

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
NACH § 141 BAUGB

GELDERSHEIM



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Geldersheim

Würzburger Straße 18
97505 Geldersheim

vertreten durch Herrn Thomas Hemmerich, 1. Bürgermeister
09721 / 7887 - 20
bgm@geldersheim.de



BEARBEITUNG

architektur + ingenieurbüro  perleth

 Kornmarkt 17
97421 Schweinfurt
 www.architekt-perleth.de

 Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)
Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Lina Riege, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

 09721 / 675191 - 00
 info@architekt-perleth.de

FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



STAND

Februar 2024

Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheber-
schaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

1	Inhalt und Vorgehensweise	2
	1.1 Aufgabenstellung	3
	1.2 Vorgehensweise	5
	1.3 Beteiligungsverfahren	7
2	Rahmenbedingungen	10
	2.1 Trends und Megatrends	11
	2.2 Verflechtungen und übergeordnete Planungen	19
3	Bestandsanalyse	26
	3.1 Naturraum und Topographie	27
	3.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	31
	3.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	34
	3.4 Städtebauliche Struktur	38
	3.5 Innenentwicklungspotenziale	48
	3.6 Daseinsvorsorge	53
	3.7 Wirtschaft und Arbeit	57
	3.8 Konversionsfläche Conn Barracks	59
	3.9 Verkehrsstruktur	61
	3.10 Technische Infrastruktur	69
	3.11 Freizeit, Kultur und Tourismus	71

4	Gebietsbewertung	76
	4.1 Nutzungsstruktur	77
	4.2 Gebäudezustand	79
	4.3 Zustand der Straßen	81
	4.4 Grundstücksgrößen	83
	4.5 Historisches Ortsbild	84
	4.6 Freiraum und Grünstruktur	87
	4.7 Städtebauliche Missstände	90
	4.8 Ziele der städtebaulichen Sanierung	94
5	Entwicklungsstrategie	98
	5.1 Stärken und Potenziale	99
	5.2 Schwächen und Risiken	101
	5.3 Leitbild „GELDERSHEIM 2040“	103
	5.4 Schwerpunktthema Verkehr	105
6	Maßnahmen	108
	6.1 Maßnahmenkatalog	109
	6.2 Maßnahmen- und Projekttable	129
7	Monitoring und Erfolgskontrolle	134
8	Sanierungsgebiet	140
9	Anhang	146

VERZEICHNIS DER PLÄNE

Untersuchungsgebiet	4
Denkmäler	40
Flächennutzung	44
Siedlungsentwicklung	46
Innenentwicklungspotenziale	49
Daseinsvorsorge	56
Verkehrsstruktur	64
Analyse Parkraum und Barrierefreiheit	67
Freizeitangebot.....	74
Nutzungsstruktur.....	78
Gebäudezustand	80
Straßenzustand	82
Grundstücksgrößen	83
Historisches Ortsbild.....	86
Freiraum- und Grünstruktur	89
Stärken und Potenziale	100
Schwächen und Risiken	102
Leitbild für Geldersheim	104
Maßnahmenplan für Geldersheim	110
Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen Geldersheim	141
Sanierungsgebiet „Altort Geldersheim“	144



-
- 1.1 Aufgabenstellung
 - 1.2 Vorgehensweise
 - 1.3 Beteiligungsverfahren

INHALT UND VORGEHENSWEISE



1.1 AUFGABENSTELLUNG

Geldersheim ist eine 1533 ha große Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt in der Region Main-Rhön. Die Gemeinde besteht neben Geldersheim aus keinem weiteren Gemeindeteil.

Im Zuge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für Geldersheim strebt die Gemeinde die ganzheitliche Betrachtung der verschiedenen relevanten Aspekte der Stadtentwicklung und die Bündelung der strategischen Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung an.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde im Ortskern Geldersheims städtebauliche Missstände, verkehrliche Probleme und Lücken in der Daseinsvorsorge aufzugreifen und in einem Entwicklungsprozess Lösungsvorschläge und konkrete Umsetzungsmaßnahmen für sozialräumliche, städtebauliche und funktionale Anpassungserfordernisse zu entwickeln.

Um bestmögliche Lebens-, Arbeits- und Wohnverhältnisse für alle Altersgruppen zu schaffen, sollen städtebauliche Maßnahmen eingeleitet werden, die innerörtliche Leerstände reaktivieren, zur Steigerung der Energieeffizienz im Baubestand beitragen und die nachhaltige Erneuerung des baulichen Erbes stützen.

Die Gemeinde Geldersheim wurde bis 2019 durch das Amt für Ländliche Entwicklung im Rahmen der umfassenden Dorferneuerung unterstützt. Durch die gute Zusammenarbeit konnten bereits einige positive Effekte erzielt werden. Dennoch bestehen weiterhin offensichtliche Bereiche mit Handlungsbedarf.

Nun soll mit der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) an diese Erfolge angeknüpft werden.

Ergänzend zum ISEK wurden vertiefende Betrachtungen des Untersuchungsgebietes nach § 141 BauGB (Vorbereitende Untersuchungen - VU) durchgeführt. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden Voraussetzungen für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß §§ 136 ff. BauGB geschaffen. Das innerörtliche Untersuchungsgebiet in Geldersheim umfasst 25,2 ha.



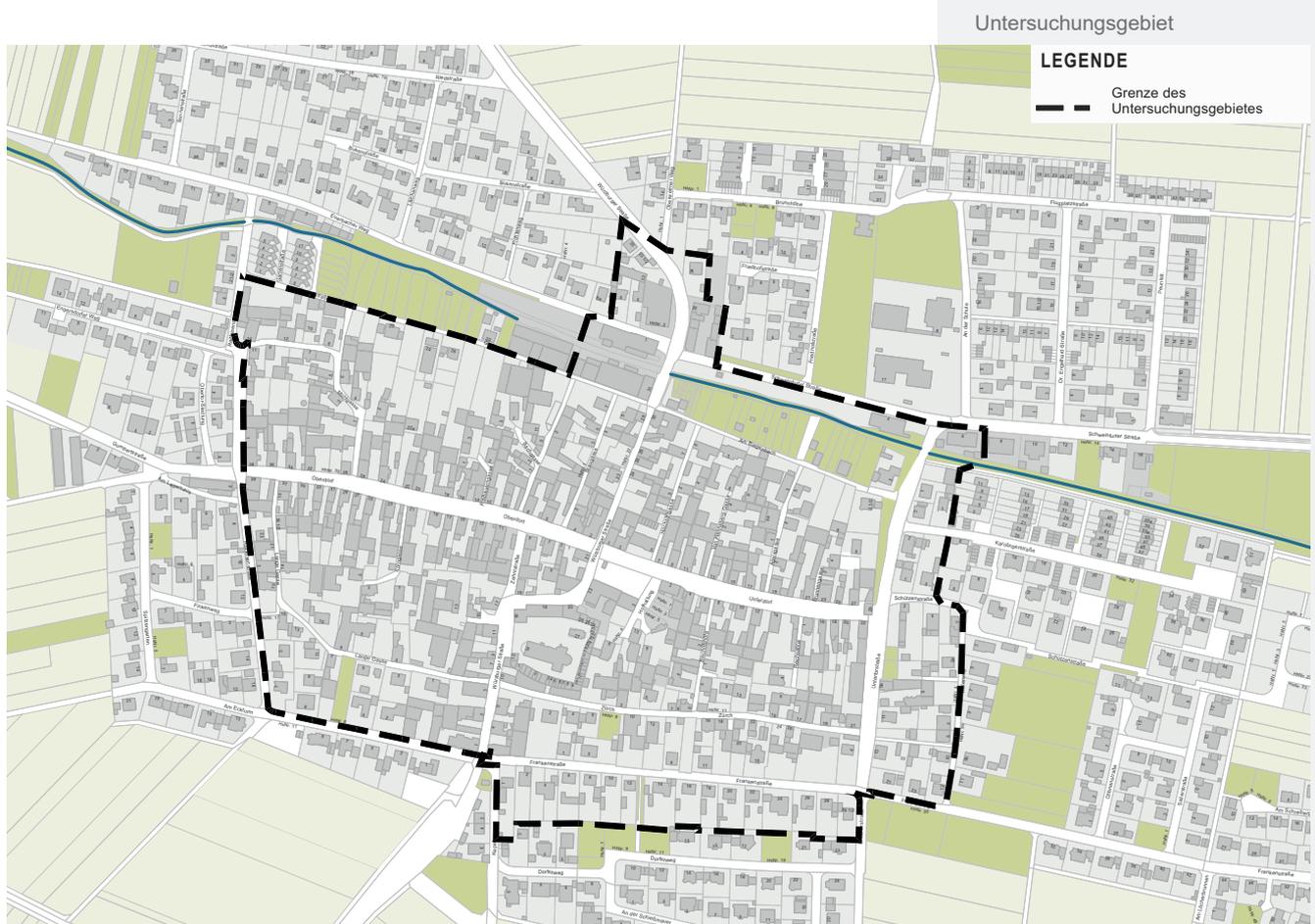
In diesem Konzept werden die relevanten Aspekte der Ortsentwicklung fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive überführt. Insbesondere gilt es, mit dem Blick auf den Gesamtort unter Fokussierung auf die Ortsmitte, strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung zu definieren.

Auch wurde das Thema „Verkehr und Mobilität“ aufgegriffen, um zukünftig die Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr zu verbessern.

Außerdem ist in Zukunft die Entwicklung der Konversionsflächen Conn Barracks zu einem Gewerbestandort zu erwarten. Diese Fläche liegt zu großen Teilen auf der Gemarkung der Gemeinde Geldersheim, sodass mit den Veränderungen neue Aufgaben für die Gemeinde einhergehen.

Die übergeordneten Ziele sowie die im Landesentwicklungsplan formulierten Bestrebungen sollen dazu beitragen, die regionale Identität der Gemeinde Geldersheim zu stärken sowie das bauliche und kulturelle Erbe zu bewahren.

Die Gemeinde Geldersheim wird zukünftig voraussichtlich in einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm gefördert.

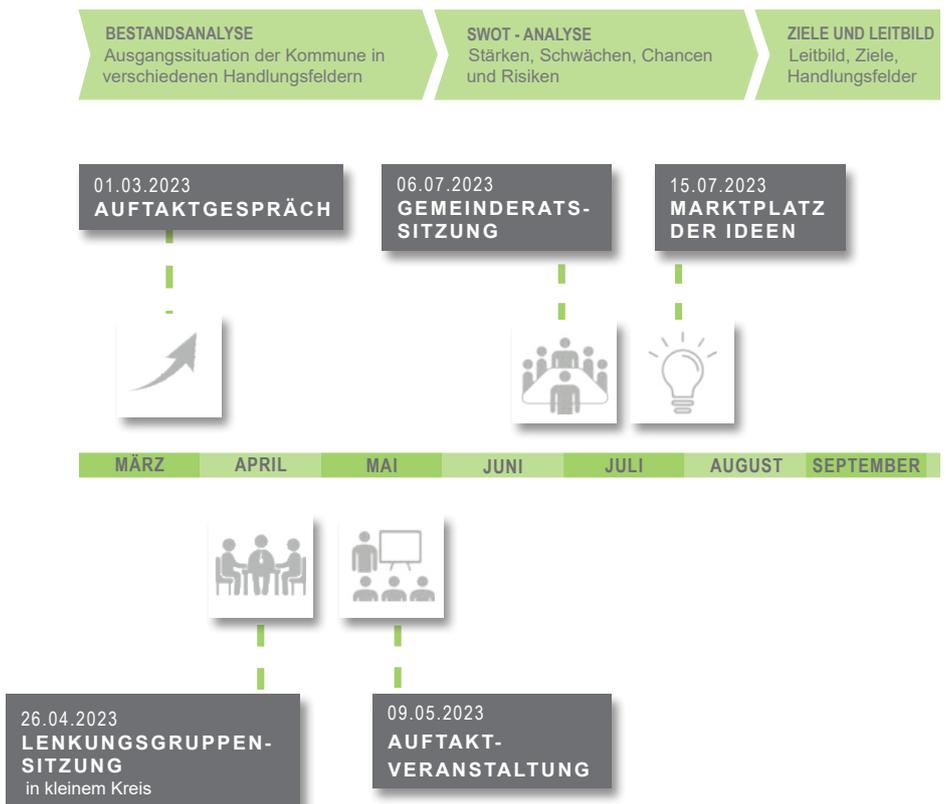


1.2 VORGEHENSWEISE

Dem Planungsprozess liegt ein methodischer und zeitlicher Rahmen auf Grundlage der einschlägigen Handlungsleitfaden von Bund und Ländern zugrunde.

Die bedeutenden gesellschaftlichen und ökonomischen Trends, welche viele kommunale Handlungsfelder tangieren, werden zunächst analysiert. Hierzu zählen auch der demographische Wandel sowie die ökologischen Herausforderungen des Klimawandels.

Daran anknüpfend folgt eine Bestandsanalyse der örtlichen Rahmenbedingungen und eine Bewertung des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Potenziale und Missstände. Letzteres ist erforderlich, um im Hinblick auf die Festlegung des Sanierungsgebietes eine Beurteilungsgrundlage über soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse zu gewinnen. So zeigt sich, welche Aufgabenfelder bzw. Herausforderungen bestehen.

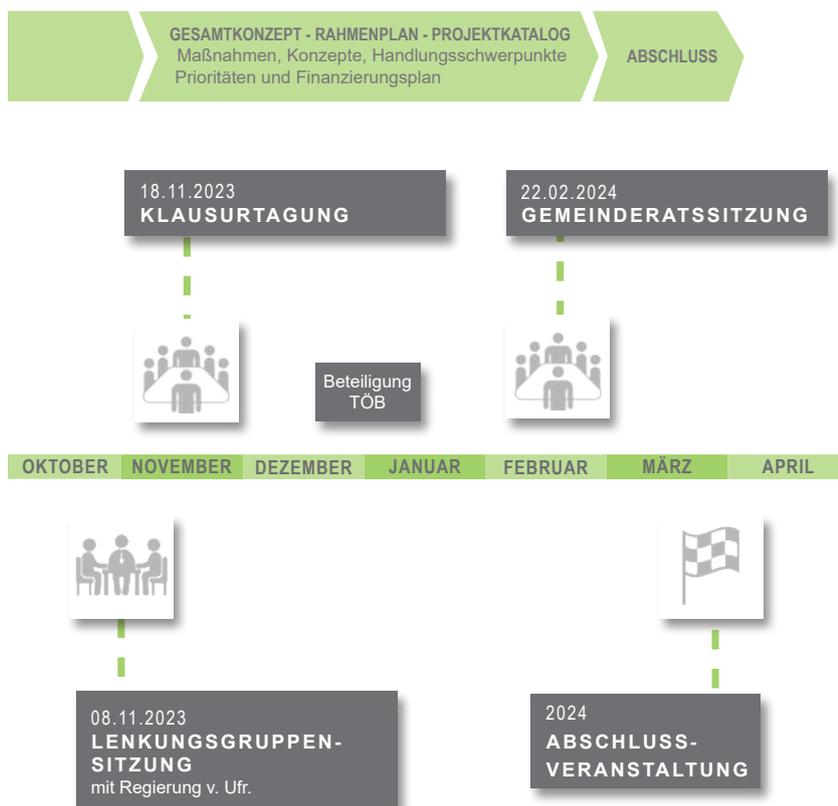


In der darauffolgenden Konzeption werden die relevanten Aspekte der Ortsentwicklung fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive überführt. Insbesondere gilt es, mit Blick auf den Gesamtort unter Fokussierung auf die Ortsmitte, strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung zu definieren.

Die Projekte werden auf Maßnahmenblättern mit Kostenansätzen, Fördermöglichkeiten und zeitlichem Umsetzungsrahmen beschrieben.

In einem interaktiven, mehrstufigen Verfahren erfolgte eine enge Zusammenarbeit zwischen den Planenden, der Politik, der Verwaltung und der Bürgerschaft.

So wird die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung sowie die Akzeptanz des Stadtumbaus in Politik und Bürgerschaft und damit für eine erfolgreiche Umsetzung geschaffen.



Zeitlicher Ablauf des Projektes

1.3 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Dokumentationen der Beteiligungsformate befinden sich im Anhang.

Das kommunale Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürger:innen und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Während des gesamten Planungsprozesses wurde großen Wert auf den Beteiligungsprozess gelegt.

Auftaktveranstaltung

Am Dienstag, den 09. Mai 2023 fand die Auftaktveranstaltung zum ISEK mit VU im Fränkischen Hof Geldersheim statt.

Zunächst erfolgte ein ausführlicher Einstieg in die Thematik, und erste Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse wurden vorgestellt.

Im Anschluss konnten die Bürger:innen aktiv werden und erste Einschätzungen zu sechs Oberthemen verschriftlichen und mit Klebepunkten positive sowie negative Orte in Karten markieren.

Die Ergebnisse wurden dokumentiert und später in die Analyse und Ausarbeitung des Konzepts eingearbeitet.

Marktplatz der Ideen

Der Workshop „Marktplatz der Ideen“ zur Erarbeitung von Maßnahmenideen und Zielen für die Zukunft von Geldersheim fand am 15. Juli 2023 in der Turnhalle der Grundschule Geldersheim statt. Die Bürger:innen konnten in dieser Veranstaltung ihre Wünsche nennen.

Zunächst wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt und ein Stimmungsbild verschiedener Themen abgefragt.

In einem offenen Format konnte anschließend auf die Problembereiche des ruhenden Verkehrs, unübersichtlicher Querungen und der Barrierefreiheit eingegangen werden. Hierbei konnten Orte, die aus Sicht der Bürger:innen intensiv betrachtet werden sollten, mit Punkten markiert werden.

Zudem wurden in Gruppen Ziele und Maßnahmen in sechs verschiedenen Handlungsfeldern im Rahmen eines World-Cafés gesammelt.

Ein Kommen und Gehen der Bürger:innen war erwünscht und wurde gut angenommen.





Ideensammlung beim Marktplatz der Ideen

Klausurtagung

Die Klausurtagung in Form einer nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung fand am 18. November 2023 statt. Dem Gemeinderat wurden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sowie alle Maßnahmenvorschläge präsentiert. Anschließend wurde über die Maßnahmenvorschläge diskutiert und eine Prioritätenliste zur Umsetzung erarbeitet.

Abschlussveranstaltung

Die Geldersheimer Bürger:innen wurden zur Abschlussveranstaltung mit der Vorstellung der Endergebnisse des ISEK und zur Aufklärung über die Rechte, Pflichten und Vorteile im Sanierungsgebiet „Altort Geldersheim“ eingeladen.



World-Café beim Marktplatz der Ideen



2.1 Trends und Megatrends
2.2 Verflechtungen und übergeordnete Planungen

RAHMENBEDINGUNGEN



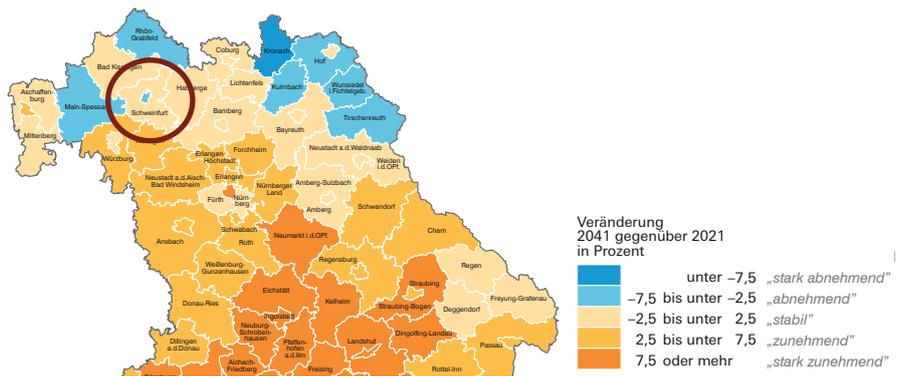
2.1 TRENDS UND MEGATRENDS

(Mega-)trends beschreiben komplexe Veränderungsdynamiken, die sich zunächst langsam entwickeln und später enorm mächtig werden, da sie auf allen Ebenen der Gesellschaft wirken. Sie beeinflussen Entscheidungen in der Wirtschaft und Politik sowie jedes einzelnen Individuums.

Demographischer Wandel

Bevölkerungsentwicklung

Für den Landkreis Schweinfurt geht das Bayerische Landesamt für Statistik in seiner Publikation „Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt“ von einer stabil bleibenden Situation aus. Die Veränderung **2041 gegenüber 2021** wird mit einem **Wachstum von 1,5 %** verzeichnet. Dies kann sich insbesondere auf die kommunale und private Wirtschaftskraft positiv auswirken.



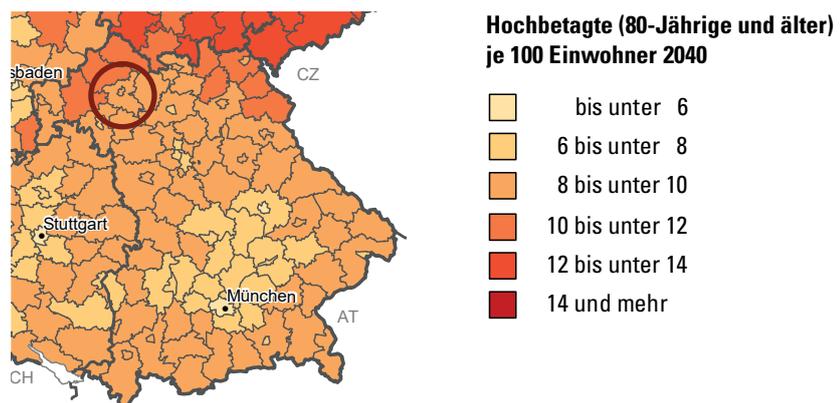
Bevölkerungsprognose 2021 bis 2041

Quelle: Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt, Bayerisches Landesamt für Statistik

Hochbetagte

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppe. Für den Prognosezeitraum zwischen 2021 und 2041 ist im Landkreis Schweinfurt gemäß des Bayerischen Landesamtes für Statistik von einer **Zunahme der über 75-Jährigen um 48,5 %** auszugehen. Für Bayern wird eine ähnliche Zunahme von 38,3 % und für Deutschland eine Zunahme um rund 18 % vorausberechnet. Für 2041 wird der Anteil der über 75-Jährigen im Landkreis Schweinfurt auf 15,7 % prognostiziert.

Das BBSR zeigt in den Vorausberechnungen bis 2040 ähnliche Werte.



Ausschnitt: Hochbetagte 2040

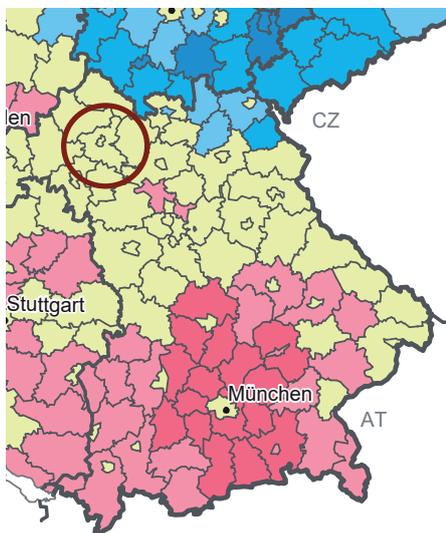
Quelle: BBSR Bevölkerungsprognose 2040

Gleichzeitig bleiben die alternden Menschen dabei oft länger fit. Die mannigfaltigen Auswirkungen des demographischen Wandels, der die Gesellschaft vor große Herausforderungen stellt, aber auch Chancen für eine neue sozio-kulturelle Vitalität eröffnet, werden vom Zukunftsinstitut unter dem Megatrend **Silver Society** zusammengefasst. Für eine erfolgreiche demographische Transformation sind neue soziale und ökonomische Rahmenbedingungen, und auch mental ein neuer Zugang zum Altern von Nöten. Dementsprechend kommt der **Schaffung von vielfältigen Angeboten für Senior:innen** sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft eine steigende Bedeutung zu.

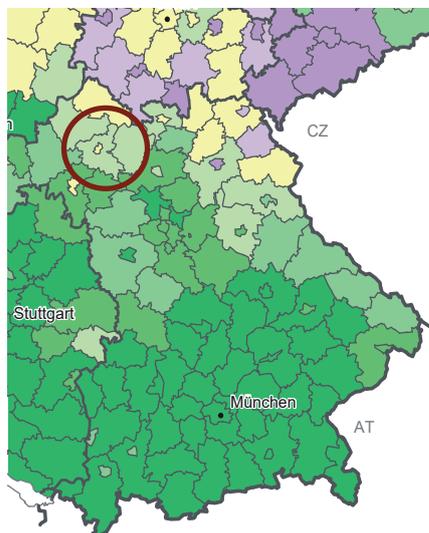
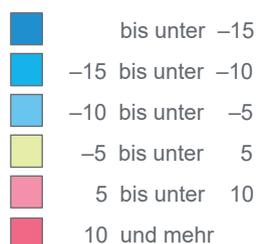
Haushaltsentwicklung und Wohnflächennachfrage

Die Entwicklung der Haushaltsgröße spielt raumplanerisch eine bedeutende Rolle. Durch weniger Personen pro Wohneinheit und verschiedene individuelle Lebenslagen entsteht mehr Platzbedarf.

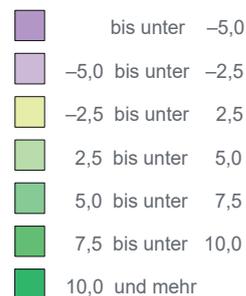
Im Landkreis Schweinfurt wird eine stabile Haushaltsentwicklung bis 2030 vorhergesehen (-5 bis 5 %). Die Wohnflächennachfrage steigt leicht bis 2030 um 2,5 bis 5,0 % im Vergleich zum Jahr 2015.



Entwicklung insgesamt von 2015 bis 2030 in %



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2015 bis 2030 in %



links: Haushaltsentwicklung insgesamt von 2015 bis 2030 in %

Quelle: BBSR Wohnungsmarktprognose 2030

rechts: Entwicklung Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030 in %

Quelle: BBSR Wohnungsmarktprognose 2030

Teilhabeatlas

Im aktuell veröffentlichten Teilhabeatlas (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung sowie Wüstenrot Stiftung, 2019) für ganz Deutschland liegt die Gemeinde Geldersheim im **Ländlichen Raum mit vereinzelt Problemen** wie z. B. sehr geringe Nahversorgung, leichte Abwanderung und mittlere Breitbandversorgung.



- | | |
|-----------|-----------------|
| städtisch | Cluster 1 (19) |
| | Cluster 2 (51) |
| | Cluster 3 (51) |
| ländlich | Cluster 4 (89) |
| | Cluster 5 (133) |
| | Cluster 6 (58) |

Teilhabeatlas 2019

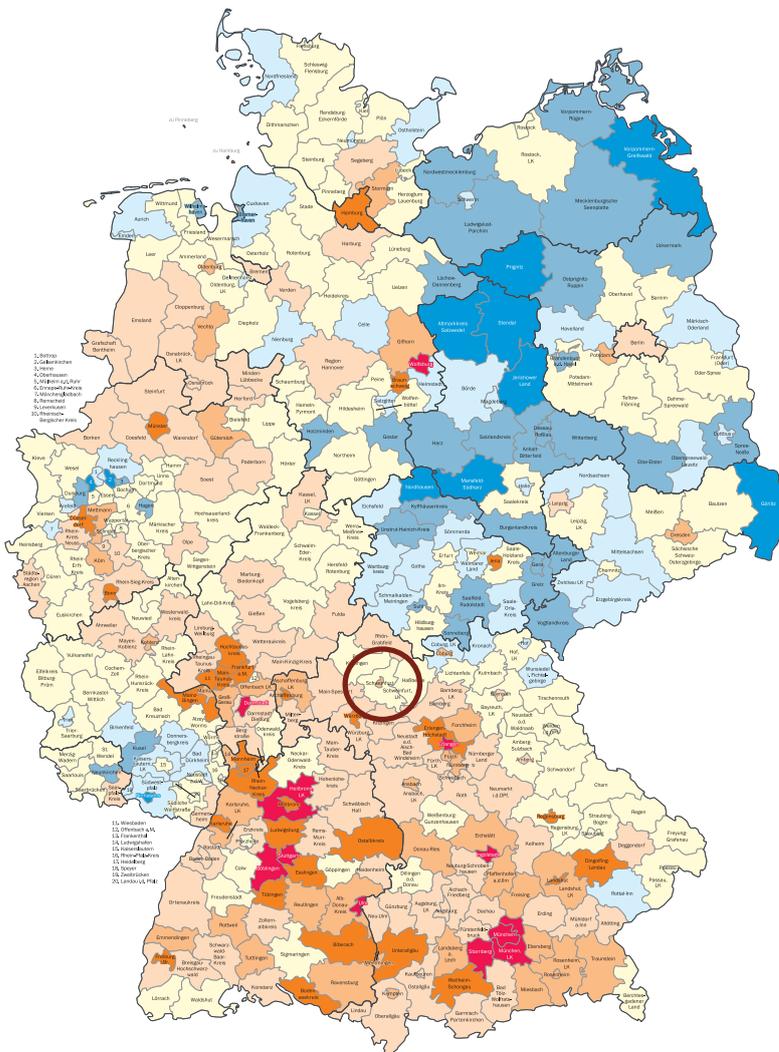
Quelle: Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Wüstenrot-Stiftung

Zukunftsatlas

Der Prognos Zukunftsatlas 2022 sieht für den Landkreis Schweinfurt **ausgeglichene Chancen und Risiken** für die Zukunft. Im bundesdeutschen Vergleich wird der Landkreis als **Region mit mittlerer Stärke und Dynamik** gekennzeichnet.

Der Immobilienatlas 2019 bewertet den Landkreis als **entspannten Wohnungsmarkt** ohne Wohnungsbaulücke.

Zukunftsatlas 2022



Regionen und ihre Zukunftschancen

Stadt/Kreis

- | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------------------|
| 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 |

Gesamtkarte Zukunftsatlas 2022
Quelle: Prognos AG/Handelsblatt

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die **Globalisierung** wirkt sich im Bereich Wirtschaft auf eine **abnehmende Standortbindung** von Unternehmen aus. Darüber hinaus folgt das Arbeitsplatzangebot globalen Strategien, weshalb sich insbesondere im produzierenden Gewerbe weiterhin **Outsourcing-Tendenzen** abzeichnen werden. So wird sich Deutschland in Zukunft verstärkt als **Standort für Forschung und Entwicklung** aber auch als **Qualitätsstandort für produktive Unternehmen** bewähren müssen.

Darüber hinaus wird der landwirtschaftliche Sektor auch fortan von **Konzentrationsprozessen** geprägt sein, sodass die Zahl der kleinen Haupterwerbslandwirte immer weiter abnehmen wird.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist ein Rückgang der Erwerbspersonen zu erwarten, so dass sich die Situation auch auf dem Arbeitsmarkt zunehmend verschiebt. Insbesondere in Nordbayern wird ein **Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften** erwartet, der nur durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

Hinzu kommt, dass durch die fortschreitende **Digitalisierung** der Arbeits- und Wohnstandort nicht zwangsläufig in der gleichen Region liegen muss. Wie die Corona-Pandemie gezeigt hat, wird zukünftig **Homeoffice** eine größere Rolle in einigen Unternehmen spielen.

Digitalisierung

Der **digitale Wandel der Gesellschaft und der Wirtschaft** ist bereits fortgeschritten und wurde durch die Corona-Pandemie weiter vorangetrieben. Das Zeitalter von Wissen und Kreativität, das durch digitale Technologien und digitale Innovationen geprägt wird, ist bereits angebrochen.

In ländlich geprägten Räumen können **digitale Lösungen die Versorgungs- und Daseinsgrundlage** der Bevölkerung verbessern. Beispielsweise können telemedizinische Angebote die ärztliche Versorgung im ländlichen Raum trotz Ärztemangels aufrechterhalten.

Des Weiteren verliert der Standort einer **Bildungsinstitution** oder eines Arbeitsplatzes durch die Möglichkeiten von Homeoffice und E-Learning an Bedeutung. Digitalisierung trägt somit auf unterschiedlichen Ebenen dazu bei, ländliche Regionen interessanter zu machen. Sie stellt den ländlichen Raum aber auch vor die Herausforderung einen attraktiven Lebens- und Wohnraum zu bieten. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist allerdings eine ausreichende **digitale Infrastruktur** (Breitband und Mobilfunk) vor Ort.

Durch die Digitalisierung verstärkt sich das Prinzip der Vernetzung auf Basis digitaler Infrastrukturen. Dieser **Megatrend der Konnektivität** beschreibt die Veränderung des Lebens, Arbeitens und Wirtschaftens durch vernetzte Kommunikationstechnologien, wodurch neue Lebensstile, Verhaltensmuster und Geschäftsmodelle entstehen.

Neo-Ökologie

Der Megatrend Neo-Ökologie etabliert ein neues Werte-Set, das in alle Bereiche unseres Alltags hineinreicht. Kaufentscheidungen, gesellschaftliche Handlungsmoral oder Unternehmensstrategien werden nach neo-ökologischen Aspekten ausgerichtet. Auch das Nachhaltigkeitsparadigma beeinflusst die Gesellschaft, Kultur und Politik.

Der **Konsum von regionalen, biologischen, nachhaltigen und fair gehandelten Gütern** nimmt dadurch bei Privatpersonen einen immer höheren Stellenwert ein.

Das bürgerschaftliche Engagement und die Dorfgemeinschaft werden durch den Megatrend der **Individualisierung** beeinflusst. Persönliche Wahlfreiheiten und Selbstverwirklichung wirken dabei auch auf ein neues Verhältnis von Ich und Wir.

Klimawandel und erneuerbare Energien

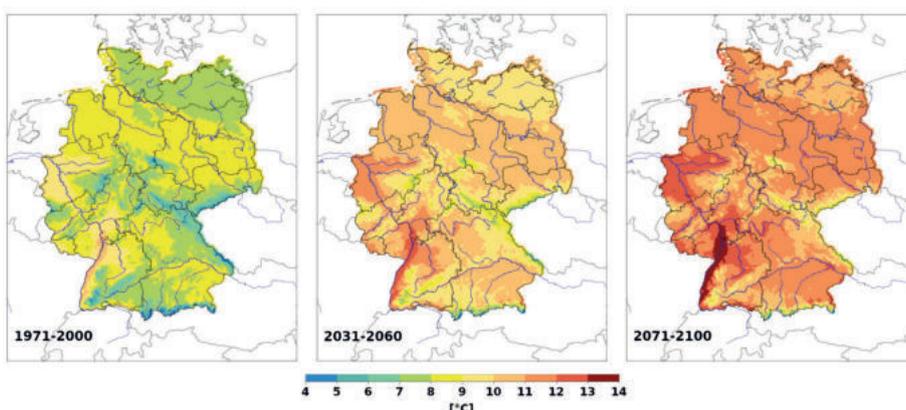
Klimawandel

Die mittlere Lufttemperatur in Deutschland lag im Jahr 2022 bei ca. 10,5°C und damit um 2,3 °C über dem Mittelwert der internationalen Referenzperiode 1961-1990. Somit war 2022 gemeinsam mit 2018 das **wärmste Jahr** seit 1881 und das zwölfte Jahr in Folge, das höher als der Mittelwert von 1961-1990 lag.

Zudem ist ein Trend der **steigenden Anzahl an heißen Tagen** zu erkennen. Im Jahr 2022 wurde in Deutschland an 17,3 Tage eine maximale Tagestemperatur von mindestens 30° C gemessen.

Nach Angaben des Umwelt Bundesamtes ist bis Ende des 21. Jahrhunderts je nach zugrunde gelegten Treibhausgasemissionsszenarien eine **mittlere Erwärmung von 1,0 bis 5,7 °C** im Vergleich zu vorindustriellen Bedingungen (1850-1900) zu erwarten.

Dies führt zu überdurchschnittlichen Temperaturen und mehreren intensiven **Hitzeperioden**, sehr vielen Sonnenstunden und einem **Niederschlagsdefizit**. Daraus resultieren vermehrt Dürren im Sommer und zunehmende Hochwasser in den Wintermonaten sowie insgesamt vermehrten Extremwetterereignissen.



Veränderung der
Jahresmitteltemperatur in
Bodennähe

Quelle: Deutscher Wetterdienst

Diese Veränderung des Klimas bedeuten für die Gesellschaft Auswirkungen wie steigende Gesundheitsrisiken durch die Hitzebelastung, stärkere Ertragschwankungen in der Landwirtschaft sowie ein jahreszeitlich verschobener Entwicklungsgang von Pflanzen und Tieren.

Klimaanpassung

Die Klimaziele der Bundesregierung werden kontinuierlich per Monitoring geprüft. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Somit sollen bis 2030 bereits die Treibhausgasemissionen um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 sinken.

Da sich Städte und Gemeinden immer mehr auf zukünftige Starkregenereignisse einstellen müssen, tritt das Prinzip der Schwammstädte immer mehr in den Fokus der Stadt- und Regionalplanung. Hierbei „wappnen“ sich die Kommunen vor den Folgen des Klimawandels und erhöhen gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner:innen.

Schwammstädte besitzen besonders viele Bereiche, die auf Überschwemmungen eingestellt sind. Das heißt viele unversiegelte Flächen können hohe Wassermengen aufnehmen und diese speichern, sodass ebenfalls der Nebeneffekt der Kühlung auftritt.

Energiewende

Das Ziel der Energiewende ist eine sichere, wirtschaftliche und umweltverträgliche Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und die Steigerung der Energieeffizienz.

Im Zuge der Energiewende ersetzen erneuerbare Energien, wie Solarkraft, Windenergie, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe die fossilen Energieträger kontinuierlich. Um die Klimaschutzziele zu erreichen und unabhängig von fossilen Energieimporten zu werden, soll in Deutschland der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 % steigen und bis 2035 auf nahezu 100 %.



Schwammstadt-Prinzip

Quelle: Zukunftsinitiative Klima.

Werk

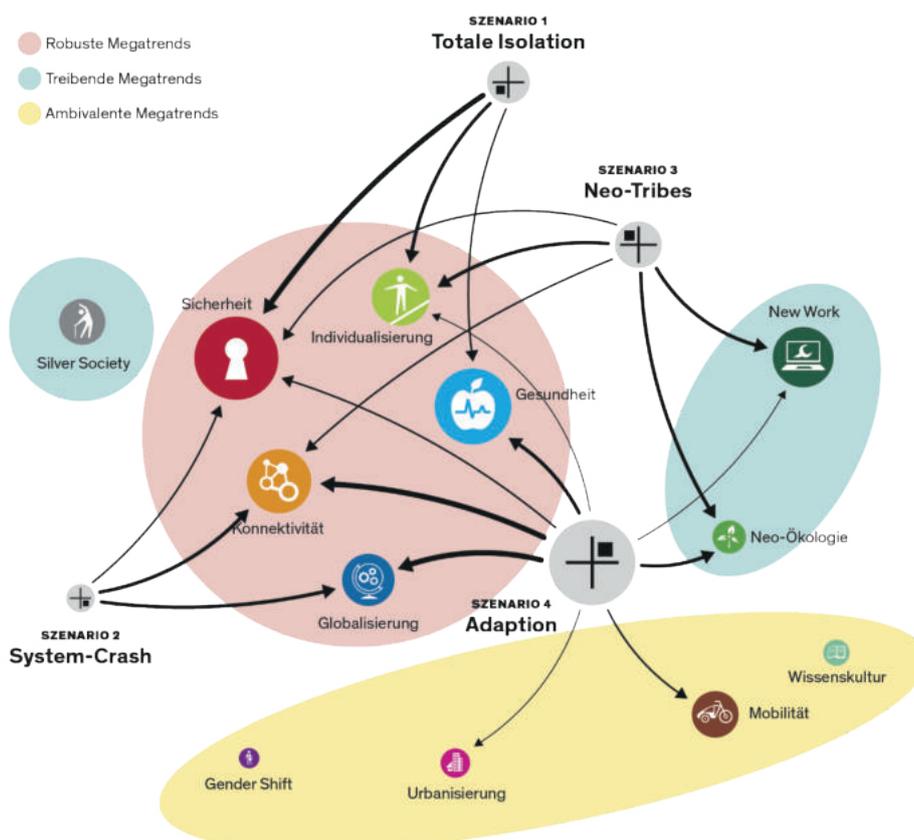
Die Energiewende hat durch die aktuellen globalen Entwicklungen und steigenden Energiepreise an Bedeutung gewonnen. So strebt die Bundesrepublik Deutschland eine Unabhängigkeit von Rohstoffimporten an, die nur durch den großflächigen Ausbau der erneuerbaren Energien im Inland erreicht werden kann.

Auch dezentralisierter Energieversorgungssysteme mit zahlreichen kleinen Erzeugungsanlagen spielen eine Rolle. Dies erfordert eine Anpassung der regionalen und kommunalen Verteilnetze hin zu intelligenten Stromnetzen.

Im Besonderen stellt die Erneuerung des Gebäudeenergiegesetzes die Gebäudeeigentümer vor große Herausforderungen, da ab 2024 alle neu eingebauten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen. Ab dem Jahr 2045 sollen keine Heizungen mit fossilen Brennstoffen, Erdgas oder Heizöl mehr betrieben werden.

Zusammenspiel der (Mega-)trends

Die Szenarien und (Mega-)trends der Zukunft können sich gegenseitig beeinflussen. In der Impact Map sind die Zusammenhänge dieser robusten, treibenden und ambivalenten Trends dargestellt.



Impact Map für Szenarien und Megatrends

Quelle: Zukunftsinstitut

2.2 VERFLECHTUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

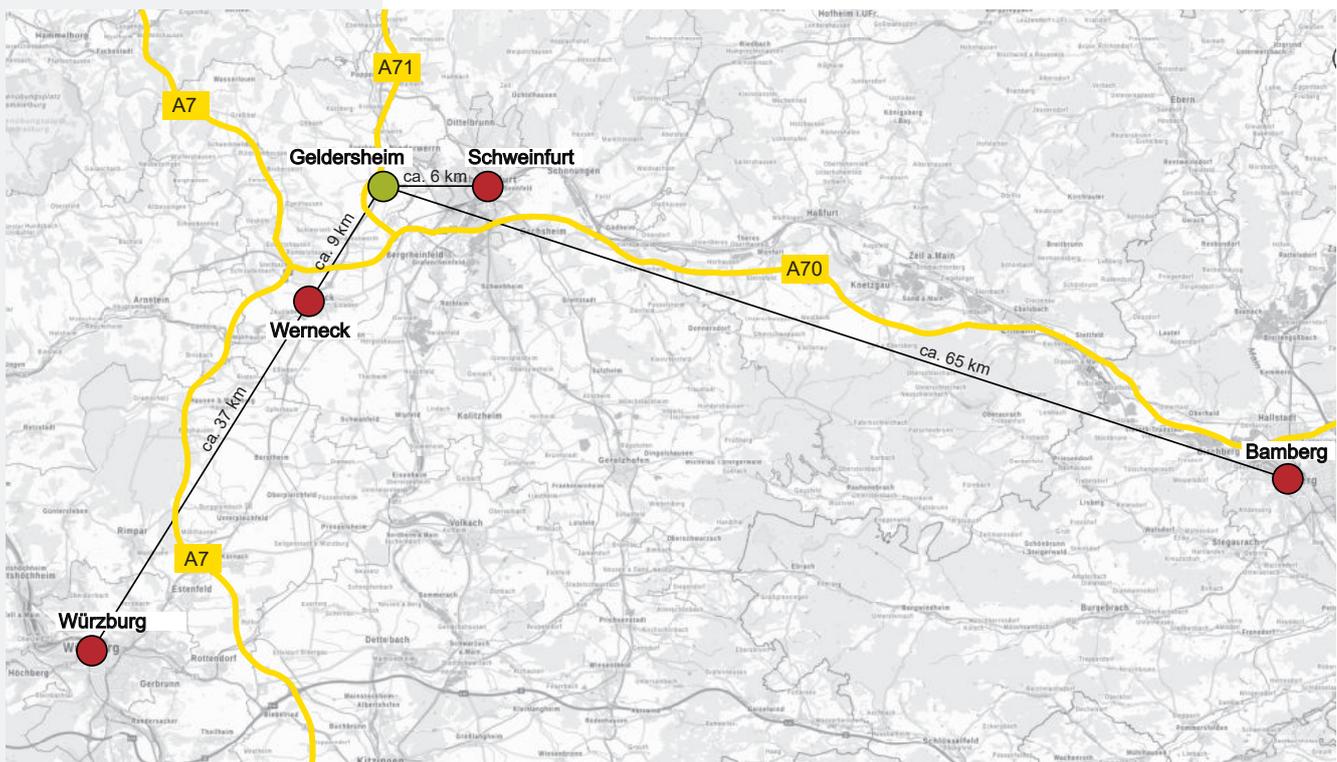
Lage im Raum

Die Gemeinde Geldersheim ist Teil des Landkreises Schweinfurt und grenzt im Osten an die Stadt Schweinfurt an. Die Nachbargemeinden im Norden sind die Gemeinden Niederwerrn und Euerbach. Westlich liegt die Gemeinde Wasserlosen, im Süden schließen die Gemeinde Bergtheim und der Markt Werneck an das Gemeindegebiet an.

Die nächsten Versorgungszentren sind Schweinfurt, Werneck, Würzburg und Bamberg. Alle Städte sind über die Autobahnen sehr gut erreichbar und in einer maximalen Entfernung von ca. 65 km.

Räumliche Einordnung

Quelle: Eigene Darstellung nach
Bayerische Vermessungsverwaltung



Einbindung in die Region

Regionalplan Main - Rhön (3)

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele des **Landesentwicklungsprogrammes Bayern** für die Planungsregion und ihre Teilräume. Gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten und ihre Grundsätze und sonstige Erfordernisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Geldersheim wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (aktuelle Lesefassung vom 03.12.2020) als **allgemeiner ländlicher Raum** definiert, welche durch einen **besonderen Handlungsbedarf** gekennzeichnet wird.

Die Region Main-Rhön gehört zu den Regionen mit dem höchsten Anteil an Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Folgende relevante fachliche Ziele werden im Regionalplan formuliert (Auszug):

Grundlagen der regionalen Entwicklung

G Es ist darauf hinzuwirken, dass nachteilige Auswirkungen der Konversion nach Möglichkeit unterbleiben bzw. vollwertig ausgeglichen werden.

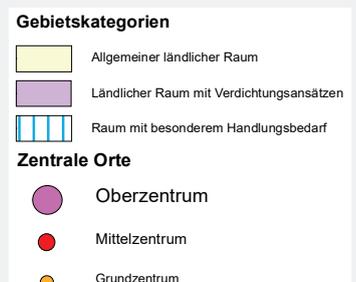
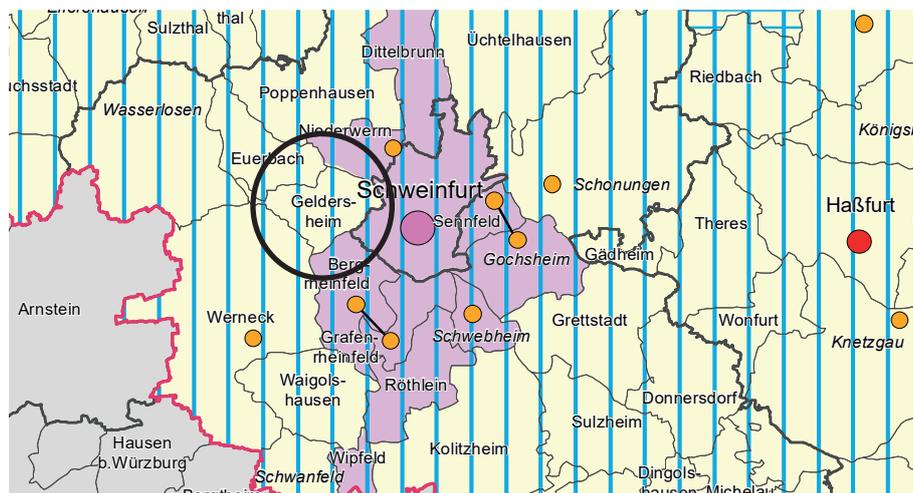
Wirtschaft

G Wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen zur Konversion sollen unterstützt werden.

G Die verkehrlichen Standortvorteile, die bestehenden Potenziale, Führungsvorteile und Flächenreserven der Region, sollen zur Weiterentwicklung der Logistikbranche bedarfsgerecht und nachhaltig genutzt werden (bezugnehmend auf Flächenreserven (u. a. Konversionsflächen) für den Ausbau der Logistik-Sparte)

*G = Grundsatz des Regionalplans
Main-Rhön (3)*

*Z = Ziel des Regionalplans
Main-Rhön (3)*



Regionalplan der Region Main-Rhön (3). Karte 1 „Raumstruktur“; Gemäß Beschluss vom 24.05.2023
Quelle: Regionaler Planungsverband Main-Rhön

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die Ausweisung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete beinhaltet aber auch Entwicklungsabsichten von Gebieten mit wertvoller Naturlandschaft, ökologischen Ausgleichsfunktionen sowie besonderer Bedeutung für den Arten- und Lebensraumschutz.

Natur und Landschaft

Z Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

Z Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“, der Bestandteil des Regionalplans ist.

Östlich und westlich von Geldersheim ist im Regionalplan ein **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet** ausgewiesen.

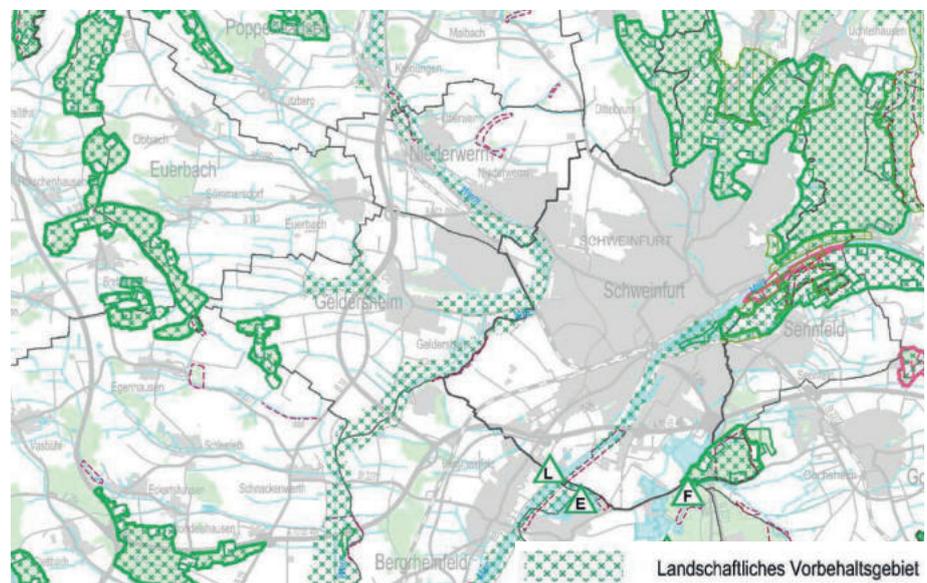
Die Ausweisung des Wertals zwischen Schweinfurt und Werneck als landschaftliches Vorbehaltsgebiet fordert auf, zu gegebener Zeit Verbesserungen an der landschaftlichen Ausstattung vorzunehmen.

Siedlungswesen - Siedlungsleitbild

Z In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Z Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP 2003 aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.



Ausschnitt aus der Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans

Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3)

- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.

Z In der Region soll eine angemessene Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen angestrebt werden, wobei auf die historischen Ortskerne wie die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen ist.

Z Im übrigen Verdichtungsraum soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf die an Entwicklungsachsen gelegenen zentralen Orte und andere geeignete Siedlungseinheiten ausgerichtet werden.

Siedlungswesen - Schutz und Pflege der Baudenkmäler

Z Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden.

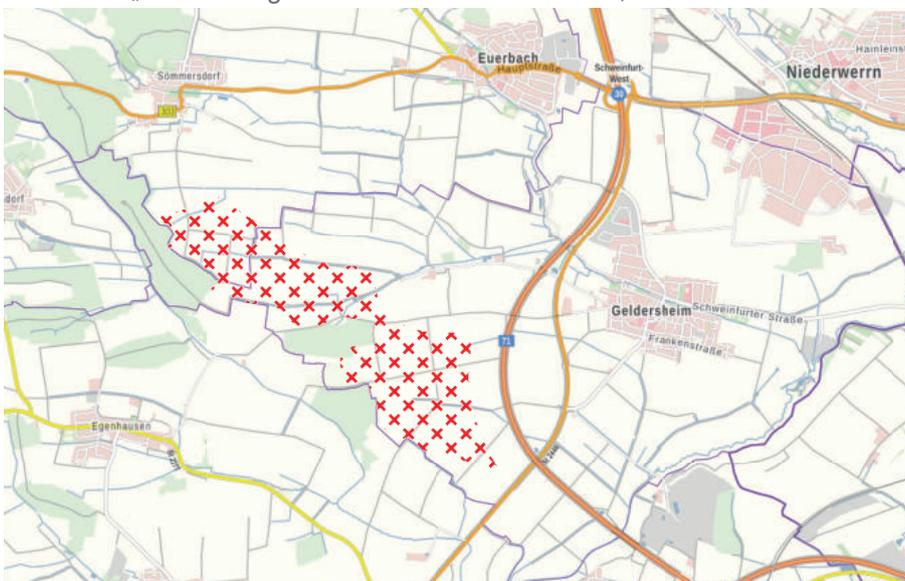
Z Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten bewahrt werden. Dabei soll vor allem im Verdichtungsraum Schweinfurt¹ wegen seiner intensiven baulichen Entwicklung die Bindung der Orte und ihrer Bauformen an die geschichtliche Situation besonders berücksichtigt werden.

Z Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll auf die Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

Energieversorgung

G Als Vorbehaltsgebiete für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorbehaltsgebiete für Windkraftnutzung) werden folgende Gebiete ausgewiesen ...

WK 55 „Leusenberghöhe“ Gemeinden Euerbach, Geldersheim



Vorbehaltsgebiet für Windenergie-
nutzung

Quelle: Bayerische Vermessungs-
verwaltung



Logo LAG Schweinfurter Land

Quelle: LAG Schweinfurter Land

Interkommunale Zusammenarbeit

Für die Gemeinde Geldersheim liegen folgende Entwicklungskonzepte vor:

- Lokale Entwicklungsstrategie der Lokalen Aktionsgruppe Schweinfurter Land e.V. (LAG) (2023-2027)
- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die ILE-Region Oberes Werntal (Fortschreibung 2022)

Lokale Aktionsgruppe Schweinfurter Land e.V.

Die Gemeinde Geldersheim ist Mitglied der LAG Schweinfurter Land e.V., welche sich zum Ziel gesetzt hat, die Region weiterzuentwickeln, zu stärken und die Lebensqualität zu erhöhen. Auf Grundlage der Evaluierung der Lokale Entwicklungsstrategie (LES) der Förderperiode 2014 - 2020 wurde für den Zeitraum 2023 – 2027 die LES fortgeschrieben, die als Handlungsgrundlage fungiert. Die Projekte wurden nach vier Entwicklungszielen mit jeweils vier Handlungszielen gegliedert.

- **Entwicklungsziel 1:** Daseinsvorsorge, sozialen Zusammenhalt und Ehrenamt stärken
- **Entwicklungsziel 2:** Tourismus, Naherholung und Kultur im Schweinfurter Land weiterentwickeln
- **Entwicklungsziel 3:** Regionale Wertschöpfung und stabile Wirtschaftsstrukturen partnerschaftlich gestalten
- **Entwicklungsziel 4:** Umwelt, Naturraum, Klima und Ressourcen schützen

Als übergeordnete Aspekte wird eine resiliente Entwicklung, Netzwerkbildung in der Region und Ausbau von Kooperationen angestrebt.

Innenentwicklungskonzept des Landkreises Schweinfurt

Für den Landkreis Schweinfurt wurde im Jahr 2017 ein Innenentwicklungskonzept, mit dem Ziel die Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung zu sensibilisieren und finanzielle Anreize zu schaffen, konzipiert. Dieses wurde im Jahr 2022 evaluiert und 2023 fortgeschrieben.

Unter anderem wurde für den (Um-)Bau von Gebäuden und Baulücken im Ortskern eine **Erstbauberatung** in Form eines LEADER-Projektes bis Ende des Jahres 2022 angeboten.

Seit Mai 2023 beteiligt sich die Gemeinde Geldersheim am **neuen Konzept** des Landkreises Schweinfurt, das Beratungen und Förderungen für den Altort und die älteren Einfamilienhausgebiete vorsieht.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit auf eine **Förderung von Umbau-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen** im festgelegten Bereichen der Gemeinden mit einer maximalen Fördersumme von 10.000 € bei einem Fördersatz von bis zu 25 % auf die förderfähigen Nettokosten.

ILE Interkommunale Allianz Oberes Werntal

Seit dem 1. Januar 2009 ist die Gemeinde Geldersheim Mitglied der **ILE Interkommunale Allianz Oberes Werntal**. Koordiniert durch die ILE-Umsetzungsbegleitung werden Projekte aus den Bereichen Regionalmarketing, Naherholung, Kultur, interkommunale Zusammenarbeit sowie Dorf- und Flur-entwicklung konzipiert, initiiert und umgesetzt. Die Innenentwicklung bildet dabei das Schwerpunktthema.

Außerdem ist die ILE seit 2016 **Öko-Modellregion** mit den Zielen der Förderung und des Ausbaus des ökologischen Landbaus, der Vernetzung der Erzeuger sowie des Aufbaus von Vermarktungsstrukturen.

Die Grundlage der interkommunalen Zusammenarbeit bildet ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK), das zuletzt in den Jahren 2020 bis 2022 evaluiert und fortgeschrieben wurde.

Die ILE-Region war Teil des **Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ)**, das erstmals in Bayern ein gemeindeübergreifendes Flächenmanagement durchführte und erprobte. Zum Abschluss des Modellprojekts haben sich die Bürgermeister:innen der Allianzgemeinden in einer gemeinsamen Grundsatzerklärung („Oerlenbacher Erklärung“) verpflichtet, weitere gemeinsame Maßnahmen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale zu realisieren. So wurden beispielsweise im Jahr 2018 die Innenentwicklungsaktivitäten der ILE-Gemeinden evaluiert. Darüber hinaus wird derzeit das neue Konzept zum **Modellprojekt „Bauhütte 2.0“** realisiert.

Zur Stärkung der historischen Ortskerne wurde in den Jahren 2020 bis 2023 ein bayernweites Pilotprojekt das **„Interkommunale Denkmalkonzept Werntal-Dorf“** erarbeitet, welche u.a. Unterstützung für Eigentümern von Baudenkmalern durch das BLfD ermöglicht.



Logo Öko-Modellregion

Quelle: Öko-Modellregion



Logo ILE Interkommunale Allianz
Oberes Werntal

Quelle: ILE Interkommunale Allianz
Oberes Werntal



-
- 3.1 Naturraum und Topographie
 - 3.2 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur
 - 3.4 Städtebauliche Struktur
 - 3.5 Innenentwicklungspotenziale
 - 3.6 Daseinsvorsorge
 - 3.7 Wirtschaft und Arbeit
 - 3.8 Konversionsfläche Conn Barracks
 - 3.9 Verkehrsstruktur
 - 3.10 Technische Infrastruktur
 - 3.11 Freizeit, Kultur und Tourismus

BESTANDSANALYSE



3.1 NATURRAUM UND TOPOGRAPHIE

Naturraum / Kulturlandschaftsraum

Die Gemeinde Geldersheim liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung im **Naturraum Schweinfurter Becken** (136) **der Mainfränkische Platten** (13). Im Nordwestteil des Schweinfurter Beckens ist der Einschnitt der Wern das landschaftsprägende Element. Daneben ist das Schweinfurter Becken eine der am tiefsten gelegenen Einheit der Mainfränkischen Platte. Im Südosten geht der Naturraum Schweinfurter Becken in das Steigerwaldvorland (137) über.

Typisches Kennzeichen für die Region ist der relativ geringe Niederschlag mit knapp über 600 mm pro Jahr durch die Lage östlich des Landrückens Rhön-Spessart, auf der Leeseite.

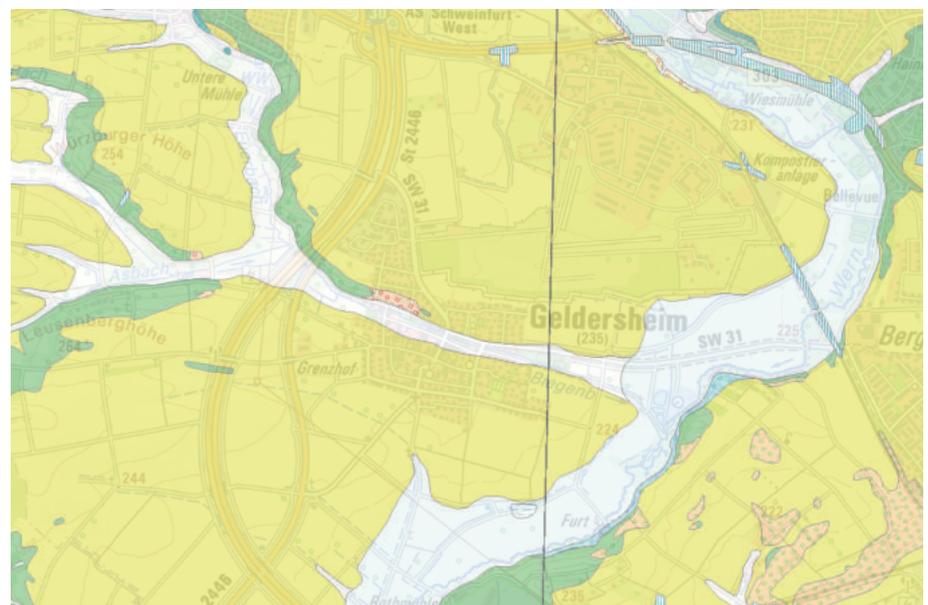
Die Ortschaft Geldersheim befindet sich im fruchtbaren Schweinfurter Gau auf einer Höhe von ca. 230 m ü. N.N. und besitzt rundum land- und forstwirtschaftlich geprägte Gebiete. Die Waldgebiete von Geldersheim bestehen aus dem Areal „Asbach“, welches sich in Richtung Egenhausen befindet sowie dem Wald „Vorberg“ in Richtung Sömmersdorf.

In west-östlicher Richtung fließt durch Geldersheim der „Euerbach“, der in der Gemarkung selbst **Biegenbach** genannt wird. Dieser bildet zunächst ein Nebengewässer der Wern und mündet schließlich kurz vor Schweinfurt in diese.

Geologisch ist die Kulturlandschaft des Schweinfurter Beckens durch Sedimentgesteine des Muschelkalks geprägt. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.



Biegenbach in Geldersheim



Geologiekarte Ausschnitt

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Gewässerentwicklung

Der Gewässerentwicklungsplan wurde 2004 für die Gemeinden des Oberen Wertals erarbeitet. Für Geldersheim wurden Maßnahmen an der Wern und am Biegenbach sowie am Sulzgraben und am Asbach formuliert.

Wern

Die fränkische Wern verläuft östlich des Siedlungsgebietes in Nord-Süd-Richtung und wird vom Biegenbach gespeist. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet** (blau kariert dargestellt) erstreckt sich nicht über Bereiche des überbauten Dorfgebiets. Entlang der Wern (östlich des Ortes) bildet sich ein **Hochwassergefahrenbereich** (dunkelblau dargestellt), welcher jedoch hauptsächlich Felder und Wiesen überlagert. Die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Obere Wertalgemeinden im Osten des Gemeindegebiets liegt dennoch im Überschwemmungsbereich.



Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der Hochwassergefahrenfläche

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Bauabschnitt an der Wern

Quelle: Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Die Wern wurde seit dem Jahr 1995 schrittweise **ökologisch um- bzw. rückgebaut** und gewinnt seither ihren naturnahen Zustand zurück. Der ökologische Ausbau hat die Erhöhung der Artenvielfalt, die Aufwertung des Landschaftsbildes und den Rückhalt von Hochwasser zum Ziel.

Als Vorbild für die **Renaturierung** dienten historische Karten und somit der frühere Gewässerverlauf vor der Begradigung der Wern. Ein Gewässerpflegeplan aus dem Jahr 1993 ist die Vorstufe des Gewässerentwicklungskonzeptes, in dem das systematische Abarbeiten der Bauabschnitte geregelt wurde.

Von 1993 bis 2003 erfolgten die **Renaturierung der Wern** bei Geldersheim (Bauabschnitte I, II und III). Von 2005 bis 2006 erfolgt der vierte und von 2013 bis 2014 der fünfte und letzte Bauabschnitt.

Die Kosten der einzelnen Renaturierungsprojekte wurden mit Mittel der EU, des Freistaates Bayern, der Bezirksregierung Unterfranken sowie Gemeinde Geldersheim finanziert.

Die Renaturierung der Wern hat dazu beigetragen den **natürlichen Wasserrückhalt** zu verbessern. Durch Vorlandabtrag und neu angelegte Mulden konnte so das Gewässervolumen um ca. 15.000 m³ vergrößert werden.

Zusätzlich erfolgte der Bau eines rund 70 cm hohen **Damms** quer zum Talraum, der ebenfalls Wassermengen zurückhält. Bei einem mittleren Hochwasser sind dies bis zu 30.000 m³ Wasser.

Die Gemeinde profitierte von der einst gradlinig umgebauten Wern, da so intensive landwirtschaftliche Nutzung bis ans Ufer der Wern erfolgen konnte. Die ökologische Renaturierung führte zu einer Aufwertung der natürlichen Strukturen und zu einer Verbesserung der Biodiversität sowie einem Rückhalt von Hochwasser.

Biegenbach

Der Biegenbach verläuft in West-Ost-Richtung und mündet östlich von Geldersheim in die Wern.

Auf Grundlage des Gewässerentwicklungskonzepts wurden im Rahmen der Flurbereinigung die **naturnahe Entwicklung des Biegenbach** vorangetrieben. So wurde unter anderen ein Teilstück westlich des Siedlungsgebietes bis zur Autobahn in den Jahren 2008/09 renaturiert. Auch alle weiteren Bereiche des Biegenbaches außerhalb des Siedlungsgebietes sind mittlerweile renaturiert worden. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind bisher keine Maßnahmen erfolgt.



Luftbild der renaturierten Wern

Quelle: Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen



Biegenbach und Kleingärten im Ort

Grünzug mit Bäumen und Sträuchern entlang des Biegenbaches durch den Ort

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Kernwegenetzkonzept

Im Jahr 2016 wurde das ländliche Kernwegenetzkonzept für die ILE Allianz Oberes Werntal fertiggestellt. Die Ziele hierbei waren, das vorhandene ländliche Wegenetz für die heutigen landwirtschaftlichen Fahrzeuge auszubauen und zugleich die touristische Nutzung der Wege durch Rad- und Wanderwege anzugehen.

Die Gesamtlänge der Kernwege in der Region beträgt 202 Kilometer bei 140 Kernwegen. Neben der Gemeinde Geldersheim waren an diesem Konzept neun weitere Gemeinden des Oberen Werntals beteiligt.

3.2 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG



Hitzetage in Deutschland der letzten Jahrzehnte

Quelle: Statista

Auch der Beitrag zu dem **Klimaschutz und der Klimaanpassung** werden aufgrund des fortschreitenden **Klimawandels** und dessen Effekte wie steigende Temperaturen und Wetterextreme näher betrachtet. Seit den 1950er Jahren hat sich z.B. die Anzahl von Hitzetagen (>30°C) in Deutschland verdreifacht.

Zunächst werden Aspekte, die sich in Geldersheim bereits jetzt schon positiv auf das Klima auswirken sowie negative Punkte, die im Zuge dieses Themenbereiches dringend verbessert werden müssen, genannt.

Zu den **positiven Aspekten** zählt, dass entlang des **Biegenbaches** viele Bäume für Schatten sorgen. Im Zusammenspiel mit dem Wasser des Baches wird so auch die Kühlung der Umgebungsluft vorangetrieben. Des Weiteren wirkt sich die ausgiebige Straßenraumbegrünung an den Hauptachsen gut auf das Mikroklima aus.

Die **gepflasterten Flächen** entlang des Ober- und Unterdorfes sowie am Marktplatz helfen, bei Starkregen die Wassermassen schneller versickern zu lassen. Auch **größere Grünflächen** wie der Sportplatz, Spielplätze oder auch der Bereich entlang des Biegenbaches können bei Wetterextremen Versickerungsflächen bieten. Die **Grüngestaltung**, wie etwa am südlichen Ortseingang oder rund um die Kirche, stellt auch ein gestalterisches Element dar und wirkt sich positiv auf die Qualität des Ortes aus.

Die allgemein naturnahe Umgebung fördert zudem den Klimaschutz. Die bereits durchgeführte **Bachrenaturierung** außerhalb des Siedlungsgebietes hilft beim Schutz vor Hochwasser, da die Rückhaltung des Wassers auf großflächigen Bereichen passieren kann.

In der Nähe des Marktplatzes stellt die Gemeinde **Ladesäulen für E-Autos** bereit, was die Attraktivität dieser alternativen, CO₂-armen Mobilitätsform steigert.

Des Weiteren trägt die **Sanierung** der Grundschule und die Nutzung des **Faulgases** an der Kläranlage zum Klimaschutz bei.

Der zukünftige und bereits geplante **neue Bauhof** der Gemeinde soll sich autark mit Photovoltaik und Wasserstoff versorgen. Er besteht aus Lagerhallen, ein Verwaltungsgebäude und Gebäude für Werkzeuge etc. mit Flachdächern, sodass eine Dachbegrünung stattfinden kann. Diese sollen ebenfalls dazu beitragen, das Regenwasser entsprechend zurückzuhalten.

Negative Aspekte können folgendermaßen beschrieben werden: Der großflächige Parkplatz an der Schweinfurter Straße bildet mit der angrenzenden Straße einen enorm großen asphaltierten Bereich. Die Untertorstraße ist ebenfalls eine breite Straße, die zwar an den Randbereichen begrünt ist, dennoch eine große vollversiegelte Fläche darstellt. Auch im privaten Bereich, wie den Höfen und Einfahrten der Grundstücke gilt es nach Verbesserungen zu suchen.



E-Ladesäule in der Nähe des Marktplatzes



Parkplätze entlang der Schweinfurter Straße

Insgesamt knapp 30 % des Untersuchungsgebietes sind teil- oder vollversiegelt und größtenteils auf privatem Grund zu finden. Der öffentliche Marktplatz ist zwar von Bäumen umgeben, stellt dennoch eine große versiegelte Fläche dar.

Zudem verfügt Geldersheim nicht über **Windenergieanlagen** in der Gemarkung. Laut Energie-Atlas sind wenige **Photovoltaikanlagen** im Gewerbegebiet vorhanden. Luftbilder und Ortsbegehungen zeigen, dass auf einigen Wohnhäusern bereits auch Photovoltaik- und Solaranlagen installiert sind. Eine konkrete Anzahl kann hier aber nicht benannt werden.

Weitere Anteile zur Flächenversiegelung können im Kapitel 4.6 nachgelesen werden.



Photovoltaikanlagen in Geldersheim
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Beiträge zum Klimaschutz in der Region

Klimaschutzmanagement Landkreis Schweinfurt

Seit Ende des Jahres 2022 verfügt der Landkreis Schweinfurt über ein eigenes **Klimaschutzmanagement**, das sich zunächst mit den internationalen Vereinbarungen und nationalen Zielen zum Klimaschutz auseinandersetzt und diese dann auf lokale Ebene überträgt. Im Rahmen eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes unterstützt der Landkreis den Austausch und die Kooperation mit und unter den Gemeinden bei deren Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches, zum Umstieg auf erneuerbare Energien und damit zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen.

Klimaschutz auf kommunaler Ebene kann z.B. sein, dass der Dienstbetrieb, also der Strombezug oder der Fuhrpark klimaneutral passiert. Hierbei ist der neue Bauhof in Geldersheim ein gutes Beispiel, da dieser autark geführt werden soll. Des Weiteren gehört auch die Öffentlichkeitsarbeit und Bildung der Bevölkerung zu Klimaschutzmaßnahmen auf Gemeindeebene.

Mobilitätskonzept des Landkreises Schweinfurt

Auch im Mobilitätsbereich werden bereits einige Maßnahmen für den Klimaschutz angegangen. Hierzu kann das **Mobilitätskonzept 2019 vom Landkreis Schweinfurt** angeführt werden. Der Nahverkehr ist ein im Hinblick auf den Klimawandel wichtiger Faktor und eine Umstellung ein Weg zu einem klimaneutralen Verkehrssystem. Unter dem Slogan „Umdenken hat Vorfahrt“ möchte der Landkreis eine attraktive Alternative zum MIV (motorisierter Individualverkehr) bieten. Das ÖPNV-Netz (öffentlicher Personennahverkehr) soll ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot darstellen.

Die Attraktivitätssteigerung des ÖPNV zählt allgemein zu den Strategien einer nachhaltigen Mobilität.



Elemente eines nachhaltigen
Mobilitätskonzeptes

Quelle: Hansestadt Uelzen

Landschaftspflegeverband Landkreis Schweinfurt e.V.

Im Oktober 2022 wurde der **Landschaftspflegeverband Landkreis Schweinfurt** gegründet. Zu den Teilnehmenden zählen Kommunen, Land- und Forstwirtschaft und der Naturschutz. Ziel ist es, die Kulturlandschaft zu erhalten, die Pflege besonderer Biotope und ökologisch wertvoller Flächen weiterzuführen sowie die Biotopverbundsystemen zu entwickeln. Auch damit leistet die Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz.

Klimaschutz-Netzwerk der ÜZ Mainfranken

Die Gemeinde Geldersheim ist eines der 48 Mitglieder im **Klimaschutz-Netzwerk** mit dem Themenschwerpunkt „**Reduzierung von Treibhausgasemissionen**“ der ÜZ Mainfranken. In den nächsten drei Jahren wollen die Netzwerkteilnehmer gemeinsam dafür sorgen, dass der Klimaschutz einen hohen Stellenwert erhält. Begleitet werden sie vom Institut für Energietechnik (IfE). Das Klimaschutz-Netzwerk hat das Ziel, die CO₂-Belastungen zu senken und damit das Erreichen der Klimaschutzziele zu unterstützen.

3.3 BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

Einen Teil der Situationsanalyse bildet die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung, die besonders in Zeiten des demographischen Wandels wichtige Rückschlüsse zur Weiterentwicklung der Gemeinde geben kann. Folgende Angaben basieren auf Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik und der Gemeinde Geldersheim.

Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 1840 lebten 1.056 Menschen in der Gemeinde Geldersheim. Die Einwohnerzahl der Gemeinde stieg von diesem Zeitpunkt bis auf vereinzelte Ausnahmen an. Vor allem zwischen den Jahren 1961 und 1970 ist die Anzahl der Bewohner:innen von 1.590 auf 2.175 deutlich gewachsen.

Bei genauer **Untersuchung der Jahre 2006 bis 2022** ist zu erkennen, dass die Einwohnerzahl im Ort Geldersheim in diesem Zeitraum von 2006 auf 2010 leicht abgenommen hat. Im Jahr 2010 wird eine Einwohner:innenzahl von 2.471 verzeichnet, welche bis zum Jahr 2018 auf 2.897 gewachsen ist. Bei der letzten Bevölkerungszählung im Jahr 2022 lassen sich etwas weniger Einwohner:innen verzeichnen.

Der **Anstieg der Bevölkerung** im Jahr 2014 kann damit erklärt werden, dass in diesem Jahr Wohnungen frei und für jeden nutzbar wurden, welche ursprünglich von US-Streitkräften bewohnt wurden. Diese wurden in der Bevölkerungsstatistik der Gemeinde nicht erfasst.

Ergänzend zu den Bevölkerungszahlen des Ortes sind die **Zahlen der Flüchtlinge**, die in der ehemaligen Kaserne Conn Barracks auf Geldersheimer Gemarkung untergebracht sind, zu erwähnen.

Von 2015 bis 2019 befand sich dort eine Gemeinschaftsunterkunft mit jährlich durchschnittlich 253 Personen. Diese Personen sind in öffentlich einsehbaren Bevölkerungsstatistiken der Gemeinde Geldersheim inkludiert.

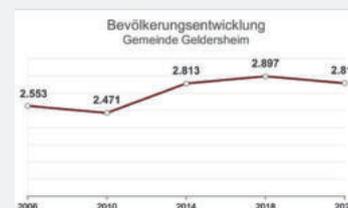
Ab 2019 bis heute wurde diese Einrichtung zum AnKER-Zentrum auf der Gemarkung Niederwerrn erweitert, welches Kapazitäten für bis zu 1.500 Personen hat. Im November 2023 bestand eine Überbelegung mit rund 2.000 Personen.

Derzeit sind **389 ausländische Bürger:innen** gemeldet, wobei diese größtenteils dem AnKER-Zentrum (Teilbereich auf der Gemarkung Geldersheim) zuzuordnen sind.

Der Anteil der gemeldeten **Nebenwohnsitze** lag 2014 bei 95 Personen, nahm aber über die Jahre hinweg ab. Im Jahr 2018 wurden 78 Nebenwohnsitze und im Jahr 2022 insgesamt 83 Nebenwohnsitze verzeichnet.

Der Anteil von **Frauen und Männern** in Geldersheim ist nahezu ausgeglichen. So lebten dort im Jahr 2022 1.419 weibliche und 1.777 männliche Personen. Bei spezieller Betrachtung der Altersgruppen fällt auf, dass die Gruppe der Einwohner:innen über 66 Jahren im Gegensatz zu allen anderen Altersgruppen mehr weibliche Personen als Männliche zählen.

Diese Zahlen beziehen sich nur auf Einwohner:innen im Ort Geldersheim.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 22 Jahre auf Ortsebene

Stand	Personenzahl
31.12.2015	171
31.12.2016	345
31.12.2017	296
31.12.2018	197
31.12.2019	156
31.12.2020	0
31.12.2021	0
31.12.2022	379

Anzahl an Flüchtlingen in der Gemeinschaftsunterkunft bzw. AnKER-Zentrum von 2015 bis 2022 auf Geldersheimer Gemarkung

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Gemeinde lag 2022 bei 42,1 Jahren. Im Vergleich zu Unterfranken (45,1 Jahre) und dem Landkreis Schweinfurt (45,2 Jahre) liegt der Wert unter denen der Obereinheiten.

Das **niedrige Durchschnittsalter** sowie eine **fast gleichbleibende Altersaufteilung** über die Jahre hinweg entsprechen nicht dem Trend des demographischen Wandels. Viele Gemeinden in ländlichen Räumen kämpfen mit einem steigenden Durchschnittsalter und insbesondere steigenden Zahlen der älteren Bevölkerungsgruppe der Senior:innen.

Im Jahr 2014 lag der Anteil der über 65-Jährigen bei 18,7 % und damit ähnlich zum Anteil der 0- bis 18-Jährigen mit 17,3 % der Geldersheimer Bevölkerung (ohne Flüchtlinge). 63,9 % der Bevölkerung war zwischen 19 und 65 Jahre alt.

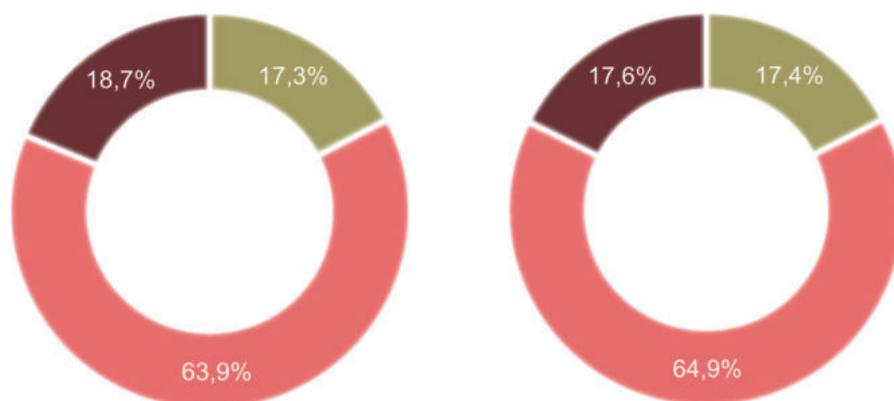
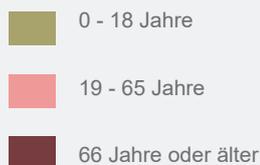
Die Altersstruktur des Jahres 2022 zeigt eine ähnliche Aufteilung. Hier ist ein Altersgruppenanteil von 17,4 % der unter 18-Jährigen, ein Anteil von 64,9 % bei den 19 – 65-Jährigen und 17,6 % bei der Gruppe der 66-Jährigen und älter zu verzeichnen (Flüchtlinge inkludiert).

Zum Jahr 2014 ist demnach kein prozentualer Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppe auszumachen. Auch die beiden weiteren Altersgruppen verzeichnen kaum Veränderung, was eine stabile Altersaufteilung darstellen lässt.

Altersstruktur in Geldersheim

2014

2022



Altersstruktur Geldersheim 2014
und 2022

Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderung zusammen. Bei der Betrachtung wurden speziell die Zahlen der Jahre 2006, 2010, 2014, 2018 und 2022 herausgegriffen.

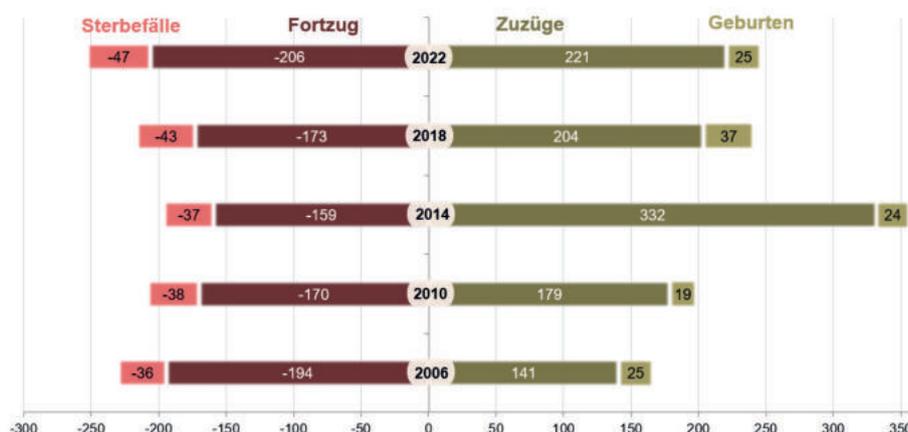
Insgesamt ist über den Zeitraum von 2016 bis 2020 eine **Zunahme der Zuzüge** festzustellen. Von 141 Zuzügen im Jahr 2016 steigt diese Zahl auf 221 Zuzüge im Jahr 2022 an. Im Jahr 2014 ist ein deutlicher Anstieg in diesem Bereich zu erkennen, der wiederum auf die frei gewordenen Wohnungen der ehemals dort lebenden US-Streitkräfte zurückzuführen ist. In diesem Jahr steigen die Zuzüge um 332 zugezogene Personen an. Die **Geburtenzahlen** liegen im betrachteten Zeitraum bei 19 bis 27 Neugeborenen.

Die **Fortzüge** variieren leicht zwischen 159 und 206 Personen. Bei den **Sterbefällen** der betrachteten Jahre können geringe Veränderungen zwischen 36 und 47 Todesfälle für Geldersheim festgestellt werden.

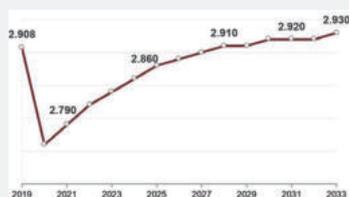
Die Zu- und Fortzüge stellen in den betrachteten Jahren eine sich nahezu immer positiv auswirkende Gesamtbilanz der Wanderung dar. Eine Ausnahme weist das Jahr 2006 auf, in dem ein Negativsaldo von 53 Personen vorherrscht. Überwiegend kommen also mehr Menschen nach Geldersheim, als dass welche wegziehen.

Bei der Gegenüberstellung von Sterbefällen und Geburten fallen die **Geburtenzahlen geringer aus als die der Sterbefälle**. Sie können aber im Gesamtbild durch die Wanderungsbewegung ausgeglichen werden, sodass überwiegend eine positive Bilanz erreicht wird.

In den betrachteten Jahren ist für 2014 und 2018 eine positive Wanderungs- und Bevölkerungsbilanz zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen die Jahre 2006 mit einem deutlichen Minus von 60 Personen sowie 2010 und 2022 mit einem minimalen Minus von 10 bzw. 7 Personen.



Natürliche Bevölkerungsbewegung
und Wanderung 2006 - 2022 in
Geldersheim (alle 4 Jahre)



Bevölkerungsprognose 2019 - 2033 für die Gemeinde Geldersheim

Auch in der Bevölkerungsprognose sind die Zahlen der Asylbewerber:innen des AnKER-Zentrums mit einberechnet, weshalb die Daten zum Teil verfälscht sind.

Das Billeter-Maß ist eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung. Dabei wird die Bevölkerung jüngerer und höheren Alters mit der des mittleren Alters ins Verhältnis gesetzt. Positive Werte des Billeter-Maßes sagen aus, dass sich die Bevölkerung in den nächsten Jahren verjüngen und negative Werte, dass sie altern wird.

Bevölkerungsprognose von Geldersheim - 2019 bis 2033

Bevölkerungsprognose

Für das Jahr 2033 (auf Basis von 2019) wird für die Gemeinde eine Erhöhung der Bevölkerungszahlen von 2020 bis 2033 auf ungefähr 6 % vorhergesagt. Im Gegensatz wird für Unterfranken eine negative Entwicklung für das Jahr 2040 von -1,5 %, und für Bayern wird ebenfalls wie für Geldersheim ein Plus von 3,9 % vorhergesagt. Im Landkreis Schweinfurt soll bis 2039 (auf Basis von 2021) ein Verlust der Bevölkerung um -1,2 % erfolgen.

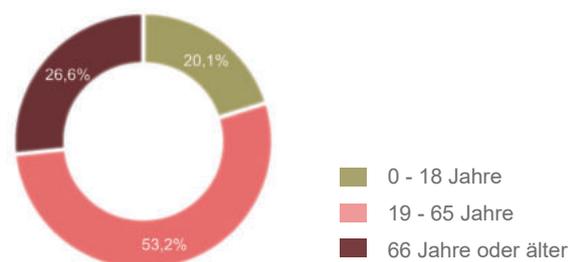
Zunächst sinkt die Bevölkerungszahl von 2019 bis 2020 um rund 200 Personen, die im darauffolgenden Jahr jedoch direkt wieder ansteigt. So wird ein stetiger Anstieg auf 2.930 Personen im Jahr 2033 im Vergleich zu 2.760 Personen im Jahr 2020 prognostiziert.

Des Weiteren wird für das Jahr 2033 ein Durchschnittsalter von 44,7 Jahren für die Gemeinde Geldersheim vorausberechnet. Dies liegt um 2,1 Jahre über dem Wert von 2019. Für den Landkreis Schweinfurt ist ein Wert von 46,5 Jahren im Jahr 2041 dargestellt. Generell ist die Gemeinde Geldersheim im Vergleich zu anderen Gemeinden des Landkreises Schweinfurt eine sehr junge Gemeinde. In Geldersheim wird bis 2033 ein Anstieg der unter 18-Jährigen um 11,7 % prognostiziert, wohingegen viele Gemeinden der ILE Oberes Werntal nur einen Anstieg von 1 % dieser Altersgruppe zu erwarten haben.

Das Billeter-Maß lag 2019 für die Gemeinde Geldersheim bei -0,6, im Landkreis Schweinfurt im Jahr 2021 bei -0,9 und in Unterfranken bei -0,8. Für 2033 wird für die Gemeinde ein Wert von -0,7 ermittelt, sodass aufgrund des nahezu gleichbleibenden Wertes weiterhin eine Überalterung besteht.

Damit entspricht die prognostizierte Altersstruktur der Gemeinde Geldersheim dem Trend der demographischen Entwicklung.

Durch die Zahlen wird deutlich, dass die Gemeinde Geldersheim im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen aktuell eher weniger von einem Anstieg des Anteils der „älteren“ Einwohner:innen betroffen ist. Dennoch gilt es, in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aufgrund des grundlegenden Altersstruktureffektes weiter auf die Bedürfnisse der einzelnen Altersgruppen und speziell die der Senior:innen einzugehen.



3.4 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Ortsgeschichte

Bereits im Mittelalter gab es an der Stelle des heutigen Geldersheim einen Ort, der **Geltarsheim** hieß, und so viel wie „das Heim des Gelthari“ bedeutete. Erstmals namentlich genannt wurde Geldersheim unter dem Namen „Villa Publica Geltreheim“ in einer Urkunde aus Fulda im Jahr 763 n. Chr. Es zählt somit zu den ältesten Dörfern im Landkreis Schweinfurt. Mundartlich wird Geldersheim auch „Galderschum“ genannt.

Im 12. Jahrhundert gehörte der Großteil von Geldersheim zur Reichsvogtei Schweinfurt. Einige Teile des Ortes gingen aber auch auf das Hochstift Würzburg über und mussten später mehrfach verpfändet werden.

Plünderungen und Brände prägten das Bild des historischen Dorfes. Bischöfliche Truppen zerstörten die neben der Pfarrkirche befindliche Frühmesskirche. Von dieser konnte lediglich der romanische Chor erhalten bleiben. Ein großer Brand im Jahr 1565 verursachte das Niederbrennen von 22 Anwesen und weitere 51 schwere Brandschäden. Erneut musste das Dorf im Jahr 1863 einen Brand mit 42 niedergebrannten Häusern überstehen.

Die 1593 errichtete Dorfbefestigung musste 1647/48 wieder abgebrochen werden. Lediglich das im Jahre 1700 erneuerte „**Untertor**“ ist von der Befestigungsanlage übriggeblieben und heute noch erhalten.

Seit der Uraufnahme von 1868 hat sich die bauliche Struktur innerhalb des Altortes Geldersheim zwar verändert, doch ist im gegenwärtigen Ortsbild die **historische Dorfform eines zusammengesetzten Straßendorfs** ablesbar, welches von der Landwirtschaft geprägt ist.

Im späten Mittelalter kam Geldersheim unter den Hoheitsbereich vom Erzbistum Würzburg. In diese Zeit wurde durch eine Gerichtsordnung erlaubt, eine Kirchenumwehrung sowie eine starke äußere Dorfmauer mit drei Torhäusern und zwei Ecktürmen zu bauen. An die Mauer knüpfen zudem kleine Vorrathshäuschen, die sogenannten **Gaden** an. Das Wort „Gaden“ kommt aus dem Alemannischen und bedeutet: „kleiner Anbau“.

Einige Gebäude aus dem 18./19. Jahrhundert sind heute noch erhalten und als **Baudenkmal** gelistet. Dazu zählen das untere Torhaus, der Fränkische Hof, das Pfründnerspital sowie einige Bauernhäuser. Die große Anzahl an Baudenkmalern im Ort ist im Landkreis Schweinfurt besonders.



Untertor am Ende des Unterdorfes



Fränkischer Hof in Geldersheim

Ausschnitt aus dem Urkataster von Geldersheim

Quelle: Gemeinde Geldersheim



Pfarrkirche St. Nikolaus



Luftbild der Gadenanlage rund um die Kirche

Quelle: Gemeinde Geldersheim



Archäologisches Museum in den Gaden

Quelle: Das Fränkische Weinland

Ensemble Kirchenburg und Gadenanlage

Die heutige **Pfarrkirche St. Nikolaus**, die dem heiligen Nikolaus geweiht ist, wurde in den Jahren 1610 bis 1618 erbaut und zählt zu den denkmalgeschützten Bauten des Ortes. Im Jahr 1692 wurde das Bauwerk durch einen Turm mit einer welschen Haube erweitert. Das Innere der Kirche wurde im 18. Jahrhundert im barocken Stil errichtet. Der fränkische Maler Johann Peter Herrlein half an der Gestaltung des Innenraumes wie dem Chor und dem Langhaus.

Neben der Pfarrkirche und dem Kirchturm gehören ebenfalls die **Gadenanlagen** (15. Bis 18. Jh.) zum Ensemble. Die Kirchgaden waren damals noch ein geschlossener Ring, der im Inneren auch einen Brunnen hatte und konnte so in Notzeiten, bei Überfällen, Belagerung und Bränden das Überleben der Dorfbevölkerung sichern. Sie dienten früher als Zufluchtsstätten während einem Krieg oder Angriff. Die Geldersheimer Bauern lagerten hier ihre Ernte wie Feldfrüchte, sodass diese vor Eindringlingen sicher geschützt waren. Heute spielt sich dort das Dorfleben ab. Die zweigeschossige Gadenanlage eignet sich gut für verschiedene Veranstaltungen und bietet Platz u.a. für das Archäologische Museum und das Bauernmuseum.

Bildstöcke

Ganze **Bildstöcke, freistehende Heiligenskulpturen und ein Prozessionsaltar** sind sowohl innerhalb des Altortes als auch am Ortsrand zu finden. Das Fränkische Bildstockzentrum Egenhausen kümmert sich um die Pflege und den Fortbestand historischer Bildstöcke. Eine dafür ausgeschriebene Route führt durch viele Gemeinden des Oberen Werntals und ebenfalls durch Geldersheim. Am westlichen Siedlungsrand von Geldersheim können z.B. der Bildstock „Jakobsmarter“ oder ein Bildstock mit Kreuzschlepper, ein sog. „Kreuzmarter“ betrachtet werden.

Landwirtschaft

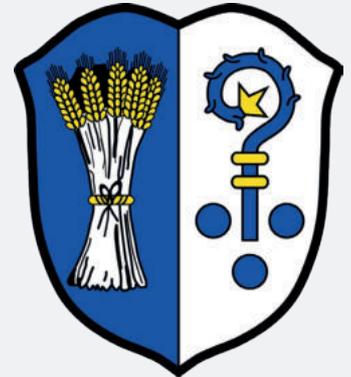
Während bei den Bränden vor allem der gebaute Innenort von Geldersheim betroffen war, wurde die Landwirtschaft von ungewöhnlichen Mäuseplagen im 18. sowie 19. Jahrhundert geprägt. Dies hatte eine fast völlige Vernichtung des Korns, welches die wichtigste Ernte darstellte, zur Folge.

Die historische Struktur des Altortes ist bis heute zu erkennen. Das Ortsbild ist von stattlichen Dreiseithöfen entlang des Oberdorfs und Unterdorfs geprägt. Vielzählige noch auf den Grundstücken vorhandene Scheunen zeigen die landwirtschaftliche Prägung des Ortes. Zudem ist Geldersheim eines der bildstockreichsten Dörfer Unterfrankens.

Wappen

Das Wappen von Geldersheim zeigt eine silberne Getreidegarbe. Diese ist dem Dorfgemeinschaftssiegel entnommen, das der Würzburger Fürstbischof Julius Echter von Mespelbrunn (1573 bis 1617) dem Ort 1588 verliehen hatte. Geldersheim hatte im 16. Jahrhundert städtischen Charakter mit einer Ortsbefestigung, von der sich ein Torbau an der Straße nach Schweinfurt erhalten hat. In diesem Siegel stand außerdem die Vollfigur des heiligen Nikolaus, dem die Pfarrkirche in Geldersheim geweiht ist. Stellvertretend für den Heiligen stehen im Wappen seine Attribute, die drei Kugeln und der gekrümmte Bischofsstab.

Dieses Wappen wird seit 1964 geführt.



Wappen von Geldersheim

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Denkmalliste

In der nachfolgenden Tabelle sind die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Siedlungsgebiet und im direkten Umfeld aufgelistet und verortet. Diese und alle weiteren Denkmäler im Gemeindegebiet sind weiter zu schützen und zu pflegen.

Besonders hervorzuheben sind die vielen erhaltenen **Bauernhäuser im Altort** sowie die große Anzahl der **Bildstöcke des Unter- und Oberdorfes**. Die **Gadenanlagen** im Ortszentrum sind ebenfalls Baudenkmale und prägen den Altort Geldersheims.



Denkmalvorschläge, die im Rahmen des Interkommunalen Denkmalkonzeptes für die ILE Allianz Oberes Werntal ausgearbeitet wurde, sind:

- Kleindenkmal: Bachgasse 11
- Scheune: rückliegend hinter den Gebäuden Würzburger Straße 2, 4, 6



Bauernhaus mit Relief in der Hofmauer im Unterdorf 14

Baudenkmäler

Plan-Nr.	Kennzeichen	Bezeichnung	Lage
1	D-6-78-132-40	Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus mit Ausstattung; in Teilen erhaltene Kirchenburg mit Gadenanlage; Chor der ehem. Friedhofkapelle; Figurengruppe; Bildstock; Ölbergkapelle	Würzburger Straße 12, 14, 16, 18, 20; Gaden 1-27
2	D-6-78-132-1	Relief	Gaden 1
3	D-6-78-132-42	Fränkischer Hof, Gasthaus	Würzburger Straße 22
4	D-6-78-132-8	Wohnhaus	Hofhaltung 2
5	D-6-78-132-39	Engelhardsche Stiftung, heute Pflegeheim	Würzburger Straße 13
6	D-6-78-132-15	Hoftor mit Fußgängerpforte	Oberdorf 9
7	D-6-78-132-16	Bauernhof, Bauernhaus; Scheune; Nebengebäude und Hofmauer; Hoftor mit Pforte	Oberdorf 11
8	D-6-78-132-18	Bauernhaus	Oberdorf 13
9	D-6-78-132-19	Bauernhaus	Oberdorf 15
10	D-6-78-132-17	Hoftor, Fußgängerpforte mit Kreuzschlepper	Oberdorf 12
11	D-6-78-132-20	Hoftor mit Fußgängerpforte; Hausfigur	Oberdorf 21
12	D-6-78-132-21	Hoftor	Oberdorf 24
13	D-6-78-132-22	Bauernhaus, Hoftor mit Fußgängerpforte	Oberdorf 36
14	D-6-78-132-23	Sandsteinrelief mit Darstellung der Kreuzigung Christi	Oberdorf 38
15	D-6-78-132-24	Bildstockkopf	Oberdorf 39
16	D-6-78-132-25	Bildstock	Raiffeisenstraße
17	D-6-78-132-59	Bildstock	Nähe Gumpertstraße
18	D-6-78-132-13	Heiligenfigur	Mühlgasse 1
19	D-6-78-132-14	Ehem. Mühle	Mühlgasse 12
20	D-6-78-132-70	Dorfmauer	Nähe Gartenstraße
21	D-6-78-132-6	Bildstock	Oberer Bleichrasen
22	D-6-78-132-46	Brücke	Würzburger Straße
23	D-6-78-132-44	St. Nepomuk-Statue	Schweinfurter Straße 4
24	D-6-78-132-27	Kriegerdenkmal, Pietà, Kreuzwegstationen, Kreuzigungsgruppe	Nähe Friedhofstraße
25	D-6-78-132-2	Bildstock	Schweinfurter Straße 9
26	D-6-78-132-7	Prozessionsaltar	Nähe Untertorstraße
27	D-6-78-132-35	Bildstock	Schützenstraße 2
28	D-6-78-132-34	Unteres Tor, Torhaus mit Fachwerkobergeschoss	Unterdorf 29
29	D-6-78-132-32	Bauernhaus	Unterdorf 22
30	D-6-78-132-33	Hoftor mit Fußgängerpforte	Unterdorf 27
31	D-6-78-132-31	Bauernhaus, Relief in Hofmauer	Unterdorf 14
32	D-6-78-132-30	Bauernhaus	Unterdorf 12

Plan-Nr.	Kennzeichen	Bezeichnung	Lage
33	D-6-78-132-45	Heiligenfigur	Unterdorf
34	D-6-78-132-29	Bildstock, Hoftor	Unterdorf 11
35	D-6-78-132-3	Bildstock	Bischofshöfe 4
36	D-6-78-132-4	Bauernhaus	Bischofshöfe 6
37	D-6-78-132-43	Heiligenfigur	Zürch
38	D-6-78-132-36	Bildstock	Untertorstraße 4
39	D-6-78-132-61	Pietà	Frankenstraße 28
40	D-6-78-132-38	Hoftor	Würzburger Straße 3
41	D-6-78-132-37	Hoftor	Würzburger Straße 2
42	D-6-78-132-12	Prozessionsaltar	Oberer Greutweg; Kapellenweg
43	D-6-78-132-10	Kapelle mit Wegkreuz	Oberer Greutweg; Kapellenweg
44	D-6-78-132-11	Bildstock	Oberer Greutweg
45	D-6-78-132-48	Bildstock	Vorderes Geisried
46	D-6-78-132-49	Bildstock	Schleifweg
47	D-6-78-132-28	Bildstock	Brühlweg



Kapelle in Geldersheim

Bodendenkmäler

Plan-Nr.	Kennzeichen	Bezeichnung
48	D-6-5926-0021	Archäologische Befunde des Mittelalters u. der frühen Neuzeit
49	D-6-5926-0018	Siedlung des Mittelneolithikums, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Körperbestattungen
50	D-6-5926-0016	Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und des frühen bis späten Mittelalters sowie Bestattungsplatz des Endneolithikums
51	D-6-5926-0017	Siedlung des Mittelneolithikums, der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit
52	D-6-5926-0113	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
53	D-6-5926-0015	Siedlung der Hallstattzeit und Wüstung des frühen bis hohen Mittelalters
54	D-6-5926-0099	Siedlung der Urnenfelderzeit
55	D-6-5926-0139	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
56	D-6-5926-0138	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
57	D-6-5926-0103	Siedlung der Urnenfelderzeit und der jüngeren Latènezeit
58	D-6-5926-0104	Siedlung der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit
59	D-6-5926-0028	Siedlung der Hallstattzeit
60	D-6-5926-0137	Siedlung der Linearbandkeramik
61	D-6-5926-0013	Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit
62	D-6-5926-0077	Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit
63	D-6-5927-0049	Siedlung der Linearbandkeramik, des Endneolithikums, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und der Merowingerzeit
64	D-6-5927-0242	Siedlung der älteren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit

Flächennutzung

Das Gemeindegebiet von Geldersheim umfasst 1.533 ha, die vor allem von Vegetationsflächen geprägt sind. Neben dem Siedlungsgebiet nimmt die ehemalige Kaserne „Conn Barracks“ einen großen Anteil der Gemeindefläche ein. Außerdem durchquert die Bundesautobahn A71 das Gemeindegebiet von Nord nach Süd.

Der **Flächennutzungsplan**, dessen Erstfassung im Jahr 1977 wirksam wurde, definiert den Ort als Dorfgebiet. Die angrenzenden Flächen der Siedlungserweiterung im Osten, Westen und Süden erhalten die Definition **Allgemeines Wohngebiet** oder **Mischgebiet**.

Als **Fläche für den Gemeinbedarf** werden die Kirche, das Rathaus und der Kindergarten im unmittelbaren Ortskern definiert. Des Weiteren sind Gemeinbedarfsflächen für die Grundschule sowie den Kindergarten im nördlichen Ortsbereich situiert.

Im Ortskern ist zudem eine Fläche „Sondergebiet Alten- und Pflegeheim“ ausgewiesen.

Gewerbliche Nutzungen sind im **Gewerbegebiet** im Norden von Geldersheim verortet.

Im Ortsgebiet verteilt liegen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, Spielplatz, Sportplatz und Kleingärten.



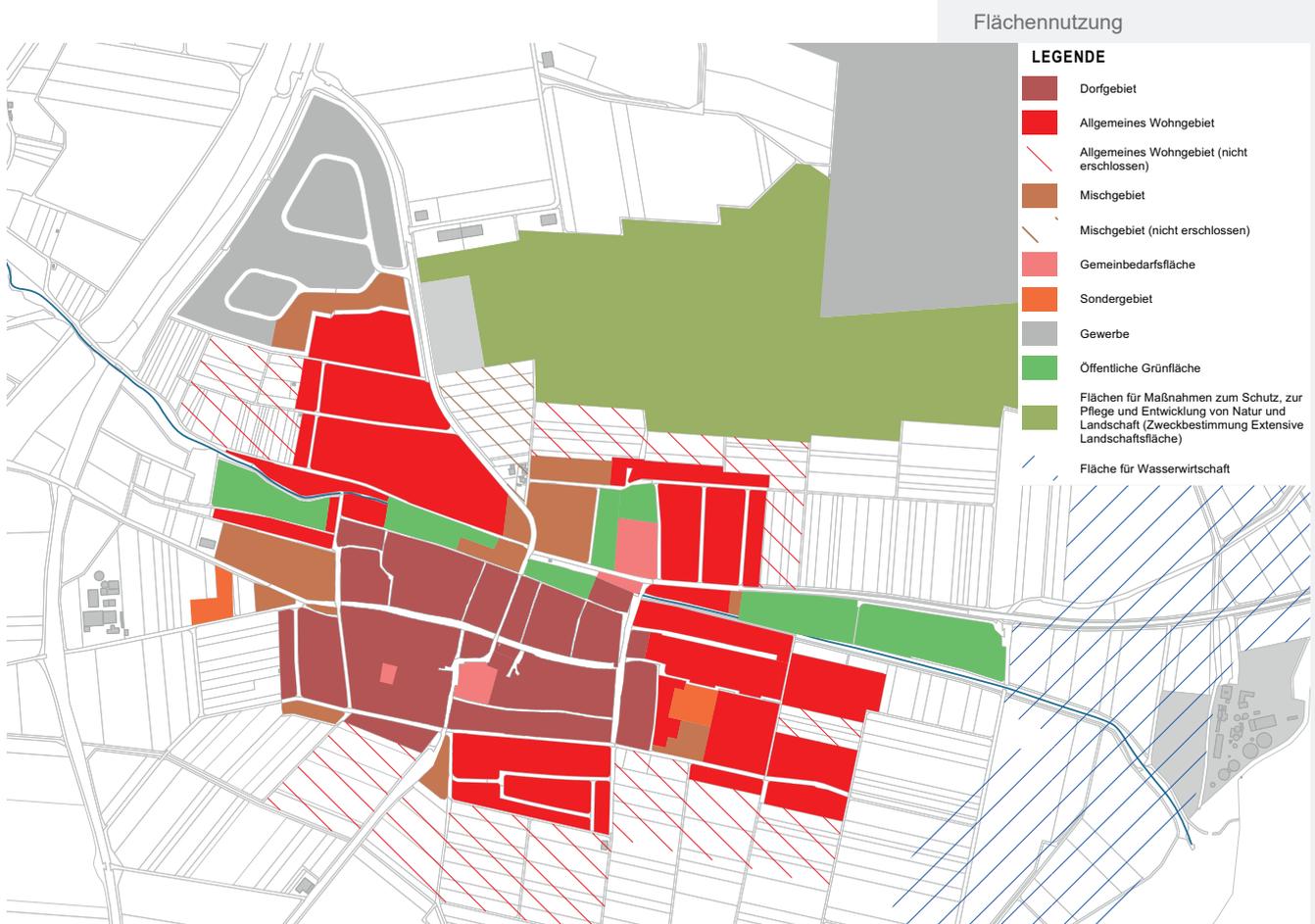
Geldersheim umgeben von Feldern
und Naturraum

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich in den umliegenden Bereichen des Siedlungsgebietes, konzentrieren sich allerdings vorwiegend auf den südlichen Teil der Gemarkung. Im Westen liegen zwei Flächen für die Forstwirtschaft. Zudem sind gewässergeprägte Räume und Talniederungen im Osten der Gemarkung entlang der Wern gekennzeichnet.

An der südlichen Grenze der ehemaligen Kaserne sind landschaftsbestimmende und ortsbildprägende Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind, dargestellt. Diese liegen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Zweckbestimmung Extensive Landschaftsfläche).

Im Juni 2023 wurde die vierte Änderung des FNP für einige Veränderung, insbesondere aufgrund der Nachnutzung der Liegenschaft Conn Barracks, rechtswirksam. Für dieses Areal wurden Grünflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof) sowie gewerbliche Bauflächen festgelegt. Außerdem wurde im Bereich der ehemaligen Gärtnerei eine gemischte Baufläche sowie ein Sonstiges Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim ausgewiesen.



Siedlungsentwicklung

Der **Altort von Geldersheim** hat sich in früheren Jahren vor allem südlich des **Biegenbachs** entlang der Straßen Oberdorf und Unterdorf ausgebildet. Später ist der Ort nach Westen und Osten gewachsen. Insbesondere die Wohnnutzung hat sich hier weiter angesiedelt.



Ortsstruktur von oben

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Die Gemeinde nimmt heute eine bedeutende **Wohnortfunktion für das benachbarte Schweinfurt** ein. Große Teile Geldersheims - besonders südlich und nördlich des Altortes - sind in den **1960/70er** Jahren als Neubaugebiete entstanden.

Der Bebauungsplan „Bei der Lehmgrube und Ober dem Ried“ (aus dem Jahr 1976) sowie der Bebauungsplan „Bei der Lehmgrube“ (1965) erstrecken sich nördlich der Schweinfurter Straße und dem Euerbacher Weg. Südlich bzw. süd-westlich des Altortes erweiterte sich die Siedlungsstruktur mit den Bebauungsplänen „Oberer Eckturn“ (1975), „Am Dorfsheeg“ (1987) und „Am Zehntor“ (1973). Daraufhin entwickelte sich das Gebiet „Oberer Schweinfurter Weg“ ab 1987. Im Jahr 2001 wurde ein Neubaugebiet mit dem Bebauungsplan „Oberer Schweinfurter Weg II“ ausgewiesen, das heute noch einige Baulücken aufweist. Derzeit wird ein neues Baugebiet „Oberer Schweinfurter Weg III“ mit 27 Bauplätzen erschlossen.

Einzelne Teilbereiche der Bebauungspläne liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes.



Baugebiet Oberer Schweinfurter Weg II

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Die weitläufige Siedlungsstruktur aus verschiedenen Entstehungszeiten bedingt eine vielfältige Sozialstruktur mit „Alteingesessenen“ und „Neuzugezogenen“.

Mit dem **Gewerbegebiet im Norden**, das in den 1990er Jahren entstanden ist, bietet Geldersheim zudem **Arbeitsplätze**.

Nach dem Abzug der Amerikaner im Jahr 2014 entstand die weitläufige **Konversionsfläche Conn Barracks**, die zu großen Teilen in der Gemarkung Geldersheim liegt und zukünftig als Gewerbepark dienen soll.

Die Siedlungserweiterung sind überwiegend in nördlicher und östlicher Richtung erfolgt. Die südlichen Gebiete weisen eine eher bandartige Ortserweiterung auf, wodurch sich ein fehlender Zusammenhang zwischen den einzelnen Baugebieten ergibt.

Siedlungsentwicklung





Aspekte mit diesem Symbol tragen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung bei.

Die **Gebäude- und Grünstruktur des Altortes** wurde in ihrer Form weitestgehend bewahrt. Auch der ursprüngliche Grundriss des Altortes ist nicht verändert worden und lässt bis heute die historische Siedlungsstruktur weitgehend ablesen.

Auch in Geldersheim ist der **Strukturwandel** in Bezug auf die Landwirtschaft spürbar, sodass vor allem der Funktionsverlust der Nebengebäude deutlich erkennbar ist. Der heutige Erhaltungszustand einiger im Ort befindlichen Scheunen lässt eine Auflösung des historischen Erscheinungsbildes befürchten. Der langfristige Erhalt und eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude und Scheunen kann das Ortsbild stärken.

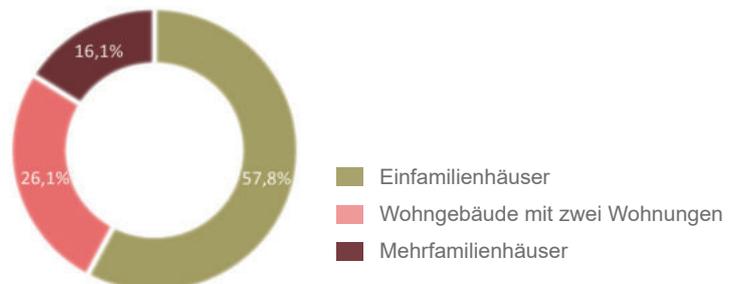
Die enormen Unterschiede zwischen den Siedlungserweiterungen und dem Altort sind in der Erschließungs- und Baustruktur wahrnehmbar. Während bei früheren Erweiterungen die Übernahme ortstypischer Bauformen noch einen starken gestalterischen Zusammenhang bewirkte, setzt sich die neuere Bebauung auch in der Detailgestaltung deutlich vom Altort ab. Die Maßstabseinbrüche sind bei genauerer Betrachtung erheblich zu erkennen.

Die Siedlungserweiterungen tragen zu einer **Zersiedelung der Landschaft** mit ungegliederten Siedlungsstruktur und einer Trennung zwischen „alten“ und „neuen“ Ortsteilen bei. Durch weitere Ausweisungen werden die Wege in den Ortskern länger und die integrierte Gemeindeentwicklung erschwert.

Wohnraum

Der Wohngebäudebestand der Gemeinde Geldersheim setzte sich im Jahr 2021 aus 420 Einfamilienhäusern, 190 Wohngebäuden mit zwei Wohnungen und 117 Mehrfamilienhäusern (drei Wohnungen oder mehr) zusammen. Insgesamt ergibt das eine Anzahl von 727 Wohngebäuden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 98,9 m².

Im Vergleich zur demographischen Entwicklung und des Wohnraumbedarfs sind die Typen von qualitätsvollen (barrierefreien) Wohnungen und Wohneinheiten – speziell für den Bedarf von kleinen Haushalten nicht ausreichend vorhanden.



Beispiel für ein Mehrfamilienhaus in Geldersheim

Bestand der Wohngebäude in Geldersheim

In Zukunft darf der Fokus nicht mehr ausschließlich auf dem klassischen Einfamilienhaus liegen. Kleine, altersgerechte Mietwohnungen für junge Paare und alleinstehende Senior:innen sollten angeboten werden.

3.5 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Baulücken und Leerstände

Bei der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale wurden die vorhandenen privaten und gemeindlichen Baulücken sowie die Grundstücke derzeit leerstehender und von Leerstandsrisiko betroffener Gebäude berücksichtigt.

Die angegebenen **145 Innenentwicklungspotenziale** (Leerstand, Leerstandsrisiken, Baulücken) in der Gemeinde Geldersheim ergeben eine Gesamtfläche von **8,9 Hektar**. Prozentual gesehen sind das 2,4 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Geldersheim. Gemeinsamkeiten dieser Flächen sind, dass sie nicht genutzt oder untergenutzt sind, derzeit aber für die kurzfristige oder sogar mittelfristige Rückführung in den Markt zumeist nicht zur Verfügung stehen, da sie sich vorwiegend in privater Hand befinden.

Eine Fläche von **2,3 ha** machen die bestehenden **37 Baulücken** aus.



Fläche der ehemaligen Gärtnerei

Die **31 Leerstände** im Gemeindegebiet stellen einen Anteil von 4,2 % der Wohngebäude dar. Eine räumliche Konzentration der Leerstände besteht nicht. Lediglich das östliche Siedlungsgebiet verzeichnet weniger Leerstände als weitere Teilbereiche von Geldersheim.

Des Weiteren verteilen sich die **77 potenziellen Leerstände** von Geldersheim ebenfalls über das gesamte Siedlungsgebiet.

Ein potenzieller Leerstand besteht dann, wenn in einem Gebäude ausschließlich Bewohner:innen im Alter von über 75 Jahren wohnen. Das zunehmende Leerstandsrisiko des Wohnbaubestands aufgrund des anhaltenden Wachstums der älteren Bevölkerung betrifft gleichermaßen den Ortskern sowie die älteren Neubaugebiete. Durch diesen drohenden Leerstand sind zusätzlich starke Veränderungsprozesse durch weiteren Leerstand, aber auch durch soziale Veränderung in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu erwarten. Sollten bis dahin keine zusätzlichen adäquaten Strategien und Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen, so zeichnet sich für den Ortskern in Zukunft eine substanzgefährdende Situation ab.

Innenentwicklungspotenzial	Anzahl	Fläche
Baulücken	37	2,3 ha
Wohngebäude leerstehend	31	2,3 ha
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	77	4,3 ha
GESAMT	145	8,9 ha

Stand: 31.03.2023

Hinzu kommen 27 Bauplätze mit rund 1,6 ha im Neubaugebiet „Oberer Schweinfurter Weg III“, das derzeit erschlossen wird. Ebenso ist die innerörtliche Fläche der ehemaligen Gärtnerei mit 1,8 ha hinzu zu zählen.

Leerstehende Gebäude und solche mit erhöhtem Leerstandsrisiko sowie viele Baulücken führen zu einer geringen Attraktivität des Ortes. Die Ansprache der Eigentümer:innen zur Aktivierung dieser Flächen ist dringend erforderlich. Bewusstseinsbildende Maßnahmen, die sensibilisieren und gleichzeitig zum Handeln animieren, sind für die politischen Akteure und die Bevölkerung wichtig.

Innenentwicklungspotenziale



Bemühungen zur Innenentwicklung

Für den Altortbereich von Geldersheim besteht ein **kommunales Förderprogramm** für die Förderung Revitalisierung leerstehender Anwesen im Ortskern. Damit werden Investitionen zum Erhalt, zur Sanierung zum Aus- und Umbau sowie zur Erweiterung von Gebäuden oder mit freiwilligen Zuwendungen bis zu 10.000 € unterstützt, um erhaltenswerte und/oder leerstehende Gebäude zu revitalisieren. Die Förderrichtlinien gelten zunächst bis Ende 2025.

Über die **ILE Oberes Werntal** können die Bürger:innen von Geldersheim an vielfältige Informationen zum Thema „Innenentwicklung“ gelangen. Auch Veranstaltungen wie Ausstellungen und Fachvorträge sollen das Interesse der Bevölkerung anregen und das Bewusstsein für das Bauen im Bestand bilden. Durch das Interkommunale Denkmalkonzept „Werntal-Dorf“ können Eigentümer:innen von Denkmälern im Rahmen eines Modul-3-Projektes unterstützt werden.

Seit Mai 2023 bietet der **Landkreis Schweinfurt** zwei neu aufgelegte Förderprogramme für den Altort und die älteren Einfamilienhausgebiete an. Neben kostenlosen Erstbauberatung können Bürger:innen eine Förderung von Umbau-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen für (Teil-)Abriss-, Entkernungs- und Entsorgungskosten erhalten.

Vergleich der Innenentwicklungspotenziale zu Vorjahren

Die folgende Tabelle zeigt die erfassten Zahlen von Potenzialflächen aus den Jahren 2008, 2017 und 2023.

Insgesamt bildet sich ein Rückgang der Baulücken ab. Gleichzeitig nimmt die Zahl der leerstehenden Gebäude und Gebäude mit Leerstandsrisiko deutlich zu.

Jahr	Geringfügig bebaute Grundstücke	Klassische Baulücken	Leerstehende Wohngebäude und Hofstellen	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
2008	3	92	21	11
2017	3	45	10	9
2023	k.A.	37	31	77

Die Daten aus den Vorjahren stammen aus dem Abschlussbericht der Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten der ILE Allianz Oberes Werntal aus dem Jahr 2019.

Wohnbaulandbedarf

Mithilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kann ein Schätzwert für den künftigen Bedarf an Wohnbauland einzelner bayerischer Kommunen auf der Basis von statistischen Kennwerten prognostiziert werden.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen von 2021, der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 sowie der Eckdaten zum Wohnungsbestand kommt die Wohnbaulandbedarfsberechnung für den Zeithorizont von 14 Jahren zu folgendem Ergebnis:

- Die Bevölkerungszahl steigt in der Gemeinde Geldersheim um 0,6 %. Daraus ergibt sich für die Gemeinde ein Bedarf von 8 Wohnungen.
- Bei einem angenommenen Auflockerungsbedarf von 0,3 % wird ein zusätzlicher Bedarf von 60 Wohneinheiten prognostiziert.
- Folglich besteht **bis 2035 ein Bedarf von 68 Wohnungen**. Umgerechnet in Wohnbauland liegt der **Bedarf bei 2,7 Hektar**. Dieser Wert muss dem Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Geldersheim von 8,9 Hektar gegenübergestellt werden.

Der jährliche Auflockerungsbedarf ist eine Stellschraube, die das Ergebnis der Wohnbaulandbedarfsberechnung stark beeinflussen kann. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass jährlich 0,3 % mehr Wohnfläche in Anspruch genommen wird. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerungen im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (mehr Klein-/Singlehaushalte und höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW)

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

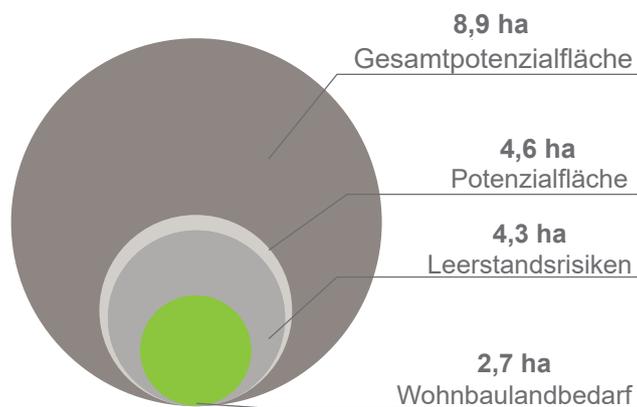
Für die Kommune Geldersheim

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="16"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="8"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="60"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="68"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="2,7 ha"/>	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="8,9 ha gegenüber"/>	

Gegenüberstellung der Innenentwicklungspotenziale und des Wohnbaulandbedarfs

Der Vergleich von Wohnbaulandbedarf und Innenentwicklungspotenzial zeigt, dass die Innenentwicklungspotenzialflächen den prognostizierten Wohnbaulandbedarf übersteigen. **Der Wohnbaulandbedarf von 2,7 ha steht den 8,9 ha Innenentwicklungspotenzial gegenüber.**



Die Potenzialfläche ist als Summe der Grundstücksfläche der Baulücken und der derzeitigen Leerstände zu verstehen.

In die Gesamtpotenzialfläche werden zusätzlich die Grundstücke der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko einbezogen.

Wohnbaulandbedarf, Potenzialflächen und Leerstandsrisiken

Um dem Missstand der nicht genutzten Innenentwicklungspotenziale entgegen zu wirken, eignen sich Entwicklungsmaßnahmen, wie eine **kommunale Grundstücks- und Immobilienbörse**, **kommunale Förderprogramme zur Revitalisierung** von Leerständen bzw. älteren Einfamilienhausgebieten und **Beratungsgutscheine** für Privateigentümer:innen zur Darstellung von Möglichkeiten des Um- und Rückbaus oder einer Neuplanung auf vorhandenen Grundstücken. So kann durch Kombination aus der Nutzung vorhandener Gebäudepotenziale, ergänzt durch die punktuelle Bebauung von Baulücken, neuer qualitativer Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Die genannten Maßnahmen sind in Geldersheim über kommunale Angebote und über den Landkreis Schweinfurt abgedeckt und sollten zukünftig erhalten bleiben.

Grundlegendes Ziel der Gemeinde sollte sein, Potenziale in den Siedlungsgebieten durch einen sensiblen Erneuerungsprozess zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umzusetzen. Umgekehrt führt jede weitere bauliche Außenentwicklung zu einer Verschärfung des mittel- bis langfristig erwartbaren Gebäudeleerstandes im Innenbereich und zu steigenden Pro-Kopf-Kosten für die kommunale Infrastruktur.

Die Flächenpotenziale sind in Geldersheim hoch, sodass die durch die Wohnbaulandbedarfsberechnung benötigten Wohneinheiten bis 2035 über die Potenzialflächen und Gebäude mit Leerstandsrisiko abgedeckt werden. Eine Innen- vor Außenentwicklung sollte in der Gemeinde Geldersheim daher unbedingt angestrebt und unterstützt werden.

3.6 DASEINSVORSORGE

Die Daseinsvorsorge beschreibt die Absicherung des Daseins der Bevölkerung in einem Ort. Hierzu zählen insbesondere die Betreuung von Kindern und Jugendlichen in Kindergärten und Schulen, die medizinische Versorgung und Betreuung, Pflege sowie Ansprache für Senior:innen. Weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind solche für die Nahversorgung und Gastronomie.

Der Aspekt der Daseinsvorsorge steht heute stark unter dem Fokus der sich verändernden demographischen Strukturen. Exemplarisch kann die Zunahme der betagten Bevölkerungsgruppe genannt werden. Diese fordert insbesondere die Bereitstellung medizinischer Angebote, angepasster Wohnangebote und Versorgungsmöglichkeiten vor Ort.

Kinder- und Jugendbetreuung

Betreuungseinrichtungen und -angebote

Für Kinder von null bis drei Jahre und deren Eltern oder Großeltern gibt es das Angebot einer **Krabbelgruppe**, die sich in den warmen Monaten auf den Spielplätzen von Geldersheim trifft. Im Winter werden die Räumlichkeiten des Feuerwehrhauses von Geldersheim hierfür genutzt.

Der **Kindergarten** St.-Nikolaus der Gemeinde Geldersheim verfügt über **zwei Standorte**. Die Einrichtung in der Langen Gasse 8 („Stammhaus“) bietet 108 Plätze (aktuelle Auslastung: 90 Kinder) bei 11 Erzieher:innen.

Die steigende Anzahl der Kinder in den letzten Jahren forderte einen Neubau in der Schweinfurter Straße, angegliedert an die Grundschule. In Folge des Abzuges der US-Amerikaner wurden rund 100 Wohneinheiten frei, wodurch der Kinderzuwachs in Geldersheim in kurzer Zeit deutlich anstieg. Von 74 möglichen Plätzen der Kindertagesstätte in der Schweinfurter Straße sind aktuell 67 Plätze belegt.

Beide Standorte bieten die Betreuung von Kindern unter einem Jahr bis zur Einschulung sowie eine **Ferienbetreuung** an.

Schulen

Geldersheim verfügt über eine **Grundschule** im Ort. Das Gebäude der Dr.-Valentin-Engelhardt-Grundschule sowie die angrenzende Turnhalle wurde vor einigen Jahren generalsaniert. Dort sind derzeit 5 Klassen mit insgesamt 99 Schüler:innen.

Die älteren Schüler:innen von Geldersheim besuchen die **Mittelschule** in Bergheinfeld, welche über eine Ganztagesbetreuung verfügt, sodass die Kinder auch am Nachmittag betreut werden können.

Realschulen sowie **Gymnasien** befinden sich in Schweinfurt und können von den Schüler:innen mit dem Bus besucht werden. Je nach Schule können hier auch Angebote wie die Ganztagesbetreuung angenommen werden.



Kindergarten an der Schweinfurter Straße

Quelle: Gemeinde Geldersheim



Luftbild der Grundschule

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Weitere Angebote im Bereich Bildung, wie z.B. der Volkshochschule Schweinfurt oder der Musikschule Schweinfurt werden in verschiedenen Räumlichkeiten in Geldersheim angeboten.

Jugendtreff

In Geldersheim gibt es einen Jugendtreff speziell für Jugendliche oder junge Erwachsene. Dieser befindet sich in einem Gebäude angrenzend an das Rathaus und ist für Jugendliche ab 16 Jahren jeden Donnerstag ab 18:30 Uhr geöffnet.

Angebote für Senior:innen

Unter dem Aspekt des demographischen Wandels sollte in Zukunft speziell die Bevölkerungsgruppe der Senior:innen und ihre Bedarfe betrachtet werden. Folgende Angebote für Senior:innen und die betagte Bevölkerungsgruppe sind in Geldersheim vorhanden.

Der aus Geldersheim gebürtige Kölner Domherr Dr. Valentin Engelhard stiftete 1516 das Pfründerspital, das heute das Alten- und Pflegeheim St. Martin ist. Die vollstationäre Einrichtung mit 77 Pflegeplätzen und weiteren Kurzzeitpflegeplätze bietet Senior:innen aus Geldersheim und der Umgebung einen wohnortnahen Lebensabend. Direkt im Ortskern gelegen bietet das Haus viele Vorteile wie die fußläufige Nähe zur Ortskirche St. Nikolaus. Das Gebäude wurde von 2003 bis 2006 saniert und erweitert, jedoch kann es aufgrund aktueller Regelwerke und der Lage im dicht bebauten Altort nicht nochmals vergrößert bzw. saniert werden. Deshalb wird derzeit über einen Standortwechsel nachgedacht, der im Umkehrschluss eine zukunftsfähige Nachnutzung für das alte Gebäude erfordert.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei ist ein Neubau mit Alten- und Pflegeheim sowie einem Ärztehaus angedacht. Konkrete Planungen gibt es bisher noch nicht.

Ambulante oder mobile Pflege kann über den Pflegestützpunkt Schweinfurt organisiert werden. Hierfür bietet die Internetseite der Gemeinde ausführliche Informationen und stellt einen Kontakt zum Pflegestützpunkt her. Verschiedene pflegerische Tätigkeiten aber auch Betreuungs- und Freizeitangebote werden hiermit abgedeckt.

Trotz der aktuellen positiven Situation aufgrund des eigenen Alten- und Pflegeheims im Ort, ist es wichtig, weiterhin die Alterung der Bevölkerung zu betrachten und auf die Entwicklung mit speziellen Angeboten für Senior:innen zu reagieren. Das eigenständige Wohnen in dafür angepassten altersgerechten Wohneinheiten ist ein wichtiger Aspekt, der zukünftig genauer verfolgt werden sollte.



Alten- und Pflegeheim St. Martin
Quelle: Gemeinde Geldersheim

Medizinische Infrastruktur

Geldersheim verfügt über eine Praxis für Allgemeinmedizin im Ortskern. Seit 2022 befindet sich diese im Oberdorf 4. Des Weiteren befindet sich eine Zahnarztpraxis in der Würzburger Straße 1 und eine Praxis für Physio- und Ergotherapie in der Schweinfurter Straße 10.

Somit ist die **Grundversorgung** abgedeckt. Bei speziellen Anliegen müssen die Bewohner:innen die Fachärzt:innen bzw. Krankenhäuser in der Umgebung, speziell in Schweinfurt oder Werneck, aufsuchen.

Nahversorgung und Gastronomie

Im Ort ist die **Bäckerei** „Wehner“ sowie die **Metzgerei** „Hemmerich“ angesiedelt. Beide befinden sich im Unterdorf, zentral im Ortskern.

Des Weiteren befindet sich direkt angrenzend an den Sportplatz die **Sportgaststätte** des Ortes. Zum aktuellen Zeitpunkt können hier vor allem griechisch mediterrane Gerichte verzehrt werden. Von Dienstag bis Samstag hat das Restaurant in den Abendstunden geöffnet, an Sonn- und Feiertagen in den Mittags- und Abendstunden.

Die **Weinstube Zehnthof** kann für eine Feier o.Ä. nach Absprache mit den Inhaber:innen gebucht werden. Der Schwerpunkt der Weinstube liegt allerdings auf der Vermietung von Gästezimmern und Ferienwohnungen. Der Zehnthof befindet sich im Oberdorf 11, unweit von der Kirche und somit dem Ortskern entfernt. Der sanierte **Fränkische Hof** wurde jahrelang als Gaststätte betrieben. Allerdings ist seit einigen Jahren kein Pächter zu finden, weshalb die Räumlichkeiten leer stehen und für gemeinschaftliche Zwecke genutzt werden.

In vielen Orten ist der Trend zu erkennen, dass immer mehr Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie z.B. Dorfbäckereien und Metzgereien ihren Betrieb aufgeben. Besonders deswegen wird es zukünftig wichtig sein, diese Läden zu halten und für diese attraktive Bedingungen zu schaffen.



Sportplatz mit Sportgaststätte
Quelle: Gemeinde Geldersheim



Weinstube Zehnthof im Oberdorf



Metzgerei Hemmerich im Unterdorf

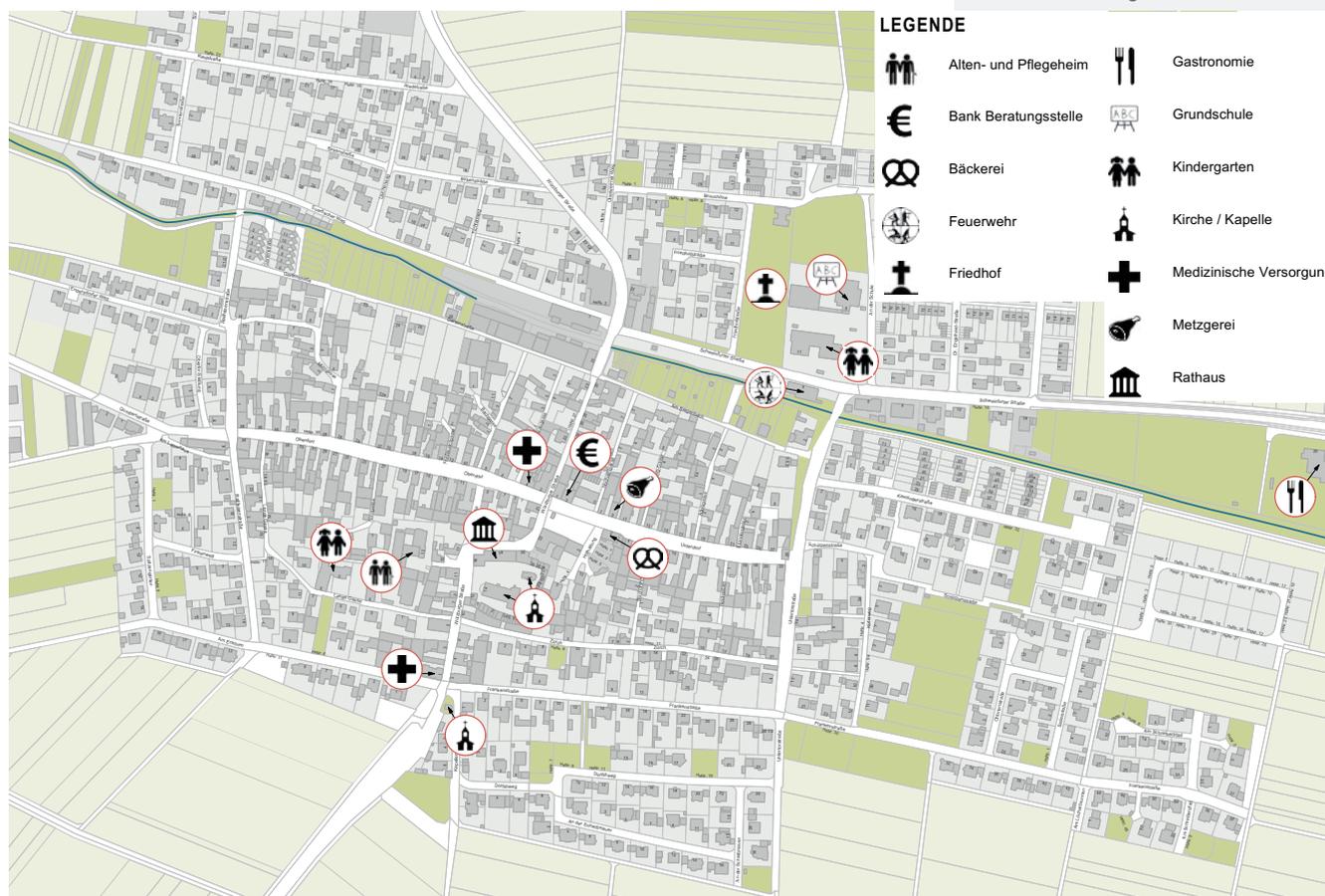
Lebensmittelmärkte befinden sich in den nahe liegenden Orten Euerbach, Niederwernn und Bergrheinfeld sowie dem Schweinfurter Stadtteil Bergl. Diese sind jedoch für mobilitätseingeschränkte Personen nicht ohne weitere Hilfe erreichbar. Bemühungen zur Ansiedlung eines Marktes in Geldersheim waren bisher nicht erfolgreich.

Bis zum Jahr 2021 waren am Marktplatz zwei Bankfilialen ansässig, die jedoch geschlossen wurden.

Weitere Einrichtungen des gehobenen periodischen Bedarfs und des höheren spezialisierten Bedarfs sind ebenfalls am Bergl angesiedelt. Hier sind Drogerie-Läden, eine Apotheke, Spielwarenläden etc. zu finden.

Speziell für mobilitätseingeschränkte und ältere Personen ist es nur schwer möglich, eigenständig ihre Einkäufe zu tätigen. Die Lebensmittelmärkte sind lediglich mit dem Auto oder umständlich mit dem Bus zu erreichen.

Daseinsvorsorge



3.7 WIRTSCHAFT UND ARBEIT



Gewerbegebiet im nord-westlichen Siedlungsgebiet

Gewerbeflächen

In Geldersheim sind gewerbliche Bauflächen mit insgesamt ca. 3,2 ha vorhanden, die sich im nordwestlichen Gemeindegebiet konzentrieren. Zwischen der Würzburger Straße und der Staatsstraße St 2446 befinden sich die Gewerbeflächen der Bebauungspläne „Nördlich der Münnerstädter Straße“ und „An der B19“.

Des Weiteren ist die Gemeinde Geldersheim ein Mitglied des Zweckverbandes Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks. Auf dieser Fläche soll zukünftig ein neuer Gewerbepark von rund 100 ha entstehen, welcher genauer in Kapitel 3.8 erläutert wird.

Gewerbebetriebe

Die Gemeinde Geldersheim zählte im März 2023 **179 angemeldete Gewerbetreibende**. 60 Gewerbetreibende haben ihren Sitz im Gewerbegebiet. Zum Großteil haben die Betriebe ihre Hauptniederlassung in der Gemeinde. Einzelne Ausnahmen sind Zweigniederlassungen und unselbstständige Zweigstellen.

Von insgesamt 1.532 ha Bodenfläche, nimmt die Industrie- und Gewerbefläche 18 ha ein, was einen Anteil von 1,2 % ausmacht.

Im Ort sind u.a. Betriebe der Industrie, des Einzel- aber auch des Großhandels sowie Dienstleistungen für Unternehmen angesiedelt. Hierzu zählen neben den Angeboten der Daseinsvorsorge, d.h. einem Bäcker und einem Metzger, eine Schreinerei, Montagebau und Holztechnik, Baugeschäfte des Hoch- und Tiefbaus oder KFZ-Werkstätten. Daneben befinden sich einige weitere Betriebe im Ort.

Besonders zu erwähnen ist das Holz-Sägewerk „Lothar Stark Zimmerei“, dass sich trotz einer großen Fläche und großen Hallen / Lagerstätten etc. in zentraler Ortslage befindet. Das Sägewerk ist umgeben von Wohnbebauung und fügt sich damit nur schwer in die städtebauliche Struktur an dieser Stelle ein. Immissionen für Anwohner:innen führen hierbei zu Belastungen.



Holz-Sägewerk „Lothar Stark Zimmerei“

Beschäftigung

Die Anzahl der **Beschäftigten am Wohnort** (1.307 Personen, Stand 2021) ist deutlich höher als die Zahl der **Beschäftigten am Arbeitsort** (429 Personen, Stand 2021), die vorwiegend im produzierenden Gewerbe tätig sind. Diese Arbeitsplätze sind besonders im Gewerbegebiet zu verorten.

Die **Pendlerstatistik 2022** zeigt, dass eine tägliche Pendlerbewegung von ca. 1.600 Personen stattfindet. Zu den Einpendler:innen zählen hierbei 327 und zu den Auspendler:innen 1.205 Personen im Jahr 2022. Demnach ergibt sich ein negativer absoluter Pendlersaldo von -878 Personen. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Zahl der Ein- und Auspendelnden.

Der **negative Pendlersaldo** bedeutet, dass mehr Personen zum Arbeiten in einen anderen Ort fahren, als nach Geldersheim zum Arbeiten kommen. Die Nähe zu Schweinfurt und Würzburg und die damit einhergehend gute Erreichbarkeit vieler Arbeitsplätze fördern die steigende Zahl der Auspendelnden.

Die **Zahl der Arbeitslosen** (Jahresdurchschnitt) in der Gemeinde Geldersheim ist seit 2015 von 58 zunächst auf 83 im Jahr 2016 angestiegen und dann bis 2021 auf 38 Personen gesunken. Im Vergleich zu der Obereinheit des Landkreises Schweinfurt ist die Zahl sehr gering.

Landwirtschaft

Im Mai 2023 wurden **21 landwirtschaftliche Betriebe** in Geldersheim gezählt. (Im Jahr 2020 waren es 20 LW. Die Mehrheit dieser besitzt über 10 ha, acht Betriebe eine Landfläche von über 50 ha.)

Bei der **Bodennutzung** von Geldersheim wird für die Jahre 2003, 2007, 2010 und 2016 ebenfalls die **landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)** dargestellt. Die Hektarzahlen weisen hierbei keine großen Veränderungen auf. Die LF misst im Jahr 2003 1.166 ha und bei der letzten Messung im Jahr 2016 1.174 ha. Der Großteil der LF wird für Ackerland, darunter hauptsächlich Getreide (Mehrheit Weizen) und Hackfrüchte, hergenommen.

Zu **Viehhaltern** und dem **Viehbestand** kann festgestellt werden, dass sich die Anzahl der Rinder und Schweine seit 1999 bis 2016 verringert hat. Die Zahl an Hühnern ist seit 1999 leicht angestiegen.

Die **Ökomodellregion Oberes Werntal** setzt sich u.a. das Ziel, Bio-Betriebe und ökologische Produktionsweisen im Bereich der Landwirtschaft zu stärken. Einige Betriebe des Ökolandbaus befinden sich bereits im Gebiet der ILE Allianz Oberes Werntal und können auch zukünftig für die Landwirt:innen der Gemeinde Geldersheim einen Anreiz und Vorbild bilden.

Für Geldersheim ist der Jakobs Holunderhof hervorzuheben, welcher unter ökologischen Bedingungen Kuh- und Schweinehaltung mit eigener Futterproduktion betreibt, sowie (Streu-)Obst anbaut und verarbeitet.



Einpendler, Auspendler und Binnenpendler von Geldersheim

Quelle: Pendleratlas

Zwischen 2015 und 2019 wurden Flüchtlinge der Gemeinschaftsunterkunft eingerechnet.

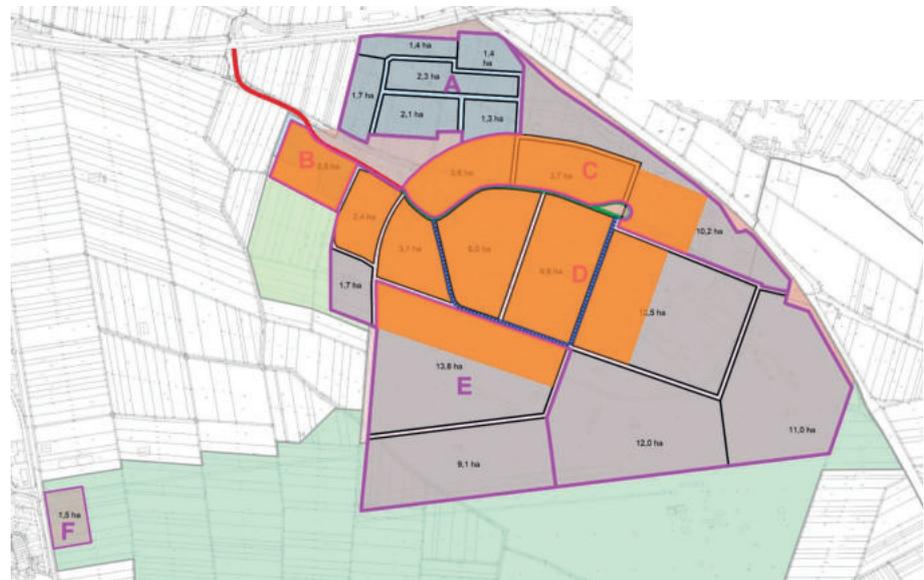


Viehhaltung in der Gartenstraße

3.8 KONVERSIONSFLÄCHE CONN BARRACKS

Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Geldersheim spielt der Gewerkepark eine große Rolle. Dieser wird dennoch zum aktuellen Zeitpunkt keinen Schwerpunkt dieses ISEKs darstellen.

Mit dem Abzug der US-Streitkräfte aus der Region Schweinfurt im Jahr 2014 wurde die militärische Nutzung in den Conn Barracks, ein ehemaliges Kasernengelände der US-Heeresgarnison Schweinfurt, auf einer Fläche von ca. 203 ha beendet. Die Konversionsliegenschaft befindet sich im Nordwesten von Geldersheim innerhalb der Gemeindegebiete von Geldersheim (ca. 167 ha), Niederwerrn (ca. 33 ha) und der Stadt Schweinfurt (ca. 1 ha). Die Entwicklung der Conn Barracks ist für die Region Schweinfurt sowie insbesondere für die daran angrenzenden Gemeinden von hoher Bedeutung.



Nettobauland der ehemaligen Conn Barracks

Quelle: Landratsamt Schweinfurt

Im Dezember 2013 schlossen sich die drei betroffenen Gebietskörperschaften gemeinsam mit dem Landkreis Schweinfurt zu einem **Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“** zusammen, um die angestrebte Nachnutzung der Liegenschaft als interkommunaler Gewerbepark vorzubereiten und umzusetzen. Die Stimmrechte und Finanzierung werden hierbei auf alle vier Gebietskörperschaften aufgeteilt.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird bis mindestens 2025 ein Teil der Fläche (überwiegend Gemarkung Niederwerrn) für die **AnKER-Einrichtung** genutzt. Hierbei handelt es sich um die unterfränkische Aufnahmestelle für Asylbewerber:innen in Deutschland. Von 2015 bis 2019 wurde ein angrenzender Bereich als **Gemeinschaftsunterkunft** für Flüchtlinge genutzt (Gemarkung Geldersheim).

Für die zukünftige Entwicklung des Areals wurde im Jahr 2017 eine **Machbarkeitsstudie** erarbeitet. Das Nutzungskonzept sieht im Wesentlichen einen **Gewerbepark** mit einer Fläche von ca. 100 ha vor. Weitere ca. 70 ha sind für eine **extensive, naturnahe Landschaftsnutzung** vorgesehen. Ebenso wird eine Fläche für Gemeinbedarf für den gemeindlichen **Bauhof** eingeplant, welche bereits von der Gemeinde erworben werden konnte.



AnKER-Einrichtung Unterfranken

Quelle: Mainpost

In der Entwicklung des Gewerbegebietes werden **große Chancen für die Wirtschaftsregion Schweinfurt** gesehen. Ziel ist es, dass auch die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt und die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden von der neuen Nutzung dieser Konversionsfläche profitieren.

Für die Gemeinde Geldersheim bedeutet dieser Gewerbepark vielfältige **neue Aufgaben**. Zunächst gilt es, eine aus städtebaulicher Sicht hochwertige Entwicklung des Gebietes, gegebenenfalls durch einen städtebaulichen Ideen-Wettbewerb, einzuleiten. Mit der Realisierung des Gewerbeparks werden sich außerdem die Zuständigkeitsbereiche des Bauhofs und der Feuerwehr erweitern.

Es ist weiterhin ein **Bewohnerzuwachs** durch die Angestellten des neuen Gewerbepark zu erwarten. Um als **attraktiver Wohnstandort** wahrgenommen zu werden, sind verschiedene Wohnformen und eine ausreichende Nahversorgung vor Ort umso mehr von besonderer Bedeutung.

Für die **Akzeptanz** aus der Bevölkerung wird es außerdem wichtig sein, eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen dem Ortskern und der ehemaligen Militärsfläche zu gestalten, dass die wertvollen Naturräume erlebt und als Naherholungsgebiet genutzt werden können.

Derzeit laufen noch die Wertermittlungen der BIMA für den Verkauf der Konversionsflächen an die Gemeinden. Erst wenn die Kaufverhandlungen abgeschlossen sind, werden konkrete Planungen eingeleitet.

Im November 2022 fanden in den Gemeinden Niederwerrn und Geldersheim **Bürgerdialoge** statt, um die Bevölkerung über das Nutzungskonzept und den aktuellen Sachstand zu informieren.



Luftbild der Conn Barracks

Quelle: Gemeinde Geldersheim

3.9 VERKEHRSTRUKTUR

Verkehrliche Anbindung

Über die **Kreisstraße SW 31** ist die Gemeinde Geldersheim an Schweinfurt sowie die St 2446 angebunden. Die Staatsstraße St 2446 geht in die Bundesstraße B 19 über, verbindet daher Geldersheim mit den umliegenden Gemeinden Niederwern und Euerbach, und führt ebenfalls in Richtung Werneck und Münnerstadt.

Die **Schweinfurter Straße** verläuft in Ost-West-Richtung durch den Ort und mündet in die Würzburger Straße im Ortskern. Die Schweinfurter Straße (SW31) führt unter einer engen Bahn-Unterführung durch und grenzt direkt an den Schweinfurter Stadtteil Bergl an.

Die **Autobahnauffahrt** „Schweinfurt-West“ der **A71** ist in zwei Kilometern Entfernung und 3 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Das „Dreieck Werntal“ wiederum verbindet die Autobahnen A71 mit der **A70** sowie im weiteren Verlauf mit der **A7**, wodurch die Bewohner:innen von Geldersheim auch diese in wenigen Minuten mit dem Auto erreichen können. Durch die Lage am Knotenpunkt der Bundesautobahnen besteht eine gute überregionale Verkehrsanbindung nach Würzburg, Bamberg und Erfurt.



Lage zu den Autobahnen und Bundesstraßen

Quelle: Eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung

Verkehrszählungen entlang der Ortsdurchfahrt

Verkehrszählungen im Jahr 2021 entlang der Ortsdurchfahrt von Geldersheim zeigen folgende Daten: Gezählt wurde an der Schweinfurter Straße (SW 31) auf Höhe der Kläranlage, die sich östlich des Siedlungsgebietes befindet. Die Fahrzeuge kamen von Schweinfurt und sind somit nach Geldersheim hineingefahren. Hierbei wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3.930 KfZ/24h gezählt. Davon sind 42 KfZ/24h auf den Schwerverkehr (Busse und LKWs) anzurechnen.

Eine weitere Verkehrszählung an der Würzburger Straße kurz vor der Kreuzung auf die St 2446 zeigt, dass hier deutlich höhere Zahlen des Schwerverkehrs vorkommen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke verzeichnet hier 2.807 KfZ/24h. Davon wurden 139 KfZ/24h als Schwerverkehr gezählt, die auf das angrenzende Gewerbegebiet an der Würzburger Straße zurückzuführen sind.

Insgesamt zeigt die Verkehrsstärke an den beiden Punkten einen deutlichen Verkehrsfluss durch Geldersheim.

Geschwindigkeitsmessung

Im Zeitraum vom 14. Juli 2021 bis 11. August 2021 wurde an der Würzburger Straße, kurz nach der Einmündung zur Riedstraße, eine Geschwindigkeitsmessung für ankommende Fahrzeuge durchgeführt. Die Geschwindigkeitsmessung zeigt deutliche Geschwindigkeitsübertretungen am gemessenen Ort. Das Tempolimit an dieser Stelle beträgt 50 km/h.

Fahrzeuge gesamt	18.622
DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr	658
DJV = durchschnittlicher Jahresverkehr	240.170
Vd (km/h) = Mittelwert aller gemessenen Geschwindigkeiten	46 km/h
Vmax (km/h) = Maximalgeschwindigkeit	91 km/h
Geschwindigkeitsübertretung	32,08 %

Diese Messung zählt eine durchschnittliche Verkehrsstärke von 658 Fahrzeugen pro Tag mit einer mittleren Geschwindigkeit von 46 km/h und der höchsten gemessenen Geschwindigkeit von 91 km/h. Somit lässt sich eine deutliche Geschwindigkeitsübertretung von 32 % der Fahrzeuge ausrechnen. Für Geldersheim bedeutet dies, dass vor allem das angrenzende Wohngebiet an der Würzburger Straße von Lärm betroffen sein kann.

Aber auch die 658 am Tag gemessenen Fahrzeuge zeigen ein hohes Verkehrsaufkommen an dieser Stelle. Da die Messung in der ankommenden Richtung durchgeführt wurde, hat dies auch Auswirkungen auf den Ortskern.

Standort der Geschwindigkeitsmessung
 Quelle: eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung

ÖPNV

Geldersheim ist trotz der Nähe zu Schweinfurt nicht an den Stadtbusverkehr der Stadtwerke Schweinfurt angebunden, da eine direkte Busverbindung an den Bergl wegen der engen Bahnunterführung nicht möglich ist.

Das **ÖPNV-Angebot** wird zwar über die Verkehrsgemeinschaft Schweinfurt (VSW) abgedeckt, welche aber im Vergleich zu anderen Anbietern seltenere Busverbindungen aufweist. Im Vergleich zu anderen Kommunen mit ähnlicher Entfernung zu Schweinfurt fällt das ÖPNV-Angebot von Geldersheim somit negativ auf.

Die Busse des Verkehrsanbieters Metz fahren von Montag bis Freitag vor allem zu den Schul- und Arbeitszeiten von ca. 7:00 bis 9:00 Uhr und wieder ab 12:00 bis 16:00 Uhr. Die Buslinie führt von Werneck über Geldersheim nach Schweinfurt. Außerhalb dieser Stoßzeiten verkehren zwar Busse, teilweise sind allerdings längere Wartezeiten von über einer Stunde gegeben. Nach 19:00 Uhr gibt es an Werktagen keine Busverbindung mehr nach Schweinfurt bzw. zurück nach Geldersheim. An Wochenenden und speziell an Sonn- und Feiertagen fällt das ÖPNV Angebot sehr gering aus und die Bewohner:innen sind somit überwiegend an das eigene Auto oder alternative Verkehrsmittel gebunden.

Haltestellen für die Buslinie 8148 sind Am Eckturm, am Marktplatz sowie an der Birkenstraße zu finden. Die Haltestellen Riedstraße und Gartenstraße werden lediglich zu bestimmten Uhrzeiten angefahren.

Um den Zug nutzen zu können, müssen die Bewohner:innen von Geldersheim zunächst nach Schweinfurt gelangen. Dort halten die Züge der Deutschen Bahn sowie der Erfurter Bahn.



Bushaltestelle „Am Eckturm“

Rad- und Wanderwege

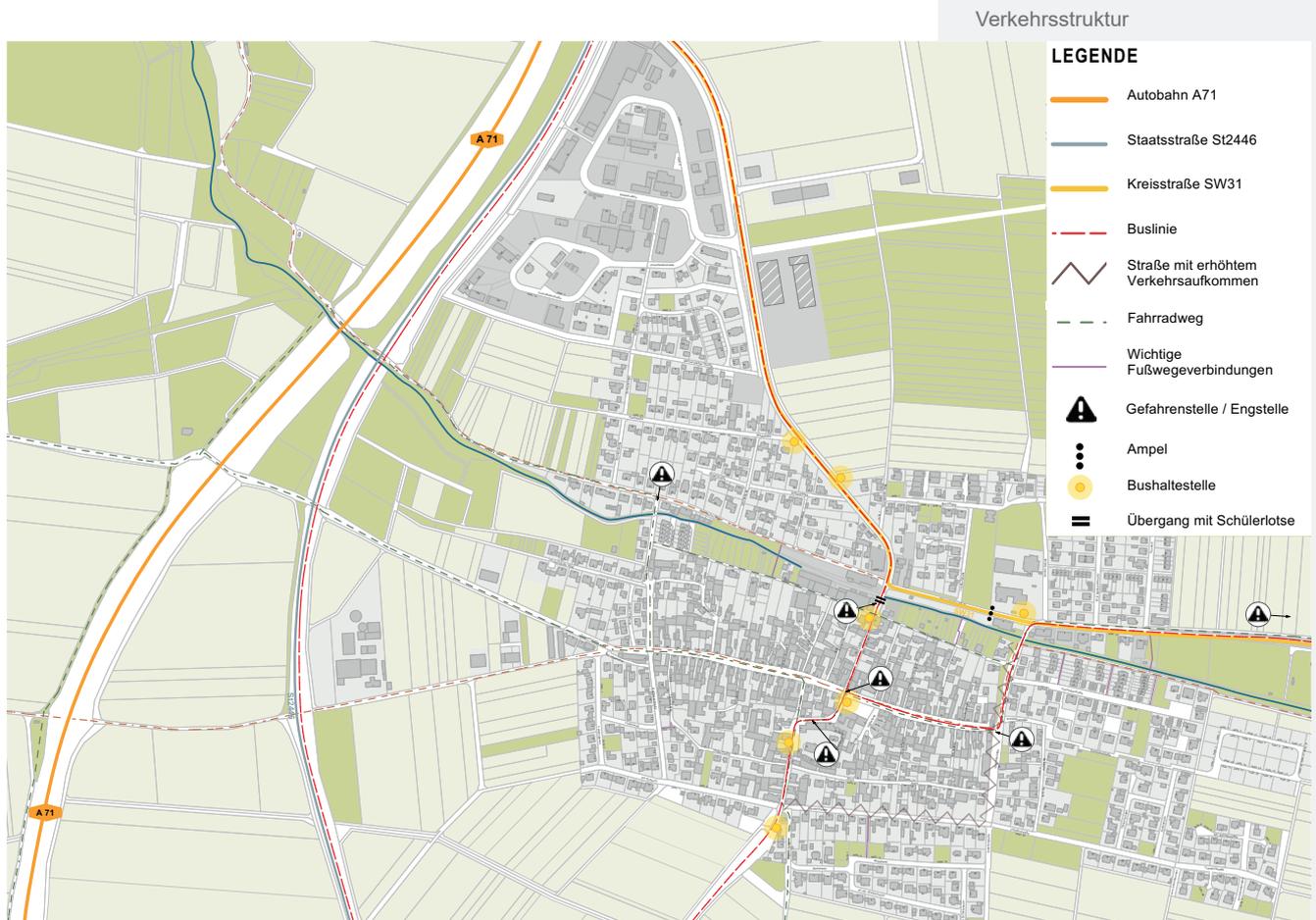
Ausgeschilderte **Rad- und Wanderwege** führen hauptsächlich in Ost-West-Richtung durch den Ort. Der „Wern-Radweg“ z.B. verläuft in östlicher Richtung über die angrenzenden Felder und schließlich durch Geldersheim entlang des Ober- bzw. Unterdorfs. Weiter nach Schweinfurt geht es über einen parallel zur SW 31 verlaufenden, von der Fahrbahn getrennten Radweg. Kritikpunkt dieses Radweges ist allerdings, dass dieser kurz vor Geldersheim endet und der Radverkehr so auf der Schweinfurter Straße auf der Fahrbahn mitfahren muss. Zudem ist der Zustand dieses Radwegs schlecht. Auch besteht eine große Gefahrenstelle an der Bahnunterführung kurz vor Schweinfurt.

Das Radverkehrskonzept für den Landkreis Schweinfurt betrachtet bereits ebenfalls den Radweg zwischen Geldersheim und Schweinfurt und führt folgende Mängel auf: Beidseitig sind die Geh- und Radwege schmaler als das Mindestmaß. Außerdem gestaltet sich die Sanierung durch die Baumreihe als schwierig, weshalb hierfür eine Alternative gefunden werden muss.

Innerorts taucht an Wegeverbindungen wie den Übergängen über den Biegenbach immer wieder das Verkehrsschild zur gemeinsamen Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer auf.



Radweg entlang der SW31 in Richtung Schweinfurt



Gefahrenstellen im Verkehr

Das Nadelöhr, die **Bahnunterführung der SW31** bildet einen Problempunkt, gehört allerdings aufgrund der Lage auf Schweinfurter Gemarkung nicht in den Aufgabenbereich der Gemeinde Geldersheim. Hier wurden im Jahr 2016 innerhalb 24 Stunden knapp 5.000 Autos und rund 500 Fahrradfahrer:innen gezählt. Diese Engstelle bildet besonders für Schüler:innen von Geldersheim eine Gefahrenstelle, die regelmäßig die Strecke für den Schulweg mit dem Rad benutzen. Auch der Radweg nach Schweinfurt birgt Gefahren aufgrund des Zustandes.

Mehrere Gefahrenstellen befinden sich entlang der **Würzburger Straße** zwischen der Kreuzung zur Schweinfurter Straße und dem Marktplatz.

Zum Ersten ist eine Überquerung der Würzburger Straße für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen erschwert, da in diesem Bereich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszumachen ist und die Kreuzung von der Gartenstraße/Am Biegenbach sehr schlecht einsichtig ist. Auch Kinder der Grundschule oder des Kindergartens müssen teilweise die Würzburger Straße auf Höhe des Biegenbaches überqueren. Aufgrund des Verkehrsaufkommens gibt es zum einen eine kleine Unterführung, die jedoch schon mit Pfeilern gestützt wird. Daneben sorgt ein ehrenamtlicher Schülerlotse für eine sichere Überquerung.

Zum Zweiten ist die Würzburger Straße zwischen der Gartenstraße und dem Oberdorf sehr eng, sodass Begegnungsverkehr mit großen Fahrzeugen in diesem Teilstück nicht möglich ist. Dieses Verbindungsstück wird von vielen Autofahrer:innen beansprucht, um vom nördlichen in den südlichen Siedlungsbereich zu gelangen.

Zum Dritten ist die Kreuzung Würzburger Straße/Unter-/Oberdorf nur bedingt einsichtig und birgt dadurch Gefahren für alle Verkehrsteilnehmer:innen.

Im weiteren Verlauf der Würzburger Straße ist das Überquerung der Straße im Bereich Rathaus durch die S-Kurve erschwert.



Brücke über den Biegenbach



Würzburger Straße



Unterführung in der Würzburger Straße

Aufgrund der Straßenbreite können erhöhte Geschwindigkeiten in der **Untertorstraße** und **Frankenstraße** festgestellt werden, die zudem vermehrt befahren werden, um vom östlichen Ortsausgang zum südlichen zu gelangen ohne den Marktplatz zu passieren.

Im **Kreuzungsbereich Euerbacher Weg/Raiffeisenstraße** ergeben sich laut den Bürger:innen unübersichtliche und gefährliche Stellen wegen parkenden PKW, zu hoher Geschwindigkeit und fehlender Gehwege vor allem für Kinder (nahegelegener Spielplatz) und den Radverkehr.

In direkter **Nähe zur Grundschule und der Kita** an der **Schweinfurter Straße** befinden sich Hinweise zur Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h von Montag bis Freitag von 7:00 bis 17:00 Uhr. Eine Ampel sorgt für eine sichere Überquerung der Schweinfurter Straße auf Höhe des Feuerwehrgebäudes. Jedoch wird beobachtet, dass sowohl die Geschwindigkeitsbegrenzung als auch die Ampel nicht von allen Verkehrsteilnehmenden wahrgenommen werden.



Ampel an der Schweinfurter Straße

Öffentlicher Parkraum

Öffentliche Parkplätze befinden sich auf dem Marktplatz sowie in der Nebenstraße „Hofhaltung“, wo auch eine E-Ladesäule für Elektroautos installiert ist.

Entlang der Verkehrsachsen des Ortes, wie z.B. den Straßen „Unterdorf“ und „Oberdorf“ gibt es straßenbegleitende Parkstreifen, die durch den Bodenbelag sichtbar gemacht sind. Nahe dem Kindergarten am Biegenbach können entlang der Schweinfurter Straße PKWs senkrecht zur Straße abgestellt werden. Hierfür muss allerdings von der Straße der Gehweg überquert werden.

Für Besucher:innen der Kirche St. Nikolaus, der Gaden, des Rathauses sowie des Alten- und Pflegeheimes sind straßenbegleitend Stellplätze in der Würzburger Straße markiert, die jedoch nicht ausreichen, und teilweise zu Verkehrsbehinderungen führen.



Straßenbegleitendes Parken im Unterdorf

Probleme mit dem ruhenden Verkehr ergeben sich in der Langen Gasse durch den Bring- und Holverkehr am Kindergarten. Ebenso wird von den Bürger:innen angegeben, dass im Bereich des Marktplatzes trotz der bereits ausgewiesenen Stellflächen Parkplätze fehlen. Zu Stoßzeiten kann es daher am Kindergarten in der Langen Gasse und auch am Altenheim zu chaotischen Situationen des ruhenden Verkehrs kommen.

Weitere Problembereiche des ruhenden Verkehrs sind laut Aussagen von Bürger:innen u.a. auch in der Raiffeisenstraße. Auch wird darauf hingewiesen, dass in den nördlichen Wohngebieten in den ohnehin engen Straßen ein hoher Anteil an ruhendem Verkehr auszumachen ist, der die Zufahrten für Einsatzfahrzeuge erschwert bzw. nicht möglich macht.

Daneben mangelt es an sicheren Fahrradparkplätze am Marktplatz und an den beiden Kindergärten.

Barrierefreiheit

Entlang der Straßen Unterdorf und Oberdorf ist ein beidseitiger Gehweg gegeben. Für parkende PKWs ist ein extra Parkstreifen vorgesehen, sodass im Idealfall die Breite des Fußweges nicht minimiert wird.

Analyse Parkraum und
Barrierefreiheit



Der Gehweg besteht aus einem ebenen Pflaster, sodass sich auch Menschen im Rollstuhl, mit dem Rollator oder Kinderwagen hier gut bewegen können. Die Schweinfurter Straße verfügt ebenfalls über beidseitige breite Gehwege sowie eine Ampel mit einem Taster am Ampelmast als Element der Blindensignalisierung.

Die restlichen größeren Wohnstraßen des Ortes wie z.B. die Untertorstraße, sind meist mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Hier variiert jedoch der Grad der Barrierefreiheit, da nicht an allen Abschnitten sichergestellt ist, dass Absenkungen der Bordsteine vorhanden oder die Gehwege breit genug sind.

In den **engen Gassen**, die vom Unter- und Oberdorf abgehen, wie der Bachgasse oder der Langen Gasse sind keine Gehwege vorhanden. Die Straßenbreiten sind teilweise sehr eng und können sogar bei Lieferverkehr bereits zu Problemen führen. Das enge Stück der Würzburger Straße zwischen dem Marktplatz und der Schweinfurter Straße verfügt über keinen Gehweg, sodass dieser Abschnitt nicht von Fußgänger:innen benutzt werden kann.

Die **Bushaltestellen** im Ortsgebiet sind bis auf die Haltestelle Am Eckturn nicht barrierefrei ausgestattet. Diese wurde erst vor kurzer Zeit erneuert und verfügt nun über Elemente der Barrierefreiheit wie z.B. einem Blindenleitstreifen und einem Hochbord. Am Marktplatz befindet sich eine Glasüberdachung und eine Sitzbank, jedoch kein Leitstreifen und erhöhter Bordstein. Ein Umbau der Haltestellen mit erhöhtem Bord und Leitstreifen ist ratsam. Auch Überdachungen und Sitzmöglichkeiten können für eine Aufwertung sorgen.

Die **Fußwegeverbindungen** über den Biegenbach sind teilweise barrierefrei gestaltet. Der Bodenbelag des Verbindungsweges durch die Kleingärten östlich der Feuerwehr hat eine wassergebundene Decke, die ebenfalls mit z.B. dem Rollstuhl befahrbar ist. Der östliche Übergang nahe dem Blumengeschäft besitzt eine schmale Brücke über den Bach und ist daher für Menschen mit körperlichen Einschränkungen eher schwer zugänglich.

Allgemein ist zu erwähnen, dass Geldersheim eine gute Verbindung an das Straßennetz hat und die Bewohner:innen mit dem PKW schnell an ihr Ziel gelangen können. Defizite sind hierbei im Bereich des ÖPNV-Angebots zu benennen, da die Busse nach Schweinfurt eine seltenere Taktung anbieten und es somit zu Wartezeiten kommt.

Die Gestaltung des Unter- und Oberdorfs ermöglicht eine barrierefreie Erreichbarkeit. Einige Straßen sind aufgrund ihrer mangelnden Breite jedoch nicht fußgängerfreundlich ausgestattet. Zudem führen Gefahrenstellen im Verkehr zu Unsicherheiten bei den Bewohner:innen.



Gehweg an der Untertorstraße

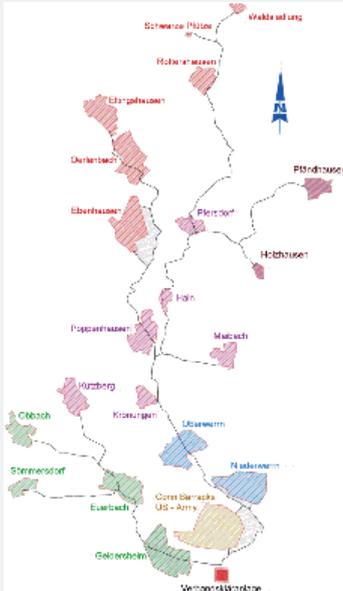


Fehlende Gehwege in der Braugasse



Fußweg über den Biegenbach

3.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR



Verbandsmitglieder und Gebiet
Quelle: Abwasserzweckverband
Obere Werntalgemeinden

Leitungen der Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Geldersheim wird über den Wasserzweckverband „Rhön-Maintal-Gruppe“ mit **Trinkwasser** versorgt. Dieser Zweckverband ist einer der ältesten und größten in Bayern.

Die Wasserleitungen wurden laut RMG in der **Untertorstraße** im Jahr 2007 und in der **Gartenstraße** im Jahr 2020 saniert.

Das **Schmutzwasser** wird über die östlich gelegene Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden abgeleitet. Das Klärwerk befindet sich an der Mündung des Biegenbachs in die Wern. Der Abwasserzweckverband entsorgt das Abwasser von insgesamt 17 Gemeindeteilen und wurde 1960 als Wasser- und Bodenverband gegründet.

Die **Kanäle** entstanden überwiegend in den Jahren 1965 sowie 1966 und wurden bis 1997 erweitert. Somit sind die ältesten Kanäle, welche sich u.a. in der Schweinfurter Straße, Riedstraße oder Münnerstädter Straße befinden, knapp 60 Jahre alt.

Breitbandversorgung

Ein wichtiger Standortfaktor in Zeiten der Digitalisierung ist die **Breitband- bzw. Glasfaserversorgung**, welche für die Haushalte schnelles Internet bringen soll. Auch Geldersheim beteiligt sich am Breitband-Förderprogramm des Freistaates Bayern. Gemäß der „Richtlinie zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern (Bayerische Gigabitrichtlinie – BayGibitR)“ sollen viele Kommunen in dieser zukünftigen technischen Entwicklung unterstützt werden.

Daneben baut das Unternehmen **GlasfaserPlus** in Geldersheim Glasfaser Anschlüsse aus. Hierbei kann dann eine Geschwindigkeit von bis zu 1 Gigabit pro Sekunde (Gbit/s) ermöglicht werden. Insgesamt 51 Haushalts-Anschlüsse sind zum aktuellen Zeitpunkt geplant.

Bei den **Netzbetreibern** der Region handelt es sich um die Telekom sowie dem Anbieter Vodafone.



Gebiete mit Breitbandausbau
Quelle: Bayerische Vermessungs-
verwaltung



Erzeugung regenerativer Energie

Der Energie-Atlas Bayern zeigt private sowie gemeindliche **Photovoltaikanlagen** auf Freiflächen und Dächern an. Für Geldersheim werden eine Anlage der Gemeinde sowie einige private Dachanlagen, die sich speziell im Gewerbegebiet an der B19 befinden, dargestellt. Dort lassen sich fünf Anlagen auf den Dächern der Gewerbebetriebe finden.

Ergänzend hierzu bietet der Landkreis Schweinfurt ein **Solar- und Gründachportal**, das über die Eignung aller Dachflächen für Photovoltaik, Solarthermie oder Dachbegrünung informiert und mithilfe eines Rechners den Ertrag und der sich daraus ergebenden Wirtschaftlichkeit zum ausgewählten Gebäude abschätzt.



Photovoltaikanlagen auf einigen Dächern von Gewerbebetrieben
Quelle: Gemeinde Geldersheim

Aufgrund des Osterpakets 2022 der Bundesregierung sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen privilegiert Vorhaben im Außenbereich und können bei einer maximalen Entfernung von 200 Metern entlang einer Autobahn oder zweigleisigen Schienenanlage auch ohne Bebauungsplan errichtet werden. Die N-Ergie plant derzeit ein bis zwei Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen westlich der A71 auf Geldersheimer Gemarkung. Geldersheim verfügt **nicht** über **Windenergieanlagen** innerhalb der Gemarkung.

Das **Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden** wird genutzt, um aus dem Klärschlamm durch Faulung Klärgas zu gewinnen, welcher dann zu Energieerzeugung genutzt werden kann. Die Faulgasmenge lag 2021 bei 374.745 m³/Jahr.



Klärwerk nahe des Siedlungsgebietes
Quelle: Gemeinde Geldersheim

3.11 FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS



Anlage des Sportverein 1. FC Geldersheim

Quelle: Gemeinde Geldersheim



Festumzug des Heimat- und Brauchtumvereins

Quelle: Heimatverein-geldersheim



„Galderschummer Kerwa“

Quelle: Samerberger Nachrichten

Vereine

Das Vereinsleben in Geldersheim ist mit **insgesamt 28 Vereinen** stark ausgeprägt. Insgesamt können so vielfältige Interessen der Bürger:innen abgedeckt werden. Die Vereine agieren in den Bereichen Sport, Kultur, Politik sowie Fortführung von Heimatgeschichte und Brauchtümern.

Der **Sportverein** 1.FC 1945 Geldersheim e.V. bietet ein breites Spektrum an Sportarten an. Von eher klassischen Sportarten wie Fußball oder Korbball reicht es hin bis zu Bogenschießen und Tennis. Die an den Sportplatz angegliederte Gaststätte bietet den Vereinsmitgliedern einen Ort zum Austausch.

Die **freiwillige Feuerwehr** Geldersheim zählte im Jahr 2020 insgesamt 65 aktive Feuerwehrmänner und -frauen. Einen Großteil der Einsätze sind mittlerweile Hilfeleistungseinsätze z. B. nach Verkehrsunfällen oder Hochwasser.

Seit dem Jahr 1988 besteht der Verein für **Heimat- und Brauchtumspflege** Geldersheim e.V.. Insbesondere der Erhalt und die Pflege des heimatlichen Brauchtums sowie das Fortführen von fränkischen Volkstänzen und das Tragen der Trachten stehen hier im Fokus. Jedes Jahr wird die „Galderschummer Kerwa“ zum Mittelpunkt des Vereins- und Dorflebens. Seit 1989 treten hier die Fichtenburschen und Fichtenmädchen auf und zeigen die traditionellen Kirchweih Tänze.

Der **Gesang- und Musikverein** 1874 e.V. Geldersheim hat sich das Ziel gesetzt, die Musik und den deutschen Chorgesang zu fördern. Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene musizieren an verschiedenen Veranstaltungen oder im Gottesdienst.

Für **Kinder und Jugendliche** bieten insbesondere die Sportvereine verschiedene Programme. Kleine Kinder unter drei Jahren können zusammen mit den Eltern oder anderen Verwandten die Krabbelgruppe des Ortes besuchen. In den Sommerferien wird zudem ein ansprechendes und vielseitiges Freizeitprogramm angeboten.

Für **Senior:innen** gibt es Vereine wie den Seniorenkreis St. Nikolaus oder andere Angebote der Kirchengemeinden.

Veranstaltungen

Im Ort erfolgen über das Jahr verteilt verschiedene Veranstaltungen. Die „**Galderschummer Kerwa**“, die Kirchweih der Gemeinde, ist eines der größeren, jährlich wiederkehrenden Events des Ortes.

Daneben finden immer wieder auch unter dem Jahr verschiedenste Veranstaltungen, die von künstlerischen Vernissagen in den Gaden bis hin zum gemeinsamen Singen reichen, statt.



Vernissage in den Gaden

Quelle: Atelier-endres

Auch Theateraufführungen oder Pflanzaktionen zählen zu den Ereignissen, bei denen sich die Bürger:innen von Geldersheim reichlich beteiligen können.

Vier verschiedene Räumlichkeiten bieten Platz für Feste und können auch von privaten Personen angemietet werden. Dazu zählen das Feuerwehrhaus mit einem großen Saal für bis zu 70 Personen, die Gaden mit Platz für 40 Personen und der Saal im Fränkischen Hof. Hier können Feste mit bis zu 120 Personen stattfinden. Darüber hinaus bietet der Schützengarten zukünftig Räumlichkeiten für Vereine und private Feierlichkeiten.

Spiel- und Sportplätze

Geldersheim besitzt insgesamt **vier Spielplätze**. Diese befinden sich nördlich der Schule, zwischen Karolingerstraße und Schützenstraße und am westlichen Siedlungsrand nahe der Raiffeisenstraße und des Engersdorfer Weges. Auf allen drei Spielplätze wurden vor kurzer Zeit einige Spielgeräte erneuert. Aus diesem Grund daher weisen sie einen guten bis sehr guten Zustand auf. Die drei Standorte decken das Siedlungsgebiet gut ab und ermöglichen kurze Fußwege zu den Spielmöglichkeiten. Zudem bieten die großen Laubbäume auf den Spielplätzen an der Karolingerstraße und nahe der Raiffeisenstraße ausreichend Schatten für die Kinder.

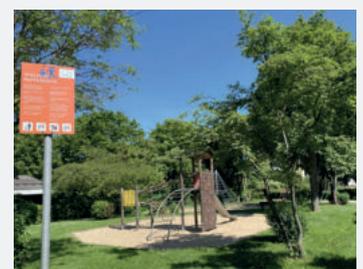
Insgesamt sprechen die Spielmöglichkeiten bevorzugt die kleineren Kinder an. Vor allem den **Jugendlichen ab 10 bis 12 Jahren** fehlt es an Spielmöglichkeiten wie z.B. einer Tischtennisplatte oder einem Basketballkorb.

Der **Sportplatz von Geldersheim** befindet sich am östlichen Ortsrand. Hier lassen sich ein Fußballplatz, mehrere Tennisplätze sowie ein Beachvolleyballfeld auffinden. Auf dem Areal des Sportgeländes ist zudem eine Sportgaststätte vorhanden, die zum aktuellen Zeitpunkt von einer griechischen Bewirtung geführt wird.

Östlich der Kläranlage auf Schweinfurter Gemarkung befindet sich ein **Spielplatz** im sogenannten **Fichtenwäldchen**, der von Geldersheim über den Radweg innerhalb von 5 Minuten mit dem Rad zu erreichen ist.



Fränkischer Hof



Spielplatz nahe der Raiffeisenstraße



Ausschilderung der Rad- und Wanderwege in Geldersheim



Radweg nach Schweinfurt



Gasthaus und Weinstube Zehnthof

Rad- und Wanderwege

Durch den Ort Geldersheim führen mehrere Wanderwege. Am Marktplatz befindet sich zur Orientierung eine Karte mit den möglichen Wander- und Radwegeoptionen. Ein erhöhtes Fahrradaufkommen ist entlang der Gartenstraße und am Biegenbach auszumachen.

Zu den **Wanderwegen** zählen unter anderem der Jakobsweg (Vacha-Fulda-Schweinfurt) sowie speziell der unterfränkische Jakobsweg (Schweinfurt-Würzburg). Ebenfalls gibt es Wege für den **Radverkehr**, bei denen ebenfalls der Jakobus Radpilgerweg (nach Euerbach und Schweinfurt) zu nennen ist. Der Wern-Radweg führt in Richtung Niederwerrn und Bergtheinfeld, sodass alle Richtungen abgedeckt sind. Über diesen können Radfahrer:innen auf den Main-Werra-Radweg, der zum „Bayernnetz für Radler“ gehört, gelangen. Jedoch ist der Radweg nach Schweinfurt schlecht ausgebaut.

Die ILE Allianz Oberes Werntal verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, in allen Mitgliedsgemeinden einen Lieblingsplatz zu schaffen. Diese bestehen aus einer Bank, die zum Verweilen einlädt sowie einer Stehle mit der Aufschrift „**Liebingsplatz Oberes Werntal**“. In Geldersheim befinden sich gleich zwei dieser Punkte, einmal an der „Leusenberghöhe“ und an der Wegkreuzung Schnackenwerther Weg/ Rosenleite, am Bildstock „Dachdeckermarter“. Insgesamt wurden alle Lieblingsplätze mit einem Rundweg verbunden, der sich gut für eine Fahrradtour eignet.

Im Ort gibt es einige Fuß- und Radwegeverbindungen, die für eine gemeinsame Nutzung beschildert sind. Hierbei handelt es sich z.B. um Überquerungen des Biegenbaches zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsteil.

Tourismus

Die überregionalen Fahrradwege entlang des Jakobus-Weges laden gelegentlich (Tages-)Touristen mit dem Fahrrad nach Geldersheim ein.

Die große und sehenswerte Kirchenburg, die Gadenanlagen und sich darin befindliche Ausstellungen und Museen ziehen zudem Tourist:innen an. Zur Zeit der Kirchweih werden zudem viele Personen aus anderen Gemeinden auf Geldersheim aufmerksam.

Zu den Übernachtungsmöglichkeiten in Geldersheim lassen sich drei Ferienwohnungen und zwei Unterkünfte mit Gästezimmern nennen. Diese befinden sich unter anderem im Zehnthof.

Geldersheim hat vergleichsweise hohe Übernachtungszahlen zu verzeichnen, welche jedoch größtenteils auf Personen, die arbeitsbedingt im Ort übernachten, zurückzuführen sind. Nur einen kleinen Anteil nehmen Freizeittourist:innen, die zumeist mit dem Rad oder zu Fuß unterwegs sind, ein.

Die Zahlen variieren deutlich in den Jahren 2014 bis 2020 wie folgende Tabelle zeigt.

Jahr	Zahl der Übernachtungen in allen Beherbergungsstätten
2014	1.238
2016	3.038
2018	479
2020	2.979

Insgesamt spielt der Tourismus eine untergeordnete Rolle in Geldersheim und ist auf den Pilger-, Wander- und Radtourismus beschränkt.

Freizeitangebot





-
- 4.1 Nutzungsstruktur
 - 4.2 Gebäudezustand
 - 4.3 Zustand der Straßen
 - 4.4 Grundstücksgrößen
 - 4.5 Historisches Ortsbild
 - 4.6 Freiraum und Grünstruktur
 - 4.7 Städtebauliche Missstände
 - 4.8 Ziele der städtebaulichen Sanierung

GEBIETSBEWERTUNG



4.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurden im Kapitel 3.5 beschrieben.



Zimmerei an der Würzburger Straße

Im Altort von Geldersheim ist die **dominierende Nutzung das Wohnen**.

Einzelne Einrichtungen von **Gewerbetreibenden, Dienstleistern und Handwerkern** sind im gesamten Altort ansässig. Dazu zählen u.a. eine Zimmerei, ein Bäcker, ein Metzger, eine Außenstelle der Bank, zwei Friseursalons, Arztpraxen, gastronomische Angebote und Beherbergungsangebote. Allerdings ist die örtliche Grundversorgung derzeit nicht gesichert. Um die Versorgung zu decken, müssen die Verbrauchermärkte in den Nachbarorten aufgesucht werden.

Die Zimmerei Lothar Stark lenkt durch die zentrale Lage an der Kreuzung der Schweinfurter und Würzburger Straße viel Aufmerksamkeit auf sich. Die großen Lagerhallen fügen sich nicht passend in das umliegende Gebiet ein. Zudem wird durch den Betrieb der Biegenbach unterbrochen.

Die **öffentlichen Einrichtungen** sind vorwiegend im Bereich des Marktplatzes und der Kirchenanlage sowie an der Schweinfurter Straße angesiedelt. Der Marktplatz und die Kirche bilden das Zentrum des Ortes. Dort befinden sich auch das Rathaus und die Gadenanlage mit Bücherei, Jugendraum und Museum. Um den Marktplatz herum sind einige leerstehende ehemaliger Ladenflächen in der Erdgeschosszone festzustellen. Die leerstehende Gaststätte Fränkischer Hof wird derzeit für Veranstaltungen von Vereinen und der Gemeinde genutzt.



Leerstände am Marktplatz

Die Kindertagesstätte sowie die Grundschule liegen an der Schweinfurter Straße angrenzend an den Friedhof außerhalb des Untersuchungsgebietes. Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist das Feuerwehrhaus am Biegenbach auszumachen. Der zweite Standort des Kindergartens ist in der Langen Gasse zu finden.

Angebote zur **Pflege und Betreuung** von Senior:innen sind in Geldersheim in Form des Alten- und Pflegeheimes St. Martin in unmittelbarer Nähe zur Kirche vorhanden.

Der Strukturwandel in der **Landwirtschaft** weist einen negativen Trend auf. In den letzten Jahren ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe geschrumpft. Diese Entwicklung wird mit aller Wahrscheinlichkeit in den nächsten Jahren anhalten.

Aus dem Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe resultieren untergenutzte bzw. leerstehende Hofstellen sowie ein Funktionsverlust des Ortskerns. Einige wenige Hofstellen sind auch heute noch in Betrieb, wie z.B. ein Stall mit Tierhaltung in der Gartenstraße.

Der **Bauhof von Geldersheim** befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt im Altort im Oberdorf. Zukünftig soll dieser seinen Standort jedoch auf der ehemaligen Fläche der Conn Barracks erhalten.

Dem Erhalt der baulichen Strukturen im Dorfkern gilt eine besondere Aufmerksamkeit. Eine Weiternutzung historischer Wohngebäude soll daher durch die Bezuschussung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Insbesondere auch Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude für Wohnzwecke sind geeignet, um den Bestand ortsbildprägender Gebäude nachhaltig zu sichern.



Derzeitiger Bauhof im Oberdorf

Nutzungsstruktur



4.2 GEBÄUDEZUSTAND



Guter Gebäudezustand



Guter Gebäudezustand



Gebäude mit mittlerem Gebäudezustand



Schlechter Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet ist zu erkennen, dass die Bausubstanz der Gebäude stark variiert. Einige Gebäudeeigentümer haben bereits die Angebote der Dorferneuerung seit den 1990er Jahre wahrgenommen, und Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Bei vielen Gebäuden im Ortskern besteht kein bzw. ein **geringer Sanierungsbedarf** (40 %). Dies gilt vor allem für den südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes und einige Gebäude entlang des Unterdorfes. Ein von außen nicht erkennbarer Sanierungsbedarf oder Ausstattungsmangel wurde in dieser Untersuchung nicht erfasst. Bei diesen Gebäuden wurden folgende Mängel festgestellt:

- 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 einem **mittleren Sanierungsbedarf** (40%) finden sich in allen Bereichen des Ortskerns. Vermehrt vorzufinden sind sie entlang des Oberdorfes. Hierbei handelt es sich in der Regel um folgende Schäden:

- 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.

Im Untersuchungsgebiet sind davon oftmals die Scheunen und Nebengebäude in der rückwärtigen Reihe betroffen. Aber auch Teile der östlich gelegenen Gaden weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Das Ortsbild wird durch diese Gebäude maßgeblich beeinträchtigt, die deutliche Schäden z. B. im Bereich der Fassaden, Fenster und Dächer besitzen. Das bereits wertvolle Erscheinungsbild des Ortes, dank einiger Gebäude und Straßenbereiche im Bereich des Unter- und Oberdorfes sollte, auch durch weitere Sanierungen gestärkt werden.

Als Gebäude mit **erheblichem Sanierungsbedarf** (8 %) (Schäden an allen Gewerken) wurden einige Haupt- und Nebengebäude, die schon seit Jahren leerstehend bzw. untergenutzt sind, eingestuft. In einigen Fällen könnte eine Komplettsanierung den eigentlichen Wert der Immobilie deutlich übersteigen. Speziell am Oberdorf und der Bachgasse lassen sich solche Gebäude auch mit Ausrichtung zur Straße hin feststellen.

Gebäude, deren Standfestigkeit aufgrund augenscheinlicher Mängel in der Statik stark gefährdet sind, werden mit einer **ruinösen Bausubstanz** (1 %) betitelt. Ein Rückbau dieser Gebäude ist voraussichtlich unumgänglich. Diese Einschätzung betrifft Gebäude in der Mühlgasse, der Bachgasse, der Adels-gasse und im Zürch.

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet ein hoher energetischer Sanierungsbedarf vorhanden. Energetische Sanierung bezeichnet in der Regel die Modernisierung eines Gebäudes im Bestand zur Minimierung des Energieverbrauchs. Dies kann auch dann Sinn ergeben, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes keinen eigentlichen Sanierungsbedarf aufweist.

Hauptsächlich sind Leerstände, untergenutzte Gebäude und die Nebengebäude vom mittleren bis erheblichen Sanierungsbedarf betroffen.

Die historisch wertvolle Bausubstanz im Altort von Geldersheim sollte auch zukünftig für ein wertvolles Ortsbild erhalten werden. Um den Altort weiter zu stärken und als attraktives Zentrum zu sichern, ist eine kontinuierliche Ortsbildpflege und Gebäudesanierung wichtig.



Ruinöser Gebäudezustand

Alle weiteren Gebäude (10 %) konnte nicht erfasst werden, da sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar und bewertbar sind.



4.3 ZUSTAND DER STRASSEN



Schlechter Straßenzustand im
Zürch

Für einige Straßen im Untersuchungsgebiet ist ein Sanierungsbedarf festzustellen.

Die meisten **Kanäle** im Altort stammen aus den 1960er Jahren, wie z.B. das Ober- und Unterdorf aus dem Jahr 1965. Vereinzelt wurden in den 1970er, -80er und -90er Jahren Erweiterungen durchgeführt. Dies erfolgte u.a. in der Untertor- oder Raiffeisenstraße, die in den Jahren 1994 und 1974 weiter ausgebaut und saniert wurden. Im Jahr 2020 wurde in der Gartenstraße und Untertorstraße der Kanal erneuert.

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche alte bzw. **ältere Gussleitungen zur Wasserversorgung** verbaut, sodass hier in mehreren Straßen im Zeitraum von fünf bis 15 Jahren dringender Sanierungsbedarf besteht.

In vielen Straßenzügen erfolgten vermutlich aufgrund von Erneuerungen der Versorgungsleitungen nachträglich aufgetragene Asphaltstreifen. Die Straßen weisen teilweise Aufbrüche und Schäden im **Straßenbelag** und **unebene Fahrwege** auf. Besonders in den engen Gassen, weg vom Unter- und Oberdorf, ist dies problematisch. In diesen Gassen und im Zürch gibt es zudem keine bis kaum ausgebaute Gehwege. Engstellen und uneinsichtige Bereiche können hier zu Unfällen führen.

Auffallend ist der gute und gepflegte Zustand der Straßen Ober- und Unterdorf. Der Straßenbelag weist keine bis kaum Mängel auf, und die Gehwege sind beidseitig vorhanden, neu gepflastert und immer wieder durch **Straßenbegleitgrün** gegliedert, sodass sich ein harmonisches Bild ergibt.

Entlang des südlichen Bereichs der Würzburger Straße und der Untertorstraße besteht beidseitig ein **Gehweg**, der in der Untertorstraße mit einem begleitenden Grünzug ergänzt wird. Dort besteht eine Möglichkeit zum Aufenthalt. Dennoch ist ebenfalls zu benennen, dass die gekennzeichneten Parkbuchten entlang des Ober- und Unterdorfes nicht immer eingehalten werden und es so zu Blockierungen der Gehwege kommen kann.

Besonders negativ zu bewerten, ist das Teilstück der Würzburger Straße von der Kreuzung am Marktplatz bis zur Kreuzung Schweinfurter Straße. Die Häuser sind hier nahezu bis an die Straße gebaut, sodass kein Platz für Gehwege besteht.



Straßenbegleitgrün im Unterdorf

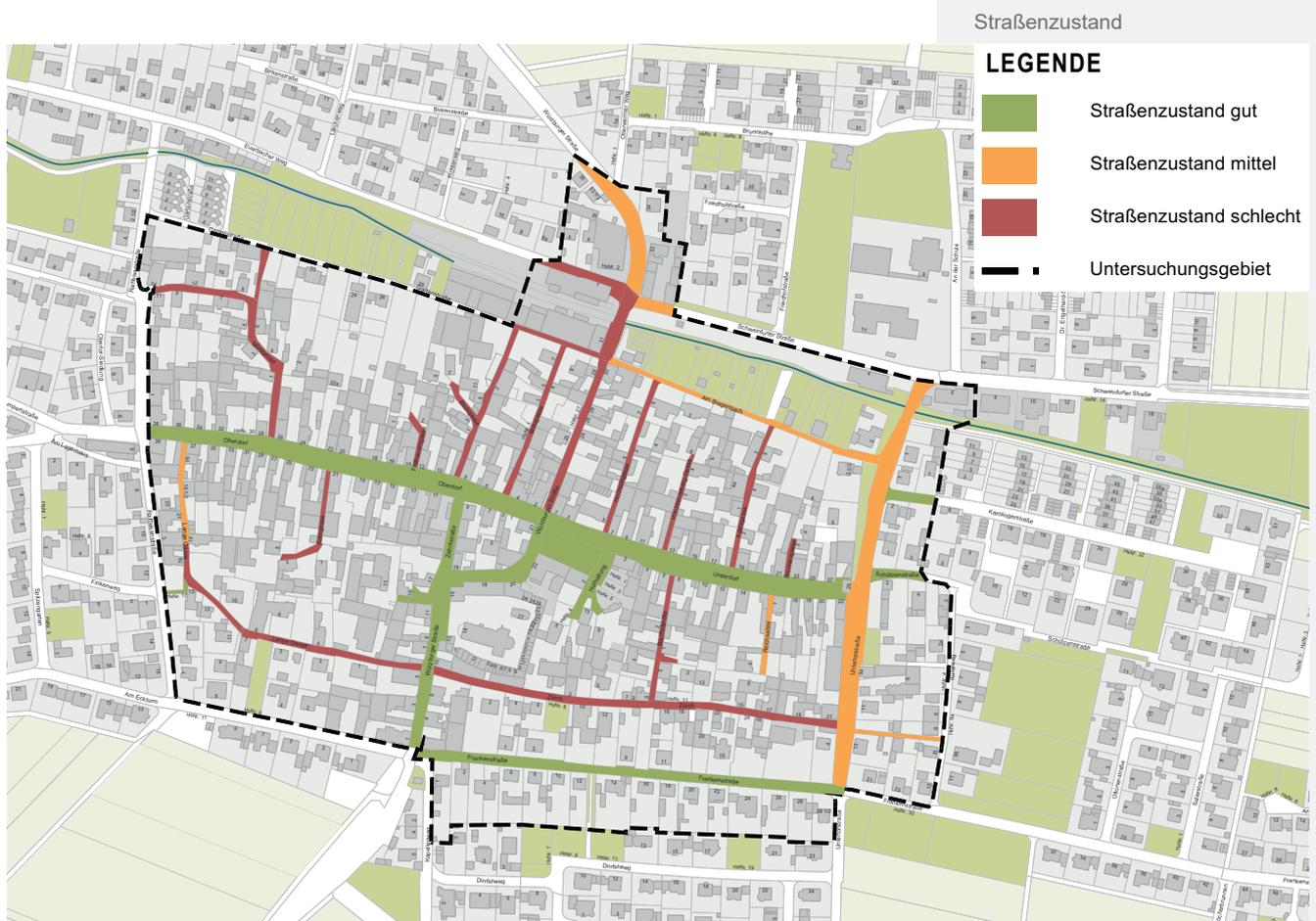
Die enge Straße stellt somit für Fahrradfahrer:innen und Fußgänger:innen eine Gefahr dar. Insbesondere Schulkinder müssen die Würzburger Straße überqueren, da die Alternative, eine Unterführung, in eher schlechtem Zustand ist.

Die **Barrierefreiheit** wird immer wieder durch hohe Bordsteine und unebene Gehwege beeinträchtigt. Das Unter- und Oberdorf sowie der Bereich zwischen Markt, Kirche und Pflege- und Altenheim sind jedoch barrierefrei gestaltet und ermöglichen auch mobilitätseingeschränkten Personen oder Familien mit Kinderwagen eine problemlose Bewegung.

Bei anstehenden Straßenbaumaßnahmen sollte die **Erforderlichkeit der Kanalsanierung geprüft werden. Eine Aufweitung der Gehwege zugunsten der Fußgängerfreundlichkeit sollte - sofern möglich - angestrebt werden.**



Ebene Gehwege an der Würzburger Straße



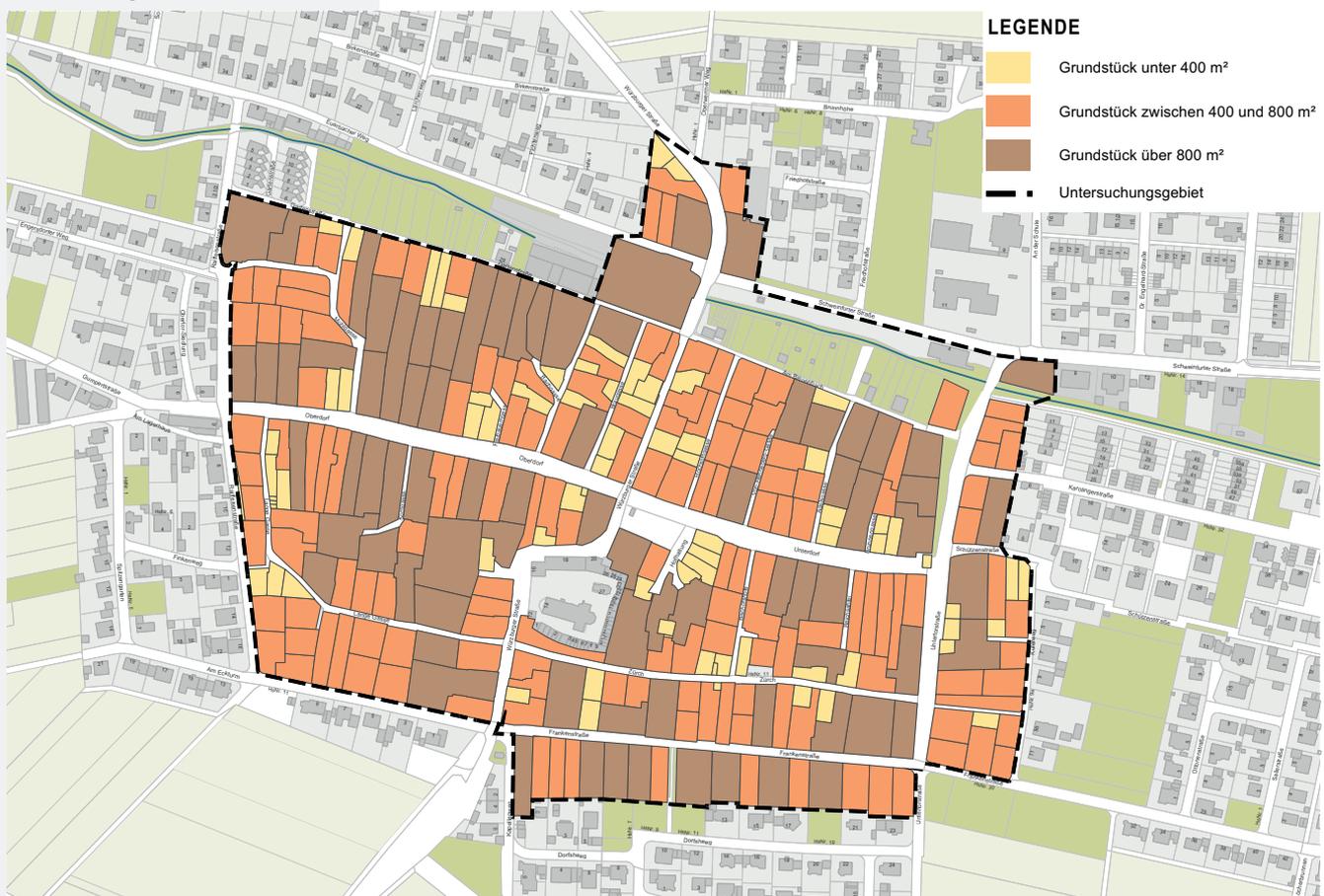
4.4 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 305 Grundstücke für Wohnbau- land mit einer Gesamtfläche von ca. 198.000 Quadratmeter. Somit beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße rund 650 Quadratmeter.

Bei der Verteilung der Grundstücksgrößen im Ortskern ist kein Schema zu erkennen. Sowohl die großen ($> 800 \text{ m}^2$) als auch die mittleren (401 m^2 - 800 m^2) Grundstücke sind bzw. waren ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Typisch ist die schmale und lange Grundstücksform, abgehend von den Verkehrsachsen in Ost-West-Richtung.

Die dispers verteilten, kleineren Grundstücke ($< 400 \text{ m}^2$) sind meist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut und weisen eine hohe Bebauungs- dichte sowie wenige grüne und unversiegelte Flächen auf.

Grundstücksgrößen



4.5 HISTORISCHES ORTSBILD

Das 763 n.Chr. erstmals urkundlich erwähnte Geldersheim gilt als einer der ältesten Orte im Landkreis Schweinfurt. Für das Ortsbild prägend sind die erhaltene Gadenanlage sowie weitere denkmalgeschützte Gebäude.

Auch heute noch dominiert die **ursprüngliche, regelmäßige Anordnung der landwirtschaftlichen Hofstellen** das Ortsbild: Die innere Ortsstruktur, v.a. entlang von Ober- und Unterdorf, zeigt sich durch die schmale, stark verdichtete Parzellenstruktur. Die bäuerlichen Hofanlagen haben sich im Lauf der Zeit auf manchen Grundstücken zu Dreiseithöfen entwickelt wie z.B. die Anwesen im Unterdorf 11, 14 oder 21. Die vorherrschende Hofform war jedoch der Zweiseit- oder Hakenhof wie sich auf der Uraufnahme gut ablesen lässt.



Die Baudenkmäler wurden bereits im Kapitel 3.4 dargestellt.

Im Rahmen des IKDK Oberes Werntal wurden weitere Gebäude zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgeschlagen.

Historisches Ortsbild entlang des Oberdorfes

Durch die fortschreitende Entwicklung in der Landwirtschaft entstand eine Vielzahl an kleinen Anbauten oder auch Nebengebäuden gegenüber dem Wohnhaus. Hierdurch verschwand die ursprünglich klare Struktur und es verkleinerte sich die ohnehin geringe Hoffläche. Wo es die Situation zuließ, schließen sich im rückwärtigen Bereich der Parzellen hinter den Scheunen auch Gärten an. Noch gut erkennbar ist dies bei den Anwesen Oberdorf 16 bis 26. Zur Straße hin sind die Höfe in der Regel mit großen Hoftoren und bisweilen Fußgängerpforten abgeschlossen.

Besonders hervorzuheben sind auch die **erhaltenswerten, ortsbildprägenden Bauten und Bauteile** im Altort, die mehr oder weniger nah an die Denkmaleigenschaft heranreichen, diese jedoch nicht erlangen. Jene nicht in der Denkmalliste enthaltenen Gebäude und Bauteile sind jedoch aufgrund ihres Alters und/oder ihrer Erscheinung für die Ortsgeschichte bedeutsam, für das Ortsbild prägend und dementsprechend erhaltenswert.

Viele der historischen Gebäude unterlagen in den vergangenen Jahrzehnten baulichen Veränderungen, jedoch kommt ihnen aufgrund ihrer erhaltenen Kubatur und wegen des überlieferten Standorts zumindest noch eine **ortsstrukturprägende Bedeutung** zu. Im Falle einer Ausdünnung der Siedlungsstruktur besteht allerdings die Gefahr des Verlustes des historischen Charakters.



Erhaltenswerte Gebäude in der Langen Gasse



Ehemals landwirtschaftlich genutzte
Scheunen

Auch **Nebengebäude** sind wesentlicher Bestandteil der dörflichen Struktur und unverzichtbar mit dem historischen Ortsbild verbunden. Einige Scheunen und andere Nebengebäude aus älterer Zeit, die von einer bäuerlichen Tradition des Dorfes sprechen, blieben in Geldersheim erhalten.

Die **Wohnhäuser** entlang des Ober- und Unterdorfes lassen noch heute ablesen, dass Geldersheim ein zusammengesetztes, **von der Landwirtschaft geprägtes Straßendorf** ist. Viele der Häuser entlang dieser Straßen werden ebenfalls als Baudenkmale mit der Funktion bzw. der Bezeichnung eines Bauernhauses eingeordnet. Insgesamt acht Gebäude entlang des Ober- und Unterdorfes besitzen einen Denkmal-Status.

Weitere Wohnhäuser und insbesondere rückliegende Anbauten oder Scheunen prägen ebenfalls das Ortsbild von Geldersheim. Die Fachwerkbauweise oder die Verwendung von Baustoffen wie dem Sandstein lassen einen fränkischen Charakter entstehen.

Geldersheim verfügt im Altort zudem über zahlreiche **historische Mauern sowie Kleindenkmale** wie Bildstöcke oder Heiligenfiguren. Auch diese sind vermehrt entlang der Straßen Ober- und Unterdorf vorzufinden. Des Weiteren sind im Bereich der Kirche sowie des Friedhofes viele Kleindenkmale verortet.

Eine weitere Bedeutung spielen **Hofpforten und Toranlagen** im Altort. Hier sind bemerkenswert viele noch vorhandene ortsbildprägende Anlagen vorhanden. Die Bauteile stammen zwar des Öfteren auch aus der neueren Zeit, folgen aber weiterhin der Tradition.

Das **historische Straßennetz** mit dem prägenden Ober- und Untertor und den abgehenden Gassen sowie seiner Aufweitung am Marktplatz wurde beibehalten und erweitert. Besonders die erhaltene, historisch markante Struktur um die erhöht liegende Kirchenburg und Gadenanlage (Speicherbauten) ist hervorzuheben. Hier befindet sich zudem ein **Bodendenkmal** mit Fundamenten von Vorgängerbauten, untertägigen Teilen der frühneuzeitlichen katholischen Pfarrkirche sowie Körpergräbern des Mittelalters und Neuzeit.

Der **Verlauf des Biegenbaches** nördlich des Altortes ist heute noch größtenteils ablesbar.



Ausschnitt aus dem Urkataster von
Geldersheim

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Blick auf das Unterdorf, erkennbar
als Straßendorf

Quelle: Gemeinde Geldersheim



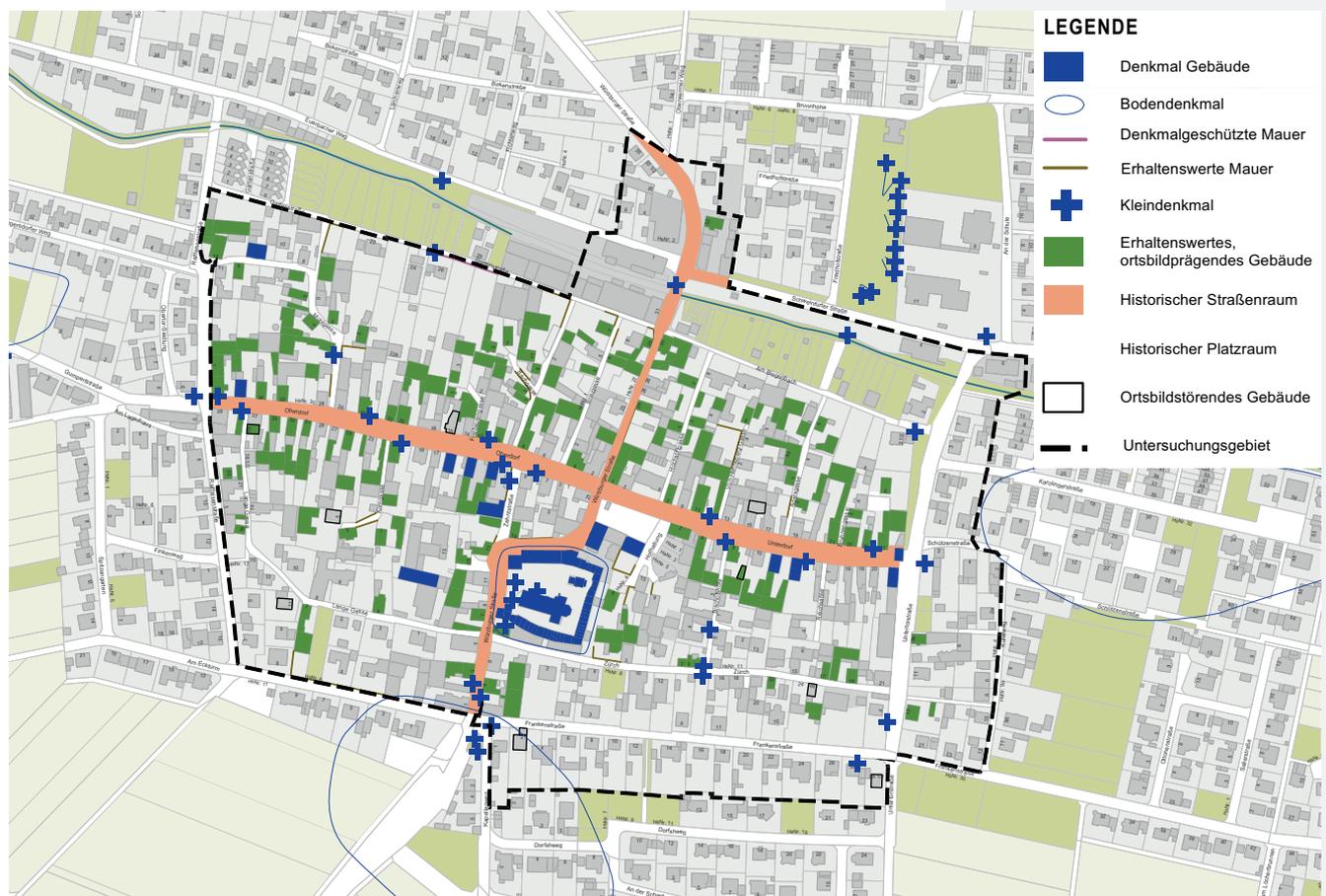
Das **Bild der Gestaltung** hat sich im Laufe der Zeit wesentlich stärker ausdifferenziert als die Gebäudestruktur. Die Gestaltung eines Gebäudes ist immer auch Ausdruck eines architektonischen Gestaltungswillens und unterliegt deshalb zahlreichen Einflüssen: Zeitgeschmack, technische Neuerungen, Repräsentation oder Ähnliches. Negativ, weil eher unbegründet, wirken dagegen gestalterisch hervorgehobene Gebäude mit einer einfachen Wohnnutzung, insbesondere wenn eine gestalterische Abweichung von den historischen Vorbildern in Form von mangelnder Proportionierung und Gliederung der Fassade auftritt. Während im Ortskern eine enge, aber verträgliche Anordnung der Gebäude vorherrscht, ist die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Neubaugebieten lockerer.

Im Altort sind die historischen Strukturen noch vorhanden und der ursprüngliche Straßenverlauf bewahrt. Der Erhalt der prägenden Denkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sollte langfristig gewährleistet sein.



Erhaltenswerte Gebäude in der Würzburger Straße

Historisches Ortsbild



4.6 FREIRAUM UND GRÜNSTRUKTUR

Geldersheim profitiert von seinen **Naturräumen und wertvollen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes.**

Durch den Ort (im Norden des Untersuchungsgebietes) fließt in Ost-West-Richtung der **Biegenbach**, welcher später in den Main in Schweinfurt mündet. Dieser bedarf, wenn möglich, zukünftig eine Renaturierung im Siedlungsgebiet. Außerhalb von Geldersheim wurden bereits mehrere Bauabschnitte zur Wiederherstellung eines natürlichen Bachverlaufs durchgeführt.

Prägende Bäume sind im Untersuchungsgebiet entlang des Biegenbaches zu finden. Sie lassen, neben der Kühlung der Luft durch das Wasser, ebenso großräumigen Schatten entstehen. Ein neu gestalteter Übergang des Biegenbaches auf Höhe des Friedhofes, ist durch die schattige und naturnahe Umgebung zu einem Verweilort mit Sitzbänken geworden.



Straßen und prägende Bäume

Im **Zentrum des Ortes** befinden sich am Marktplatz einige Bäume, die St. Niklaus Kirche ist von einer Grünfläche mit alten Bäumen umgeben. An einigen Stellen laden dort Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein.

Der südliche **Ortseingang** an der Kreuzung zur Frankenstraße ist ebenfalls mit intensiver Grünstruktur versehen. Hier gibt es neben großen Bäumen auch einen kleinen Verweilort mit einem alten Brunnen vor der Kapelle.

Der Bereich entlang des Biegenbaches und die mit Sträuchern und Bäumen gestalteten Spielplätze (außerhalb der Untersuchungsgebietes) zählen zu den **öffentlichen Naturflächen** des Ortes.

Die **privaten Gärten** werden vorwiegend als Freizeitgärten, Grünwiesen und Lagerflächen genutzt. Einzelne Nutzgärten sind ebenfalls auszumachen. Im Bereich der Gartenstraße und am Biegenbach (teilweise im Untersuchungsgebiet) werden noch Kleingärten bewirtschaftet und verschiedene Obst- und Gemüsepflanzen gepflegt.

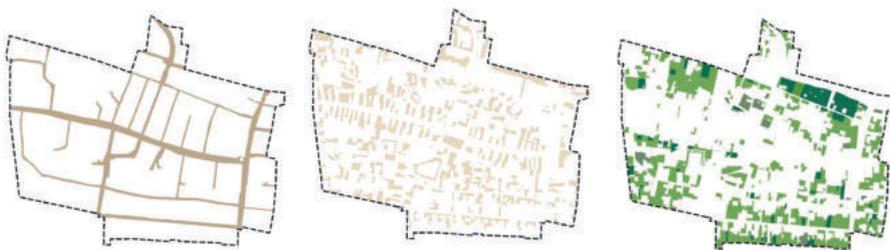
Die privaten Gärten werden vorwiegend als Freizeitgärten, Grünwiesen und Lagerflächen genutzt. Einzelne Nutzgärten sind ebenfalls auszumachen.

Im Bereich der Gartenstraße und am Biegenbach (teilweise im Untersuchungsgebiet) werden noch Kleingärten bewirtschaftet und verschiedene Obst- und Gemüsepflanzen gepflegt.

Insgesamt ist zu erkennen, dass sich die Grünstrukturen eher im nördlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ausbreiten bzw. verstärkt vorzufinden sind. In Ost-West-Richtung, insbesondere entlang des Ober- und Unterdorfes, sind verstärkt Höfe vorhanden, welche einen deutlich höheren Anteil an teil- und vollversiegelten Flächen aufweisen.

Das **Verhältnis von Grünstruktur zu teil- und vollversiegelten Flächen** lässt sich wie folgt beschreiben:

Von der 251.854 m² großen Fläche des Untersuchungsgebietes sind 13,5 % Straßenanteile, welche zum Großteil vollversiegelt sind. Hierbei sind es teilweise die Gehwege, die z.B. entlang des Unter- und Oberdorfes gepflastert sind und damit teilversiegelt gelten. Bei den Höfen und Einfahrten ist oft nicht ersichtlich, ob die Flächen teil- oder vollversiegelt sind. Diese Flächen machen insgesamt 42,3 % aus. Auch wenn es hier zum Teil wasserdurchlässige Flächen sein können, wirkt sich dieser hohe Anteil eher negativ auf den Klimaschutz und die Anpassung aus. Der Grünanteil umfasst ca. 28,8 %. Hierzu gehören Freizeit- und Ziergärten, aber auch öffentliche Grünflächen oder brachliegende Gärten.



Straßenanteil, versiegelte Flächen und Grünflächen

Straßenbegleitende Grünstrukturen sind im Ortskern von Geldersheim vermehrt zu finden. Insbesondere die Straßen Unterdorf und Oberdorf sind in regelmäßigen Abständen begrünt. So lassen sich auf beiden Gehwegseiten Baumreihen finden, und auch Blumenbeete ergänzen am Straßenrand die Grünstruktur. Die Untertorstraße und Raiffeisenstraße besitzen am Rand Grünflächen mit Bäumen und teilweise Sitzmöglichkeiten. Insgesamt entsteht in Geldersheim ein grünes Bild, welches in vielen anderen Orten eher weniger ausgeprägt ist.

Dennoch ist zu erwähnen, dass die kleineren Gassen und Wohnstraßen nahezu voll versiegelt sind. Teilweise ist es aufgrund der schmalen Straßen nicht möglich, an anderen Stellen könnte aber mehr Grünstruktur vorhanden sein.





Parkplatz an der Schweinfurter Straße

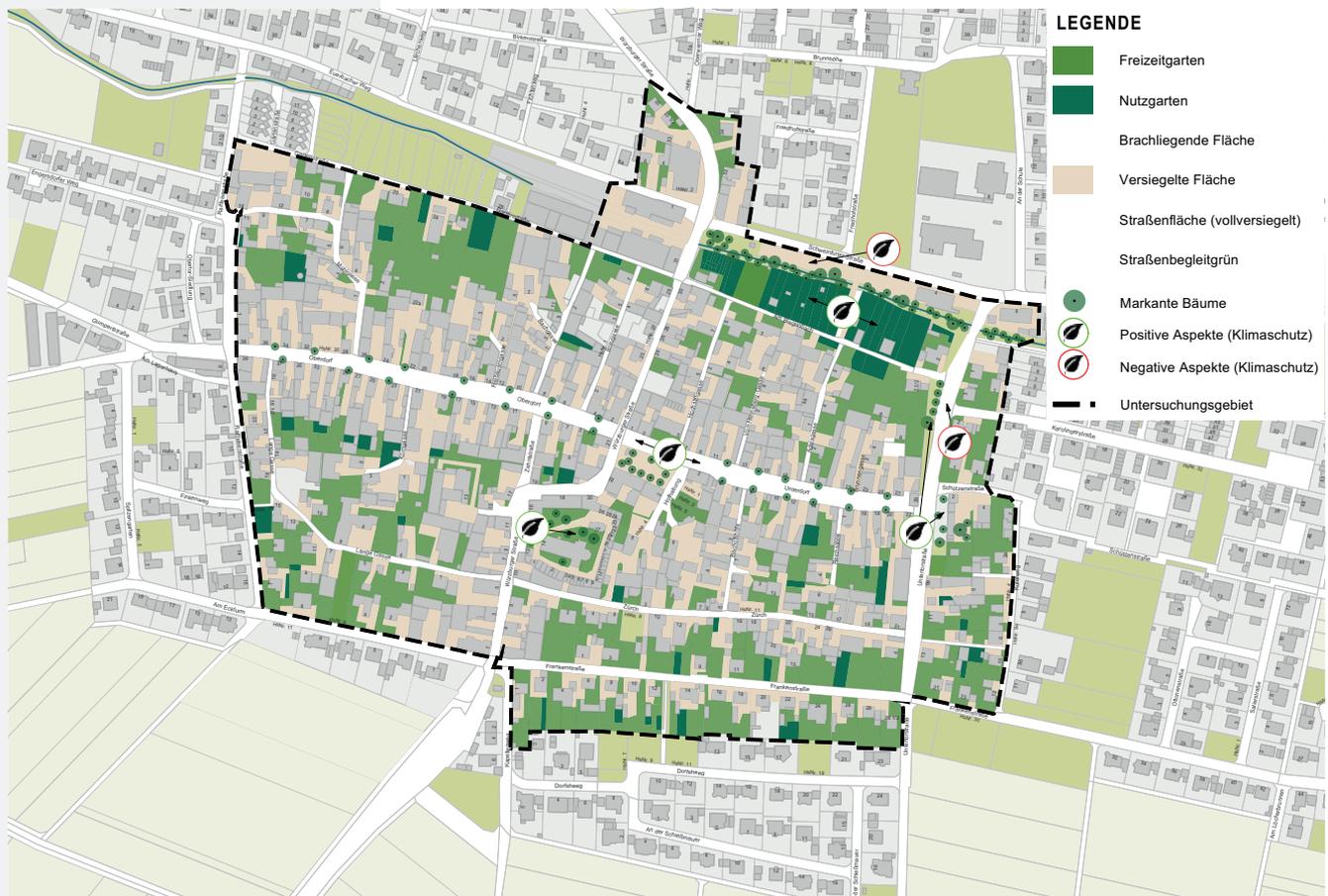
Seitlich der Straßen sind die asphaltierten **Gehwege** ein- oder beidseitig vorhanden, wobei es in einigen schmalen Gassen mit geringem Verkehrsaufkommen nur schmale Gehweg gibt. In den Gassen gibt es keine Gehwege.

Der große **Parkplatz entlang der Schweinfurter Straße** fällt bei der Grün-gestaltung eher negative auf. Trotz des Biegenbaches wirkt die Schweinfurter Straße und die asphaltierte Fläche durch die Parkplätze breiter.

In Geldersheim gibt es vielfältige Grünstrukturen. Prägend sind insbesondere der Naturraum entlang des Biegenbaches und die Begrünungen entlang des Unter- und Oberdorfes, am Marktplatz und der Kirche.

In den Gassen und Wohnstraßen fehlt es jedoch an Straßenbe-gleitgrün. Begegnungsorte im Freien sind durch viele Sitzmög-lichkeiten gegeben, könnten dennoch an einigen Orten ausgebaut werden.

Freiraum- und Grünstruktur



4.7 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

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

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

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,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Die Grundstücke im Ortskern weisen größtenteils eine **hohe bauliche Dichte** auf, sodass die Belichtung und Belüftung der Gebäude in einigen Teilbereichen eingeschränkt sind. Damit geht auch ein hoher Versiegelungsgrad einher, der sich in Zeiten von Hitzeperioden und Starkregeneignissen negativ auswirkt.

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:innen dar.

Hohe bauliche Dichte im Ortskern

Quelle: Gemeinde Geldersheim



Ein Verlust an ortsbildprägender und strukturbildender Bausubstanz würde im Ortsbild von Geldersheim jedoch zu irreparablen Schäden führen. In einzelnen Fällen wird es allerdings nicht gelingen, die vorhandenen Gebäude zu erhalten, da diese aufgrund des langjährigen Leerstands 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 abzubauen und den gewonnenen Platz für ortsbildverträgliche Neubauten oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume zu nutzen.

Die zum Teil vorhandene Bebauungsdichte ermöglicht nur bedingt eine **zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung**, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessent:innen an Grundstücken ist neben der Grundstücksfläche die unbekannte Größe der Sanierungs-, Abriss- und Entsorgungskosten entscheidend.

Aufgrund des bestehenden und zukünftigen Leerstands und unbebauter Potenzialflächen wird es zudem notwendig sein, einzelne Bereiche des Ortskerns im Rahmen der Innenentwicklung neu zu organisieren und neue Nutzungskonzepte zu finden, um auch weiterhin die Bündelung der Funktionen im Altort zu erhalten und einer Verödung entgegenzuwirken.

Gebäude mit einem allgemeinen Sanierungsbedarf (z. B. Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung oder zum Austausch der veralteten Fenster, energetische Maßnahmen) finden sich im historischen Altort. Als Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf wurden sowohl Nebengebäude als auch Hauptgebäude 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. In allen Bereichen wurde die Notwendigkeit zur energetischen Sanierung festgestellt.

Im dicht bebauten, historisch wertvollen Ortskern fallen einzelne gestalterische Brüche im bestehenden Bebauungszusammenhang auf.

Die Zugänglichkeit zu den privaten Grundstücken ist grundsätzlich gegeben. Mit dem demographischen 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. Mit dem Alten- und Pflegeheim St. Martin wird bereits ein Teil der Versorgung abgedeckt. Weitere Angebote sind dennoch wünschenswert.

Im Ortskern sind kaum landwirtschaftliche Betriebe aktiv, sodass von diesen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

Der holzverarbeitende Betrieb prägt die nördliche Verbindung zwischen Altort und Siedlungsgebiet negativ und führt zudem durch Maschinen und Fahrzeuge zu störendem Lärm für die angrenzenden Anwohner:innen.

Funktionale Mängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

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,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Im Geldersheimer Untersuchungsgebiet befinden sich öffentliche **Parkplätze** in der Schweinfurter Straße und am Marktplatz. Zudem bestehen im Ober- und Unterdorf Parkbuchten für straßenbegleitendes Parken, welche besonders von den Anwohner:innen in Anspruch genommen werden.

Entlang der **Langen Gasse sowie beim Alten- und Pflegeheim St. Martin** werden für Bring- und Abholmöglichkeiten der Kindergartenkinder oder Besuche der Senior:innen Fahrzeuge abgestellt. Dadurch kommt es zu Verengungen der Fahrbahn oder allgemeiner Überlastung der Parkmöglichkeiten, was zu Behinderungen führen kann.

Es besteht Bedarf für eine bessere **Regelung des ruhenden Verkehrs** mit Parkraumkennzeichnung und ggf. das Einführen von Einbahnstraßen in Altortnähe bzw. in der Nähe von öffentlichen Einrichtungen.

Im Bereich der Seitenstraßen und -gassen gibt es oftmals nur **schmale oder gar keine Fußwege**. Weitgehend stellt dies durch das geringe Verkehrsaufkommen kein besonderes Gefährdungspotenzial dar, problematisch ist es aber im Bereich der Würzburger Straße zwischen Marktplatz und Schweinfurter Straße. Hier herrscht reges Verkehrsaufkommen wobei keinerlei Gehwege und zusätzlich unübersichtliche Straßenquerungen vorzufinden sind.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** aller wichtigen öffentlichen und privaten Einrichtungen innerhalb des Ortes ist grundsätzlich gewährleistet.

Der Biegenbach weist durch die Renaturierung außerhalb des Siedlungsgebietes einen ökologischen Wert auf. Im Ort wurde bis zum aktuellen Zeitpunkt keine Maßnahme in Verbindung mit dem Biegenbach durchgeführt, sodass dieser in diesem Abschnitt keine große Aufenthaltsqualität bieten kann.

Öffentliche Begegnungsflächen können zukünftig vor allem im Altort weiter verbessert werden. Des Weiteren ist auch eine mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum, wie z.B. an den Bushaltestellen festzustellen. Da vor Ort lediglich eine Bäckerei und eine Metzgerei vorzufinden sind, ist die Versorgung der Bewohner:innen nicht ausreichend gegeben. Die Nahversorgungseinrichtungen in den Nachbarkommunen müssen aufgesucht werden.

Zudem übernimmt der Marktplatz aufgrund der Leerstände in den Erdgeschosszonen und fehlenden Gastronomie nur noch bedingt seine Funktion zur Versorgung und als gesellschaftlicher Treffpunkt.



Leerstand im Ortskern am Marktplatz

4.8 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 ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Umbau leerstehender oder untergenutzter Gebäude

Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die Bündelung der Funktionen im Altort zu erhalten, um diesem mehr Lebendigkeit zu verleihen. In Geldersheim besteht die Aufgabe im Wesentlichen darin, die Erdgeschosszonen um den Marktplatz wieder zu beleben, die dortigen Leerstände zu beheben und einem Funktionsverlust des Ortskerns zu entgegnen. Ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität kann zukünftig durch den Umbau bzw. die Umnutzung von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden geleistet werden.

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

Damit einhergehend sollten die Anforderungen durch eine alternde Bevölkerung berücksichtigt und seniorenrechtliche bzw. generationsübergreifende Wohnformen integriert werden.

Ortsbildverträgliche Neubauten oder Schaffung zusätzlicher Freiräume

Für einzelne Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf und langjährigem Leerstand wird eine Sanierung aus wirtschaftlicher und statischer Sicht nicht realisierbar sein.

In diesen Fällen wird es für erforderlich gehalten, auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht, die vorhandene Bausubstanz abzubrechen und den gewonnenen Platz für ortsbildverträgliche Neubauten oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume, auch zugunsten des Mikroklimas, zu nutzen.

Straßenräume

Auch ein ansprechendes 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, erscheinen mittel- bis langfristig in fast allen Straßen angemessen.

Für die Neugestaltung der Straßenzüge im erweiterten Altortbereich wird eine dorfgerichte Straßenraumgliederung empfohlen. Im Zuge der Neugestaltung sollte, wo möglich, eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts zugunsten der Fußgängerbereiche vorgenommen werden. Die durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite gewonnene Fläche kommt der Anlage und Verbreiterung der Bürgersteige zu Gute.

An einigen Stellen besteht die Möglichkeit Anlagen unversiegelter Randbereiche als Multifunktionsflächen mit Pflanzflächen in Kombination mit Stellplatzflächen, zu entwickeln und straßenbegleitende Grünareale zu integrieren.

Die historische Struktur ist noch weitgehend erkennbar, jedoch weisen einige Bereiche gestalterische Mängel und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Durch Instandhaltungsmaßnahmen sollte der historische Ort bewahrt, geschützt und entwickelt werden.

Die Ortsmitte ist hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität klar zu definieren. Dabei sind eindeutige Nutzungsordnungen unter Berücksichtigung bestehender und auszubildender Ruhebereiche, gekennzeichnete Parkierungsflächen und einer grundsätzlichen Reduzierung der versiegelten Flächen vorzunehmen.

Grundsätzlich soll der Versiegelungsgrad im dicht bebauten Ortskern so gering wie möglich gehalten werden. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch private Freiflächen.

Das Untersuchungsgebiet weist bauliche, aber auch funktionale Defizite auf. Es ist anzustreben, Maßnahmen in diesen Bereichen zu konzentrieren und sowohl im verkehrlichen als auch im gestalterischen Bereich Veränderungen vorzunehmen.



Ziele der städtebaulichen Sanierung (allgemein)

- **Bewahrung des städtebaulichen Erbes, insbesondere der baukulturellen Bausubstanz, Erhalt des Ortsbildes sowie ortsbildverträgliche Neubauten bei abgängiger Bausubstanz**
- **Anpassung der Ortsstruktur an die Herausforderungen des demographischen 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**
- **Behebung von städtebaulichen Missständen**
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**



Quelle: lernen.net



-
- 5.1 Stärken und Potenziale
 - 5.2 Schwächen und Risiken
 - 5.3 Leitbild „GELDERSHEIM 2040“
 - 5.4 Schwerpunktthema Verkehr

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE



5.1 STÄRKEN UND POTENZIALE



Grünstrukturen im Zürich



Rathaus



Bücherei in den Gaden



Spielplatz

In Geldersheim prägt das **Unter- und Oberdorf** mit seinem bereits gestalteten Seitenbereichen mit Straßenbegleitgrün das Erscheinungsbild des Ortes. Gut gepflegte Blumenbeete sowie in regelmäßigen Abständen gepflanzte Bäume gliedern das Straßenbild und lassen die abgestellten Autos in den Hintergrund treten.

Die vielen **denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden sowie die Kleindenkmale** zählen zu den großen Stärken des Dorfes. Des Weiteren ist die gut erhaltene historische Gadenanlage anzuführen.

Generell prägen die zahlreichen ortsbildprägenden Strukturen den Ort Geldersheim. Viele ehemalige Hofstellen sind z.B. im Fachwerkstil erbaut und zeigen somit die **fränkische Baukultur** auf.

Auch der **Biegenbach**, der durch den Ort fließt, sowie die **Grünstrukturen** entlang des Baches prägen positiv den Ort. Der siedlungsnaher Grünraum bringt zum aktuellen Zeitpunkt vor allem einen klimatischen Pluspunkt mit sich. Die vielen Bäume und Sträucher wirken kühlend und bieten Lebensraum für Tiere. Neben einer Fußwegüberquerung mit Sitzmöglichkeiten ist der Bereich entlang des Biegenbaches für die Erlebbarkeit allerdings noch nicht weiter ausgebaut.

Fränkische Traditionen werden bereits den Kindern und Jugendlichen im Verein für Heimat- und Brauchtumpflege beigebracht. Insgesamt prägt dieser Verein die Tradition der Gemeinde stark. Daneben profitiert Geldersheim von weiteren Sport- und Musikvereinen.

Die **zentralen Plätze** des Ortes bilden zudem einen Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft. Soziale oder kulturelle Einrichtungen wie der an das Rathaus angrenzende Jugendraum, die Bücherei oder die Galerie in den Gaden stärken die Freizeitinfrastruktur. Des Weiteren bildet der Marktplatz auch das Zentrum der Versorgung. Nicht unweit vom Marktplatz befinden sich eine Metzgerei sowie ein Bäcker, womit eine gewisse Grundversorgung abgedeckt ist.

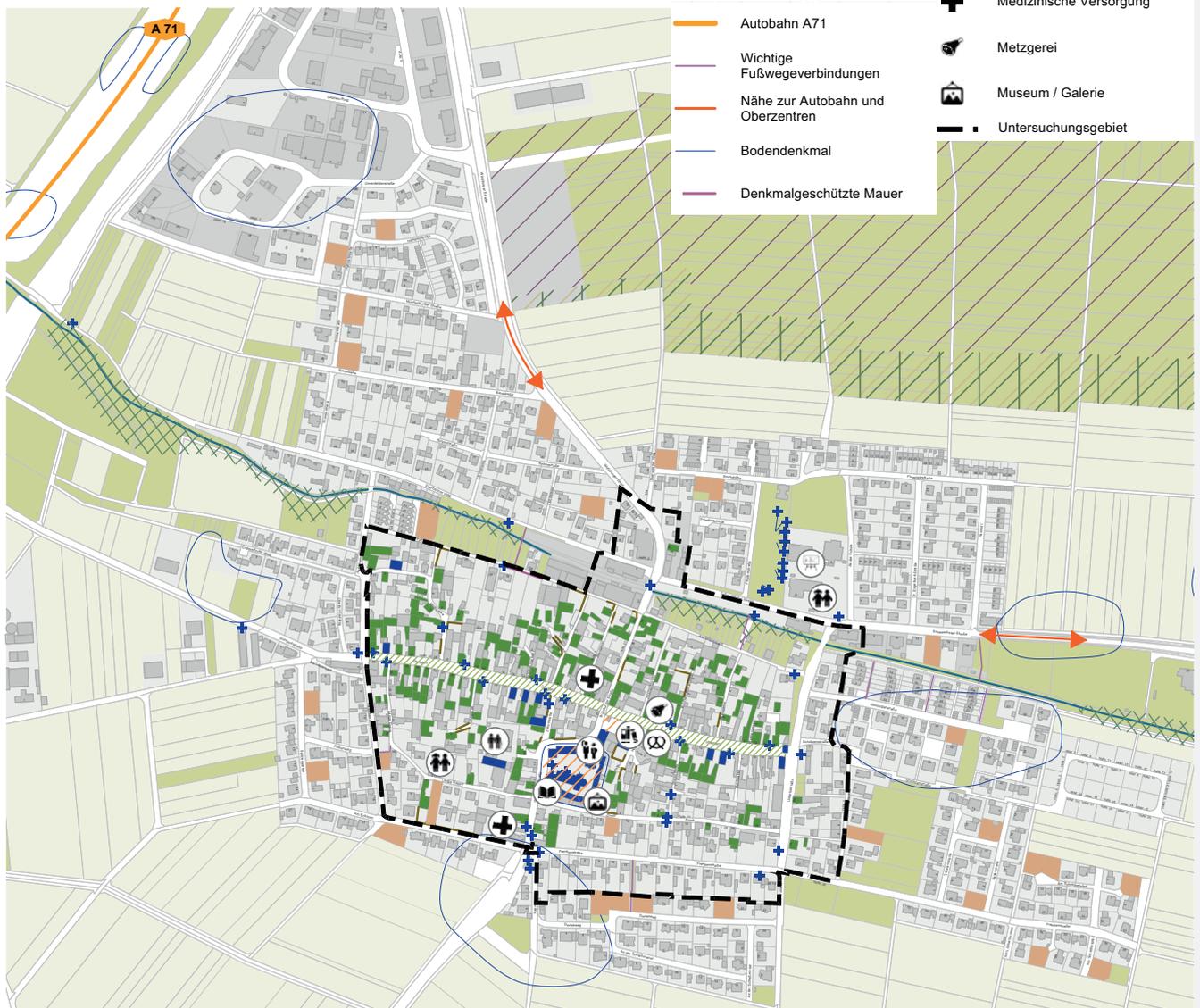
Das **Alten- und Pflegeheim** liegt in direkter Fußläufigkeit zur Kirche und ermöglicht vielen Senior:innen, weiterhin im Ort wohnen zu bleiben. Ansässige **Ärzt:innen** sind zudem ein Pluspunkt.

Eine weitere Stärke ist die **Betreuung der Kinder** im Ort. Mit der Kindertagesstätte und der Grundschule können die Kinder vor Ort bleiben und müssen nicht in benachbarte Dörfer oder nach Schweinfurt fahren.

Von der **Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt** oder auch den **Autobahnen** profitieren die Bewohner:innen Geldersheims. Dennoch muss angeführt werden, dass es vor allem für solche Personen gilt, die ein Auto besitzen, da das ÖPNV-Angebot Mängel aufweist.

Zukünftig kann auch die **Konversionsfläche der Conn Barracks**, die sich nicht weit vom Siedlungsgebiet befindet, positive Aspekte wie wohnortnahe Arbeitsplätze und Bevölkerungszuwachs mit sich bringen. Darüber hinaus befinden sich hochwertige Naturräume auf dem Gelände der Conn Barracks.

Stärken und Potenziale



5.2 SCHWÄCHEN UND RISIKEN



Fehlende Gehwege in der Würzburger Straße



Mangelhafter Radweg



Versiegelte Parkfläche



Untertorstraße mit hohem Verkehrsaufkommen

Geldersheim ist geprägt von einigen **verkehrlichen Problemen**. Hierzu gehören die zahlreichen **Gefahrenstellen** im Ort, wie Engstellen, uneinsichtige Bereiche sowie schmale Straßen und Gassen.

Eine Engstelle befindet sich im Unterdorf und der Würzburger Straße. Insbesondere Kinder und Senior:innen müssen geschützt werden und sollten sich sicher in Geldersheim bewegen können. Die mangelhafte Unterführung der Würzburger Straße stellt vor allem eine Herausforderung für die Schulkinder dar, die täglich diesen Weg gehen müssen. Im Unter- und Oberdorf herrscht zudem aktuell eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, welche aufgrund ihrer Lage im Ortskern auf 30 km/h reduziert werden könnte.

Die Radwegeachse von Geldersheim in Richtung Schweinfurt stellt eine weitere Schwäche dar, da die Fahrradwege Schäden aufweisen und zu eng sind.

Außerhalb des Siedlungsgebietes befindet sich die Bahn-Unterführung in Richtung Bergl. Diese wird vor allem als Problempunkt für Radfahrer:innen gesehen, da die Unterführung sehr schmal ist und die Radfahrer:innen leicht von Autos übersehen werden können. Zudem können keine Busse diese Unterführung passieren, sodass die ÖPNV-Anbindung nach Schweinfurt eingeschränkt ist.

Einige **Straßen** weisen **schlechte Zustände** auf. Hierzu zählt auch, dass in einigen Nebenstraßen und Gassen keinerlei Gehwege vorhanden sind. Auch hier sind Fußgänger:innen nicht ausreichend geschützt.

Im Ortszentrum, speziell im Bereich der Kirche und des alten Kindergartens, **fehlen Parkmöglichkeiten**. Eltern oder Besucher:innen des Alten- und Pflegeheims parken somit in den Wohnstraßen und erhöhen den ruhenden Verkehr in den Wohngebieten.

Die **Stellfläche** an der Schweinfurter Straße bietet viel Platz für parkende Fahrzeuge, bildet allerdings auch eine große versiegelte Fläche. Zudem müssen die Fahrzeuge zum Parken den Gehweg überqueren, was wiederum eine Gefahr für Fußgänger:innen und die Kinder, die in Richtung Schule und Kita unterwegs sind, darstellt.

Die **Aufenthaltsqualität** wird nicht an allen Stellen des Ortes ausgeschöpft. Sitzmöglichkeiten sind in Geldersheim an einigen Stellen zwar vorhanden, dennoch könnten Bereiche entlang des Biegenbaches weiter ausgebaut und erlebbar gemacht werden.

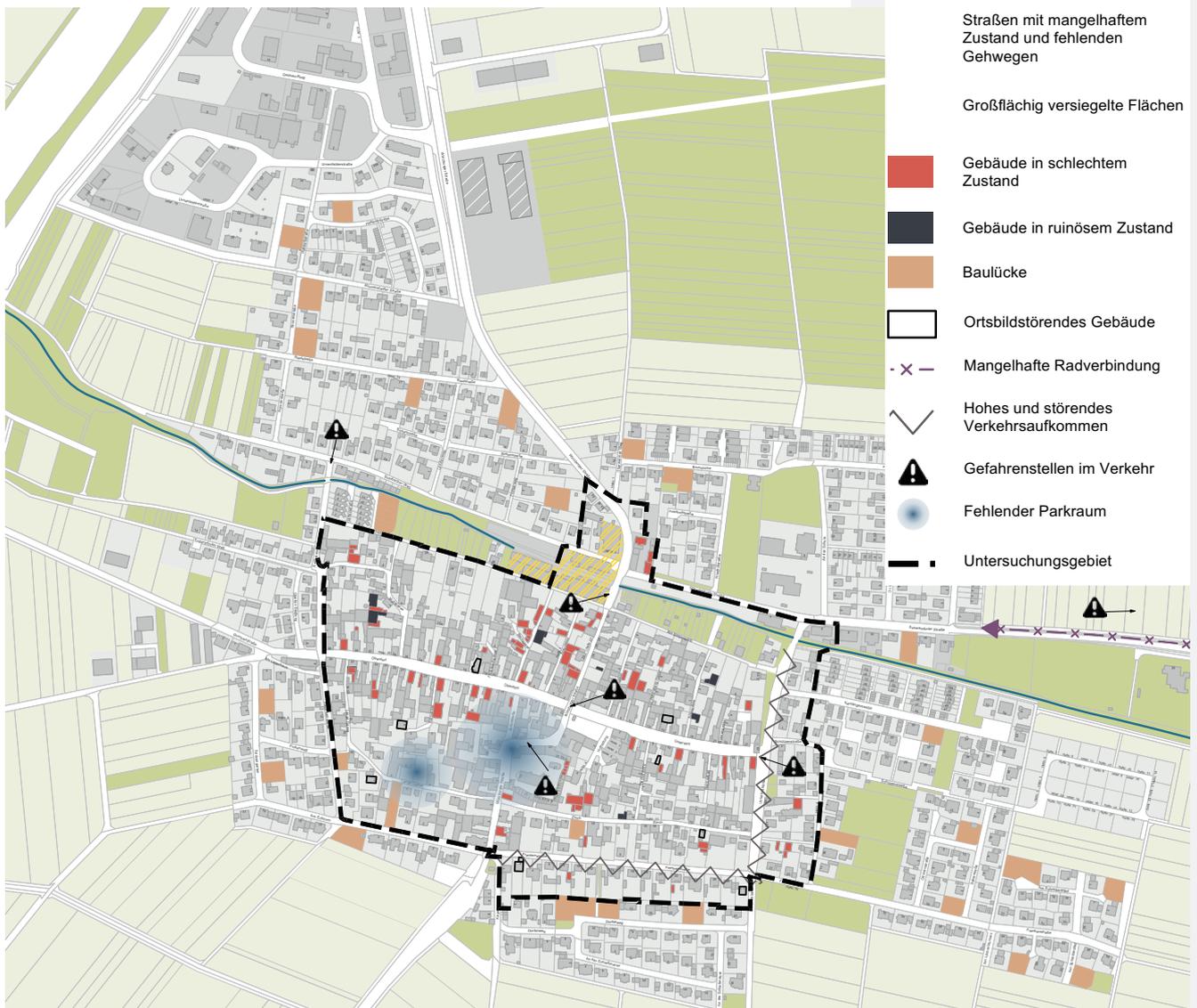
Die öffentlichen Gebäude, Straßenräume und Bushaltestellen sind nur **bedingt barrierefrei**. Auffallend sind hierbei das Rathaus und die Bushaltestellen des Ortes, die bis auf eine nicht barrierefrei sind. Zudem bestehen auch im Bereich der energetischen Sanierung Handlungsbedarfe. Hier kann ebenfalls das Rathaus angebracht werden.

Die **Grundversorgung** ist zwar durch Bäcker und Metzger gegeben, dennoch fehlt die Versorgung durch einen Lebensmittelmarkt. Problematisch ist die Versorgung auch deswegen, weil das ÖPNV-Angebot nicht ausreichend ist und die Taktung der Busse oft lange Wartezeiten erfordert. Mobilitätseingeschränkte Personen oder Senior:innen haben somit ein Problem größere Einkäufe zu tätigen.

Darüber hinaus ist der **Marktplatz** mit seinen Leerständen in den angrenzenden Gebäuden aus funktionaler Sicht als negativ zu bewerten. Dort wurden in den vergangenen Jahren zwei Bankfilialen geschlossen. Auch steht eine Ladenfläche leer und die Gaststätte „Fränkischer Hof“ hat derzeit keinen Wirt.

Das Ortsbild wird teilweise von **Gebäuden mit schlechtem und ruinösem Zustand** negativ geprägt. Insbesondere die Bereiche Brau- und Bachgasse weisen hier einige Gebäude in schlechtem Zustand auf.

Schwächen und Risiken



5.3 LEITBILD „GELDERSHEIM 2040“



Historische Struktur entlang im Oberdorf



Potenzieller Leerstand im Bauhof



Fehlende Grünstrukturen in den Straßen

Das Leitbild dient als Orientierungsrahmen und definiert Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklungen des Ortes. Der Leitbildentwurf wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung und mit den Akteur:innen der Gemeinde erarbeitet und angepasst.

Die Ortsstruktur mit ihren **historischen und identitätsstiftenden Häusern** soll erhalten und die Qualität weiter gewährleistet werden. Das Hauptaugenmerk in der zukünftigen Siedlungsentwicklung des Ortes soll der dörfliche Innenbereich sein.

Die Aufwertung und Wiederherstellung ortsbildprägender und strukturbildender Bausubstanz hat hohe Priorität, dabei ist häufig eine energetische Sanierung der Gebäude notwendig. Durch die ortsbildgerechte Sanierung von Leerständen – insbesondere leerstehenden Hofstellen – können attraktive Wohnräume in der Ortsmitte entstehen. Die Möglichkeiten des Interkommunalen Denkmalkonzeptes kann Eigentümer:innen von Baudenkmalen bei der Bewahrung ihrer Gebäude unterstützen.

Die **Verbindung zu Schweinfurt** soll gestärkt werden und speziell für den Fahrradverkehr ausgebaut werden. Innerhalb des Siedlungsgebietes gilt es mit **Maßnahmen die Verkehrsstruktur** für eine fußgänger- und fahrradfreundliche Straßenraum zu verbessern. Gehwege, Radwege, Parkraum und Gefahrenstellen stehen hierbei im Fokus.

Eine neue **Gestaltung der Ortseingänge** kann Geldersheim eine Wiedererkennung bieten.

Neue angepasste Wohnformen und Nachnutzungskonzepte für verschiedene Zielgruppen (z. B. Senioren, Singles) sind weiter zu entwickeln, um sich an den demographischen Wandel anzupassen. Die im Gesamort vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenziale sind zu schließen und sinnvoll zu nutzen. Bauberatungen und Förderprogramme sollen auch zukünftig private Investor:innen und Eigentümer:innen dabei unterstützen.

Die **Steigerung der Aufenthaltsqualität** an einzelnen zentralen Plätzen ist für die zukünftige Entwicklung des Ortes eine wichtige Zielsetzung. Für eine bessere Nutzbarkeit und die Steigerung der Biodiversität ist eine qualitätsvolle Aufwertung des Bereiches am Biegenbach durch beispielsweise gepflegte Grünbereiche und Spielbereiche mit Sitzmöglichkeiten erstrebenswert. Dieses Grüne Band kann sich von Ost nach West entlang des Biegenbaches erstrecken und durch eine weitere Süd-Nord-Achse hin zu den Conn Barracks ergänzt werden.

Die Aufwertung der Aufenthaltsqualität geht einher mit der klimaresistenten Gestaltung des Altortes im Sinne des **Schwammstadt-Prinzips**. Hierbei stehen die Entsiegelung sowie Begrünung im Fokus, sodass Regenwasser besser gespeichert und somit auf immer häufiger vorkommende Extremwetterereignisse besser reagiert werden kann.

Der **barrierefreie Ausbau** des Freiraumes sowie der öffentlichen Gebäude ist Voraussetzung für die anstehenden Anforderungen der alternden Gesellschaft. Für eine demographiefeste Entwicklung der Gemeinde sind die vielfältigen Ansprüche der Senior:innen in allen Handlungsbereichen zu beachten.

Die **Ansiedlung von Versorgungsstruktur für den täglichen Bedarf, wie z.B. ein Dorfladen** und der Erhalt der örtlichen Wirtschaft sind anzustreben. Außerdem könnte das gastronomische Angebot verbessert werden.

Allgemein sind Konzepte für den Erhalt und die Aufwertung **zentraler Orte und bedeutender Objekte** bei Bedarf zu erarbeiten, um weiterhin sinnvolle Nutzungen zu bieten und Leerstand zu vermeiden.

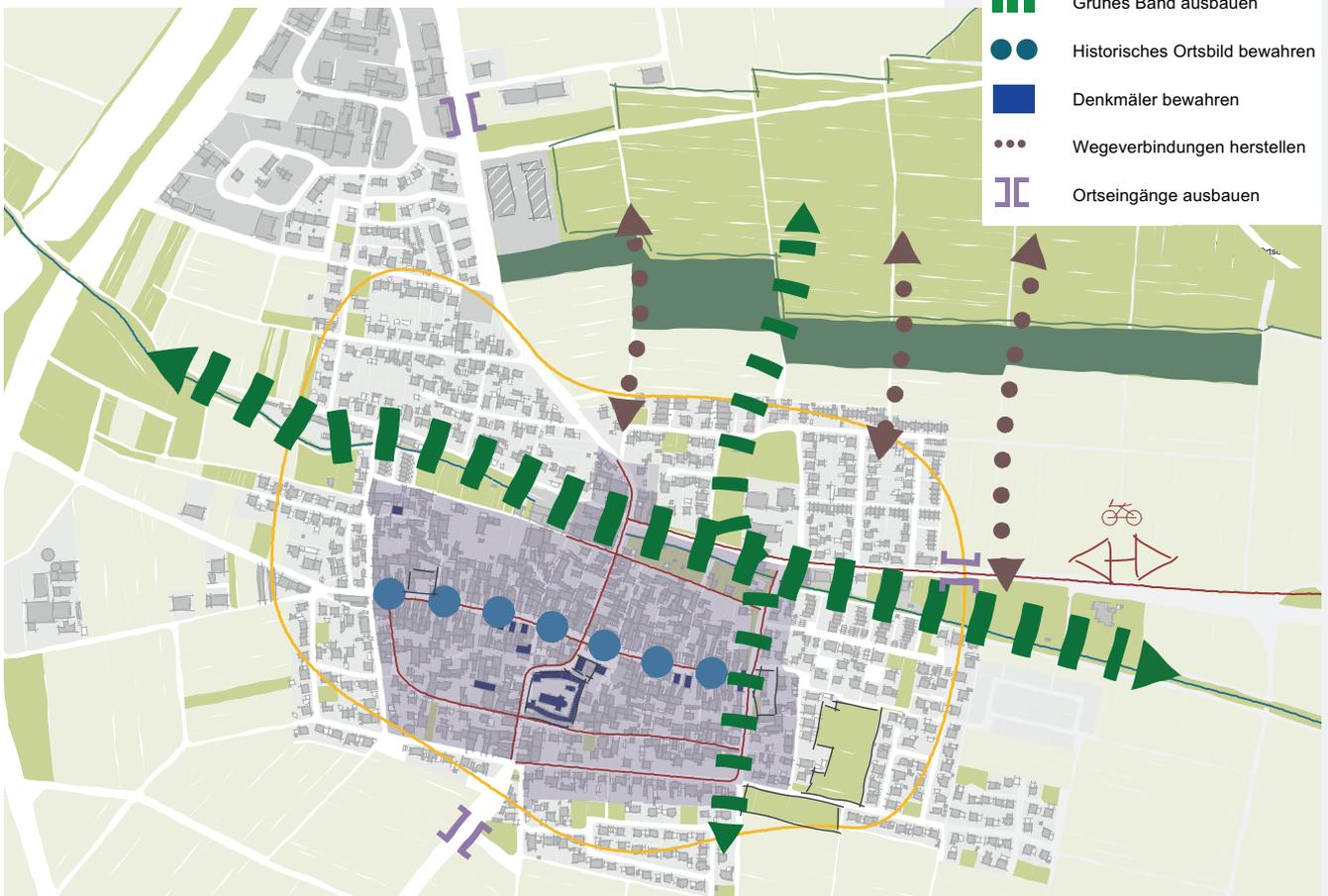
Ein differenziertes und umfangreiches **Arbeitsplatzangebot** ist für die ortsansässige Bevölkerung wichtig. Durch die Ansiedlung weiterer Unternehmen und neue Verbindungen zum geplanten Gewerbepark auf der Konversionsfläche der Conn Barracks kann das Arbeiten am Wohnort weiter gestärkt werden.

Für eine bessere Akzeptanz und Erreichbarkeit dieses Areals ist eine attraktive Wegeverbindung zum Ort unabdingbar.

LEGENDE

-  Naturnahe Gebiete erlebbar machen
-  Ortskern stärken
-  Konversionsfläche als Gewerbepotenzialfläche
-  Straßen- und Radnetz verbessern
-  Innenentwicklung vorantreiben
-  Verbindung nach Schweinfurt verbessern
-  Grünes Band ausbauen
-  Historisches Ortsbild bewahren
-  Denkmäler bewahren
-  Wegeverbindungen herstellen
-  Ortseingänge ausbauen

Leitbild für Geldersheim



5.4 SCHWERPUNKTTHEMA VERKEHR

Im Schwerpunkt „Verkehr“ für Geldersheim werden verkehrsordnende sowie straßenbauliche Maßnahmen zusammengefasst. Insgesamt soll eine städtebauliche Aufwertung und Erhöhung der Verkehrssicherheit bei gleichzeitiger Anpassung der verkehrlichen Funktionen erreicht werden. Nicht nur der motorisierte Individualverkehr, sondern insbesondere der Fuß- und Radverkehr sollen gefördert werden. Bei allen Maßnahmen ist demnach die Schaffung bzw. Bewahrung der Barrierefreiheit unbedingt zu beachten und in alle Planungen einzubeziehen.

Folgende Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Verkehrssituation bei:

Trotz der Umgehung des Orts entlang der B19 ist das Verkehrsaufkommen im Altort von Geldersheim erhöht. Deshalb wird **für den gesamten Ortskern eine Zone 30** mit einer klar erkenntlichen Beschilderung vorgeschlagen. Bei Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h wird die Verkehrssicherheit für Fußgänger verbessert und der Verkehrslärm verringert.

Um die **schmalen Gassen ohne Gehwege (M35)**, die vom Ober- und Untertor abgehen, möglichst vom Autoverkehr freizuhalten wird dort eine Zufahrt **nur für Anlieger** empfohlen. Gemeint sind insbesondere die Mühlgasse, Bachgasse, Braugasse, Hochstiftsgasse, Adelsgasse und Bischofshöfe. Ebenso sollten die Gartenstraße und die Straße Am Biegenbach nur für Anlieger befahrbar sein, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, da diese Straßen vermehrt von Fußgänger:innen und Radfahrer:innen genutzt werden.

Des Weiteren werden für die **Lange Gasse (M33)** eine Einbahnstraßenregelung mit Fahrtrichtung von der Würzburger Straße zum Oberdorf und eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h empfohlen. Diese Regelung trägt dazu bei, das erhöhte Verkehrsaufkommen zu den Hol- und Bringzeiten am Kindergarten zu ordnen und Begegnungsverkehr zu vermeiden. Eine Zufahrt zum Kindergarten bleibt dadurch weiterhin für die Eltern möglich.

Zur Entlastung des **Kreuzungsbereiches Würzburger Straße - Schweinfurter Straße (M31)** sowie die südlich angrenzende **Engstelle in der Würzburger Straße** wird folgende Regelung vorgeschlagen:

Die Prüfung einer Einbahnstraßenregelung für die Würzburger Straße zwischen den Einmündungen Unter-/Oberdorf sowie Am Biegenbach/Gartenstraße in Fahrtrichtung Süden, also vom Gewerbe Stark zum Marktplatz erscheint sinnvoll, da diese Regelung mehrere Vorteile für den benannten Bereich bringen kann. Zum einen könnte Begegnungsverkehr in der schmalen Gasse vermieden werden. Zum anderen kann die Straßenquerung an der Gartenstraße erleichtert werden, da die PKW nur noch aus einer Fahrtrichtung, die zusätzlich leichter einzusehen ist, beachtet werden müssen. Alternativ kann die Einrichtung einer 20km/h-Zone geprüft werden.

Ergänzend sollte dennoch die Unterführung für Fußgänger:innen erneuert werden, um den Schulkindern eine sichere Querungsmöglichkeit zu bieten.

In der **Untertorstraße (M30)** ist zukünftig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Neubauten auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei zu erwarten. Demzufolge wird eine bauliche Gestaltung zur Verkehrsberuhigung mit beispielsweise straßenseitig wechselnden Grünelementen empfohlen. Die Untertorstraße bietet aufgrund ihrer Breite Platz für einen Geh- und Radweg, Straßenbegrünung und straßenbegleitendes Parken.

Neben den bereits genannten Maßnahmen werden die **Sanierung und Neugestaltung von verschiedenen Straßen** im Altort vorgeschlagen. Diese sind in den Maßnahmen M30-35 formuliert.

Das **Verkehrskonzept (M29)** kann die allgemeine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mit Erweiterungen und standortbezogenen Einschränkungen im gesamten Ort umfassen. Insbesondere die Parkfläche an der Schweinfurter Straße soll neu geordnet werden, sodass eine sichere Gehwegführung entstehen kann.

Alternative Verkehrsangebote sollen den Individualverkehr reduzieren und das Angebot des ÖPNV ergänzen, sodass mobilitätseingeschränkten Personen eine Möglichkeit für Einkaufs- und Versorgungsfahrten geboten wird.

Neben dem motorisierten Verkehr werden ebenfalls für den **Radverkehr** wichtige Maßnahmen formuliert, da viele Radfahrer:innen den Ort besuchen bzw. auf der Verbindungsachse nach Schweinfurt durchfahren. Vor allem an der Hauptfahrradroute entlang des Biegenbaches sind **Fahrradabstellmöglichkeiten** und **E-Ladesäulen** anzustreben. Eine **Fahrradreparatur-Station** kann das attraktive Angebot ergänzen (**M21 Grüne Lunge**).

Darüber hinaus ist die Sanierung des beidseitig geführten **Radweges nach Schweinfurt (M28)** eine wichtige Baumaßnahme, die besonders nach einem Umbau der Bahnunterführung (auf Schweinfurter Gemarkung) von großer Bedeutung ist. Zu diesem Ergebnis kam auch das Konzept zum Alltagsradverkehr des Landkreises Schweinfurt.

Die **Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit** spielt im Verkehrskonzept für Geldersheim ebenfalls eine große Rolle. Aufgrund zahlreicher Gefahrenstellen ist dringender Handlungsbedarf gefordert. Querungshilfen, Spiegel an uneinsichtigen Kreuzungen oder Hausecken oder verkehrsberuhigte Bereiche sind hierbei zielführend.

Dazu zählen die **Unterführung der Würzburger Straße (M31)**, sodass die Kinder auf dem Schul- und Kindergartenweg sicher sind, sowie eine Querung der Würzburger Straße in der Nähe des Rathauses und des Marktplatzes. Auch in den Wohngebieten und in der Nähe der Spielplätze werden verkehrsberuhigende Maßnahmen gewünscht.



Untertorstraße



6.1 Maßnahmenkatalog
6.2 Maßnahmen- und Projekttablelle

MASSNAHMEN



6.1 MASSNAHMENKATALOG

Aus den Analysen und Beteiligungen lassen sich Projekte und Maßnahmen definieren. Durch diese können die Schwächen minimiert, Stärken ausgebaut und die Ziele sowie das Leitbild umgesetzt werden. Diese Maßnahmen stellen eine Empfehlung für die weitere Entwicklung von Geldersheim dar.

Idealerweise dienen einzelne Maßnahmen dabei der Erreichung unterschiedlicher Leitziele und lassen sich deshalb auch nicht einzelnen Themenfeldern zuordnen. Eine Überschneidung und Verzahnung der Projekte sind möglich.

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

Eine jährliche Fortschreibung des Maßnahmenkatalogs ist für eine Evaluierung und Weiterentwicklung notwendig. Somit können aktuelle und abgeschlossene Maßnahmen beurteilt, sowie zukünftig geplante Maßnahmen entwickelt werden.

Anmerkung:

Grundsätzlich ist eine Förderfähigkeit auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien zu prüfen. Insbesondere von Bedeutung sind hier die Eigentumsverhältnisse und das Nachnutzungskonzept der Sanierungsmaßnahmen. Dies ist zu den jeweiligen Maßnahmen im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen. Generell ist für Einzelmaßnahmen die Lage innerhalb einer Förderkulisse die Fördervoraussetzung.

Die Kosten für Hoch- und Landschaftsbau sind reine Bruttobaukosten inkl. Mehrwertsteuer ohne Baunebenkosten und Kosten für etwaigen Grunderwerb.

Vor Beginn von Straßen und Platzgestaltungen ist der Zustand der Kanalisation, Wasserleitungen etc. zu prüfen sowie die notwendigen Kanalarbeiten einzuplanen. Kosten für die Beleuchtung sind bei Straßen- und Platzgestaltungen nicht aufgeführt. Es handelt sich um einen groben Kostenrahmen.

Eine Kostenschätzung kann erst ermittelt werden, wenn jeweilige Bauvorhaben ausreichend konkretisiert werden können und notwendige Voruntersuchungen wie z.B. Baugrund / Artenschutz / Statik usw. erfolgt sind und etwaige Fachplaner:innen hinzugezogen wurden.

Es wird des Weiteren auf die aktuell enorm steigenden Baukosten verwiesen. Der Ukraine-Krieg, deutliche Energiepreis-Steigerungen, Lieferengpässe und Preissteigerungen bei diversen Materialien sorgen für erhöhte Baukosten bei unterschiedlichen Leistungsbereichen. Preisentwicklungen müssen jederzeit beobachtet werden.

Es besteht kein Haftungsanspruch gegenüber dem beauftragten Planungsbüro für die Erstellungen des ISEK.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist die Zweckbindungsfrist (12 Jahre) bei geförderten Maßnahmen, die im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens in der Vergangenheit umgesetzt wurde, einzuhalten.



Maßnahmen mit diesem Symbol tragen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung bei.



Maßnahmenplan für Geldersheim

- | | | | |
|---|--|----------------|--|
| 1 Ausweisung Sanierungsgebiet | 19 Nachnutzungskonzept Areal
Feuerwehr | LEGENDE | |
| 2 Gestaltungssatzung | 20 Freifläche Gartenstraße | |  Baumaßnahmen |
| 3 Sanierungsbegleitende Beratung | 21 Grüne Lunge am Biegenbach | |  Neuordnungskonzept |
| 4 Kommunales Förderprogramm | 22 Mehrgenerationenpfad | |  Nutzungskonzept |
| 5 Erhaltungssatzung | 23 Attraktive Wegeverbindungen
zur Konversionsfläche | |  Integrierte Quartierskonzepte |
| 6 Spielplatzsatzung | 24 Naherholungsfläche Conn Barracks | |  Straßensanierung |
| 7 Stellplatzsatzung | 25 Städtebaulicher Ideen-Wettbewerb
Gewerbepark Conn Barracks | |  Straßensanierung Gassen |
| 8 Gartenflächengestaltungssatzung | 26 Umfeld Sportplatz und Festplatz | |  Neuordnung Stellplätze |
| 9 Integriertes Quartierskonzept | 27 Erneuerbare Energien | |  Radwegenetz |
| 10 Neuordnungskonzepte | 28 Radverkehrsnetz | |  Grünordnungsmaßnahme |
| 11 Nutzungskonzept
„Fränkischer Hof“ | 29 Verkehrskonzept | |  Entwicklung Conn Barracks |
| 12 Energetische Sanierung
Schützengarten | 30 Untertorstraße | |  Wegeverbindung ausbauen |
| 13 Lebendiger Marktplatz | 31 Würzburger Straße | |  Grenze des Sanierungsgebietes
"Altort Geldersheim" (in Kraft
getreten am |
| 14 Energetische Sanierung und
barrierefreier Umbau Rathaus | 32 Zürich | | |
| 15 Gadenanlage | 33 Lange Gasse | | |
| 16 Alter Bauhof | 34 Am Biegenbach | | |
| 17 Sanierung Lagerhaus | 35 Gassen | | |
| 18 Nachnutzungskonzept Alten-
und Pflegeheim St. Martin | 36 Fußweg Zürich - Frankenstraße | | |

M1

Ausweisung eines Sanierungsgebietes

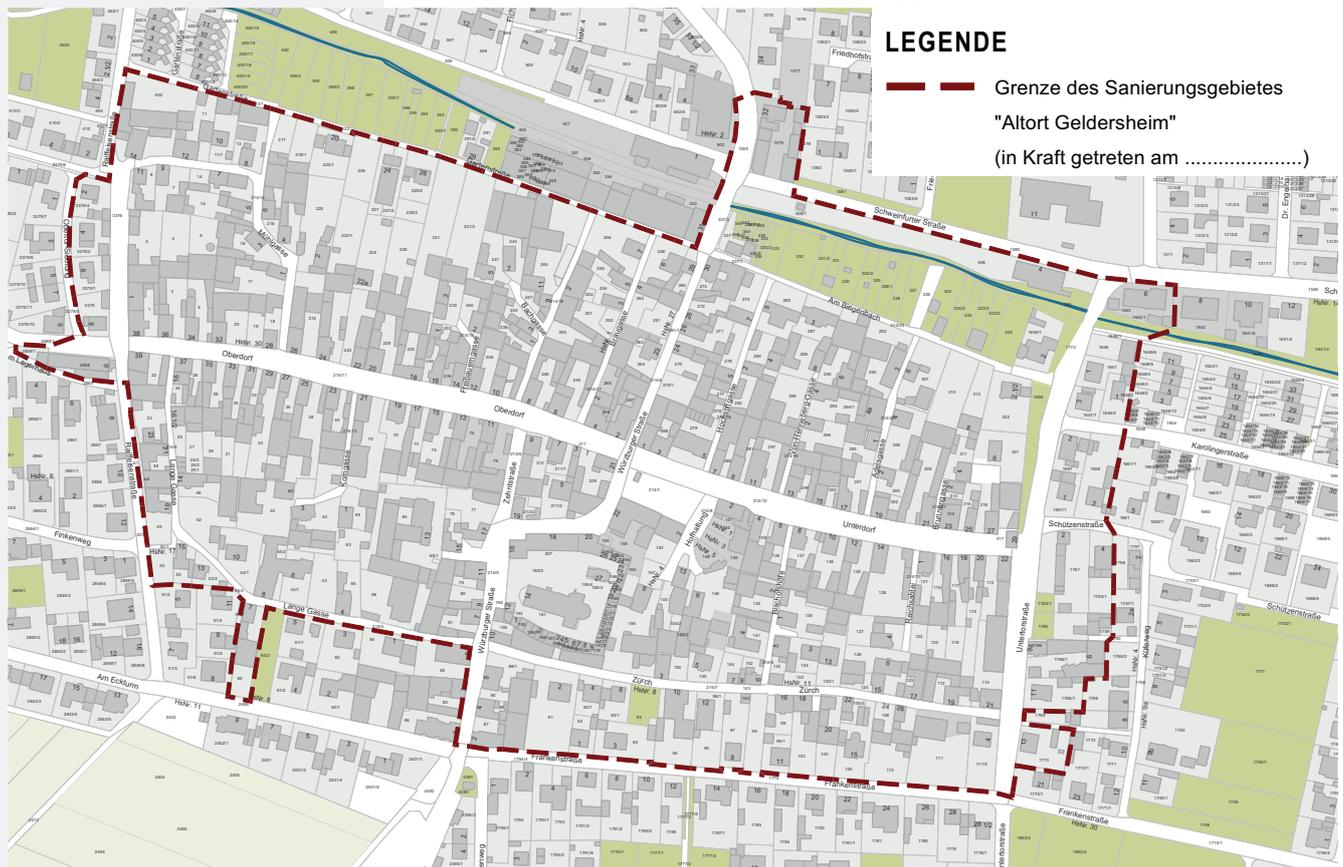
Um formulierte Ziele des ISEK zu erreichen und Sanierungen zweckmässig zu erfüllen, soll ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Mängel liegt die zügige Durchführung von Sanierungen in diesem Gebiet im öffentlichen Interesse. Das Sanierungsgebiet bietet Vorteile bei Sanierungsmaßnahmen durch steuerliche Abschreibungen für Privatpersonen.

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.

Das Sanierungsgebiet umfasst ca. 21,4 Hektar.

Zeitraum	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	-
Förderung	-



Gestaltungssatzung

Erstellung einer Gestaltungssatzung mit kommunalem Förderprogramm für das zukünftige Sanierungsgebiet zur Schaffung von Anreizen für private Eigentümer:innen sowie Ergänzung durch ein Gestaltungshandbuch

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	30.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Sanierungsbegleitende Beratung

Sanierungsbegleitende Beratungen der Kommune und der Bürger:innen (innerhalb des Sanierungsgebietes) im Zuge der Gestaltungssatzung und in allgemeinen Sanierungsfragen durch eine:n Sanierungsbeauftragte:n

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	3-Jahres Rhythmus: 25.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Kommunales Förderprogramm

Umsetzung des Kommunalen Förderprogramms in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für die Durchführung privater Baumaßnahmen zur Stärkung und Unterstützung des Engagements der Bürger:innen für die Ortsbildpflege inklusive der notwendigen Betreuung eines Sanierungsbeauftragten zur Schaffung von Anreizen für private Bauherren

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	3-Jahres Rhythmus: 75.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M2

Eine mögliche Überschneidungen des Geltungsbereiches mit den gültigen Bebauungsplänen und ggf. erforderliche Änderungen sind zu berücksichtigen.

M3

M4

M5

Erhaltungssatzung

Erstellung einer Erhaltungssatzung in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken für den historischen Altort; in Bezug auf die Ergebnisse des ISEK

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	5.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M6

Spielplatzsatzung

Erstellung einer Satzung über die **Herstellung und Ablösung von privaten Kinderspielplätzen** im Sinne des Art.7 Abs. 3 Satz 1 BayBO bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen für das gesamte Gemeindegebiet zur Regelung der Anforderungen, der Lage, der Größe, der Beschaffenheit und der Ausstattung, des Betriebes und des Unterhaltes sowie der Ablösung

(Anmerkung: Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.)

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	3.000,00 € (oder durch Verwaltung)
Förderung	-

Eine mögliche Überschneidungen des Geltungsbereiches mit den gültigen Bebauungsplänen und ggf. erforderliche Änderungen sind zu berücksichtigen.

M7

Stellplatzsatzung

Anpassung und Überprüfen der Satzung aus dem Jahr 1997 über die Herstellung und Bereithaltung von genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien Kraftfahrzeug- und Fahrradabstellplätzen mit Fokus auf den Ortskern zur Regelung der Herstellungspflicht, der Anzahl, der Barrierefreiheit, der Beschaffenheit und der Gestaltung sowie der Ablöse bezüglich der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf und Ergänzung um das Thema Fahrradabstellplätze.

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	3.000,00 € (oder durch Verwaltung)
Förderung	-

Eine mögliche Überschneidungen des Geltungsbereiches mit den gültigen Bebauungsplänen und ggf. erforderliche Änderungen sind zu berücksichtigen.

Gartenflächengestaltungssatzung

Erstellung einer Satzung über die **Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** zur Regelung der Grünflächen bzw. Verbot von Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächigen Mulchungen, Plattenbelägen und ähnlichen Befestigungen.

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	3.000,00 € (oder durch Verwaltung)
Förderung	-

Integriertes Quartierskonzept

Erarbeiten von integrierten Quartierskonzepten **für Neubaugebiete der 1960er- und 70er-Jahre** im Zusammenhang mit dem Programm „Energetische Stadtsanierung“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine energetische Sanierung der Wohngebiete.

Unter Beachtung der bewährten städtebaulichen, naturschutzfachlichen und sozialen Aspekte werden ergänzend die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale, Optionen zum Einsatz erneuerbarer Energien und zur Anpassung an den Klimawandel im Quartier behandelt.

Als Folge eines integrierten Quartierskonzeptes kann ein **Sanierungsgebiet** ausgewiesen werden, das besonders städtebauliche Missstände „in Bezug auf die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ aufweist (§ 136 Abs. 3 S. 1h BauGB).

Umsetzung denkbar für z.B. Quartiere „Bei der Lehmgrube“, „Brunnhöhe“, „Ober dem Ried“, „Oberer Eckturm“ und „Oberer Schweinfurter Weg“

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel
Kosten	50.000,00 € (pro Konzept)
Förderung	Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW

M8



Eine mögliche Überschneidungen des Geltungsbereiches mit den gültigen Bebauungsplänen und ggf. erforderliche Änderungen sind zu berücksichtigen.

M9





M10



Neuordnungskonzepte

Verschiedene **städtebauliche Planungen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen**, Brachflächen, Leerständen oder potenziellen Leerständen bzw. **Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten** für innerörtliche Quartiere zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit ökologischer Aufwertung der Grünflächenstrukturen.

Für vielfältige Lösungsansätze können Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen in Betracht gezogen werden.

Mögliche Quartiere für Neuordnungen sind:

- Bereich der **Bachgasse 1, 3, 9, 11, Braugasse 1** und **Oberdorf 8**: Neuordnung der Gebäude und Beseitigung von Leerständen und ggf. Rückbau Gebäuden mit schlechtem Zustand mit Ersatzneubau
- **Hofhaltung 1,3,5**: Konzeption einer Bebauung zur Schließung der Raumkante zum Marktplatz
- **Gartenstraße**: Nachverdichtung im Bereich der Gartenstraße

Zeitraumen langfristig

Priorität hoch

Kosten 60.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



Nutzungskonzept „Fränkischer Hof“

Erarbeitung eines zukunftsfähigen Nutzungskonzepts in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Vereinen, der Verwaltung und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, falls in absehbarer Zeit kein Pächter gefunden wird.

Gestaltung des Fränkischen Hofes als ein **Mehrgenerationenhaus** mit verschiedenen sozialen Nutzungen. Die Angebote ermöglichen Begegnungen und Integration innerhalb des Dorfes.

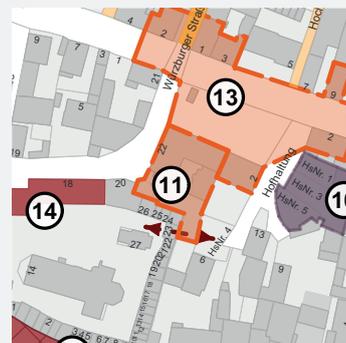
- Verschiedene **Veranstaltungen**, wie kulturelle Abende bei Tanz und Musik oder Theater
- Offene **Spielenachmittage für alle Generationen** oder ggf. einzelne Altersgruppen (z.B. für Jugendgruppen)
- Räumlichkeiten für ein **Repair-Café** zum gemeinsamen Reparieren und gegenseitigem Helfen sowie Angebote wie **Workshops** und Kurse in den Bereichen Technik und digitale Medien
- **Krabbelgruppe**
- Ehrenamtlich geführtes **Café** an einzelnen Tagen (Unterstützung durch ehrenamtliche Mitarbeiter:innen)
- Räumlichkeiten für die Organisation einer **Nachbarschaftshilfe** und als **Versammlungsraum für Vereine**

Erarbeitung des Nutzungskonzeptes in Verbindung mit den bestehenden und möglichen Nutzungen für den Schützengarten „Haus der Vereine“

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	10.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



M11



Anmerkungen:

Einweihung 2002 > Bindefrist
BayFAG-Mittel 25 Jahre.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind einzuhalten.

Langfristig wird die energetische Sanierung des Fränkischen Hofes notwendig! Umsetzung aktuell nicht kalkulierbar.

Fränkischer Hof



M12



Energetische Sanierung Schützengarten

Energetische Sanierung des Schützengartens unter Beibehalt der Nutzung als „Haus der Vereine“ sowie Neugestaltung der Außenanlagen (Hof + westliche Grünfläche), u.a. mit einem Grillplatz für Vereine

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering
Kosten	1.250.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M13



Lebendiger Marktplatz

Bewahrung des Versorgungsbereiches und sozialen Treffpunkts am Marktplatz mit Bäckerei und Metzgerei.

Erarbeiten von Nutzungskonzepten zur Verringerung der leerstehenden Erdgeschosszonen um den Marktplatz (Oberdorf 2, Unterdorf 1, Hofhaltung 2) mit den Eigentümern, möglichen Nutzern und ansässigen Betrieben:

- **24-Stunden-Lebensmittelladen** im Anwesen Oberdorf 2 mit Artikeln des täglichen Bedarfs sowie regionalen Produkten ansässiger (Bio-)Landwirte in Zusammenarbeit mit der Öko-Modellregion Oberes Werntal
Konzeption in Verbindung mit Anbietern wie „Tante-Enso“, „Emmas Tag und Nacht Markt“, Dorfladenbox etc.
Alternativ kann ein solches Konzept auch in einem aufgestellten Container realisiert werden.
- Zudem Bereitstellen eines **Bargeldautomat** sowie öffentlicher Toiletten in einem der Gebäude
- **Co-Working-Räume** in der Hofhaltung 2 ggf. in Kooperation mit Betrieben des zukünftigen Gewerbeparks

Konzeption in Verbindung mit Nutzungskonzept „Fränkischer Hof“ (M11)

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel bis hoch
Kosten	Konzepte: 30.000,00 € Beispiel: Dorfladenbox: ca. 40.000 € Anschaffung, inkl. Ausstattung (ohne Fundament und Anschlüsse etc.)
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind einzuhalten.

Energetische Sanierung und barrierefreier Umbau des Rathauses

Durchführung einer **Machbarkeitsstudie mit Sanierungskonzept** für einen **barrierefreien Umbau** des Rathauses, sodass dieses, insbesondere der Sitzungssaal, von allen Personen begehbar ist. Weitere Aufwertung durch **energetische Sanierung** des Gebäudes.

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel
Kosten	MBK 50.000,00 € je nach Ergebnis Umsetzung ca. 4.500.000,00 € (Vollwertige Sanierung)
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Gadenanlage

Freistellung der Gaden durch den **Rückbau der südlich angrenzenden Scheunen** der Würzburger Straße 10 zur Aufwertung der Gadenanlage. Freihalten der Außenmauer und Bewahrung der herausragenden Bedeutung des denkmalgeschützten Ensembles. Ansprechende Gestaltung der frei werdenden Fläche.

Langfristig energetische Sanierung und ggf. Schaffung der Barrierefreiheit

Schaffung eines **Durchgangs** vom Parkplatz in der Hofhaltung zum Rathaus durch die Gadengebäude.

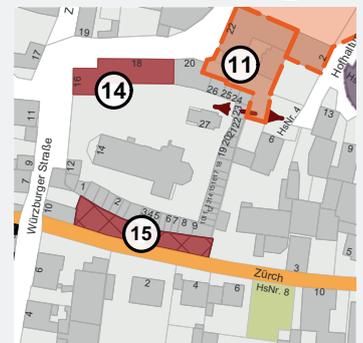
Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	gering
Kosten	250.000,00 € (ohne energetische Sanierung/Barrierefreiheit)
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



M14



M15



Gadenanlage mit Rathaus

Quelle: Gemeinde Geldersheim



M16



Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind einzuhalten.

Alter Bauhof

Erstellen eines **Rahmenplanes bzw. Nutzungskonzept** nach Umzug des Bauhofes für die Anwesen Oberdorf 30 und 32 sowie ggf. Erweiterung um Teile der Mühlgasse 1 und 3.

Denkbar ist die Schaffung von **barrierefreien Mehrgenerationenwohnformen** mit Wohneinheiten für Alleinstehende jeden Alters mit entsiegelten Freiflächen und Grünelementen.

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	Konzept 20.000,00 € je nach Umfang Umsetzung nicht kalkulierbar
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M17



Sanierung Lagerhaus

Sanierung des Lagerhauses unter Beibehaltung der Nutzung durch den örtlichen Verein für Heimat- und Brauchtumpflege Geldersheim e.V. und als historisches Museum.

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	gering
Kosten	148.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



Nachnutzungskonzept Alten- und Pflegeheim St. Martin

Erarbeiten eines Nachnutzungskonzeptes für das Alten- und Pflegeheim St. Martin nach Umzug in einen Neubau auf dem ehemaligen Gärtnerengelände. Nachnutzung und ggf. Sanierung unter Berücksichtigung karitativer, sozialer Zwecke gemäß den Vorgaben der Stiftung.

Mögliche Nutzungen sind:

- Tagungsgebäude für Veranstaltungen oder Workshops der Caritas Stiftung
- Wohneinheiten für Pfleger:innen und Mitarbeitende des neuen Alten- und Pflegeheims

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	30.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Nachnutzungskonzept Areal Feuerwehr

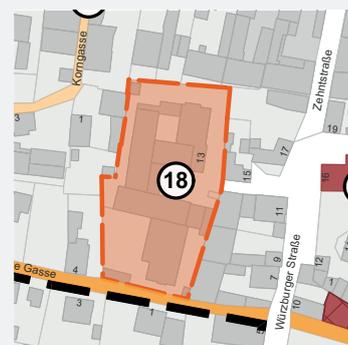
Langfristige Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes des Areals der Feuerwehr in der Schweinfurter Straße für den Fall eines Umzugs der Feuerwehr in das Umfeld des neuen Bauhofes.

Mögliche Erweiterungsflächen durch Sanierung für die Kita und die Grundschule oder Schaffung einer Grünfläche in Verbindung mit dem „Grünen Band am Biegenbach“

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering
Kosten	Konzept 20.000,00 €; Umsetzung nicht kalkulierbar
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



M18



M19



Feuerwehr



M20



Freifläche Gartenstraße

Auflösung der Kleingartenanlage im Bereich der Gartenstraße zur Schaffung einer naturnahen, öffentlichen Grünanlage mit Renaturierung des Biegenbachs als Frischluftschneise mit Aufenthaltsmöglichkeiten

Zeitraumen langfristig

Priorität gering

Kosten 680.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Als Fördervoraussetzung für Einzelmaßnahmen gilt die Lage innerhalb einer Förderkulisse.



M21



Grüne Lunge am Biegenbach

Aufwertung des Bereiches zwischen Schweinfurter Straße und Am Biegenbach

Erlebbarekeit des Biegenbaches durch **Begehbarmachung des Baches** (z.B. durch Trittsteine) und Renaturierung im Bereich südlich des Parkplatzes an der Schweinfurter Straße verbessern.

Neuordnung der Parkplatzflächen und des Gehweges südlich der Schweinfurter Straße durch Umlegung des Gehweges an den Biegenbach und Positionierung der Stellplätze an der Straße zur Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit.

Langfristige Aufwertung der Kleingärten am Biegenbach nach Auflösung der Gärten wegen geringer Nutzung z.B. als **öffentlicher Aufenthaltsbereich** mit weiteren Sitzmöglichkeiten und gespendeten „Jubiläums“-Bäumen, Seniorensportgeräten (Geräte zur Bewegung, Schachbrett etc.), Barfußpfad sowie Tafeln zum Auftakt des Mehrgenerationenpfades nach Schweinfurt.

Schaffung von **Schatten** durch die Pflege der Grünstrukturen und Pflanzung neuer Bäume und Sträucher zur Erhöhung der Biodiversität.

Renaturierung des Baches im Ortsbereich, sofern möglich.

Alternative: Umnutzung der derzeit weniger genutzten Kleingärten an der Gartenstraße (M20) zu einem öffentlichen Aufenthaltsbereich wie vorher beschrieben.

Zeitraumen mittelfristig

Priorität mittel

Kosten 1.750.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Mehrgenerationenpfad

Anlegen eines Mehrgenerationenpfades zur Ausbildung eines Grünen Bandes auch außerhalb des Siedlungsgebietes (bis zum Fichtenwäldchen an der östlichen Gemarkungsgrenze) mit **Stationen zu Bewegung und Sport**

Ergänzung von Schattenbäumen, Bänken und weiteren Ausstattungselementen

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel
Kosten	pro Gerät 3.000,00 € - 6.000,00 € Umsetzung je nach Umfang ca. 100.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung
Als Fördervoraussetzung für Einzelmaßnahmen gilt die Lage innerhalb einer Förderkulisse.

Attraktive Wegeverbindungen zur Konversionsfläche

Ausbauen von attraktiven Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zur Konversionsfläche der Conn Barracks und dem zukünftigem Gewerbepark mit Bepflanzung von Obstbaumreihen und Blühstreifen.

Schaffung von kurzen Wegen zwischen dem Ort und möglicher Arbeitsplätze

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering
Kosten	Umsetzung nicht kalkulierbar
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Als Fördervoraussetzung für Einzelmaßnahmen gilt die Lage innerhalb einer Förderkulisse.



M22



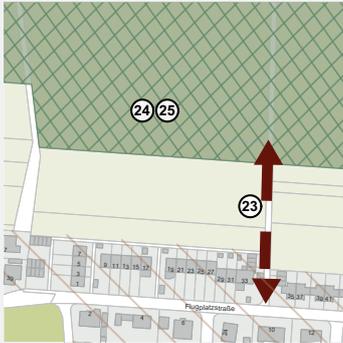
Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind einzuhalten.

M23



Radweg Richtung Fichtenwäldchen

M24



Naherholungsfläche Conn Barracks

Gestaltung einer Naherholungsfläche im südlichen Bereich der ehemaligen Conn Barracks in den wertvollen Naturräumen zur Schaffung eines **hochwertigen öffentlichen Raumes für die Geldersheimer Bürger:innen** unter Berücksichtigung der extensiven Landschaftsfläche zur Eingriffsvermeidung und Erhaltung und Entwicklung bestehender Strukturen

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	gering
Kosten	Umsetzung nicht kalkulierbar
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Als Fördervoraussetzung für Einzelmaßnahmen gilt die Lage innerhalb einer Förderkulisse.

M25



Städtebaulicher Ideen-Wettbewerb Gewerbepark Conn Barracks

Auslobung eines städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs für die **zukünftige Entwicklung und Nutzungsstruktur des geplanten Gewerbeparks** in den Conn Barracks in Kooperation mit den Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes Conn Barracks.

Berücksichtigung einer Entwicklung eines **Parks an zentraler Stelle** des Gewerbeparks im Bereich der Hauptschließung südlich des ehemaligen Unterkunftsgebietes u. a. aufgrund des prägenden Baumbestandes als attraktiver Aufenthaltsbereich für die Angestellten des zukünftigen Gewerbeparks.

Des Weiteren soll die Nord-Süd-Wegeverbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr entsprechend des **landwirtschaftlichen Kernwegekonzeptes** beachtet werden.

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	nicht kalkulierbar
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Im Rahmen der Konzeption des Gewerbeparks wird die Prüfung der Realisierbarkeit von handwerkerfreundlichen Gewerbeflächen bzw. Handwerkerhöfen empfohlen.

Als Fördervoraussetzung für Einzelmaßnahmen gilt die Lage innerhalb einer Förderkulisse.



Conn Barracks

Quelle: Gemeinde Geldersheim

Umfeld Sportplatz und Festplatz

Aufwertung des Umfelds des Sport- und Festplatzes am östlichen Ortsrand. **Schaffung von Freizeitangeboten** nach Bedarfsabfrage bei der Dorfjugend. Gewünscht sind ein Basketballkorb, eine Slackline, eine Skaterbahn und Tischtennisplatten, o.ä. für Jugendliche in Ergänzung zum Beachvolleyballfeld.

Gestaltung des **Containerstellplatzes** zur Aufwertung des östlichen Ortseingangs

Eingrünung des Festplatzes zur schöneren und naturnahen Gestaltung unter Berücksichtigung des Platzbedarfs für eine Festzelt bei Festbetrieb.

Bereitstellen von **Wohnmobilstellplätzen**

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	gering bis hoch
Kosten	500.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Als Fördervoraussetzung für Einzelmaßnahmen gilt die Lage innerhalb einer Förderkulisse.

Erneuerbare Energien

Prüfen der **Machbarkeit eines Nahwärmenetzes** zur Versorgung der **öffentlichen Gebäude** im Ortskern (Rathaus, Kirche, Fränkischer Hof sowie Pflege- und Altenheim) mit Wärmeenergie aus regenerativen Energieträgern und ggf. Ausweitung auf **weitere Teilbereiche des Siedlungsgebietes** von Geldersheim; im Zuge der **kommunalen Wärmeplanung**

Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft bzw. Anschlussinteresse an ein Versorgungsnetz bei den Bürger:innen

Zur Aufklärung kann ein **Bürgerdialog** zum Thema Nahwärme organisiert werden.

Errichtung einer **Photovoltaikfreifläche** entlang der Autobahn A71 als **Bürgerenergieanlage** mit Einspeisung der gewonnenen Energie ins öffentliche Netz zur Erhöhung der kommunalen Wertschöpfung

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel
Kosten	nicht kalkulierbar
Förderung	-

M26



M27





M28



Anmerkung: Das Radwegekonzept des Landkreises Schweinfurt sieht hier den Neubau eines Wirtschafts- und Radweges südlich der Baumreihe vor. Die Führungsform soll zukünftig für beide Straßenseiten einen gemeinsamen Geh- und Radweg darstellen.

M29

Radverkehrsnetz

Ausbau und Verbesserung der **Radinfrastruktur** in Geldersheim zur Steigerung der Attraktivität der alternativen Verkehrsmöglichkeiten. Errichten von sicheren **Fahrradabstellmöglichkeiten** (auch E-Bike-Ladestationen) am Biegenbach, dem Marktplatz und wichtigen Einrichtungen wie den Kindergärten sowie Bereitstellen einer **Fahrradreparatur-Säule** an der Grünfläche am Biegenbach.

Verbesserung des **Radweges nach Schweinfurt** entlang der Schweinfurter Straße.

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	nicht kalkulierbar
Förderung	offen

Verkehrskonzept

Verbesserung der Parksituation im gesamten Ort. Insbesondere **Neuordnung und Neugestaltung der Parkplatzfläche** entlang der Schweinfurter Straße, sodass die Sicherheit für Fußgänger:innen erhöht wird.

Prüfen und Markieren von Parkmöglichkeiten und Parkverboten für straßenbegleitendes Parken an den Straßen im Altort, insbesondere der S-Kurve am Rathaus in der Würzburger Straße. Nutzen der Parkfläche in der Hofhaltung hinter den Gaden und Schaffung eines Durchgangs durch die Gaden zum Rathaus, der Kirche und den weiteren Einrichtungen.

Prüfung von Halte- und Parkverboten in den Wohngebieten zur Gewährleistung von Rettungswegen.

Einführen einer **Einbahnstraße** in der Langen Gasse, sodass Schwierigkeiten und Probleme mit dem ruhenden Verkehr beim Bringen und Holen von Kindergartenkindern reduziert werden können.

Überprüfung der Einrichtung einer **30er-Zone** im Gesamort

Verbesserung der **Bushaltestellen** zur Steigerung der Barrierefreiheit und der Aufenthaltsqualität durch den Ausbau von Bodenindikatoren, erhöhte Bordsteine, Überdachungen und Bänke.

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering bis hoch
Kosten	Konzept 15.000,00 €; Kosten je nach Umfang
Förderung	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

Untertorstraße

Sanierung und Umgestaltung der Untertorstraße mit Erneuerung der Fahrbahn, Gestaltung durch **Straßenbegleitgrün** mit straßenseitig versetzten Park- bzw. Grünbuchten zur Geschwindigkeitsreduzierung des Verkehrs im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem Areal der alten Gärtnerei.

Ausbau der Straße mit **barrierefreien** Gehwegen bzw. Laufwegen und Regulierung des **ruhenden Verkehrs**

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel
Kosten	1.700.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

Würzburger Straße

Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Würzburger Straße zwischen dem Ober- und Unterdorf bis zur Schweinfurter Straße. Prüfen einer **Einbahnstraßenregelung** in Richtung Marktplatz oder 20 km/h-Zone für diesen Straßenabschnitt.

Integration von **Grünelementen** in den Seitenbereichen sofern möglich
Neugestaltung **Kreuzungsbereich** Würzburger Straße/Schweinfurter Straße für eine bessere Übersichtlichkeit

Erneuerung der sanierungsbedürftigen **Unterführung** an der Würzburger Straße, sodass diese wieder vermehrt durch Fußgänger:innen und speziell Schulkinder genutzt werden kann.

Sanierung der denkmalgeschützten Brücke mit Rückbau der Betonbrüstung und Installieren eines typischen Geländers

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	gering
Kosten	700.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung ggf. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Brücke)



M30



M31



Bezüglich der Wasserversorgungsleitungen besteht dringender Handlungsbedarf.

Würzburger Straße



M32



Zürch

Neugestaltung und Aufwertung der sanierungsbedürftigen Straße zur Erhöhung der Fahrbahnqualität und Beseitigung von Mängeln

Ausbau der Straße mit **barrierefreien Gehwegen** bzw. Laufwegen und Anlegen von **Grünflächen**/Straßenraumbegrünung sowie Regulierung des **ruhenden Verkehrs**

Zeitraumen mittelfristig

Priorität mittel

Kosten 700.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

M33



Lange Gasse

Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Langen Gasse, Ausbau der Straße mit **barrierefreien Gehwegen** bzw. Laufwegen, Regulierung des **ruhenden Verkehrs** sowie Ausweisung als **Einbahnstraße** zur Reduzierung der Verkehrsprobleme zu den Bring- und Abholzeiten am Kindergarten, mit **Geschwindigkeitsbegrenzung** 20 km/h

Zeitraumen mittelfristig

Priorität hoch

Kosten 600.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung



Lange Gasse

Am Biegenbach

Neugestaltung und Aufwertung der Straße Am Biegenbach, Ausweisung als **Fahrrad- und Fußweg** mit Zugänglichkeit für Anwohner:innen sowie Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	gering
Kosten	400.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

M34



Gassen

Neugestaltung und Aufwertung der Gassen südlich und nördlich des Ober- und Unterdorfes, Herstellen von **verkehrsberuhigten Bereichen** durch ausschließlichen **Anliegerverkehr** und Integration von **Grünelementen** sofern die Straßenbreite dies zulässt

Zeitraumen	langfristig																								
Priorität	gering																								
Kosten	<table> <tr> <td>Mühlgasse</td> <td>475.000,00 €</td> <td>Korngasse</td> <td>150.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Freibauerngasse</td> <td>80.000,00 €</td> <td>Bachgasse</td> <td>275.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Braugasse</td> <td>200.000,00 €</td> <td>Hochstiftgasse</td> <td>200.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Adelsgasse</td> <td>185.000,00 €</td> <td>Bischofshöfe</td> <td>175.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Reichsabtei</td> <td>100.000,00 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Von-Henneberg-Gasse</td> <td>125.000,00 €</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Mühlgasse	475.000,00 €	Korngasse	150.000,00 €	Freibauerngasse	80.000,00 €	Bachgasse	275.000,00 €	Braugasse	200.000,00 €	Hochstiftgasse	200.000,00 €	Adelsgasse	185.000,00 €	Bischofshöfe	175.000,00 €	Reichsabtei	100.000,00 €			Von-Henneberg-Gasse	125.000,00 €		
Mühlgasse	475.000,00 €	Korngasse	150.000,00 €																						
Freibauerngasse	80.000,00 €	Bachgasse	275.000,00 €																						
Braugasse	200.000,00 €	Hochstiftgasse	200.000,00 €																						
Adelsgasse	185.000,00 €	Bischofshöfe	175.000,00 €																						
Reichsabtei	100.000,00 €																								
Von-Henneberg-Gasse	125.000,00 €																								
Förderung	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung																								

Bezüglich der Wasserversorgungsleitungen besteht in der Adelsgasse und der Freibauerngasse dringender Handlungsbedarf.

M35

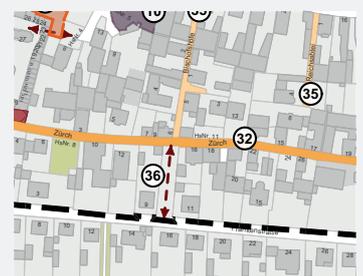


Fußweg Zürch - Frankenstraße

Schaffung eines Fußweges zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit des Altortes aus den Neubaugebieten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering
Kosten	200.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

M36



6.2 MASSNAHMEN- UND PROJEKTTABELLE

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung
1	Ausweisung eines Sanierungsgebietes	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zur Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände im Altort
2	Gestaltungssatzung	Erstellung einer Gestaltungssatzung mit Gestaltungshandbuch
3	Sanierungsbegleitende Beratung	Sanierungsbegleitende Beratungen der Kommune und der Bürger:innen
4	Kommunales Förderprogramm	Umsetzung des Kommunalen Förderprogramms in Verbindung mit der Gestaltungssatzung
5	Erhaltungssatzung	Erstellung einer Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern
6	Spielplatzsatzung	Erstellung einer Satzung über die Herstellung und Ablösung von privaten Kinderspielplätzen
7	Stellplatzsatzung	Anpassung und Überprüfen der Satzung von 1997 über die Herstellung und Bereithaltung von Krafffahrzeug- und Fahrradabstellplätzen
8	Gartenflächen-gestaltungssatzung	Erstellung einer Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
9	Integriertes Quartierskonzept	Erarbeiten von integrierten Quartierskonzepten für Neubaugebiete der 60er- und 70er-Jahre als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine energetische Sanierung der Wohngebiete.
10	Neuordnungskonzepte	Zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Brachflächen, (potenziellen) Leerständen bzw. Entwicklung / Verbesserung des Wohnumfeldes
11	Nutzungskonzept „Fränkischer Hof“	Erarbeitung eines zukunftsfähigen Nutzungskonzepts in Zusammenarbeit mit Ortsansässigen, denkbar wäre ein Mehrgenerationenhaus
12	Energetische Sanierung Schützengarten	Energetische Sanierung des Schützengartens und Neugestaltung der Außenanlagen
13	Lebendiger Marktplatz	Bewahrung des Versorgungsbereiches und sozialen Treffpunkts am Marktplatz; Nutzungskonzepte für die leerstehenden Erdgeschosszonen
14	Energetische Sanierung und barrierefreier Umbau des Rathauses	Machbarkeitsstudie mit Sanierungskonzept für einen barrierefreien Umbau und eine energetische Sanierung des Rathauses
15	Gadenanlage	Freistellung der Gaden und Schaffung eines Durchgangs vom Parkplatz in der Hofhaltung zum Rathaus; ggf. Energetische Sanierung und Barrierefreiheit
16	Alter Bauhof	Erstellen eines Rahmenplanes nach Umzug des Bauhofes; denkbar ist die Schaffung von barrierefreien Mehrgenerationenwohnformen
17	Sanierung Lagerhaus	Sanierung des Lagerhauses unter Beibehalt der Nutzung
18	Nachnutzungskonzept Alten- und Pflegeheim St. Martin	Erarbeiten eines Nachnutzungskonzeptes für das Alten- und Pflegeheim St. Martin nach Umzug in einen Neubau

kurzfristig 0 - 5 Jahre
mittelfristig 5 - 10 Jahre
langfristig 10 - 15 Jahre

Grobe Kosten	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum	Priorität		
			gering	mittel	hoch
-	-	kurzfristig			
30.000 €	StBauF	kurzfristig			
25.000 € (3-Jahres Rhythmus)	StBauF	kurzfristig			
75.000 € (3-Jahres Rhythmus)	StBauF	kurzfristig			
5.000 €	StBauF	kurzfristig			
3.000 € (oder durch Verwaltung)	-	kurzfristig			
3.000 € (oder durch Verwaltung)	-	kurzfristig			
3.000 € (oder durch Verwaltung)	-	kurzfristig			
50.000 € (pro Konzept)	KfW	mittelfristig			
60.000 €	StBauF	langfristig			
10.000 €	StBauF	mittelfristig			
1.250.000 €	StBauF	langfristig			
30.000 €	StBauF	mittelfristig			
MBK 50.000 € Umsetzung ca. 4.500.000 €	StBauF, BLfD	mittelfristig			
250.000 €	StBauF	mittelfristig			
Konzept 20.000 € Umsetzung nicht kalkulierbar	StBauF	mittelfristig			
1.480.000 €	StBauF	mittelfristig			
30.000 €	StBauF	mittelfristig			

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung
19	Nachnutzungskonzept Areal Feuerwehr	Langfristige Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes des Areals in der Schweinfurter Straße für den Fall eines Umzugs der Feuerwehr
20	Freifläche Gartenstraße	Auflösung der Kleingartenanlage im Bereich der Gartenstraße zur Schaffung einer, öffentlichen Grünanlage mit Renaturierung des Biegenbachs
21	Grüne Lunge am Biegenbach	Aufwertung des Bereiches zwischen Schweinfurter Straße und Am Biegenbach mit Begehbarmachung des Baches, Neuordnung der Parkplatzflächen und des Gehweges sowie langfristige Aufwertung der Kleingärten
22	Mehrgenerationenpfad	Anlegen eines Mehrgenerationenpfades zu Ausbildung eines Grünen Bandes mit Stationen zu Bewegung und Sport
23	Attraktive Wegeverbindungen zur Konversionsfläche	Ausbauen von attraktiven Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zur Konversionsfläche der Conn Barracks
24	Naherholungsfläche Conn Barracks	Gestaltung einer Naherholungsfläche im südlichen Bereich der ehemaligen Conn Barracks in den wertvollen Naturräumen
25	Städtebaulicher Ideen-Wettbewerb Gewerdepark Conn Barracks	Auslobung eines städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs für die zukünftige Entwicklung und Nutzungsstruktur des geplanten Gewerbeparks in den Conn Barracks
26	Umfeld Sportplatz und Festplatz	Aufwertung des Umfelds mit Freizeitangeboten nach Bedarfsabfrage bei Dorfjugend; Eingrünung des Festplatzes; Wohnmobilstellplätzen; Containerplatz
27	Erneuerbare Energien	Machbarkeit eines Nahwärmenetzes, Bürgerdialog, Bürgerenergieanlage
28	Radverkehrsnetz	Ausbau und Verbesserung der Radinfrastruktur, Verbesserung des Radweges nach Schweinfurt
29	Verkehrskonzept	Neuordnung der Parkplatzfläche, Markieren von Parkmöglichkeiten und Parkverboten, Einbahnstraßenregelung, 30er-Zone, Bushaltestellen
30	Untertorstraße	Sanierung und Umgestaltung der Untertorstraße mit Straßenbegleitgrün, barrierefreien Gehwegen und Regulierung des ruhenden Verkehrs
31	Würzburger Straße	Sanierung und Neugestaltung der Würzburger Straße, Prüfen Einbahnstraßenregelung/20er-Zone, Neugestaltung Kreuzungsbereich Würzburger/Schweinfurter Straße, Erneuerung Unterführung, Sanierung denkmalgeschützte Brücke
32	Zürch	Neugestaltung und Aufwertung der sanierungsbedürftigen Straße, barrierefreien Gehwegen, Straßenraumbegrünung sowie Regulierung des ruhenden Verkehrs
33	Lange Gasse	Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Langen Gasse, barrierefreien Gehwegen, Einbahnstraße, Geschwindigkeitsbegrenzung 20 km/h
34	Am Biegenbach	Neugestaltung und Aufwertung der Straße, Ausweisung als Fahrrad- und Fußweg und Anliegerverkehr
35	Gassen	Neugestaltung und Aufwertung der Gassen südlich und nördlich des Ober- und Unterdorfes
36	Fußweg Zürich - Frankenstraße	Schaffung eines Fußweg für eine bessere fußläufige Erreichbarkeit

kurzfristig 0 - 5 Jahre

mittelfristig 5 - 10 Jahre

langfristig 10 - 15 Jahre

Grobe Kosten	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum	Priorität		
			gering	mittel	hoch
Konzept 20.000 €	StBauF	langfristig			
680.000 €	StBauF	langfristig			
1.750.000 €	StBauF	mittelfristig			
pro Gerät 3.000-6.000 € Umsetzung je nach Umfang 100.000 €	StBauF	mittelfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	StBauF	langfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	StBauF	mittelfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	StBauF	mittelfristig			
500.000 €	StBauF	mittelfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	-	mittelfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	offen	mittelfristig			
Konzept 15.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF	langfristig			
1.700.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF	mittelfristig			
700.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF, ggf. BLfD	mittelfristig			
700.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF	mittelfristig			
600.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF	mittelfristig			
400.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF	mittelfristig			
1.965.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF	langfristig			
200.000 €	BayGVFG, BayFAG, StBauF	langfristig			



MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE



MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Denk- und Arbeitsprozess angestoßen, welcher große Chancen für die Ortsentwicklung eröffnet. Im Laufe des Prozesses konnten viele Akteure für eine aktive Mitarbeit gewonnen werden. Zukünftig wird die Herausforderung darin bestehen, dieses Engagement und die Motivation aufrecht zu erhalten. Deshalb ist es entscheidend, zeitnah mit ersten sichtbaren Erfolgen die hohe Erwartungshaltung der Beteiligten an das städtebauliche Entwicklungskonzept zu erfüllen.

Für die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll eine projektbegleitende Dokumentation eingerichtet werden. Eine Aufgabe des Monitorings ist es, regelmäßig über den Stand der Umsetzung zu berichten. Es empfiehlt sich daher, zu Beginn die Struktur eines solchen Berichtssystems festzulegen.

Die Förderdauer der Gesamtmaßnahme ist auf 15 Jahre begrenzt. Bereits nach 8 Jahren wird eine Zwischenevaluierung inklusive Zwischenabrechnung erforderlich. Es wird empfohlen, während der städtebaulichen Entwicklung einen kontinuierlichen Evaluierungsprozess anzustreben.

Zweck

Ein Monitoring dient der regelmäßigen Erfassung eines Prozesses in einer vergleichbaren Weise, um einerseits Fortschritte, andererseits aber auch Fehlentwicklung und Handlungsschwerpunkte 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 Monitoring- und Evaluationsprozess fördert die Optimierung und Qualifizierung des Entwicklungsprozesses. Der messbare Erfolg und die Wirkung der jeweiligen Projekte und zugehörigen Maßnahmen ist an eine bedarfs- und situationsgebundene Steuerung und Koordination gebunden.

Während der Realisierung ist der Projektfortschritt, die genaue Umsetzung der Maßnahmen, der finanzielle Aufwand und das integrative Ausmaß der Maßnahmen zu überprüfen. Besonders relevant sind die Erfolgskontrolle und Zielüberprüfungen nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen.

System

Monitoringsysteme stellen quantitativ orientierte Beobachtungssysteme dar, die auf Gemeinde- bzw. Ortsteilebene (Beobachtung von Strukturdaten) oder auf Projektebene (Beobachtung von Projektdaten/-fortschritt) angewandt werden können.

Die Durchführung erfolgt als:

- Indikatorengestütztes quantitatives Evaluierungssystem auf Gemeinde-/Ortsteil- oder Projektebene
- Qualitative Fremdevaluierung (Bewertung durch externen Evaluator)
- Qualitative Selbstevaluierung (Bewertung durch internen Evaluator)

Grundlagen für diese Evaluierungssysteme, insbesondere für die indikatoren-gestützten quantitativen Systeme, sind in der Regel die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

Die Evaluierungen nach Einzelkriterien der Fachplaner und deren Bewertung werden in einen Gesamtzusammenhang und in eine Gesamtbewertung gebracht.

Vorteile, die sich durch den Einsatz dieser Systeme ergeben können, sind:

- Stärkung der kommunalen Analyse-Kompetenz
- Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren
- Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln
- Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes

Umsetzungsmöglichkeiten können unter anderem sein:

- Fortschreibung / Aktualisierung statistischer Daten
- Monitoringberichte (z.B. 1 x jährlich), Projektberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Veröffentlichungen
- Workshops, regelmäßige Gesprächsrunden



Quelle: shutterstock.com

Signifikanz: Bedeutsamkeit des Vorhabens im Vergleich zu anderen Maßnahmen des Entwicklungsprozesses

Kohärenz: Zusammenhänge der Maßnahmen und deren Abstimmung mit den allgemeingültigen, städtebaulichen Zielen

Kriterien und Indikatoren

Auf der Grundlage abgesicherter Daten sollen fundierte Aussagen zu Schlüsselfragen der Bewertung von Projekten getroffen werden.

Darunter sind die mit dem Vorhaben erreichten Wirkungen ebenso zu verstehen wie die Effizienz der Verwendung von Mitteln, die Relevanz, die Signifikanz sowie die Kohärenz und die Nachhaltigkeit. Es erfolgt ein Vergleich zwischen vorab formulierten Zielen und dem tatsächlichen Grad der Zielerreichung.

Mit dem Monitoring bzw. der Evaluierung sollen wesentliche Maßnahmen in Geldersheim, die im Rahmen des Entwicklungsprozesses durchgeführt wurden, mit einer überschaubaren Anzahl wesentlicher, klar definierter Indikatoren überprüft werden.

Indikatoren sind Instrumente, um den Erfolg messen und kontrollieren zu können und dienen zudem als Orientierung auf dem Weg in die Zukunft.

Es ist wichtig, entsprechend der jeweiligen Problematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung der Daten auf das Wesentliche zu beschränken.

Die Auswahl der passenden Indikatoren, welche für eine Qualitätssicherung in Frage kommen, orientiert sich sehr stark an den gewünschten Zielsetzungen. Zudem müssen sie fortschreibbar sein.

Die Liste der Erfolg anzeigenden Indikatoren soll schließlich von den Beteiligten des Planungsprozesses gemeinsam erarbeitet werden und überschaubar sein. Eine endgültige Festlegung über geeignete Indikatoren sowie ein abschließender Vorschlag über einzelne Kriterien kann zum aktuellen Stand noch nicht getroffen werden.

Nachfolgende themenbezogene Indikatoren oder Beobachtungsgegenstände können für die Überprüfung der Wirkung der abgeschlossenen und laufenden Maßnahmen angewandt werden.

Ortsentwicklung / Ortsbild z.B.

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

messbar durch:

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

Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus z.B.

- Ordnung/ Steigerung der Freizeitareale
- Frequentierung der Freizeitareale

messbar durch:

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

Einzelhandel, Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie z.B.

- Entwicklung der innerörtlichen Versorgungs- und Gewerbebetriebe

messbar durch:

- Anstieg der Betriebe
- Anstieg der Besucherfrequenz

Verkehr und Parken, Freizeitwege z.B.

- 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 z.B.

- Verbesserung des Betreuungsangebotes für Kinder sowie Senior:innen
- 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 Demographie, Tourismus und Wirtschaft
- Regelmäßige Aktualisierung eines Brachflächen- und Leerstandskatasters
- Befragungen von Bürger:innen, Kund:innen sowie Gewerbetreibenden
- Dokumentierte Beobachtungen



SANIERUNGSGEBIET



VERFAHRENSSCHRITTE ZUR AUSWEISUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat am 20.04.2023 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für seinen Ortsteil Geldersheim beschlossen.

Vorbereitende Untersuchungen sind erforderlich, um im Hinblick auf die erneute Festlegung des Sanierungsgebietes eine Beurteilungsgrundlage über soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse zu gewinnen.

Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Nachrichtenblatt „Geldersheimer Nachrichten“ der Gemeinde Geldersheim vom 05.05.2023.

Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchungen
Geldersheim



Beteiligung der Bewohner:innen und Eigentümer:innen

Die Beteiligung der Bürger:innen erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformation, veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Geldersheim vom 05.05.2023.

Hierbei wurde das Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorgestellt. Des Weiteren wurden die Sanierungsziele und die möglichen Auswirkungen für die Betroffenen erläutert.

Die öffentliche Auslegung der Untersuchungsgebiete erfolgte vom 08.05.2023 bis zum 19.06.2023. Schriftliche Anregungen seitens der Betroffenen sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 139 i.V. mit § 4 BauGB

Gemäß § 139 i. V. mit § 4 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.11.2023 beteiligt. Sie wurden gebeten bis zum 12.01.2024 zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung kamen von insgesamt 44 Gehörten 32 Rückmeldungen. Die Ergebnisse liegen der Gemeinde Geldersheim als Anhang zu den Vorbereitenden Untersuchungen vor.

Die im Zuge der Beteiligung gewonnenen Informationen und Erkenntnisse wurden eingearbeitet oder werden im Verlauf des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Konkrete Einwendungen gegen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht geäußert.

Ausweisung Sanierungsgebiet in Geldersheim

Festsetzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage der weiteren Schritte der Sanierung. Sie sind vor allem Grundlage des jeweils festzusetzenden Sanierungsgebietes. Die Vorbereitende Untersuchungen zeigen, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

Sanierungsverfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gem. §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, sodass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Daher wurde das Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet „Altort Geldersheim“ im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB) festgelegt.

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

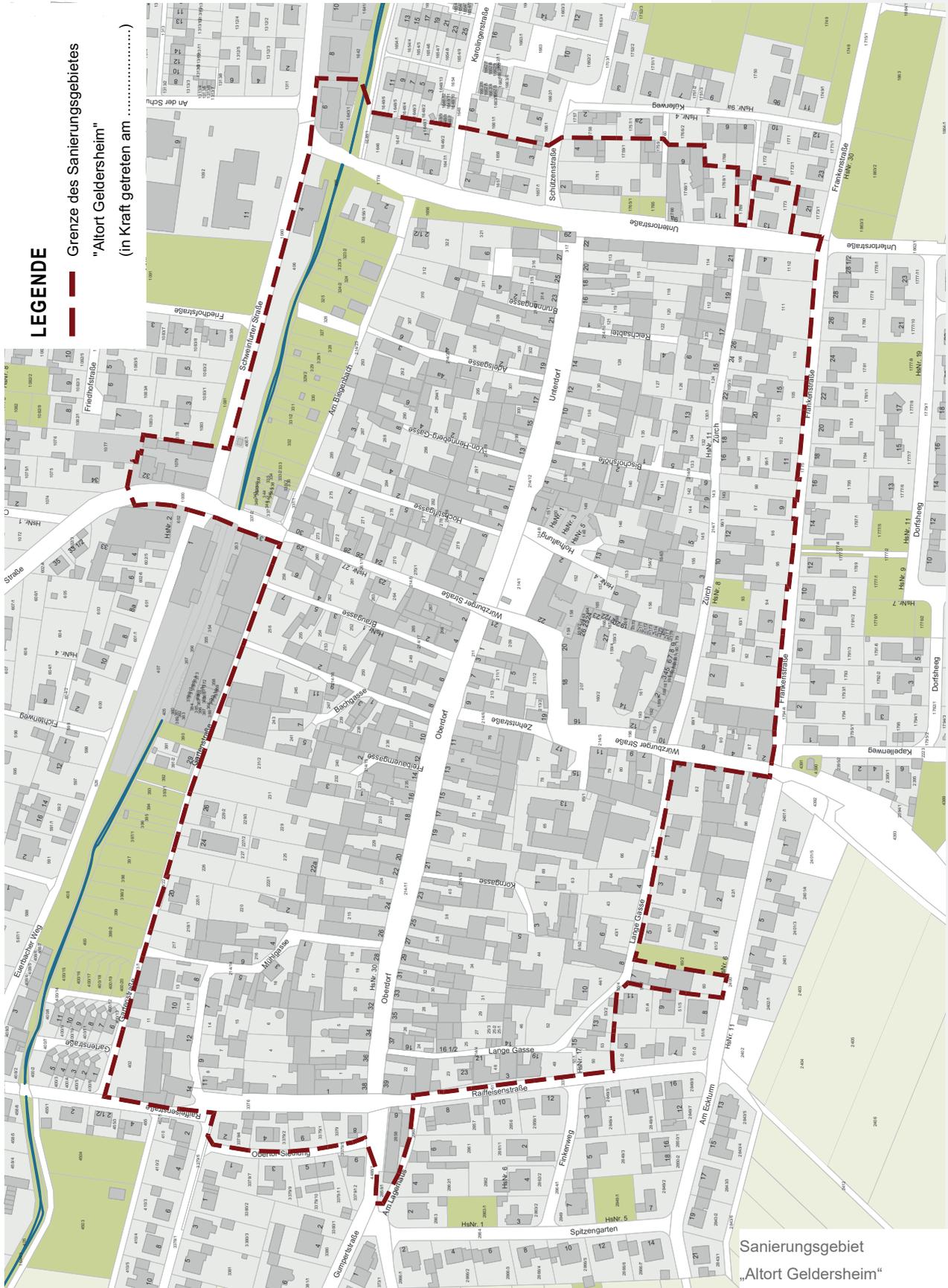
Sanierungsgebiet

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmengbietes und ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Zudem sind auch erhöhte Steuerabschreibungen gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne kommunale Kofinanzierung private Maßnahmen unterstützt werden. Hinsichtlich der Steuerabschreibung gibt es keine Begrenzung. Der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz der Bauherren ab. Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungs- bzw. Modernisierungsvereinbarung).

Beschluss der Sanierungssatzung

Am 22.02.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim die Vorbereitenden Untersuchungen in seinem Ortsteil Geldersheim gebilligt und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen.



LEGENDE

- Grenze des Sanierungsgebietes
- "Altort Geldersheim"
(in Kraft getreten am

Sanierungsgebiet
"Altort Geldersheim"



-
- 9.1 Dokumentation Auftaktveranstaltung
 - 9.2 Dokumentation „Marktplatz der Ideen“
 - 9.3 Dokumentation „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“
 - 9.4 Pläne in Originalgröße

ANHANG





Historisches
Museum