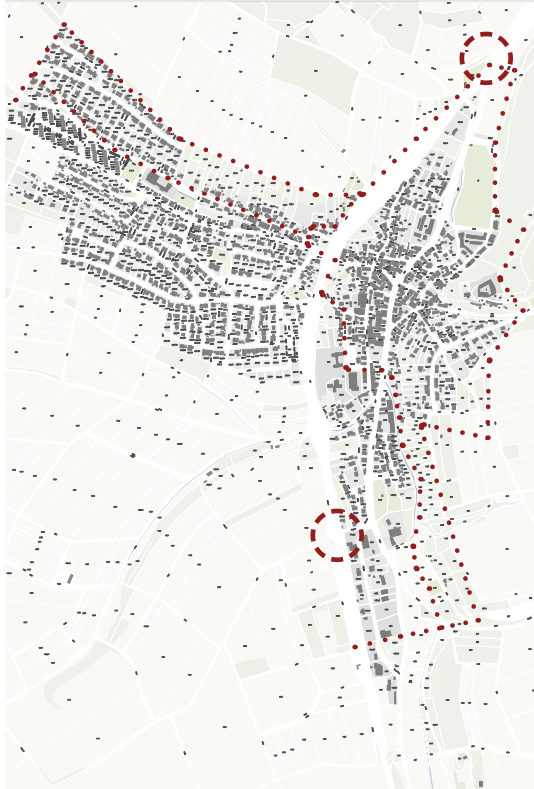
Die Aufgaben bestehen darin, die Lücken im Netz zu schließen, die Wege attraktiv und sicher zu gestalten, die Belange älterer und gehbehinderter Menschen verstärkt zu berücksichtigen und in den Baugebieten kurze Verbindungen einzuplanen. Wichtig ist hierbei die Zentren und wichtigen Orte zu verknüpfen.

Zu zentralen Zielen – u. a. dem Bahnhof – sollten breite barrierefreie Wege führen. Zudem sind Querungshilfen bei vielbefahrenen Straßen einzurichten (Einkaufsmarkt <> Rathaus <> Haltestelle Am Höchberghang). Für Fahrradfahrer ist die Einrichtung von Schutzstreifen zu prüfen.

Insbesondere gehören dazu die Wege

- zwischen Wohngebieten im Westen und Bahnhof
- zwischen Bahnhof und Supermarkt
- parallel zur Steige
- Verbreiterung der Fußwege in der Bahnhofstraße/Würzburger Straße.

## 17 Ortsrundwege



Die Ortsrundwege bieten einen schönen Spaziergang durch und um den Ort Reichenberg für Einheimische und Besucher. Dabei werden ausgewiesene Wege geschaffen, die (neue) Erschließungen mit der umgebenden Natur bilden. Dabei werden auch bestehende Wege genutzt und mit angebunden. Vorhandene Trampelpfade (entlang Bach, Steige) sind auszubauen.

Wichtige Orte zum Beispiel Aussichtspunkte oder Kreuzungsbereiche werden mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Im Bach sind für Kinder zum Beispiel Wassertretsteine eingerichtet.

Wichtig ist einen sicheren und ansprechenden Übergang über die Bahngleise und Straßen zu schaffen. Eine Kooperation mit dem Straßenbaulastträger sowie der Bahn ist dabei erforderlich.

## 18 Ortseingangsgestaltungen



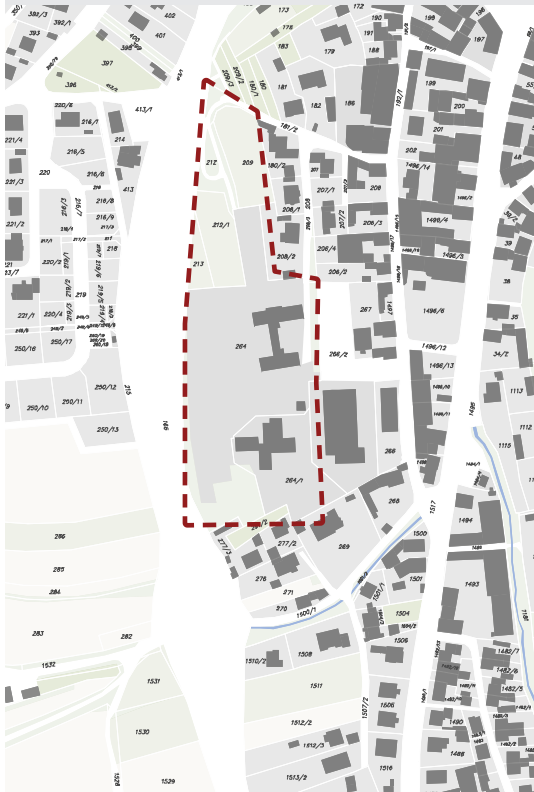
Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge durch (Obst-)Baumpflanzungen und Blumenwiesen entlang der Straße. Die Gestaltung wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Durch Ortseingangstafeln Gäste Willkommen heißen und bei Bedarf auf Gewerbetreibende oder Veranstaltungen hinweisen.

Gestalterische Aufwertung der Straßengestaltung und -begrünung entlang der Bahnhofstraße im nördlichen sowie südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes schaffen. Die „optische“ Einengung der Fahrbahn soll entschleunigend auf den örtlichen Verkehr wirken.

Durch ein neues Beschilderungssystem soll an der Steige eine verbesserte Verkehrslenkung geschaffen werden. Bei Möglichkeit Entschärfung der Engstellen in den Kurvenbereichen mit Fußgängerweg und einheitlicher Straßenraumgestaltung. Dabei sind Gespräche mit den Anliegern oder ein Flächen-erwerb erforderlich.

Die Kooperation mit dem Straßenbaulastträger ist bei Maßnahmen innerhalb der Straßenführung zwingend erforderlich. Eine einheitliche Beschilderung mit den umliegenden Kommunen kann durch eine Zusammenarbeit mit der Allianz angestrebt werden.

## 19 Freizeitbereich westlich der Schule



Für Jugendliche und Erwachsene gibt es wenig Spiel- und Aufenthaltsangebote.

Der Standort an Schule und JUZ bietet dafür besondere Eigenschaften.

Ziel ist es, ein abwechslungsreiches und vielfältiges Angebot für Jugendliche und Erwachsene zu schaffen.

Dazu gehört die Einrichtung eines Multifunktionsplatzes, eines Grillplatzes, eines Spiel- sowie eines Parkourbereiches.

Die Einbeziehung des Streuobstbestandes bedarf besonderer Sorgfalt.

Gleichzeitig sollte eine Fußwegverbindung vom Bahnhof zu der Wolfskeelhalle geschaffen werden.

Der Konzeption sollte eine intensive Beteiligung der Jugendlichen vorgeschaltet werden.

## 20 Spielplatz Guttenberger und Hattenhauser Straße



Der Freizeitwert der Spielplätze ist weiter zu entwickeln und Aufenthaltsmöglichkeiten einzurichten. Ziel ist es, ein abwechslungsreiches und vielfältiges Spielangebot für die Kinder im Quartier zu schaffen.

In diesen Bereichen sind kleine Maßnahmen zielführend, zum Beispiel sind Picknickbereiche einzurichten.

Zwischen den Spielbereichen ist ein temporärer Bach an der Kirche vorhanden. Kinder nutzen diesen Platz zum „Matschen“. Der natürliche Spielbereich kann mit Sitzgelegenheiten optimiert werden.

## 21 Platz mit Lindbachweg/Reichenberger Bach und Sportplatzumfeld



Der kleine Platz am Lindbachweg ist ein am Wasser gelegener Ruheort.

Der verrohrte Bach tritt hier wieder zu Tage.

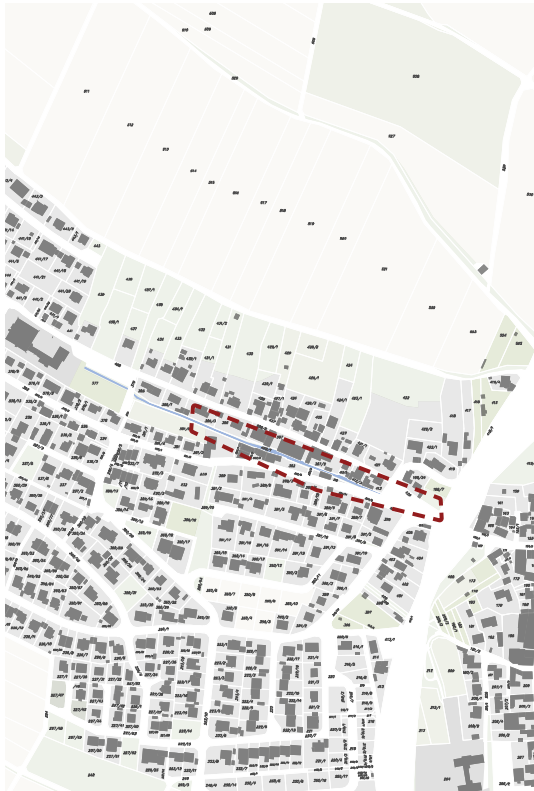
Der Platz lädt jedoch nicht zum Verweilen ein.

Ein kleiner Picknickbereich und eine hochwertige Platz- und Treppengestaltung kann einen weiteren schönen Aufenthaltsbereich im Ort am Bach schaffen.

Die Möglichkeit einen Bachweg zu schaffen, ist zu prüfen. Damit würde die Verknüpfung von der Ortsmitte zur Natur weiter gestärkt werden.

Der Sportplatz und die dazugehörigen Einrichtungen sind zu modernisieren. Die Belagsflächen weisen zudem einen Sanierungsbedarf auf.

## 22 Gestaltung Wasser im Ortsbild - Guttenberger Grund



Der Bachlauf im Guttenberger Grund ist ein temporärer Bach, welcher periodisch Wasser führt.

Die Einfassung des Bachbereiches weist hohen Sanierungsbedarf auf. Der Wasserlauf ist im Ortsbild nicht ersichtlich. Aufgrund der Vorgaben von Straßenquerschnitt und Abflussmengen ist eine Gestaltung auf der vorhandenen Fläche nicht einfach umzusetzen.

Dennoch ist die noch offene Bachlaufsituation eine für den Ort prägende Gestaltungslinie, die ggf. auch mit einfachen Mitteln wie Geländer- oder Brückengestaltungen unterstützt werden kann.

Möglichkeiten des Grunderwerbs sind zu diskutieren; gleichzeitig müssen die Vorgaben des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden.

## 23 Öffentlicher Personennahverkehr

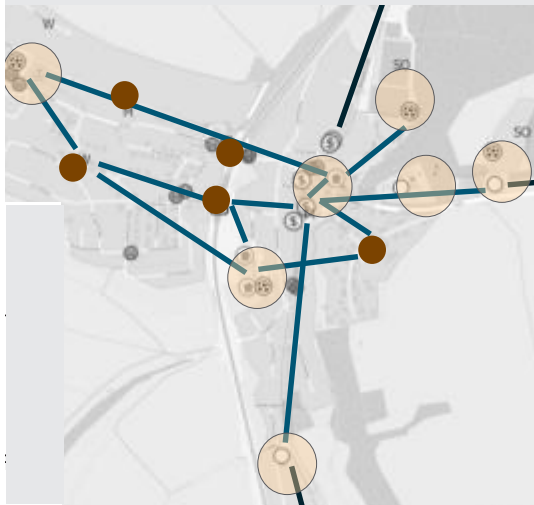


Abb. 73: Ziel- und Quellpunkte  
sowie Empfehlungen Ausbau Ver-  
bindungen  
© pbconsult



Ziel ist es – durch kommunale Maßnahmen – die Infrastruktur zu verbessern sowie die Akzeptanz und Nutzung des ÖPNVs zu erhöhen. Dazu gehört der Ausbau der Bushaltestellen sowie der Wegeinfrastruktur. Dies beinhaltet die attraktive und barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen mit Überdachungen und Sitzgelegenheiten.

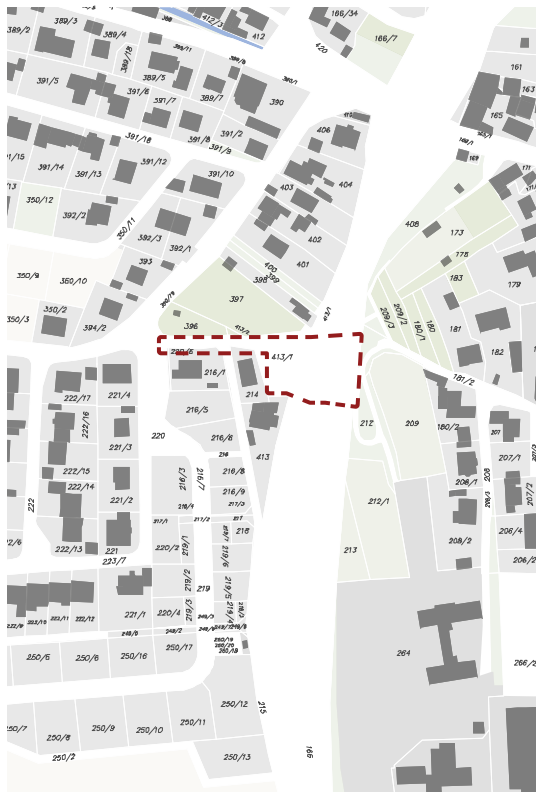
Das Angebot kann aber auch durch Mitfahrbänke und Sammel- und Ruftaxisysteme ergänzt werden. Der Bürgerbus ist weiter zu fördern.

Durch Öffentlichkeitsarbeit (Informationen) und Bonus-Aktionen kann die Akzeptanz erhöht werden. Mit Informationen zu Verbindungen und Tarifen zum Beispiel im Rahmen von Veranstaltungen und persönliche Beratung können mehr Personen für den Nahverkehr mobilisiert werden.

Weitere Projekte, die in Abstimmung/Kooperation mit den übergeordneten Verkehrsbetrieben erfolgen müssen, sind in Maßnahme K4 beschrieben.



## 24 Park&Ride-Parkplatz am Bahnhof



Aufgabe ist es, das Bahnhofsareal als ÖPNV-Knotenpunkt neu zu gestalten. Der Parkplatz in kommunaler Hand.

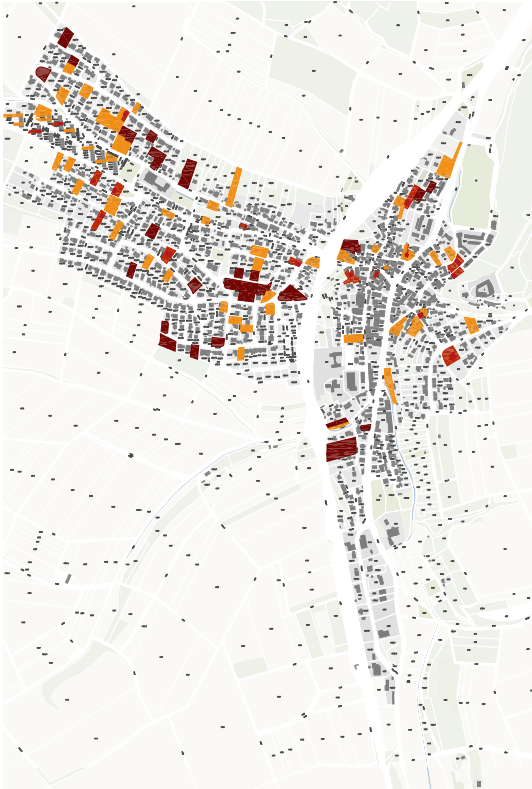
Die Funktion des Pendlerparkplatzes sollte weiter forciert werden. Anwohner sollten den P&R-Platz nicht mehr nutzen. Eine Kennzeichnung von Pendlerfahrzeugen ist gegen Vorlage des Abos durch das Vergeben von Marken/Aufklebern möglich. Hierdurch kann kontrolliert werden, wer sein Fahrzeug abstellt, ohne eine Schranke einzuführen. Ziel ist es, Dauerparker- oder Bewohnerfahrzeuge vom Areal zu entfernen.

Dabei ist die vorhandene Infrastruktur an die Bedürfnisse der Fußgänger sowie Rad-, Bus- und Autofahrer anzupassen. Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Ladestationen sind einzurichten. Außerdem sollten die Parkmöglichkeiten und eine entsprechende Ausschilderung an der Bahnhofstraße und am Parkplatz optimiert werden.

Die Erreichbarkeit des Bahnhofs per Rad und Fuß kann durch das Anlegen einer innerörtlichen und ortsübergreifenden Wegeinfrastruktur verbessert werden. Fußstapfen weisen den Weg von und zum Bahnhof.



## K1 Flächen- und Leerstandsmanagement



Ein Flächen- und Leerstandsmanagement unterstützt die Aufnahme und Analyse der Potenzialflächen. Eine konsequente Aktualisierung der Flächenmanagementdatenbank verhilft zur einfacheren Bewerbung der Flächen.

Um (neue) Bewohner für das Thema Innenentwicklung und Bauen im Ortskern zu sensibilisieren, sind Informationsveranstaltungen, Broschüren und „Leerstandslotsen“ hilfreich. Dabei spielt auch die Ansprache der Eigentümer eine große Rolle.

Ziel ist es, für Reichenberg neuen an unterschiedlichen Nutzergruppen angepassten Wohnraum zu schaffen. Dabei ist die Entwicklung von konkreten Projekten/Flächen zur Schaffung von Mietwohnungen, seniorengerechten Wohnen sowie Mehrgenerationen- und Mehrfamilienhäusern wichtig. Der Ort Reichenberg ist mit der Lage zu der Universitätsstadt Würzburg auch für Studenten attraktiv.

Das kommunale Förderprogramm kann unter anderem für Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz und zur Revitalisierung von Leerständen genutzt werden.

Im Rahmen der Allianz Fränkischer Süden werden Informationsveranstaltungen durchgeführt und die Flächenpotenziale erfasst. Eine weitere Projektfortführung ist weiter zu unterstützen.

## K2 Guttenberger Forst und Naturwaldreservat Waldkugel



Abb. 74: Tafeln des Lehrpfades  
Waldkugel und Minigolfanlage  
Guttenberger Forst  
© Bernhard Deppisch <http://www.wuerzburg-photos.de>

Die regional bekannten Naherholungsgebiete sind weiterhin auszubauen und weiterzuentwickeln. Die Wälder zählen als Ausflugsziele für die Einheimischen sowie Auswärtigen. Die Bekanntheit Reichenbergs wird dadurch gestärkt. Synergieeffekte können erzielt werden.

Die Spielplätze am Guttenberger Forst sind wieder zu reaktivieren. Es gab einen gut genutzten Kinderspielplatz und eine Minigolfanlage. Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung sind erste Ideen für eine Aufwertung gesammelt wurden.

Zu beachten ist, dass die Waldbereiche als Bannwald und ein FFH-Gebiet ausgewiesen sind. Der Bereich am Guttenberger Forst ist überwiegend in Hand des Freistaates.

Der Lehrpfad im Naturwaldreservat besitzt acht Stationen. Eine stetige Pflege des Weges ist weiter fortzuführen. Die Möglichkeit neue Stationen und Wege einzurichten, sollte geprüft werden.

Eine sensible Weiterentwicklung der vorhandenen Freizeitbereiche und Wege ist zielführend.

Kooperationen/Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Allianz und dem Freistaat sind bei diesen Maßnahmen erforderlich.

### K3 Überörtliche Wegeverknüpfung

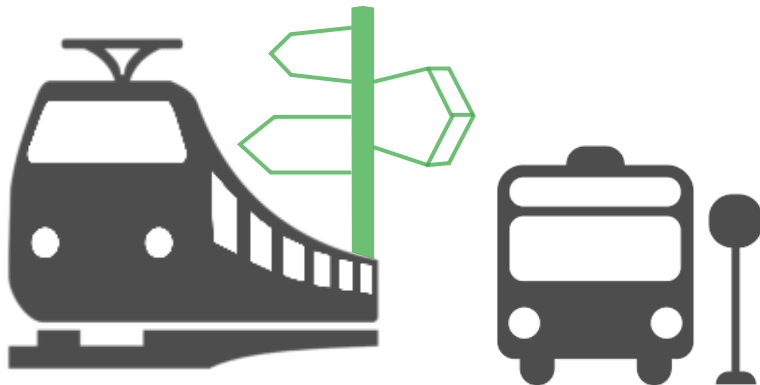


Wichtig für die Energiewende im Rahmen des Nahverkehrs sind der Ausbau und die Erweiterung des Angebotes an Rad- und Wanderwegen. Dabei sollte die Beschilderung eine einheitliche Systematik aufweisen. Schon vorhandene Wege sollten für Radfahrer ausgebaut und Lücken geschlossen werden. Dabei ist eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit wichtig. Die Qualität der vorhandenen Wanderwege ist durch den Ausbau und die Erweiterung zu steigern.

- Reichenberg - Würzburg; direkter Ausbau und Asphaltierung
- Reichenberg - Heuchelhof - Rottenbauer
- Reichenberg - Uengershausen - Geroldshausen

Dabei ist die Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen dringend erforderlich. Über die Allianz kann im Rahmen des Kernwegenetzes die Möglichkeit zum Wegebau ermöglicht werden.

## K4 Verknüpfter öffentlicher Personennahverkehr



Eine Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben über die Bus- und Zugfahrzeiten ist zwingend erforderlich, um die vorhandene Bahnstrecke und den Busverkehr zu stärken.

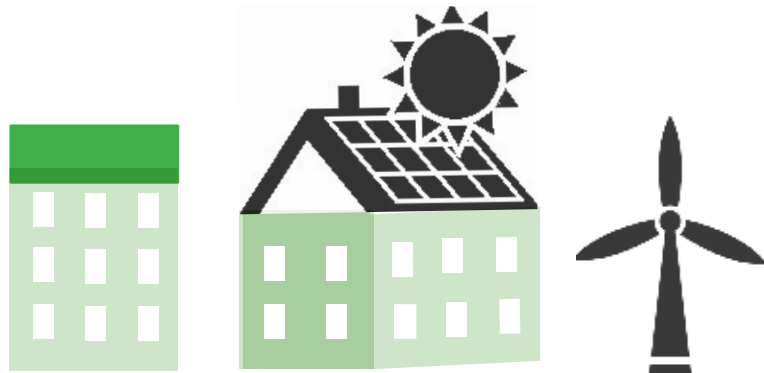
Weitere Maßnahmen sind:

- Busverkehr von Reichenberg nach Würzburg auf 30-Min.-Takt durch veränderte Abfahrtsorte und optimierte Routenführung ausbauen
- Abstimmung der Abfahrtszeiten der Busse in den Ortsteilen an die Abfahrtszeit der RB/RE in Reichenberg Richtung Würzburg, Überarbeitung des Fahrplans
- Taktverkehr in den Abendstunden und am Wochenende auf Stundentakt anheben
- Bei Zugausfall Schienenersatzverkehr einführen
- Verbesserung des Anschlusses vom SEV zu RB sowie umgekehrt
- Barrierefreien Einstieg in den Zug schaffen
- Errichtung eines zweiten Fahrkartenautomaten
- Vereinfachung des Tarifsystems (WVV-VRN-VVM)

Die Nahverkehrsbetriebe sowie die Deutsche Bahn sind dabei wichtige Akteure.

Weiterhin kann über die Allianz Fränkischer Süden einiges umgesetzt werden, zum Beispiel werden Mitfahrerbänke angeboten.

## K5 Energiekonzept



Ein Energiekonzept für den Markt Reichenberg wäre zukunftsweisend für die Energiewende. Dabei sind Möglichkeiten zur Produktion von regenerativen Energien und Energieeinsparungen sowie von konkreten Initiativen zu erarbeiten.

Die energetische Sanierung und Optimierung in der Siedlungsentwicklung ist weiterhin auszubauen. Dazu gehören Beratungen bei Um- und Neubau zum Beispiel bei den Themen Solarenergie oder Wärmedämmung. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte dahingehend gefördert werden. Dabei spielt die Öffentlichkeitsarbeit eine große Rolle.

Auf Landkreisebene sind Ergebnisse vorhanden, diese sollten jedoch speziell für den Ort Reichenberg wieder aktualisiert werden.

## K6 Natur- und Hochwasserschutz



Ziel ist es den Boden, die Natur und das Wasser nicht nur im Hauptort sondern auch im Marktgebiet zu erhalten und zu entwickeln.

Die vorhandenen Kulturlandschaftselemente können zum Beispiel durch einen Biotopverbund vernetzt werden.

Die Erstellung von Gewässerentwicklungsplänen zeigt Leitlinien und Maßnahmen für die naturnahe Entwicklung der Gewässer im Marktgebiet auf. Durch die Renaturierung der Bäche und Schaffung von Retentionsraum können Hochwasserereignisse abgeschwächt und die Natur weiterentwickelt werden.

Die Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsämtern, der Unteren Naturschutzbehörde und der Allianz sind dabei wichtig.



## K7 Ehrenamtliches Engagement fördern



Um die Gemeinschaft und den sozialen Zusammenhalt im Ort weiter zu stärken, ist das Ehrenamt sowie die Vereinskultur weiter zu fördern. Dabei spielen übergreifende Zusammenarbeiten und regelmäßige Abstimmungen sowie die Würdigung der Arbeit eine große Rolle.

Die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind den Anforderungen weiter anzupassen. Bei der Unterstützung sind alle Angebots- und Altersgruppen mit einzubeziehen.

Eine Analyse der Vereins- und Ehrenamtsstrukturen ermöglicht eine Einschätzung des Handlungsschwerpunktes und damit eine bedarfsgerechte Umsetzung von Maßnahmen.

Zum Beispiel wird im Landkreis die Ehrenamtskarte angeboten.

## 6.2 Maßnahmentabelle

### Erläuterung und Abkürzungen

Der Projekt- und Maßnahmenkatalog bildet den Handlungsleitfaden für den Markt Reichenberg und sollte jährlich überprüft und fortgeschrieben werden. Damit kann eine zeitliche Anpassung der Projekte, die evtl. Ergänzung oder Streichung von einzelnen Projekten sowie eine bedarfsgerechte Planung im Rahmen der jeweiligen finanziellen Möglichkeiten des Marktes gesichert werden.

Mit der Beschlussfassung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch den Marktgemeinderat ist ein erster wichtiger Schritt in Richtung Zukunft abgeschlossen.

Erste Impulsprojekte müssen nun zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftakts darstellen. Daraus sollte sich die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verstetigen.

#### **Priorität**

Die Priorität legt die Relevanz für die zukünftige Ortsentwicklung fest. Die Bedeutung der einzelnen Projekte lässt sich auf der Basis folgender Aspekte abschätzen:

- Wirkungsgrad der Projekte im Hinblick auf die formulierten Ziele
- Wirkung auf unterschiedliche, relevante Aspekte (Mehrfachnutzen, mögliche Synergieeffekte)
- Dimension von Entwicklungspotenzialen.

#### **Umsetzungszeitraum**

Der Umsetzungszeitraum ergibt sich aus den o. g. Aspekten der Bedeutung sowie aus dem Handlungsbedarf (aufgrund von Defiziten und Missständen) sowie den Umsetzungschancen und Rahmenbedingungen.

Der avisierte Umsetzungszeitraum gemäß des Projekt- und Maßnahmenkataloges leitet sich aus der Bedeutung und der Dringlichkeit sowie den tatsächlichen Umsetzungsmöglichkeiten ab.

Der Umsetzungszeitraum wird in folgende Kategorien / Zeiträume eingeteilt:

- kurzfristig: nächste 5 Jahre
- mittelfristig: 5 bis 10 Jahre
- langfristig: 10 bis 15 Jahre

#### **Leuchtturmprojekte**

Leuchtturmprojekte sind vorbildliche Vorhaben, welche neben dem eigentlichen Zweck auch eine Signalwirkung haben sollen. Diese Maßnahmen sind kurzfristig umzusetzen.

### Kostenberechnung

Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung, i. d. R. gerundet und als Bruttokosten angegeben. In den Preisen sind Sonderleistungen wie z. B. Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht berücksichtigt.

Für die Umsetzungen der Konzepte sind Nachfolgekosten nicht mit enthalten.

Grundlage der Kostenermittlung:

- Kostenschätzung nach BKI (Mittlere Ausstattung / Mittlere Anforderung), inkl. 12 % Baunebenkosten und Mehrwertsteuer
  - hochwertige Platzgestaltung 400,- €/m<sup>2</sup>
  - durchschnittliche Platzgestaltung 300,- €/m<sup>2</sup>
  - einfache Straßenraumgestaltung 200,- €/m<sup>2</sup>
- Kostenschätzung nach HOAI, Zone II, Mindestsatz
- Merkblatt Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung nach § 42 HOAI
- Kostenschätzung Fachplaner

### Fördermöglichkeiten

Bei den Maßnahmen sind unterschiedliche Förderprogramme möglich. Einige Programme werden im Kapitel 7.2 genauer erläutert.

### Projektbeteiligte und Akteure – Abkürzungen

Allianz	
BLfD	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
BNA	Bundesnetzagentur
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LAG	Lokale Aktionsgruppe
LfU	Landesamt für Umwelt
LkrWü	Landkreis Würzburg
RvU	Regierung von Unterfranken
StBA	Staatliches Bauamt
StMELF	Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
UDB	Untere Denkmalschutzbehörde
WWA	Wasserwirtschaftsamt

### Mögliche Fördermittel – Abkürzungen

DenkmalS	Denkmalschutz
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EFRE	Europäischer Fond für regionale Entwicklung
ErhSteuerAb	Erhöhte Steuerabschreibung
FAG	Finanzausgleichsgesetz
FZR	Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
KommFörder	Kommunales Förderprogramm
KommWFP	Kommunales Wohnbauförderprogramm
LEADER	
NSF	Naturschutzförderung z. B. boden:ständig
Regionalbudget	
RZWas	Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben
SchulF	Schulförderung
StBauF	Städtebauförderung

Nr.	Projekt	
01	<p><b>Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungshandbuch</b>            Fortführung kommunalen Förderprogramm            Erweiterung des Sanierungsgebietes            Kommunaler Sanierungsberater            Erstellung eines Gestaltungshandbuches auf Grundlage der Gestaltungssatzung mit Best-Practice-Beispielen            Öffentlichkeitsarbeit</p>	
02	<p><b>Ortsmitte - Bahnhofstraße, Gutenbergstraße und Würzburger Straße</b>            Aufwertung der Seitenbereiche der Kreisstraße im Vollausbau als identitätsstiftende Ortsmitte            Einrichtung barrierefreie Gehwege, geordnete Straßenübergänge und Querungshilfen, sowie Haltestellenbereiche            Beschilderungen anpassen            Kreuzungsbereiche optimieren            Baumpflanzungen und einheitliche Pflastergestaltung sowie ehemaligen Bachlauf „sichtbar“ gestalten</p>	
03	<p><b>Parkraumkonzeption und Parkleitsystem</b>            Parkleit- und Beschilderungsmaßnahmen analysieren            Überprüfung Neuordnung Stellplatzanlagen (u. a. Rathaus, Bahnhofstraße)            Anbieter für Umsetzung beauftragen            Anreize zum Umparken etablieren</p>	
04	<p><b>Steige</b>            Neugestaltung des Seitenraumes mit Gestaltung von Gehwegen (Prüfung Zwischenerwerb durch Kommunen)            Verkehrsverlangsamende Maßnahmen im Ortseingang            Optimierung der Einfahrtstrichter und Verbesserung Beschilderungssystem</p>	
05	<p><b>Reutersgasse</b>            Neugestaltung des Straßenraumes im Vollausbau</p>	
06	<p><b>Malzstraße</b>            Neugestaltung des Straßenraumes im Vollausbau</p>	
07	<p><b>Schindersberg</b>            Neugestaltung des Straßenraumes im Vollausbau</p>	

	Projektbeteiligte, Akteure, Abstimmung	überschlägige Kosten	mögliche Förderung	Priorität			Umsetzungszeitraum		
				gering	mittel	hoch	kurz	mittel	lang
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Sanierungsbeauftragter	20.000 €/Jahr Förderprogramm 2.500 € Erweiterung 8.000 €/Jahr Beratung 20.000 € Gestaltungshandbuch 5.000 € Öffentlichkeitsarbeit	StBauF KomFörd ErhSteuerAB						
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, VVM, Anwohner, Geschäftsinhaber	1,5 Mio. € (ohne Kreisstraße)	StBauF FAG GVFG						
	Marktgemeinde Fachplaner, Beschäftigte, StBA, Anwohner, RvU	50.000 € Konzeption 5.000 € Öffentlichkeitsarbeit	StBauF FAG GVFG						
	Marktgemeinde Fachplaner, Anwohner, RvU,	750.000 €	StBauF FAG GVFG						
	Marktgemeinde Fachplaner, Anwohner, RvU	750.000 €	StBauF GVFG FAG						
	Gemeinde Fachplaner, Anwohner, RvU	450.000 €	StBauF FAG GVFG						
	Marktgemeinde Fachplaner, Anwohner, RvU	350.000 €	StBauF FAG GVFG						

Leuchtturmprojekt

Nr.	Projekt	
08	<b>Feinuntersuchung Brunnenwegsiedlung</b> Beauftragung einer städtebauliche Feinuntersuchung zur Erschließungs- und Sanierungsthematik sowie der Nachverdichtungspotenziale	
09	<b>Bereich um Kriegerdenkmal</b> Platzgestaltung mit Bachzugang und bachbegleitendem Weg	
10	<b>Wolfskeelhalle und Umfeld</b> 1. Umsetzung des Wettbewerbes: barrierefreie Sanierung der Halle mit neuem Raumprogramm und Freianlagen 2. Gestaltung Außenanlagen: Parkdeck und Schulhof 3. Beauftragung städtebaulicher Entwurf für Potenzialflächen (umliegende Scheunen und Freiflächen)	
11	<b>Bauhof</b> Generalsanierung des Gebäudes und der Außenanlagen des Bauhofes Kooperation mit Allianz stärken	
12	<b>Am Haag</b> Städtebaulicher Entwurf für Wohnraum für junge Familien Gestaltung an Gestaltungshandbuch/Sanierungssatzung anpassen	
13	<b>Ehemalige Malzfabrik</b> Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Malzfabrik, um Entwicklungsmöglichkeiten und Kosten aufzuzeigen, ggfs. Zwischenerwerb prüfen Ziel: Ausbau der Wohnungen für junge Familien, Studenten und/oder Senioren	
14	<b>Innenentwicklungsfläche östlich der Bahngleise</b> Erarbeitung städtebaulicher Entwurf für mögliche Wohnbebauung und Erschließung, Zwischenerwerb durch Kommune prüfen	
15	<b>Innenentwicklungsfläche Würzburger Straße</b> Erarbeitung städtebaulicher Entwurf für Wohnbebauung sowie Standort Einzelhandelsmarkt (nur bei Aufgabe LEH in Bahnhofstraße), ggfs. Flächenerwerb durch Markt prüfen	
16	<b>Innerörtliche Wegeverknüpfungen</b> Innerörtliches Wegenetz aufwerten	

	Projektbeteiligte, Akteure, Abstimmung	überschlägige Kosten	mögliche Förderung	Priorität			Umsetzungszeitraum		
				gering	mittel	hoch	kurz	mittel	lang
	Marktgemeinde Fachplaner, Anwohner, RvU	25.000 €	StBauF FAG GVFG		■			■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, WWA, DenkmalB	375.000 €	StBauF	■				■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU	5 Mio. € Umsetzung 1.5 Mio. € Gestaltung 25.000 € Entwurf	StBauF FAG			■	■	■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Allianz	nach Umfang	StBauF KfW LEADER		■			■	■
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Investoren, Eigentümer	25.000 €	StBauF KomFörd ErhSteuerAB		■		■		
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Investoren, Eigentümer	100.000 €	StBauF KomFörd ErhSteuerAB KommWFP			■	■	■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Investoren, Eigentümer	25.000 €	StBauF KomFörd ErhSteuerAB KommWFP		■			■	■
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Eigentümer, Investoren	25.000 €	StBauF KomFörd ErhSteuerAB KommWFP			■	■	■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU	10.000 €	StBauF FAG GVFG			■		■	■

**Leuchtturmprojekt**

Nr.	Projekt	
17	<b>Ortsrundwege</b> Wegestructur in der Natur um den Ort schaffen und mit kleinen Aufenthaltsmaßnahmen ausbauen	
18	<b>Ortseingangsgestaltungen</b> Aufwertung der Ortseingänge durch Pflanzungen, Ortseingangstafeln und verkehrliche Maßnahmen	
19	<b>Freizeitbereich westlich der Schule</b> Spiel-/Freizeitareal für Jugendliche, Erwachsene und Senioren	
20	<b>Spielplatz Guttenberger und Hattenhauser Straße</b> Abwechslungsreiches Spielangebot und bessere Aufenthaltsmöglichkeiten mit kleinen Maßnahmen schaffen Kleinen Aufenthaltsbereich am Wassermatschplatz schaffen	
21	<b>Platz mit Lindbachweg/Reichenberger Bach und Sportplatzumfeld</b> Neuen Ruheort durch Picknickbereich sowie Platz- und Treppengestaltung Sportplatzumfeld miteinbeziehen Fußweg entlang Bachlauf	
22	<b>Gestaltung Wasser im Ortsbild - Guttenberger Grund</b> Konzept zur Gestaltung des Bachlaufes erstellen Möglichkeiten des Grunderwerbes prüfen	
23	<b>Öffentlicher Personennahverkehr</b> Ausbau Haltestellen und Wegeinfrastruktur Förderung des Bürgerbusses, sowie Etablierung Mitfahrbänke und Taxisysteme Öffentlichkeitsarbeit	
24	<b>Park&amp;Ride-Parkplatz am Bahnhof</b> Optimierung des Pendlerparkplatzes (Kennzeichnung von Pendlerfahrzeugen) Sanierung des Geh- und Radwegenetzes zum Bahnhof sowie der infrastrukturellen Gegebenheiten (E-Ladestationen, Überdachungen)	
25	<b>Machbarkeitsstudie Fern- und Nahwärmenetz</b> Im Zuge des Straßenausbaus Machbarkeitsstudie eines Nah- oder Fernwärmenetzes für Anwohner und Gewerbetreibende in Bahnhofstraße, Steige, Reutersgasse, Schindersberg erstellen	



	Projektbeteiligte, Akteure, Abstimmung	überschlägige Kosten	mögliche Förderung	Priorität			Umsetzungszeitraum		
				gering	mittel	hoch	kurz	mittel	lang
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Allianz	25.000 €	StBauF GVFG LEADER	■	■			■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Anwohner, Allianz	50.000 €	StBauF LEADER		■			■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU	250.000 €	StBauF (BayFAG)	<b>Leuchtturmprojekt</b>					
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU,	je 10.000 €	StBauF		■		■	■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Kirche	350.000 €	StBauF	■					■
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, WWA, LfU	25.000 €	StBauF RZWas		■			■	■
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, VVM	50.000 € Baumaßnahmen 5.000 € Öffentlichkeitarbeit	GVFG StBauF			■		■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU	100.000 €	GVFG StBauF		■			■	
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU	30.000 €		■				■	

Nr.	Projekt	
K1	<p><b>Flächen- und Leerstandsmanagement</b></p> <p>Aktualisierung der Flächenmanagementdatenbank Kontinuierliche Ansprache der Eigentümer sowie Öffentlichkeitsarbeit zur Innenentwicklung/Nachverdichtung Entwicklung von konkreten Entwürfen</p>	
K2	<p><b>Guttenberger Forst und Naturwaldreservat Waldkugel</b></p> <p>Gespräche mit Eigentümer, Nachbarkommune und Behörden tätigen Entwickeln von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten Sensible Weiterentwicklung der Freizeitbereiche und Wege</p>	
K3	<p><b>Überörtliche Wegeverknüpfung</b></p> <p>Ausbau und Erweiterung des Angebotes an Rad- und Wanderwegen, speziell: Reichenberg - Würzburg; direkter Ausbau und Asphaltierung Reichenberg - Heuchelhof - Rottenbauer Reichenberg - Uengershausen - Geroldshausen</p>	
K4	<p><b>Verknüpfter öffentlicher Personennahverkehr</b></p>	
K5	<p><b>Energiekonzept</b></p> <p>Beauftragung eines Energiekonzeptes für die Marktgemeinde Beratungen und Umsetzungen von energetischen Sanierungen Öffentlichkeitsarbeit</p>	
K6	<p><b>Natur- und Hochwasserschutz</b></p> <p>Biotopverbunde sowie Grünzüge weiter entwickeln Naturnahe Gestaltung von Gewässer und Schaffung von Retentionsraum</p>	
K7	<p><b>Ehrenamtliches Engagement fördern</b></p> <p>Zusammenarbeit, Abstimmungen und Kooperationen fördern Würdigung und Unterstützung Ehrenamt Analyse von Vereinsstrukturen und -notwendigkeiten Öffentlichkeitsarbeit</p>	

	Projektbeteiligte, Akteure, Abstimmung	überschlägige Kosten	mögliche Förderung	Priorität			Umsetzungszeitraum		
				gering	mittel	hoch	kurz	mittel	lang
	Marktgemeinde Fachplaner, RvU, Allianz, Sanierungsbeauftragter	Unterstützung der Allianz mit je 10.000 €	LEADER ILE			■	■	■	■
	Marktgemeinde, Nachbarkommune UNB, Allianz, Freistaat		NSF LEADER ILE			■	■	■	
	Marktgemeinde Fachplaner, Landkreis, Allianz, Nachbarkommunen		LEADER ILE			■		■	■
	Laufende Abstimmungen notwendig					■	■	■	
	Marktgemeinde Landkreis, Allianz	30.000 €	LEADER Landkreis			■		■	
	Marktgemeinde WWA, LfU, UNB, ALE, Allianz	Unterstützung der Allianz mit 10.000 €	RZWas NSF LEADER			■	■	■	■
	Marktgemeinde Landkreis, Allianz	10.000 €	StBauF LEADER			■	■	■	■

## 6.3 Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Mit Schreiben vom 10.06.2020 wurden 36 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen informiert. 17 Anregungen gingen ein. Anmerkungen und Hinweise der Träger wurden im Text eingearbeitet.

### ***Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München***

- Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Geltungsbereich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Markt Reichenberg“ liegen fünf Bodendenkmäler. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG 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 Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.
- Wie in den Planunterlagen vom 10.06.2020 bereits geschehen, ist es daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.
- Außerdem ist auf die besonderen Schutzbestimmungen von Bodendenkmälern und Vermutungsflächen hinzuweisen
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

### ***Kreisjugendring Würzburg des Bayerischen Jugendrings KdöR***

- Hinweis auf die besonderen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen verschiedener Altersgruppen.
- Es sollte ein besonderes Augenmerk sowohl auf die barrierefreie Gestaltung von Spiel- und Freizeitflächen als auch auf deren gute Erreichbarkeit gelegt werden.
- Verweis auf die DIN 18034.

### **Regierung von Unterfranken, Würzburg**

- Es bestehen im Hinblick auf die Bindungswirkung der Erfordernisse der Raumordnung in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan der Region Würzburg grundsätzlich keine Einwände gegen das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept. Denn dieses unterstützt die raumordnerischen Festlegungen insbesondere:
  - zur Innenentwicklung
  - zu Erhalt, Erneuerung und Weiterentwicklung von historischen Innenstädten und Ortskernen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur
  - zu zentralen Orten, wonach der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren ist, erforderliche Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert bzw. zu erstellen sind und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geschaffen werden sollen, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete zu erhalten und wiederzugewinnen sowie den Wohnwert qualitativ zu steigern.
- Zur Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen bzw. zu beachten:
  - Denkmalschutz (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)
  - Trinkwasserschutzgebiet (Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind; die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden)
  - Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, ihnen ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen)
- Soweit zu den Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, wird in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung genommen.
- Hinweise zu Vorbehaltsgebiete Bodenschätze und Bannwald (aktualisierte Verordnungen und Änderungen des Regionalplanes)

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg**

- Der Markt Reichenberg ist stark landwirtschaftlich geprägt. Er verfügt über beste, tiefgründige Löss-Lehm Böden, mit besten Voraussetzungen und Bedingungen für alle agrarischen und gärtnerischen Kulturen, hohe und sichere Erträge sind garantiert.
- Im Ort Reichenberg sind laut unseren Unterlagen noch 9 landwirtschaftliche Betriebe gemeldet, davon viele mit landwirtschaftlicher Tierhaltung.
- Es wird empfohlen, bei der Neuplanung der Infrastruktur insbesondere Zufahrtswege und Straßen die Größe und Gewichte moderner Landmaschinen zu berücksichtigen u. a. für die Möglichkeit zum ungestörten Fahrverkehr mit Anhängern und Anbaugeräten von ihren Betriebssitzen in den Außenbereich. Dieser Verkehr sollte nicht durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung beschränkt oder behindert werden. Lärm- und Staubentwicklung, auch zu unüblichen Zeiten, sind an den Betriebsstätten unvermeidlich und müssen von den Anliegern hingenommen werden.
- Der multifunktionale Charakter der Landwirtschaft und die ackerbaulich geprägte Kulturlandschaft bildet das Rückgrat der Gemeinde. Die Landwirtschaft ist ein wichtiger Wirtschafts- und Gestaltungsfaktor der nachhaltig die Zukunft von Reichenberg sichern kann. Der Landwirtschaft muss in ihrer Entwicklung genügend Freiraum eingeräumt werden.
- In der vorliegenden Planung werden die landwirtschaftlichen Betriebe, deren Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten in diesem integrierten städtebaulichen Konzept vermisst. Zwar hat der Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe erheblich reduziert, doch gerade deshalb sollten der verbleibenden heimischen Landwirtschaft die strukturellen Voraussetzungen für die Zukunft von Seiten der Kommune geschaffen werden.
- Wir vermissen ein zukunftsweisendes Konzept für die Landwirtschaft. Es stellt sich die Frage, wie das städtebauliche Entwicklungskonzept für die landwirtschaftlichen Betriebe aussieht. Welche betrieblichen Möglichkeiten und Entwicklungskonzepte kann der Ort Reichenberg 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 nicht die Gelegenheit, eine Verbindung zwischen Landwirtschaft und Bewohner von Reichenberg

zu schaffen. Zum Beispiel könnten bei stark frequentierten Feldwegen mit kleinen Schautafeln das Interesse und auch Verständnis von Fußgänger angeregt werden. Es ist immer mehr festzustellen, dass Dorfbewohner immer weniger einen Bezug zur örtlichen Landwirtschaft haben. Durch die Planung bietet sich unter anderem auch ein Potenzial die dörfliche Bevölkerung mit der aktiven Landwirtschaft und einer frischen, regionale Lebensmittelversorgung zu konfrontieren. Gleichzeitig bleibt hierdurch die ländlich geprägte Struktur Reichenbergs erhalten. Dies könnte mit den staatlich geförderten Mitteln des ISEK gut umgesetzt werden.

- Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht ist den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven ansonsten nichts hinzuzufügen, durch die Zielführung zur Nutzung des Leerstandes an Gebäuden, Bauplätzen werden agrarwertvolle Flächen im Außenbereich gespart. Damit der Markt Reichenberg auch weiterhin aktive Landwirtschaft behält, sollten agrarstrukturellen Belange der verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht vernachlässigt werden.

#### ***Staatliches Bauamt Würzburg***

- Es besteht grundsätzlich von bauamtlicher Seite Einverständnis mit der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes für den Einstieg in die Städtebauförderung.
- Die Belange sind betroffen, sofern Maßnahmen im Umfeld der Staatsstraße 511 und der Kreisstraße WO 29 geplant werden.
- Kontakt und Abstimmung bei konkreteren Planungen im Bereich dieser Straßenzüge.
- Im Moment sind keine Maßnahmen in der OD Reichenberg geplant.

#### ***Sanierungsbeauftragter, Dag Schröder***

- Anregungen der Einwohner als auch die Beiträge der externen Fachbüros in den Handlungsempfehlungen aufgenommen.
- Etwas skeptisch wird in der Parkplatzerhebung die Auslastung der Bereiche Rathausplatz und Haag mit 40 Prozent angegeben.
- Wie in der Innenentwicklung des ISEK aufgezeigt, bieten sich zur Entlastung Flächen im Bereich der Würzburger Straße an.

### **Handwerkskammer für Unterfranken, Kitzingen**

- Als Träger der öffentlichen Belange der Handwerkswirtschaft begrüßen wir das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept. Im Hinblick auf den demografischen Wandel benötigen Städte und Gemeinden eine pulsierende innerörtliche Gemeinschaft, die durch 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 (Friseur, Kosmetiker, Schneider, Schuhmacher, etc.). Im Innenstadtbereich, 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 und Dienstleistungen 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 demografischen Wandel ist dies einer der wichtigsten Punkte einer belebten Kommune.
- Wir begrüßen daher Sanierungsmaßnahmen in den Ortsmitten von Kommunen und Städten.
- Aus dem ISEK geht hervor, dass der Markt Reichenberg - wie viele andere Gemeinden - von einer geringen Nahversorgungsdichte betroffen ist. Zum einen beruht dies sicherlich auf dem deutlichen allgemeinen Rückgang des Lebensmittelhandwerks. Der Markt Reichenberg ist selbst von der Schließung der ortsansässigen Metzgerei betroffen. Das Angebot deckt im Markt Reichenberg selbst noch ein EDEKA-Markt mit angeschlossenem Stehcafé und in den Ortsteilen ein Dorfladen und Bäckereien bzw. Bäckereifilialen ab.
- Aus diesem Grund sehen wir es als besonders wichtig und erfreulich an, dass im Markt Reichenberg der Wille besteht,



den bisherigen EDEKA-Markt zu erhalten und für diesen Erhalt Maßnahmen zu schaffen und nicht das Konzept auf der „grünen Wiese“ heranzieht, um hier einen neuen großen Markt anzusiedeln. Leider mussten wir in der Vergangenheit beobachten, dass hier oft die schnelle Lösung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auf der „grünen Wiese“ propagiert wird. Vorhandene kleinflächige Betriebe des Lebensmittelhandwerks wurden durch den Druck „David gegen Goliath“ häufig so stark in ihrer Existenz bedroht, dass wir weitere Betriebsaufgaben hinnehmen mussten. Diese Gefahr würde sicherlich auch für den innerörtlichen Lebensmittelmarkt bestehen, was offenbar im Markt Reichenberg ebenso erkannt wurde.

- Durch eine Stärkung des innerörtlichen Lebensmittelmarktes bleibt eine fußläufige Erreichbarkeit für nicht mobile Bürger gewährleistet.
- Die Optimierung und vor allem Verknüpfung von ÖPNV und SPNV sehen wir als wichtig für die weitere Entwicklung des Marktes Reichenberg an. Für das Handwerk ist ein gut funktionierendes ÖPNV-Netz eine entscheidende Voraussetzung, um junge Menschen auszubilden. In aller Regel sind die Jugendlichen auf den ÖPNV angewiesen, um ihre Berufsstätte zu erreichen. Oftmals scheitert eine mögliche Ausbildung an der fehlenden Erreichbarkeit zwischen Lehrling und Berufsstätte. Gelingt es den Betrieben nicht junge Menschen für eine Ausbildung zu gewinnen, kann langfristig der Bedarf an Fachkräften nicht mehr gedeckt werden. Folglich schwindet die Anzahl an Betrieben und eine Versorgung der Bürger wird immer unzureichender. Um Auszubildenden die Chance zu bieten, ihre Berufsstätten und Berufsschulen auch ohne eigenes Fahrzeug zu erreichen, muss das ÖPNV-Netz weiterentwickelt werden. Besonders wichtig ist, die vorhandenen Möglichkeiten zu nutzen und ÖPNV und SPNV aufeinander abzustimmen, um eine Verbesserung des bereits bestehenden Angebotes zu erreichen.
- Hinweis: für Handwerksbetriebe unentgeltliche Beratungsangebote (bspw. Existenzgründungsberatung, Betriebsbörse, Ausbildungsberatung, Praktikums- und Lehrstellenbörse)

### **Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken**

- Der Markt Reichenberg ist Mitglied der Kommunalen Allianz Fränkischer Süden zwischen Main und Tauber. Weiterhin sind wenige Flächen des Gemeindegebietes am Flurneuerungsverfahren Geroldshausen 3 beteiligt. Außerdem wurden im Rahmen der Konzepterstellung bodenständig Würzburg Süd Teilbereiche des Gemeindeteils Fuchsstadt überplant. Das Konzept wurde bereits fertiggestellt.
- In der Allianz Fränkischer Süden zwischen Main und Tauber arbeiten 14 Kommunen auf Grundlage eines Interkommunalen Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) zusammen. Das erste ILEK der Allianz wurde im Jahr 2012 erstellt. Zur Unterstützung der Kommunen bei der Umsetzung des ILEK ist eine Allianzmanagerin bei der Allianz angestellt. Dieses ILEK wurde im Jahr 2019 durch die Allianz evaluiert und wird derzeit fortgeschrieben. Weiterhin wurde im Jahr 2018 eine Innenentwicklungsstudie der Allianz fertiggestellt. Darüber hinaus wurden bereits zahlreiche Projekte umgesetzt.
- Mehrmals wird im ISEK die Allianz als Plattform für die Unterstützung bei der Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen des ISEK genannt. Das ALE Unterfranken geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass die Allianz zum Entwurf dieses ISEK gehört wurde.
- Im Entwurf des ISEK werden bei der Darstellung von Fördermöglichkeiten zahlreiche Instrumente der Ländlichen Entwicklung aufgeführt. Das ALE Unterfranken bittet die Beschreibungen anhand der derzeit geltenden Gesetzeslage und Förderrichtlinien zu überprüfen.
- Falls der Markt Reichenberg nach Fertigstellung des ISEK ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellen möchte, kann das ALE Unterfranken den Markt hierbei gerne beraten und unterstützen, insbesondere für die Entwicklung seiner Ortsteile und der umgebenden Flur.

#### **Behindertenbeauftragter Landkreis Würzburg**

- Das vorgelegte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für den Markt Reichenberg wird aus Sicht des Behindertenbeauftragter des Landkreises Würzburg befürwortet.
- Bei der Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen und Projekte sind die Belange und Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung besonders zu berücksichtigen.
- Verweis auf die DIN18040-3 für „Öffentlichen Verkehrs- und Freiraum“

#### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg**

- In die Untersuchung sollte die Versorgung mit schnellem Internet einfließen.
- Gegebenenfalls sollte als Verbesserungsmaßnahme ein Förderverfahren nach der Bayer. GigaBitFörderrichtlinie angestrebt werden.

#### **Stadt Würzburg**

- Die dargestellten Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Verbesserung des ÖPNV und den Maßnahmen zum Natur- und Hochwasserschutz, werden seitens der Stadt Würzburg positiv zur Kenntnis genommen. Bei Konkretisierung der Maßnahmen, vor allem bei den oben genannten, bitten wir um weitere Beteiligung.

#### **Stadt Ochsenfurt**

- In den letzten Jahren entstand für den Markt Reichenberg ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Dieses gilt als Basis für den Einstieg in die Städtebauförderung. Mit dem Nachschlagwerk soll das Profil Reichenbergs weiterentwickelt werden.
- Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) des Markt Reichenberg.
- Gegen das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept des Markt Reichenberg werden keine Bedenken geäußert (Beschluss).

### **BUND Naturschutz, Ortsgruppe Reichenberg**

- Der Entwurf stellt aus unserer Sicht viele Aspekte der örtlichen Verhältnisse und des Lebens im Markt Reichenberg in zutreffender Weise dar. Aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung für die kommenden Jahre sind folgende Punkte:
  - Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in der Bauleitplanung, dem Gebäudebestand und dem Verkehr. Dies umfasst die Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien, Konzepte zur CO<sub>2</sub>-Minderung bei der Energie- und Wärmeversorgung, sowie eine Gestaltung des öffentlichen Raums mit Frei- und Grünflächen, die der Durchlüftung und Schaffung eines gesunden Mikroklimas dienen.
  - Maßnahmen zum Arten- und Umweltschutz, insbesondere der Schutz der lokalen Fledermauspopulation und von Insekten, Flächenentsiegelung auf öffentlichen Plätzen, Begrünungsmaßnahmen auf und an kommunalen und privaten Gebäuden.
  - Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs durch konsequente Verfolgung und Bevorzugung der Innenentwicklung vor neuen Flächenausweisungen. Insbesondere auch die Berücksichtigung der Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den Wohn- und somit Flächenbedarf, sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch Art der benötigten Wohnflächen.
  - Reduzierung des Verkehrs durch Ergreifung von Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV und insbesondere auch eine Reduzierung des innerörtlichen Durchgangsverkehrs durch Berücksichtigung des durch Siedlungserweiterungen erzeugten Ziel- und Quellverkehrs.
- Die genannten Aspekte sollten bei der Bauleitplanung bei den Maßnahmen und Vorschlägen mehr Berücksichtigung finden und selbstverständlich auch auf Siedlungsausweisungen angewendet werden. Gerade dort sind das Gestaltungspotenzial und mögliche Effekte positiver wie negativer Art am größten.
- Hinsichtlich der Säugetierarten sind in ganz Reichenberg die im Ort und Umgebung vorhandenen Fledermauspopulationen von Bedeutung, denen bei Siedlungsausweitungen und Sanierungen besondere Beachtung geschenkt werden muss. Unter anderem, weil Schutzmaßnahmen ggf. bereits Jahre vor evtl. Bautätigkeiten eingeleitet werden müssen
- Hinweise, Anregungen und Kommentare:
  - S. 20 zu Textteil Bannwald [Anm.: siehe Stellungnahme Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband]
  - S.21 Ergänzung von Zielen des ABSP

- S.44/45 Anpassung des Textes und des Diagrammes
- Biogasanlagen sollten kein Mais oder andere aus ökologischer Sicht kritisch zu bewertenden Ausgangsstoffe für die Gasproduktion verwenden, sondern stattdessen z. B. Gülle, Mist und Bioabfälle genutzt werden. Es sollte zudem untersucht werden, ob alle bestehenden Biogasanlagen die entstehende Abwärme zur lokalen Wärmeversorgung nutzen. Dies ist oft nicht der Fall und würde den möglichen Nutzen der Anlagen erhöhen.
- Zur Ortsverträglichkeit von Photovoltaikanlagen ist festzustellen, dass es mittlerweile hinsichtlich der optischen Erscheinung sehr diskrete Module gibt, die oft gar nicht mehr als solche wahrgenommen werden. Insbesondere bei der Renovierung der Wolffskeelhalle sollte diese mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden.
- Die umgehende Erstellung des Energiekonzepts für den Markt Reichenberg ist von besonders hoher Bedeutung, damit die darin erarbeiteten Ziele und Maßnahmen bei allen siedlungsrelevanten Aktivitäten berücksichtigt werden können. Insbesondere die laufenden Verfahren in der Bauleitplanung sollen die im Energiekonzept erarbeiteten Ziele und Maßnahmen umsetzen und sind ggf. bis zu dessen Erstellung auszusetzen.
- Die Nutzung der Sonnenenergie sollte in der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden in Form einer solaren Optimierung neuer Siedlungsflächen verbunden mit einer Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen.
- Es sind zukünftige Notwendigkeiten und Möglichkeiten zum Lastmanagement und Sicherstellung der Netzstabilität (z. B. Smart Grids) zu untersuchen.
- Flächenentsiegelung und Begrünungsmaßnahmen sollten nicht nur im Bestand durchgeführt werden. Insbesondere Begrünungsmaßnahmen sollten verpflichtende Elemente in der Bauleitplanung sein, Versiegelungen sollten – wo nicht unbedingt erforderlich (z. B. auf Fußwegen) – gar nicht erst stattfinden. Bei den Festsetzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht bestimmte Gebäudeformen wie Flachdächer einseitig betreffen und so benachteiligen, dass auf andere Dachformen ausgewichen wird. Stattdessen sollten Festsetzungen einen bestimmten Anteil je Grundstück oder Gebäudeart vorsehen, z. B. generelle Begrünung von Garagendächern.
- Hinsichtlich des ÖPNV ist auch eine bessere Anbindung an den westlichen Landkreis, insbesondere nach Kist, anzustreben.

### **Regionaler Planungsverband, Würzburg**

- Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept. Denn dieses unterstützt die raumordnerischen Festlegungen insbesondere:
  - zur Innenentwicklung
  - zu Erhalt, Erneuerung und Weiterentwicklung von historischen Innenstädten und Ortskernen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur
  - zu zentralen Orten, wonach der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren ist, erforderliche Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert bzw. zu erstellen sind und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geschaffen werden sollen, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete zu erhalten und wiederzugewinnen sowie den Wohnwert qualitativ zu steigern.
- Zur Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen bzw. zu beachten:
  - Denkmalschutz (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)
  - Trinkwasserschutzgebiet (Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind; die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden)
  - Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, ihnen ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen)
- Soweit zu den Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, wird in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung genommen.
- Hinweise zu Vorbehaltsgebiete Bodenschätze und Bannwald (aktualisierte Verordnungen und Änderungen des Regionalplanes)

#### ***N-ERGIE Kundenservice GmbH***

- Der angezeigte Bereich ist außerhalb des Versorgungsgebietes.
- Es besteht somit keine Bedenken oder Anregungen.

#### ***Zweckverband Abfallwirtschaft Raum Würzburg***

- Es gibt keine Berührungspunkte mit dem MHKW Würzburg bei der Umsetzung des Konzeptes.

#### ***Mainfranken Netze GmbH***

- Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das ISEK.
- Es muss gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.
- Erneute Beteiligungsanfrage bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen, im Rahmen von größeren Veränderungen (Tiefbauarbeiten) an öffentlichen Flächen von denen die Leitungslagen betroffen oder im Zuge derer Leitungserneuerungen geplant wären.
- Sollten im Bereich der Baumaßnahme öffentliche Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen entstehen bzw. geändert werden, sind diese lt. Art. 51 (1) BayStrWG zu beleuchten. Ebenfalls ist es sinnvoll veraltete Betriebsmittel wie Maste oder Kabel auszuwechseln, wenn diese tiefbautechnisch berührt 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 den bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

## 6.4 Beschluss





## Sitzung des Marktgemeinderates am 15.09.2020

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

### 6. ISEK Reichenberg, Annahme und Satzung des ISEK Reichenberg

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes befürwortend zur Kenntnis und schließt sich den entwickelten Zielen und Leitlinien an. Die erarbeiteten Ziele bilden die Grundlage dafür, den künftigen Herausforderungen insbesondere des wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Strukturwandels im Sinne einer positiven und qualitätsvollen Entwicklung zu begegnen. Sie sind zukünftig Richtschnur für das gemeindliche Handeln.

Die Verwaltung wird beauftragt:

- Die Erweiterung des Sanierungsgebietes gemäß dem Vorschlag des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vorzubereiten.
- Folgende Impulsprojekte umgehend in Angriff zu nehmen:
  - o Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungshandbuch
  - o Wolfskeelhalle und Umfeld
  - o Freizeitbereich westlich der Schule

Die weiteren Handlungsempfehlungen und Projekte werden gemeinsam mit den jeweils betroffenen Akteuren und Institutionen weiterverfolgt, beraten, gewichtet und positioniert sowie je nach Haushaltslage vom Gemeinderat beschlossen und realisiert. Notwendige weitere Maßnahmen z. B. die inhaltliche Ausrichtung des Marketings sowie Organisationsentscheidungen sind zu veranlassen.

Über die realisierten Maßnahmen ist dem Gemeinderat jährlich zu berichten. Eine jährliche Vorschau auf die in den Folgejahren beabsichtigten Maßnahmen ist rechtzeitig zu den Haushaltsberatungen vorzulegen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird je nach Erfordernis fortgeschrieben und ein Monitoring durchgeführt.

**Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0**

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 21.12.2020

  
Alexander Kehr





EIN HAUS  
KANN VIEL  
GESIN

## 7 EMPFEHLUNGEN

Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebietes  
gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB 7  
Fördermöglichkeiten  
Monitoring und Erfolgskontrolle



Gründerplan

## 7.1 Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB



### Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

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

### Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Der Großteil der Grundstücke weist eine hohe bauliche Dichte auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude stehen heute oftmals leer oder werden als Lagerraum genutzt. Aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen verfallen sie oder stellen in wenigen Fällen ein Sicherheitsrisiko für die Anwohner dar. Ein Verlust an ortsbildprägender und strukturbildender Bausubstanz würde jedoch das Ortsbild massiv beeinträchtigen. Mitunter sind die Erhaltungsmaßnahmen zu kosten- und arbeitsintensiv, sodass eine Sanierung nicht erfolgreich durchgeführt werden kann. Notwendig ist dann ein Abbruch der vorhandenen Bausubstanz. Der neu geschaffene



Bereich kann für ortsangepasste Neubauten sowie für neue Freiräume genutzt werden.

Mit dem demografischen Wandel und der damit verbundenen Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig, barrierefreien Wohnraum anbieten zu können. Heutzutage sind immer mehr neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen. Barrierefreie Wohnungen sind jedoch bisher kaum vorhanden. Auch das Wohnumfeld und die infrastrukturellen Einrichtungen sind barrierearm zu gestalten.

Bei steigendem Leerstand wird es zudem nötig, einzelne Bereiche der Ortskerne im Rahmen der Innenentwicklung neu zu organisieren. Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die Bündelung der Funktionen in den Altorten zu behalten, um diesen mehr Lebendigkeit zu verleihen. Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität im Ortskern vom Rathausumfeld weitergeführt werden. Es wird zukünftig notwendig sein, neue Nutzungskonzepte für Bereiche im Ortskern zu finden, um einer Verödung und dem Verfall leerstehender Anwesen entgegenzuwirken.

Gebäude mit einem allgemeinen Sanierungsbedarf (z. B. Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung oder zum Austausch der veralteten Fenster) befinden sich im Altortbereich. Als Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf wurden unter anderem viele Nebengebäude eingestuft. In einigen Fällen könnte eine Komplettsanierung den eigentlichen Wert der Immobilie übersteigen. Der teilweise sanierungsbedürftige Zustand von bewohnten und nicht bewohnten Gebäuden wirkt sich als städtebaulicher Missstand aus.

Im dicht bebauten Ortskern fallen Brüche im bestehenden Bebauungszusammenhang besonders gravierend auf. Im Bereich Flur 125/130 sind große Scheunen und Baulücken vorherrschend. Ortsabrundung fehlen im Bereich Malzstraße-Guttenbergerstraße.



## Funktionale Mängel

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf

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

Das Ortsbild und die Siedlungsstruktur wird durch die Durchgangsstraßen, Gleise sowie Topografie maßgeblich beeinflusst. Es bestehen keine wahrnehmbaren und attraktiven Verbindungen zwischen den vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen, den Freizeitbereichen und den ÖPNV-Haltepunkten.

Durch die Nutzung der vorhandenen Parkplätze von unterschiedlichen Nutzergruppen kommt es unter anderem zu Engpässen und wildem Parken. Ein Parkraumkonzept, welches auf Parkplätze hinweist und Parkregelungen vorgibt, ist nicht vorhanden. Eine Neuordnung und Aufwertung des Straßenquerschnitts erscheint in vielen Bereichen als sinnvoll. Die fußläufige Erreichbarkeit der wichtigen öffentlichen und privaten Einrichtungen innerhalb des Ortes sollte weiter gewährleistet werden.

Die Versorgungsfunktion der Bewohner vor Ort wird zur Zeit noch von dem ortsansässigen Nahversorger und weiteren Händlern/Dienstleistern ermöglicht. Jedoch ist der Trend zu einem Geschäftsleerstand ersichtlich.

Aufgrund der zum Teil hohen Bebauungsdichte sind nur wenige Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, die der Begegnung der Bewohner dienen. Auch eine fehlende Aufenthaltsqualität der vorhandenen infrastrukturellen Freizeiteinrichtungen wie zum Beispiel Spielplätze, Sportplätze etc. ist festzustellen.



## Ziele der städtebaulichen Sanierung

Vorrangiges Ziel der „städtebaulichen Sanierung“ ist, die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und Umnutzung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

### Umbau von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden

Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die Bündelung der Funktionen im Altort zu behalten, um diesem mehr Lebendigkeit zu verleihen. Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich verbessert werden. Ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität kann zukünftig durch den Umbau von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden z. B. ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude geleistet werden.

Insgesamt soll der Verwertung von leerstehenden Gebäuden Vorrang vor der Ausweisung von Bauland gegeben werden, um der Entvölkerung der Ortskerne vorzubeugen und die ortsbildprägende Bausubstanz zu erhalten.

### Ortsbildverträgliche Neubauten oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume

In einzelnen Fällen wird es jedoch nicht gelingen, die vorhandenen Gebäude zu erhalten, da diese aufgrund eines langjährigen Leerstandes so desolat sind, dass eine Sanierung nicht mehr in einem wirtschaftlichen Rahmen gehalten werden kann. In diesen Fällen wird es für erforderlich gehalten, auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht, die vorhandene Bausubstanz abzurechen und den gewonnenen Platz für ortsbildverträgliche Neubauten oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume zu nutzen.

### Straßenräume

Auch ein gutes Erscheinungsbild durch die Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie von Grün- und Freiräumen sind wichtige Komponenten im Rahmen der zukünftigen Entwicklung.

Im Sinne der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung wird die Neugestaltung von Straßen im erweiterten Altortbereich angeregt. Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, bspw. durch die Neugestaltung des Straßenraumes, ist mittel- bis langfristig in vielen Straßen angemessen. Für die



Neugestaltung der Straßenzüge im erweiterten Altortbereich wird eine dorfgerechte Straßenraumgliederung empfohlen. Im Zuge der Neugestaltung sollte, wo möglich, eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts zu Gunsten der Fußgängerbereiche vorgenommen werden. Die durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite gewonnene Fläche kommt der Anlage und Verbreiterung der Bürgersteige zu Gute. An einigen Stellen entsteht zudem die Möglichkeit Anlagen unversiegelter Randbereiche als Multifunktionsflächen mit Pflanzflächen, ggf. in Kombination mit Stellplatzflächen, zu entwickeln und straßenbegleitende Grünareale zu integrieren.

Die historische Struktur, vor allem im Bereich der Ortsmitten, wird durch die derzeitigen zum Teil überdimensionierten Asphaltflächen überlagert und verschwindet durch bereits stattgefundenere kleinere Gebäudeabbrüche oder fehlende Instandhaltungsmaßnahmen immer mehr.

Die Ortsmitte ist hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität klar zu definieren und zu erweitern. Der Altortbereich weist derzeit bauliche, aber auch funktionale Defizite auf. Aus diesem Grund wird es als sinnvoll erachtet, Maßnahmen in diesen Bereichen zu konzentrieren und sowohl im verkehrlichen als auch im gestalterischen Bereich Veränderungen vorzunehmen. Grundsätzlich soll der Versiegelungsgrad in den dicht bebauten Ortskernen so gering wie möglich gehalten werden. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch private Freiflächen.





## Ziele der städtebaulichen Sanierung

- Bewahrung des städtebaulichen Erbes, insbesondere der baukulturellen Bausubstanz, Erhalt des Ortsbildes sowie ortsbildverträgliche Neubauten bei abgängiger Bausubstanz
- Anpassung der Ortsstruktur an die Herausforderungen des demografischen Wandels und an die veränderten Nutzungsanforderungen
- Zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen und erhaltenswerten Wohnungsbestandes sowie von Nebengebäuden und Scheunen und dem privaten Wohnumfeld
- Klimaschutz und Energieeffizienz im Bestand
- „Nachverdichtung“ durch Umbaumaßnahmen von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden
- Gezielte Entkernung bzw. Abbrüche von nicht erhaltenswerten Haupt- und Nebengebäuden zur Steigerung der Wohnqualität
- Verbesserung der Wohnbedingungen sowie Stärkung und Sicherung der innerörtlichen Wohnfunktion
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Erschließungsbereiche und der öffentlichen Grün- und Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität
- Schaffung und Unterstützung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“
- Behebung von städtebaulichen Missständen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

## Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Analysen und Zieldefinitionen, die im Rahmen des Prozesses der Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet wurden, sowie die vorgeschlagenen Ordnungs- und Baumaßnahmen, die einen Beitrag zur funktionalen, strukturellen und gestalterischen Stärkung der Struktur des Ortes Reichenberg leisten können, befinden sich in dem Untersuchungsgebiet.

Um die formulierten Ziele zu erreichen und die Sanierung zweckmäßig durchführen zu können, wird vorgeschlagen das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet zu erweitern.

Die Bereiche umfassen das schon bestehende Gebiet mit 15,5 ha und das Untersuchungsgebiet mit 12,3 ha.

Die Sanierung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die formulierten Ziele lassen sich im Rahmen dessen sinnvoll verwirklichen. Mit Wertsteigerungen, die eine Erhebung von Ausgleichsbeiträgen erforderlich machen würden, ist nicht zu rechnen.





## 7.2 Weitere Fördermöglichkeiten

### Städtebauförderung des Bundes und der Länder

#### Städtebauförderung

Maßnahmen der Städtebauförderung dienen der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen sowie der Umwelt in Stadt und Land. Sie sind keine isolierten Einzelvorhaben, sondern umfassende städtebauliche Maßnahmen.

Die aktuellen Handlungsschwerpunkte sind die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten, die Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklungsbedarf sowie die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen angesichts von Funktionsverlusten. Durch die Fortschreibung der StBauF-RL 2020 werden die Handlungsschwerpunkte durch Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur ergänzt. Übergreifende Handlungsfelder sind insbesondere: Wohnraumversorgung, Wirtschaft und Beschäftigung, Ökologie, Denkmalpflege, Kultur und Kunst, Bildung und Soziales sowie die Gleichstellung in allen Lebensbereichen.

Der Bund und der Freistaat Bayern stellen in verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen Finanzhilfen für die städtebauliche Erneuerung bereit:

- Bayerisches Städtebauförderungsprogramm
- Bayerisches Sonderprogramm Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen
- Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
- Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren
- Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt
- Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung
- Bei Bedarf neue Sonderprogramme und Modellvorhaben.

Ab 2020 werden die der StBauF-Programme reformiert. Die neuen drei Bausteine umfassen:

- *Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne*
- *Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten*
- *Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten*

### **Flächenentsiegelung**

Die Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ soll dazu beitragen, den öffentlichen Raum aufzuwerten und das private Wohnumfeld mit neuen Grün- und Freiflächen attraktiver zu gestalten. Bezuschusst werden Maßnahmen, die der Entsiegelung befestigter Flächen dienen. Dazu zählen insbesondere:

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes und des privaten Wohnumfeldes durch:
  - eine vollständige Entsiegelung befestigter Flächen
  - einen Wechsel von Bodenbelägen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit sowie
  - Maßnahmen der Begrünung.
- das Flächenrecycling von Brachflächen, insbesondere gewerblicher, industrieller oder militärischer Brachen, sowie Brachflächen der Bahn durch:
  - Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und
  - die Freilegung brachliegender Flächen.

### **Innen statt Außen**

Die Förderinitiative „Innen statt Außen“ soll Kommunen im Rahmen von Städtebauentwicklung und Dorferneuerung für ihr Engagement beim Flächensparen mit einem erhöhten Fördersatz bei der Innenstadtentwicklung unterstützen. Bezuschusst werden innerörtliche Maßnahmen, die einen Beitrag zum Flächensparen leisten. Dazu zählen insbesondere:

- gemeindliche Maßnahmen und kommunale Förderprogramme für Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Abbruch (falls nicht denkmalgeschützt) innerörtlicher, leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude,
- die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Baudenkmalern und Ortsbild prägenden Gebäuden und
- die Belebung von Industrie- und Gewerbebrachen durch neue Nutzungen.

## Ländliche Entwicklung in Bayern

*Die einfache Dorferneuerung dient zur Förderung von Einzelmaßnahmen und Einzelobjekten; die umfassende Dorferneuerung dient zur gesamten Entwicklung der Ortskerne.*

### Dorferneuerung

Die Dorferneuerung (DE) dient der nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse in Orten von 2.000 Einwohnern. Die Dörfer und Kommunen sollen damit vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen, insbesondere des demografischen Wandels, des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der Energiewende, auf künftige Erfordernisse vorbereitet werden.

Dabei wird eine intensive Beschäftigung der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Lebensraum angestrebt und selbstverantwortliches Handeln auf dörflicher und gemeindlicher Ebene angeregt. Die DE kann in ländlich strukturierten Gemeinden oder Gemeindeteilen durchgeführt werden. Es können im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich Fördermittel gewährt werden, z. B. für:

- Information, Moderation und Beratung
- Konzeptentwicklung und Planungen, Vermessung und Bodenordnung
- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse
- Renaturierung von Gewässern
- Bedarfsgerechte Ausstattung (Freiflächen und Plätze, dorf-gerechte Freizeit- und Erholungseinrichtungen, umweltfreundliche Ver- und Entsorgungsanlagen)
- Öffentliche Einrichtungen für die Nahversorgung, Dorfgemeinschaft oder Dorfkultur (Dorfläden, dörfliche Kulturelemente, Gemeinschaftshäuser, Dorfmuseen etc.)
- Bauliche und gestalterische Maßnahmen an denkmalpflegerisch besonders wertvollen Gebäuden sowie ortsbildprägenden Gebäuden für gemeindliche und gemeinschaftliche Zwecke
- Erwerb und Verwertung von Gebäuden und Grundstücken
- Um-, An- und Ausbaumaßnahmen bei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im privaten Bereich
- Bedeutsame Baugestaltungen sowie Hofraum- und Vorbereichsgestaltungen im privaten Bereich.

Im Rahmen der Dorferneuerung können auch Kleinstunternehmen bezuschusst werden, wenn sie in die Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung investieren. Kleinstunternehmen sind Betriebe mit weniger als zehn Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von unter zwei Millionen Euro. Investitionen ab 10.000 Euro können mit einem Fördersatz von bis zu 45 Prozent, max. 200.000 Euro bezuschusst werden.

### **Gemeindeentwicklungskonzept**

Gefördert wird die Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts für die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde. Mit der Gemeindeentwicklung unterstützt die Verwaltung für Ländliche Entwicklung die Verbesserung der Standortqualität und der Lebensverhältnisse in den Gemeinden und stärkt damit die ländlichen Räume insgesamt. Eine erfolgreiche und nachhaltige Gemeindeentwicklung aktiviert die Eigenkräfte, stärkt die vorhandenen Potenziale und bindet die Bürger in Beteiligungsprozesse ein.

Der Fördersatz beträgt je nach Projekt und Finanzkraft der Gemeinde bis zu 75 Prozent, maximal 50.000,00 Euro der zwendungsfähigen Kosten.

### **Integrierte Ländliche Entwicklung in Bayern**

Im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung können

- integrierte ländlichen Entwicklungskonzepte (ILEK) bzw. Gemeindeentwicklungskonzepte,
- verfahrensbezogene Information über die Ziele der integrierten ländlichen Entwicklung und Motivation der Bürger zur Erarbeitung gemeinsamer Zielvorstellungen für die integrierte ländliche Entwicklung,
- Untersuchungen und Erhebungen sowie die Vorbereitung und Begleitung von Maßnahmen zur integrierten ländlichen Entwicklung,
- die Umsetzungsbegleitung (Allianzmanagement) zur Initiierung und Begleitung ländlicher Entwicklungsprozesse,
- ein Regionalbudget für die Unterstützung einer engagierten und aktiven eigenverantwortlichen ländlichen Entwicklung sowie Stärkung der regionalen Identität gefördert werden.

Mit dem Regionalbudget können Allianzen Kleinprojekte mit bis zu 80 Prozent, maximal 10.000 Euro je Projekt fördern. Als Kleinprojekte gelten Projekte mit bis zu 20.000 Euro förderfähigen Nettokosten.

### **Flurneuordnung**

Neuordnung der Eigentumsverhältnisse von Feld und Wald, mit Möglichkeiten der Bodenordnung und Infrastrukturverbesserung, sofern Bedarf und Mitwirkungsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht. Ausbau von gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, insbesondere Wirtschaftswege.

Instrumente sind unter anderem:

- Unternehmensverfahren
- Freiwilliger Landtausch
- Freiwilliger Nutzungstausch
- Ländlicher Straßen- und Wegebau
- Hauptwirtschaftswege in der Flur - Ländliche Kernwegenetz
- Neuordnung von Privatwäldern

### **Infrastrukturmaßnahmen und Förderinitiative FlurNatur**

Fördergegenstand sind Infrastrukturmaßnahmen wie die Planung und Herstellung von Feld- und Waldwegen außerhalb von Verfahren der Ländlichen Entwicklung. Voraussetzung hierfür sind die Erschließung der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Rahmen der Einkommensdiversifizierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie das Vorliegen eines Gesamtkonzeptes zur Ertüchtigung des Wegenetzes.

Mit der Förderinitiative FlurNatur können auch außerhalb von Flurbereinigungsverfahren Maßnahmen im Rahmen eines Konzeptes zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft gefördert werden, die der Verbesserung der Biodiversität oder zum Schutz der natürlichen Ressourcen Boden und Wasser beitragen.

### **Initiative boden:ständig**

Mit der Initiative boden:ständig können pragmatische Lösungsansätze für Maßnahmen des Boden- und Gewässerschutzes mit unterschiedlichsten Akteuren erarbeitet und umgesetzt werden.

### **Initiative HeimatUnternehmen**

Die Förderinitiative HeimatUnternehmen setzt auf unternehmerische Menschen, die kreativ, engagiert und begeistert ihren Beitrag zur Entwicklung ihrer Heimat leisten wollen und zugleich auch die Nahversorgung stärken und sich hierbei vernetzen.

*Im Rahmen der Konzepterstellung boden:ständig Würzburg Süd wurden Teilbereiche des Gemeindeteils Fuchsstadt überplant. Das Konzept wurde bereits fertiggestellt.*



## Weitere Förderprogramme

Im Allianzgebiet können die Kommunen bei der Umsetzung der Ziele darüber hinaus weitere Unterstützungen erfahren z. B. über die Förderprogramme nach dem Finanzausgleichsgesetz (FAG), dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) oder den Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWAs).

Mit dem ISEK wird für den Hauptort Reichenberg ein weiterer Schritt in Richtung Zukunft getan.

Die Analyse auf Marktebene lässt jedoch erkennen, dass die Lage zu dem Oberzentrum Würzburg weitere Chancen bietet und zukünftig den sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen entgegnet werden muss.

Dabei ist wünschenswert:

- Festigung der Zusammenarbeit auf Allianzebene
- Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes
- Förderprogramm Dorferneuerung oder ISEK für weitere Ortsteile (u. a. Albertshausen)

## 7.3 Monitoring und Erfolgskontrolle

Für die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll eine projektbegleitende Umsetzung eingerichtet werden. Eine Aufgabe des Monitoring ist es regelmäßig über den Stand der Umsetzung zu berichten. Es empfiehlt sich daher, zu Beginn die Struktur eines solchen Berichtssystems festzulegen. Ein Monitoring dient der regelmäßigen Erfassung eines Prozesses in einer vergleichbaren Weise, um einerseits Fortschritte, andererseits aber auch Stillstände erkennen zu können, sodass rechtzeitig steuernd in den Prozess eingegriffen werden kann. Es sind also zum einen die Periodizität und zum anderen Bewertungskriterien festzulegen.

Der messbare Erfolg und die Wirkung der jeweiligen Projekte und zugehörigen Maßnahmen ist an eine bedarfs- und situationsgebundene Steuerung und Koordination sowie einer Feststellung des Ergebnisses nach Abschluss der Projektphase gebunden. Während der Umsetzung ist der Projektfortschritt, die genaue Umsetzung der Maßnahmen, der finanzielle Aufwand und das integrative Ausmaß der Maßnahmen zu überprüfen. Relevant ist jedoch die Erfolgskontrolle nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen. Diese können anhand themenbezogener Indikatoren oder Beobachtungsgegenstände in ihrer Wirkung überprüft werden.

Ortsentwicklung, Ortsbild:

- Leerstandsentwicklung im Ortskern
- Entwicklung der Bausubstanz
- Entwicklung des Wohnraums
- Entwicklung des innerörtlichen Grünraums
- Entwicklung der demografischen Indikatoren

messbar durch:

- Verringerung der Leerstände durch Neunutzung
- Verbesserung der Bausubstanz
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünraums
- Numerischer Anstieg der Mehrgenerationen-Wohnungen und sozialen Wohnungsbau

Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus

- Ordnung/Steigerung der Freizeitareale
- Frequentierung der Freizeitareale

messbar durch:

- Anstieg der (Rad-)Touristen
- Nutzung der naturräumlichen und Freizeit-Areale

#### Einzelhandel und Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie

- Entwicklung der Gewerbebetriebe
- Entwicklung der Arbeitsstätten und Arbeitgebern/-nehmern messbar durch:
  - Anstieg der Betriebe/Arbeitsstätten
  - Anstieg der Besucherfrequenz

#### Verkehr, ÖPNV und Parken, Freizeitwege

- Akzeptanz und Frequentierung der bestehenden und neuen Freizeitwege
- Entwicklung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens messbar durch:
  - Anstieg der Frequentierung und Annahme der Freizeitwege
  - Problemlose Verkehrsentwicklung in neugeordneten Straßenführungen

#### Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine

- Verbesserung des Betreuungsangebotes
- Entwicklung der Kooperation von Vereinen und ehrenamtlich Aktiven
- Vernetzung der Vereine messbar durch:
  - Auswertung der Betreuungszeiten und -zahlen
  - Gemeinsame Veranstaltungen der Vereine

Die Evaluierung der relevanten Indikatoren kann durchgeführt werden durch:

- Überprüfung relevanter jährlicher Datensätze aus Demografie, Tourismus und Wirtschaft
- Regelmäßige Aktualisierung eines Brachflächen- und Leerstandskatasters
- Befragungen von Bürgern, Kunden und Gewerbetreibenden
- Dokumentierte Beobachtungen.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Untersuchungsraum Markt Reichenberg und Hauptort Reichenberg © Eigene Darstellung nach Topographische Karte BayernAtlas	7
Abb. 2:	Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 bis 2035 in % © Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. BBSR Bonn 2014	12
Abb. 3:	Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 bis 2035 in % © Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR Bonn 2015	13
Abb. 4:	Entwicklung Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030 in % © Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR Bonn 2015	13
Abb. 5:	Veränderung der über 80-Jährigen 2012-2035 in % © Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. BBSR Bonn 2014	14
Abb. 6:	Zukunftsatlas 2016 © <a href="https://www.prognos.com/fileadmin/images/publikationen/Zukunftsatlas2016/Prognos_Zukunftsatlas_2016_Auf_einen_Blick.pdf">https://www.prognos.com/fileadmin/images/publikationen/Zukunftsatlas2016/Prognos_Zukunftsatlas_2016_Auf_einen_Blick.pdf</a>	15
Abb. 7:	Lage im Raum [zurückgelegte km auf Straßen] © Eigene Darstellung nach Google Maps 2019 GeoBasis-DE/BKG (2009)	17
Abb. 8:	Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“ © Regionaler Planungsverband Würzburg, 2018	18
Abb. 9:	Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Ergänzung Flächen Bodenschätze und Windkraft © geändert nach Regionaler Planungsverband Würzburg, 1984, 2008	20
Abb. 10:	ABSP Landkreis Würzburg Ziele und Maßnahmen Wälder und Gehölze © Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999	21
Abb. 11:	Gebiete des Naturschutzes © BayernAtlas	22
Abb. 12:	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Gewässerstrukturkartierung © BayernAtlas	23

Abb. 13: Logo und Mitglieder Regiopollregion Mainfranken © <a href="https://www.mainfranken.org/">https://www.mainfranken.org/</a>	24
Abb. 14: Logo und Mitglieder, Allianz Fränkischer Süden © <a href="https://www.fraenkischer-sueden.de/">https://www.fraenkischer-sueden.de/</a>	25
Abb. 15: Geologische Karte von Bayern 1:500.000 © <a href="https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/geologie/gk500?">https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/geologie/gk500?</a>	28
Abb. 16: Flächenvergleich Markt Reichenberg zu Obereinheiten 2018 © Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020	30
Abb. 17: Flächennutzungsplan Markt Reichenberg © Markt Reichenberg 2003	31
Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung in Relation zu 1960 und im Vergleich zu den Obereinheiten © Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020	32
Abb. 19: Die Veränderung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderung Markt Reichenberg © Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020	32
Abb. 20: Einwohnerverteilung der Ortsteile 2020 © Eigene Darstellung nach Angaben des Marktes, 2020	33
Abb. 21: Die Alters- und Geschlechtsstruktur des Marktes Reichenberg 2018 © Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020	34
Abb. 22: Bevölkerungsprognose Markt Reichenberg und Obereinheiten © Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020	35
Abb. 23: Verteilung Daseinsvorsorgeeinrichtungen im Markt Reichenberg © Eigene Darstellung nach Internetseite des Marktes und GoogleMaps, 2020	37
Abb. 24: Straßenklassifizierung und Verteilung Haltestellen im Marktgebiet © Eigene Darstellung nach BayernFahrplan und Bayerische Vermessungsverwaltung, 2019	39

Abb. 25: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereich im Markt Reichenberg, 2018 © Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020	40
Abb. 26: Ein- und Auspendler des Marktes Reichenberg von 2013 bis 2018 © Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020	40
Abb. 27: Verteilung Gewerbe im Markt Reichenberg © Eigene Darstellung nach ALKIS-Daten Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018	41
Abb. 28: Freizeit- und Tourismuseinrichtungen im Markt Reichenberg © Eigene Darstellung nach Internetseite des Marktes und GoogleMaps, 2020	43
Abb. 30: Verteilung Energieanlagen im Markt Reichenberg © Eigene Darstellung nach Energie-Atlas Bayern, 2020	45
Abb. 29: Anteil erneuerbare Energien am kommunalen Stromverbrauch, Überschuss und Potenzial vorhanden © Eigene Darstellung nach Energie-Atlas Bayern, 2020	45
Abb. 31: Stärken, Schwächen und Potenziale im Markt Reichenberg © Eigene Darstellung	47
Abb. 32: Altort Reichenberg, Uraufnahme (1808-1864) © BayernAtlas	50
Abb. 33: Die Bahnhofstraße vor 1950 © Unbekannt/Markt Reichenberg	50
Abb. 34: Siedlungserweiterungen von Reichenberg © Eigene Darstellung nach BayernAtlas	51
Abb. 35: Boden- und Baudenkmäler in Reichenberg © Eigene Darstellung nach Bayern-Atlas	52
Abb. 36: Wohngebäudebestand Markt Reichenberg © Eigene Darstellung nach BayLfS 31.12.2018	54
Abb. 37: Entwicklung Potenzialflächen Markt Reichenberg © Eigene Darstellung nach Markt Reichenberg Januar 2019 und ILEK 2016	54
Abb. 38: Potenzialflächen für Wohnbebauung in Reichenberg © Eigene Darstellung nach Markt Reichenberg Januar 2019	55

Abb. 39: Potenzialflächen von Reichenberg in ha © Eigene Darstellung nach Markt Reichenberg Januar 2019 und Bestandsaufnahme	56
Abb. 40: Ortsbild Untersuchungsgebiet © Eigene Darstellung nach BayernAtlas	59
Abb. 41: Freiraumstrukturen im Untersuchungsgebiet © Eigene Darstellung	61
Abb. 42: Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet © Eigene Darstellung	63
Abb. 43: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet © Eigene Darstellung	65
Abb. 44: Verkehrssituation unter Bauarbeiten an der A3 © pbconsult	66
Abb. 45: Vergleich Stundenwerte Di und Fr an der Gut- tenberger Straße sowie Steige © pbconsult	66
Abb. 46: Karte Parkauslastung zwischen 16 und 17 Uhr sowie Grafik Mittlere Tagesauslastung © pbconsult	67
Abb. 47: Verortung der – durch die Städtebauförderung – umgesetzten Maßnahmen © Eigene Darstellung nach Architekturbüro Dag Schröder	81
Abb. 48: Wolffskeelhalle, Reichenberg © Benkert Schäfer Architekten, München mit GTL Landschaftsarchitekten, Kassel	82
Abb. 49: Abgrenzungsvorschlag für einen möglichen zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ © Salm & Stegen 2019	85
Abb. 50: Mögliche Innenentwicklungsfläche für Einzel- handel in der Würzburger Straße, Reichenberg ©Salm & Stegen Stadtplaner und Geogra- phen, 2019	86
Abb. 51: Einschätzung möglicher Einzelhandelsstand- orte im Markt Reichenberg durch Salm & Stegen © Eigene Darstellung nach Salm & Stegen	87
Abb. 53: Wunschliniennetz zur Anbindung der Ortsteile an den Ort Reichenberg per Rad – Luftlinien © pbconsult	90
Abb. 52: Empfehlung zusammenhängendes innerört- liches Fuß- und Radwegenetz © pbconsult	90
Abb. 54: Stellplatzordnung im Altort Reichenberg © pbconsult	91

Abb. 55: Empfehlung Standorte für E-Sharing © pbconsult	92
Abb. 56: Eckpunkte des Verkehrskonzeptes im Hauptort Reichenberg © pbconsult	93
Abb. 57: Stärken Reichenberg © Eigene Darstellung	95
Abb. 58: Schwächen Reichenberg © Eigene Darstellung	99
Abb. 59: Leitbild Reichenberg © Eigene Darstellung	104
Abb. 60: Maßnahmenplan Reichenberg © Eigene Darstellung	108
Abb. 61: Gestaltungssatzung und Karte Bedarfsmittei- lung 2019 Markt Reichenberg © Architekturbüro Dag Schröder und Markt Reichenberg	110
Abb. 62: Beispiele Gestaltungshandbücher Kürnach und Prosselsheim © arc.grün und Kommunen	111
Abb. 63: Bahnhofstraße - Querschnitt Kanal und Ansicht damals und heute © Markt Reichenberg	113
Abb. 64: Szenario Bahnhofstraße © Architekturbüro Dag Schröder	114
Abb. 66: Stellplatzverteilung nach Verkehrskonzept © pbconsult	116
Abb. 65: Beispiel Schild Ausweichparkplatz © <a href="https://www.main-echo.de/mediathek/bilder/cme488790,3082584">https://www.main-echo.de/mediathek/ bilder/cme488790,3082584</a>	116
Abb. 67: Ausschnitt Szenario Bahnhofstraße © Architekturbüro Dag Schröder	122
Abb. 68: Ausschnitt Szenario Bahnhofstraße © Benkert Schäfer Architekten mit GTL Land- schaftsarchitekten	123
Abb. 69: Szenarien Am Haag © Architekturbüro Dag Schröder	125
Abb. 70: Szenarien Malzfabrik © Architekturbüro Dag Schröder	126
Abb. 71: Varianten Innenentwicklungsfläche Malzstr. – Guttenberger Str. © Architekturbüro Dag Schröder	127
Abb. 72: Zusammenhängendes Fuß- und Radwegenetz © pbconsult	129



Abb. 73: Ziel- und Quellpunkte sowie Empfehlungen Ausbau Verbindungen © pbconsult	136
Abb. 74: Tafeln des Lehrpfades Waldkugel und Mini- golfanlage Guttenberger Forst © Bernhard Deppisch <a href="http://www.wuerzburg-photos.de">http://www.wuerzburg-photos.de</a>	140
Abb. 75: Vorschlag Erweiterung Sanierungsgebiet Rei- chenberg © Eigene Darstellung nach Markt Reichenberg	179

# ANLAGEN

## MARKT REICHENBERG | INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Protokolle

Bürgerinfo und Ortsrundgang	Anlage 1
Projektwerkstatt I und Marktstand Baggerbrunnfest	Anlage 2
ISEK Reichenberg Verkehrskonzept   pbconsult	Anlage 3
Fachgutachten Einzelhandel   Salm&Stegen	Anlage 4



MARKT REICHENBERG ISEK |  
BÜRGERINFO UND ORTSRUNDGANG

Bürgerinformation und Ortsrundgang  
für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept  
09. und 13. Oktober 2018



MARKT REICHENBERG ISEK |  
PROJEKTWERKSTATT I UND  
MARKTSTAND BÄGGERBRUNNEFEST

Projektwerkstatt und Informationsstand Baggerbrunnefest  
für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept  
16. Februar und 07. September 2019



**ISEK Reichenberg**  
Verkehrskonzept



