



INTERKOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
GERBRUNN, RANDERSACKER, ROTTENDORF,  
THEILHEIM

**INTERKOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
GERBRUNN, RANDERSACKER, ROTTENDORF, THEILHEIM**

Interkommunales Entwicklungskonzept der Gemeinden Gerbrunn, Randersacker, Rottendorf und Theilheim unter städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten zur Vernetzung mit der Landesgartenschau 2018 in Würzburg

## ANLASS UND ZIEL DES PROJEKTES

Anlässlich der bevorstehenden Landesgartenschau (LGS) Würzburg 2018 initiierten die Gemeinden Gerbrunn, Randersacker, Rottendorf und Theilheim dieses Projekt. Neben der Ermittlung von Möglichkeiten, sich auf der LGS zu präsentieren und vom erwarteten Besucheraufkommen profitieren zu können, sollte auch ein langfristiges landschaftliches und städtebauliches Entwicklungskonzept für den gemeinsamen Planungsraum erarbeitet werden.

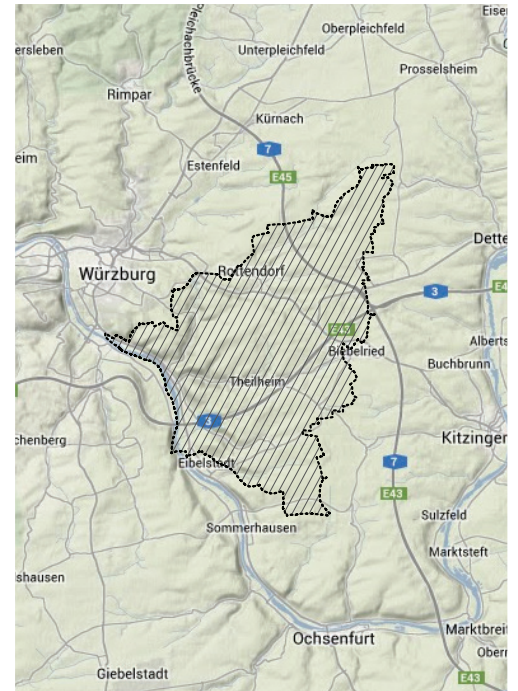
Für die Gemeinde Gerbrunn in direkter Nachbarschaft zum LGS-Gelände war die Initiative für eine Kooperation nahe liegend. Auch die Gemeinde Rottendorf liegt unmittelbar am Rand des LGS-Geländes und besitzt den nächst gelegenen Bahnhof zur LGS. Der Markt Randersacker als Weinort mit attraktiver Lage am Main bildet einen Anziehungspunkt und bietet über das Haslachtal und Gerbrunn eine direkte Verbindung von der LGS zum Mainufer. Die Gemeinde Theilheim arrondiert den Umgriff des Planungsgebiets. Zudem besteht bereits eine erfolgreiche Zusammenarbeit der oben genannten Gemeinden im Abwasserzweckverband und über den Schulverbund.

Die vier Gemeinden haben große Gemeinsamkeiten: die Lage im suburbanen Raum der Stadt Würzburg verbunden mit hohem Siedlungsdruck und zunehmendem Identitätsverlust des Stadtländes. Hier setzt das Projekt an, um Landschaften zu bewahren, Entwicklungen zu steuern und Identitäten zu stärken. Im Rahmen der Zusammenarbeit werden Projekte angestoßen, die eine dauerhaft zukunftsfähige Entwicklung fördern. Ziel ist es, langfristig angelegte interkommunale Vorhaben, die Landschaft, Umweltqualität, Identität und Zusammenarbeit nachhaltig stärken, zu initiieren.

## VORGEHENSWEISE

Der erste Schritt für die Erarbeitung des gemeinsamen Entwicklungskonzepts war eine Bestandsaufnahme der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten im Planungsgebiet. Die Bestandsaufnahme wurde ergänzt durch Einzelgespräche mit den Bürgermeistern und Verwaltungsmitgliedern der Planungs- und Bauverwaltungen aller Gemeinden, um aktuelle Planungen, Projekte und Ziele der Gemeinden aufzunehmen. Begehungen und Ortsbesichtigungen vervollständigten die Bestandsaufnahme. Diese wurde in einer gemeinsamen Gemeinderatssitzung den Gemeinderäten aller vier Kommunen präsentiert und erste konzeptionelle Überlegungen diskutiert. Die Hinweise, Anmerkungen und Ergänzungen der Gemeinderäte wurden aufgenommen und eine Konzeption für die zukünftige landschaftliche Entwicklung erarbeitet. Die Konzeption wurde in einem gemeinsamen Workshop mit den Bürgermeistern vorgestellt und diskutiert.

Die fortgeschriebene Konzeption der Entwicklungsprojekte wurde anschließend in jeder Gemeinde den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und erläutert. Die vielen Ideen, Anmerkungen, Hinweise und Ergänzungen der Bürgerschaft wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.



Lage des Projektgebietes in der Region



Morphologie des Projektgebietes



## Gemeinde Gerbrunn



### DIE GEMEINDEN

Die Gemeinde Gerbrunn (ca. 6.100 EW) liegt östlich der Stadt Würzburg in unmittelbarer Nähe zum Universitätsgelände am Hubland und zum ehem. Kasernenareal Leighton Barracks. Gerbrunn weist eine gute Anbindung an das Fernverkehrsnetz (A 3 und A 7) und an das ÖPNV-Netz der Stadt Würzburg auf. Die Siedlungs- und Bevölkerungsdichte ist hoch, der Spielraum für Siedlungserweiterungen gering. Im Zuge des Universitätsausbaus am Hubland (1960er + 1970er Jahre) hat sich Gerbrunn von einem Dorf zu einem urbanen Wohnvorort Würzburgs mit guter sozialer Infrastruktur entwickelt. Vor allem für Berufspendler und Studenten weist Gerbrunn eine hohe Wohnattraktivität auf. Durch die Nähe der Universität und die geplante Ausweitung universitärer Einrichtungen im Leighton-Areal kann sich Gerbrunn als Studentenort weiter profilieren.

Mehrere Einkaufsmärkte außerhalb des Ortszentrums schaffen in Gerbrunn eine gute Versorgungssituation für die Wohnbevölkerung. Das zur Zeit wenig belebte Ortszentrum muss durch die Etablierung neuer Angebote (z.B. aus den Bereichen Kultur + Soziales) funktional gestärkt und gestalterisch deutlich aufgewertet werden. Nahezu unbedeutend ist bislang der Tourismus in Gerbrunn. Auch das örtliche Gewerbe ist im Pendlerort Gerbrunn nur schwach entwickelt. Entwicklungschancen ergeben sich zukünftig durch die Inwertsetzung des umgebenden Landschaftsraums, der Potenzial für Erholungs- und Freizeitnutzungen bietet (Haslachtal, Obst- und Weinbaulandschaft, Gut Gieshügel).

## Markt Randersacker



Der Markt Randersacker (ca. 3.400 EW) liegt südlich von Würzburg am Ostufer des Mains. Die hier aufragenden Muschelkalkhänge sind zu großen Teilen mit Rebflächen bestanden, die das Erscheinungsbild der Gemeinde maßgeblich prägen. Randersacker weist eine gute Anbindung an die Stadt Würzburg und an das Fernverkehrsnetz (A 3) auf. Durch den Bau einer Umgehungsstraße konnten die Probleme des Durchgangsverkehrs im Altort entschärft werden. Der Spielraum für Siedlungserweiterungen ist begrenzt. Der Ort hat sich zu einem der bedeutendsten Weinorte im südlichen Maindreieck entwickelt. Der Weinbau ist prägend für die wirtschaftliche Entwicklung Randersackers, das jährlich eine große Zahl von Touristen anlockt und zahlreiche gastronomische und Beherbergungsangebote bietet.

Gesteigert wird die touristische Attraktivität Randersackers auch durch das besondere Flair des historischen Altorts. Durch die Neugestaltung der Hauptstraße, die im Zuge des Baus der Umgehungsstraße möglich wurde, hat der Altort an Aufenthaltsqualität gewonnen. Weiterer Attraktivitätsfaktor ist das Mainufer, das ein herausragendes Erholungspotenzial bietet (u.a. Mainlände mit Personenschiffahrt). Der Markt Randersacker ist auch als Wohnort mit guter sozialer Infrastruktur, aber nur wenigen gewerblichen Arbeitsplätzen zu charakterisieren, der v.a. für Berufspendler und Familien attraktiv ist. Durch verkehrsgünstige Einkaufsmärkte wird die Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Zukünftige Entwicklungschancen ergeben sich für Randersacker vor allem durch die weitere Erschließung des Landschaftsraums, der Potenzial für zusätzliche Erholungs- und Freizeitnutzungen bietet.



Die nordöstlich der Stadt Würzburg gelegene Gemeinde Rottendorf (ca. 5.300 EW) weist eine sehr verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an Würzburg und an das Fernverkehrsnetz (A 3 und A 7) auf. Erhöht wird die verkehrliche Lagegunst durch die Lage Rottendorfs an der Bahnstrecke Würzburg – Schweinfurt bzw. Würzburg – Nürnberg (Bahnhof Rottendorf). Aufgrund der zahlreichen Verkehrsstraßen ist die Landschaft vielfach technisch geprägt. Rottendorf hat sich bis heute zum größten Gewerbestandort im Landkreis Würzburg entwickelt (ca. 52 ha Gewerbefläche, ca. 4.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Daneben ist die Gemeinde auch einer der größten Wohnorte im östlichen Umland von Würzburg, der über eine gute soziale Infrastruktur verfügt.

Wie in Gerbrunn sind auch in Rottendorf mehrere Einkaufsmärkte in verkehrsgünstiger Lage vorhanden, die eine hohe Versorgungsqualität sichern. Im Ortszentrum gibt es mehrere Versorgungseinrichtungen, die durch weitere Einrichtungen ergänzt werden können. Insgesamt sind die Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität des Ortszentrums von Rottendorf vergleichsweise hoch. Zudem ist der dörfliche Kern im Siedlungsbereich von Rottendorf noch weitgehend erhalten. Eine untergeordnete Rolle spielt bislang der Tourismus in Rottendorf, das neben mehreren Gastronomiebetrieben nur einen größeren Beherbergungsbetrieb aufweist. Durch die Inwertsetzung von Potenzialen in den ländlich geprägten Gemeindeteilen (z.B. Rothof) kann ggf. eine Stärkung der Funktionen Naherholung und Tourismus erreicht werden.

Die Gemeinde Theilheim (ca. 2.300 EW) liegt südöstlich der Stadt Würzburg auf der vor allem landwirtschaftlich geprägten Hochfläche östlich des Mains. Die Anbindung Theilheims an die Stadt Würzburg und an das Fernverkehrsnetz (A 3) ist relativ gut, wenn auch weniger günstig als in Gerbrunn, Rottendorf und Randersacker. Lagebedingt bestehen in Theilheim weniger Restriktionen für die weitere Siedlungsentwicklung als in den Nachbargemeinden. Theilheim ist vor allem als Wohngemeinde mit landwirtschaftlicher Prägung im Verdichtungsraum Würzburg zu charakterisieren. Zu den Einwohnern zählen größtenteils Berufspendler mit ihren Familien, die Arbeitsstätten in Würzburg oder anderen Arbeitsmarktzentren aufsuchen. Das Arbeitsplatzangebot selbst ist gering, da es nur wenige gewerbliche Betriebe vor Ort gibt. Die in Theilheim noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sowie ein lokales Weingut haben nur eine geringe ökonomische Bedeutung. Ansätze einer touristischen Entwicklung gibt es kaum.

Die Grundversorgung der Einwohner Theilheims mit Lebensmitteln bzw. Gütern des täglichen Bedarfs ist gewährleistet, doch ist das Angebot geringer als in den einwohnerstärkeren Gemeinden Gerbrunn, Rottendorf und Randersacker. Das Ortszentrum, dessen dörflicher Kern noch weitgehend erhalten ist, weist eine nur begrenzte Funktionsvielfalt auf. Ein Hauptaugenmerk der zukünftigen Gemeindeentwicklung muss auf der Stärkung und Belebung des Ortszentrums durch Aufwertung des öffentlichen Raums und Etablierung neuer Nutzungen liegen. Darüber hinaus sollte eine wegemäßige Vernetzung des Ortes und seiner umgebenden Landschaft mit den Orten und Landschaftsteilen in den Nachbargemeinden angestrebt werden.

## Gemeinde Rottendorf



## Gemeinde Theilheim



## Ziele für das gesamte Planungsgebiet

### ENTWICKLUNGSZIELE

Stärkung der Identität der einzelnen Gemeinden

- durch den Erhalt von Identität stiftenden Elementen in den Siedlungsbereichen sowie in der Landschaft
- durch den Erhalt von traditionellen Bewirtschaftungsmethoden, Kulturlandschaftsformen, Imkerei etc.

Erhalt und Pflege bedeutender Kulturlandschaftselemente

- durch Erhalt und Pflege von Obstwiesen, Baumreihen, Alleen, Weinbergen, Weinbergsmauern, Hecken, alte Steinbrüche

Aufwertung ausgeräumter Ackerlandschaften

- durch die Anlage von Gehölzstrukturen und Ackerrandstreifen
- durch bereichsweise Revidierung von Rationalisierungsmaßnahmen der Flurbereinigung

Integration großer Infrastrukturen in die Landschaft

- durch die Eingrünung und begleitende Bepflanzung der großen Verkehrsstrassen im Rahmen eines landschaftlichen Konzepts

Landschafts- und naturverträgliche Erzeugung regenerativer Energien

- durch die gemeindeübergreifende Planung von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung
- durch Verortung an den landschaftlich verträglichsten Standorten
- durch die Einbindung in das Landschaftsbild

Erhalt, Pflege und Entwicklung der bedeutenden Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen

- Wälder: Erhalt und Pflege der Reste naturnaher Eichen-Hainbuchenwälder sowie naturnaher Buchenwälder
- Trockenlebensräume: Erhalt und Pflege der vorhandenen Sand- und Magerrasen, Trockengebüsche, Trockenwälder und der Trocken-Komplexe in alten Steinbrüchen, Erhalt von traditionellen Weinbergsmauern (Trockenmauern)
- Quellfluren: Erhalt der noch vorhandenen Quellfluren
- Streuobstwiesen: Erhalt und extensive Bewirtschaftung der artenreichen Streuobstwiesen, Vermeidung der Verbuschung

Verbesserung der Ausstattung mit Erholungsflächen und Erholungsinfrastruktur

- durch Schaffung neuer Flächen und Angebote für Sport, Freizeit und Erholung
- durch Schaffung von Wander- und Radwegen mit Beschilderung und Rastplätzen
- durch Schaffung von Hundenausläufflächen
- durch Verbesserung des gastronomischen Angebots

Verbesserung des ÖPNV und der Fuß- und Radwege in den Gemeinden, zwischen den Gemeinden und in Vernetzung mit der Stadt Würzburg

- durch Verbesserung der vorhandenen Rad- und Fußwege, Ergänzung des Wegenetzes (Lückenschlüsse), Beschilderung und Information
- durch Verdichtung des Busnetzes und bessere Taktung, insb. Anbindung der Bahnhöfe und Abstimmung auf Zugfahrpläne

- Stärkung der Wohnfunktion
- Weitere Profilierung als Studentenort
- Belebung und Attraktivierung des Ortszentrums
- Stärkung der Funktionen Kultur, Freizeit und Erholung
- Inwertsetzung der landschaftlichen Potenziale
- Pflege der Obstbautradition, Naturschutz und Landschaftspflege
- Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz, Sicherung von Erholungsflächen
- Anbindung per Radweg und ÖPNV an Bahnhof Rottendorf

### Ziele für die Gemeinde Gerbrunn

- Stärkung der Funktionen Weinbau und Tourismus
- Stärkung des Maintourismus
- Stärkung der Wohnfunktion
- Bewahrung des Altortensembles, Sicherung eines attraktiven Ortszentrums mit hoher Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Funktionen Kultur, Freizeit und Erholung
- Weitere Erschließung der landschaftlichen Potenziale (Weinberglandschaft)
- Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz, Sicherung von Erholungsflächen am Main

### Ziele für den Markt Randersacker

- Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Rottendorf
- Stärkung der Wohnfunktion
- Sicherung eines attraktiven Ortszentrums mit hoher Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Funktionen Kultur, Freizeit und Erholung
- Inwertsetzung der landschaftlichen Potenziale (insbesondere Ortsteil Rothof)
- Pflege der Obstbautradition, Regionalvermarktung, Naturschutz und Landschaftspflege
- Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz, Sicherung von Erholungsflächen
- Anbindung des Bahnhofs Rottendorf per Radweg und ÖPNV an Gerbrunn und andere Gemeinden

### Ziele für die Gemeinde Rottendorf

- Stärkung der Wohnfunktion
- Belebung und Attraktivierung des Ortszentrums
- Stärkung der Funktionen Kultur, Freizeit und Erholung
- Vernetzung der landschaftlichen Potenziale mit Potenzialen in Nachbargemeinden
- Pflege der Weinkultur, Regionalvermarktung, Naturschutz und Landschaftspflege
- Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz, Sicherung von Erholungsflächen

### Ziele für die Gemeinde Theilheim



## UMSETZUNGSKONZEPT

Das vorliegende Konzept behandelt die Gemeindegebiete nicht flächendeckend und deckt auch nicht alle Themenbereiche ab. Vornehmlich werden landschaftliche und städtebauliche Themen identifiziert, die den Kommunen gemeinsam sind und daher in einer gemeinsamen Planung bearbeitet werden können und sollen. Weiterhin liegt ein thematischer Schwerpunkt auf der Aufwertung von Umwelt- und Wohnqualität in den Gemeinden des suburbanen Raums sowie auf der Stärkung eigener Identitäten. Der Zusammenhang mit der Landesgartenschau im Jahr 2018 wird dadurch hergestellt, dass die Projekte vor Ort oder als Ausstellung auf der LGS präsentiert und inszeniert werden können.

Das Umsetzungskonzept ist in drei Teile gegliedert. Im Fokus stehen die interkommunalen Projekte, die von allen Kommunen gemeinsam umgesetzt werden können und sollen. Ein zweiter Handlungsstrang sind die Projekte, die jede Kommune für sich umsetzen kann und den besonderen Wert und die Attraktivität der Gemeinde steigern sowie im Rahmen der LGS präsentiert werden können. Die dritte Komponente sind direkt mit der LGS vernetzte und in Zusammenhang stehende Projekte.

Als interkommunale Projekte wurden folgende Vorschläge erarbeitet: Rundweg, Mountainbike Routen, Obstwiesenprojekt, Bienenlandschaft, Neue Energielandschaft, Erholungsflächenprojekt, Alte Wälder, Ökokonto, Wasser in der Landschaft, Infrastrukturen in der Landschaft und Themenwege.

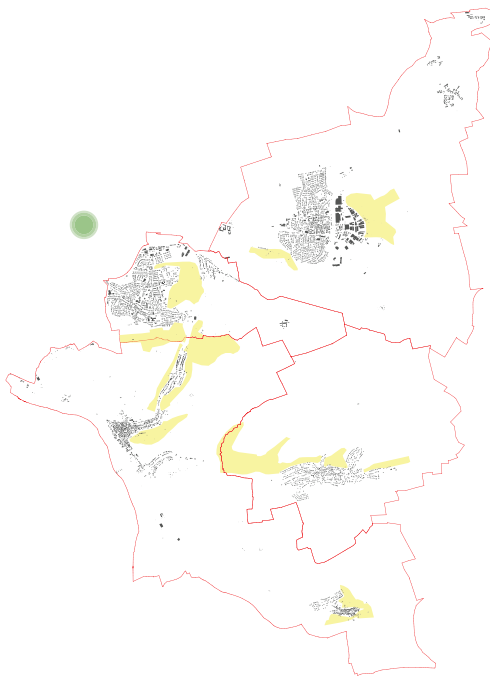
## AUSGEWÄHLTE UMSETZUNGSKONZEPTE

### *Rundweg - Interkommunales Projekt*

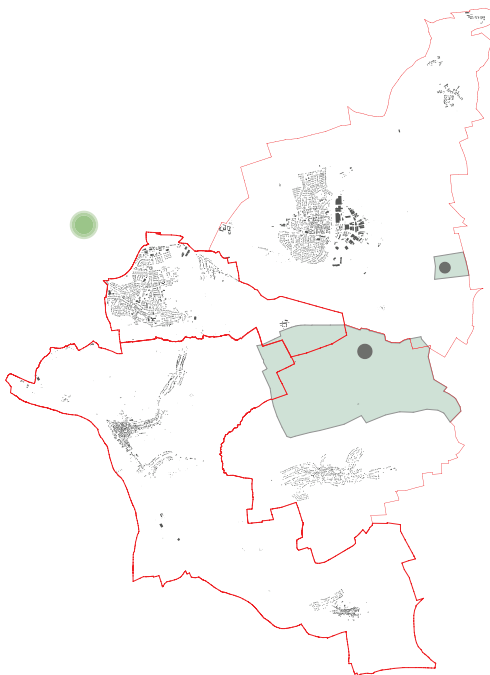
Der Rundweg ist ein zentrales Projekt zur Vernetzung der Gemeinden mit der Landesgartenschau 2018. Der ausgeschilderte Weg verbindet die verschiedenen Attraktionen der Gemeinden miteinander und wird nicht nur zum Landesgartenschaujahr seine verbindende Wirkung entfalten. Prinzipiell sollen vorhandene Wege für den Rundweg zusammengefügt werden. Stellenweise sind Lückenschlüsse und Verbesserungen der Wegedecke notwendig. Weiterhin ist die Einrichtung von Bänken und Unterständen in regelmäßigen Abständen geplant. Panoramatafeln und Rastplätze ergänzen die Ausstattung des Weges. Die Landschaft soll entlang der Wege durch die Pflanzung von Baumreihen aus Obstbäumen aufgewertet werden.

### *Obstwiesen-Projekt - Interkommunales Projekt*

Erhalt, Pflege und Entwicklung der Streuobstwiesen in den vier Gemeinden sind eine wichtige Aufgabe für die zukünftige Landschaftsentwicklung. Streuobstbestände haben nicht nur eine hohe Artenvielfalt, sondern stellen auch einen wichtigen landschaftlichen Identifikationsfaktor dar. Die Wiesen, sofern sie mit Bäumen alter Sorten bestückt sind und extensiv gepflegt werden, erhalten Biodiversität. Die Bedrohung für die Obstwiesen besteht vor allem in der Nutzungsaufgabe. Die Bäume sind in vielen Fällen vergreist und müssten nachgepflanzt werden. Mit der Einrichtung eines interkom-



Flächenkulisse Obstwiesen-Projekt



Flächenkulisse Energielandschaft







munalen Runden Tisches mit allen wichtigen Akteuren aus Landwirtschaft, Vereinen und Verwaltung können Maßnahmen und Aktionen koordiniert und geplant werden.

#### *Neue Energielandschaft - Interkommunales Projekt*

Die Erzeugung von regenerativen Energien ist im Hinblick auf die anzustrebende Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen sowie von Atomkraft ein wichtiges Entwicklungsfeld. Das Projekt soll zeigen, wie die Integration verschiedener Energieerzeugungsarten funktioniert und damit auch Akzeptanz findet. Eine neue landschaftliche Struktur, orientiert an vorhandenen Wegen, fügt neue Energie-Nutzungen (Solarfelder, Windräder, Biomasseanbau) in ein Landschaftsraster und ergänzt die Wege durch Baumreihen, Blühstreifen etc.

#### Gemeinde Gerbrunn



#### *Alte Schießanlage - Gerbrunn*

Die aufgegebene, von hohen Mauern und einem Baumgürtel umgebene Schießanlage der US-Army hat einen ganz besonderen Charakter. Verschiedenste Entwicklungen wurden bereits von der Gemeinde erwogen bzw. von Interessenten angefragt. Die Empfehlung im Rahmen des Entwicklungskonzepts lautet, an dieser landschaftlich attraktiven Stelle ein Gelände für Freizeit und Aktivitäten zu errichten. Trendsportarten wie Dirt-Bike, BMX, Parcour, Klettern etc. sind in diesem Gelände vorstellbar. Die Erholungslandschaft schließt sich direkt an das Gelände an.

#### Markt Randersacker



#### *Neuer Schiffsanleger - Randersacker*

Ein Baustein der LGS-Mobilität könnte die Mainschifffahrt sein. Im Vergleich zu den Anlegestellen in Würzburg ist die Erreichbarkeit der LGS von Randersacker aus mühelos und direkt möglich. Daher plant der Markt eine Schiffsanlegestelle für die Mainschifffahrt, die nicht nur während der LGS eine belebende Wirkung für den Tourismus entfalten kann. Ein Informationszentrum im Bereich des Mainufers hält nicht nur die Rundwegkarte zur LGS bereit, sondern auch weitere Informationen über Beherbergungs- und Freizeitangebote, Gastronomie, Veranstaltungen und Kultur.

#### Gemeinde Rottendorf



#### *Bahnhof und Umfeld - Rottendorf*

Der Bahnhof in Rottendorf wird bereits heute seiner infrastrukturellen Bedeutung nicht gerecht. Der Bahnhof ist nicht barrierefrei ausgebaut, es stehen nicht ausreichend P&R-Parkplätze zur Verfügung, eine Umfeldgestaltung wäre dringend notwendig. Da der Bahnhof Rottendorf im Rahmen der LGS eine zentrale Vernetzungsfunktion als LGS-Bahnhof mit ShuttleVerbindung erhalten soll, sind ein Ausbau sowie eine umfassende Aufwertung eine zentrale Maßnahme für Rottendorf mit dem Zieljahr 2018.

#### Gemeinde Theilheim



#### *Radwegenanbindung - Theilheim*

Das Projekt ist zum einen elementarer Bestandteil des LGS-Rundwegs durch die vier Gemeinden, zum anderen ist der akute Bedarf für diese Verbindung evident. Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung, die auf das Fahrrad als umweltfreundliches Fortbewegungsmittel setzt, ist die Ausstattung der Kommunen mit Radwegen von großer Bedeutung. Die Planungen für den Radweg sind bereits vorhanden. Für die Umsetzung ist eine enge Zusammenarbeit der Gemeinden Theilheim und Randersacker erforderlich.



## IMPRESSUM

### Auftraggeber

Gemeinden Gerbrunn, Randersacker, Rottendorf und Theilheim

### Zeitraum

2013 bis 2014

### Planung

mahl-gebhard-konzepte Landschaftsarchitekten BDLA, München  
Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl, Würzburg

### Betreuung

Regierung von Unterfranken  
Sachgebiet 34 Städtebau

### Förderung

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

