



Dokumentation

ZUKUNFTSMARKT ISEK VERSBACH
17. November 2014 Bürgerhaus Versbach

PERSPEKTIVE VERSBACH 2030: WOHNBAUENTWICKLUNG ISEK Versbach  **STADT WÜRZBURG**



Wohnen im Grünen: Wohin entwickelt sich Versbach weiter?



Wohnen im Zentrum: Chancen und Konflikte



Alternative Innenentwicklung? Neubauten innerhalb des Ortes



Alternative Innenentwicklung? Nachnutzer im Bestand („Jung kauft Alt“)

Perspektiven

Versbach hat als attraktiver Wohnstandort in den vergangenen Jahren deutlich an Bevölkerung gewonnen. Ausdruck hiervon sind vor allem die Neubaugebiete am Siedlungsrand. Aber auch Versbach ist – wenn auch vielleicht im geringeren Maße und zeitlich verzögert – vom „demografischen Wandel“ betroffen.

Wie entwickelt sich Versbach weiter? Beeinträchtigt die Siedlungsentwicklung am Rand vielleicht genau die Qualitäten, die an Versbach so geschätzt werden? Wird der Stadtteil von innen „ausgehöhlt“, weil ältere Gebäude und Verkehrslärm wenig attraktiv sind? Welche Folgen hat dies für das Zentrum Versbachs? Oder gibt es vielleicht Alternativen für eine Innenentwicklung mit attraktivem und zeitgemäßen Wohnangeboten?

Leitfragen

- Was schätzen Sie am Wohnstandort Versbach? Warum möchten Sie hier wohnen bleiben? Warum sind Sie zugezogen?
- Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung des Stadtteils ein? Sollte er sich weiter nach außen entwickeln können? Sehen Sie Potenziale zur Innenentwicklung? Was müsste hierzu geschehen?
- Was geschieht, wenn Ihre Kinder einmal aus dem Haus sind? Glauben Sie, im Alter in Ihrer Immobilien wohnen bleiben zu können? Denken Sie, dass sich ein Käufer für Ihre Immobilie finden wird?

PERSPEKTIVE VERSBACH 2030: WOHNBAUENTWICKLUNG

ANREGUNGEN

Umgehungsstraße nach Rimpar	Rückbau 4-spurige Straße	Städtebauliche Integration der Neubaugebiete	Mittelpunkt für Versbach
Fahrradwege ausbauen	Schnelles Internet	Nachverdichten vor Ausweisung neuer Baugebiete	Entwicklung im Ort stärken
Pleichach als Naherholungsgebiet	Reinigung Pleichach zum besseren Abfluss bei Starkregen	Sanierung alter Gebäude	Wohnen im Altort auch für junge Familien attraktivieren
Attraktivierung des Wohnstandortes durch einen Straßenbahnanschluss	Fortführung des Baugeländes Brunneite / Kühlenberg Richtung IKEA		

POSITIVES

Natur in der Nähe des Versbaches wird erhalten	Gemeinschaft erhalten	Gute Wohnqualität
--	-----------------------	-------------------

NEGATIVES

Hohe Grundstückspreise	Neubaugebiete schlecht erschlossen	Tendenzen zur Zersiedelung der Landschaft	Haltestelle Tanning als Schandfleck im Ort
------------------------	------------------------------------	---	--

FREIRAUM UND AUFENTHALTSQUALITÄT ISEK Versbach



„Grünes Versbach“: Landschaftliches Umfeld und Grünkorridore



„Versbach am Wasser“: Qualitäten der Gewässerkorridore



„Visitenkarte“ und Wohnumfeld: Gestaltung der Straßenräume



„Versbacher Wohnzimmer“: Qualitäten öffentlicher Plätze und Grünanlagen

Perspektiven

Versbach ist als Wohnstandort beliebt, sicher nicht zuletzt wegen des landschaftlichen Umfelds und des vielen Grüns im Stadtteil.

Der öffentliche Raum – Straßen, Plätze und Grünanlagen – prägen das Bild des Stadtteils für Bewohner und Gäste, und er hat eine große Bedeutung für das Stadtteilleben: Hier begegnen sich Menschen, tauschen sich aus und bilden so eine Gemeinschaft.

Wie steht es um die Qualität dieser Räume? Schöpft Versbach seine hohen Potenziale schon aus? Wie können Qualitäten gesichert werden? Wie sollten die Freiräume in Zukunft aussehen und nutzbar sein?

Leitfragen

- Welches ist Ihr Lieblingsort in Versbach? Welchen Ort mögen Sie überhaupt nicht? Warum?
- Wo liegt für Sie die „Dorfmitte“? Wo sollte sie Ihrer Ansicht nach liegen?
- Welche Orte sind wichtig für Versbach und für das Stadtteilleben? Sollte hier etwas verbessert werden, damit sie besser nutzbar sind?
- Welche Bedeutung haben für Sie die Bäche im Stadtteil?

FREIRAUM UND AUFENTHALTSQUALITÄT

ANREGUNGEN

Gestaltung der Parkplätze auf dem Rathausplatz für Senioren und Familien	St.-Rochus-Straße ab Villa Wichtel als verkehrsberuhigter Bereich	Eine eingefasste Hundefreifläche als Treffpunkt für Mensch und Tier	Spielplatz an der Estenfelder Straße aufwerten, auch für größere Kinder
Öffentlicher Bolzplatz hinter Pleichachtalhalle mit Anbindung an Pleichach	Zentraler Ort als Treffpunkt mit Grünfläche, Café, etc.	Pleichach in Ortsmitte als wertvolles Biotop renaturieren oder gestalten	Aufwertung des Bachbettes an der St.-Rochus-Straße
Zugänge zur Pleichach schaffen	Beachvolleyballfeld am Skaterplatz	Badensee hinter der Pleichachtalhalle (mit Zu- / Ablauf Pleichach)	Sitzmöglichkeiten an der Pleichach
Café als Treffpunkt vor Norma	Spielplatz vor dem Bürgerhaus für kleinere Kinder aufwerten	Freizeitfläche mit Angeboten für alle Generationen (Ortsmitte)	Wasserspielplatz auf der Fläche hinter der Pleichachtalhalle (Beispiel: Rimpor)
Pleichach zwischen Rathaus und Schiffer zumachen			

POSITIVES

Bachrundweg von Pleichachtalhalle bis Herrenmühle und weiter	Rathausplatz wird von allen Generationen genutzt	Grüne Fußwege an der Pleichach, am Tanning bieten Raum für ortsnahe Spaziergänge	Zebrastreifen und beruhigter Verkehr rund um die Seniorenheime
--	--	--	--

NEGATIVES

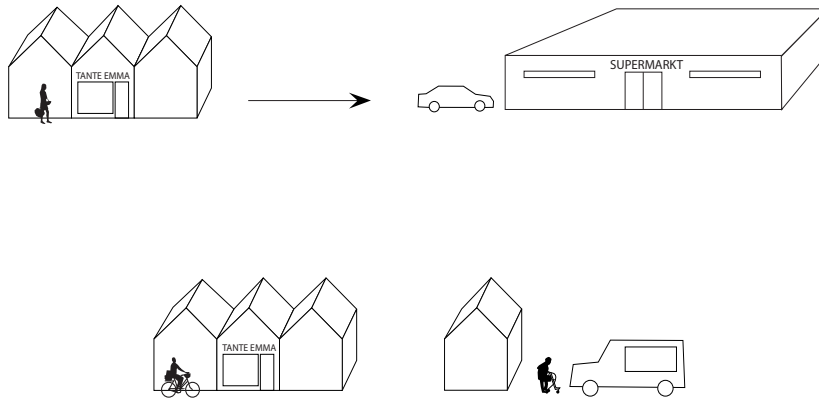
Pleichach wird z.T. als Müllkippe genutzt	Platz vor Kirche und Schule lediglich als Parkplatz genutzt	Ehemalige Dorfmitte „Spätzplatz“ (vor Bäckerei Schiffer) nicht mehr wahrnehmbar	Zu viele Autos
---	---	---	----------------

NAHVERSORGUNG UND EINZELHANDEL ISEK Versbach



Angebot: Rückzug aus der Fläche, größere Verkaufsflächen an autogerechten Standorten

**Entwicklungstendenzen
im Einzelhandel**



Bedarf: Versorgungsangebote in der Nähe werden gerade für ältere Menschen wichtiger, sind aber auch für Jüngere eine Qualität



Perspektiven

Viele Entwicklungen im Einzelhandel stellen eine große Herausforderung für kleinteilig geprägte Stadtteile wie Versbach dar: Die Angebote konzentrieren sich großflächig an wenigen, gut mit dem Auto erreichbaren Standorten. Sitzt man erst einmal im Auto (etwa auf dem Weg von der Arbeit), macht man die Besorgungen dann vielleicht gleich dort, wo man „alles“ bekommt. Dies und Tendenzen zum Online-Handel machen es oft gerade für kleinere (Fach-)Geschäfte schwierig, sich vor Ort zu halten. Demgegenüber steht eine älter werdende Bevölkerung, die weniger auto-mobil ist. Welche Chance haben Einzelhandel und Dienstleistungen in Versbach? Wie kann die Nahversorgung des Stadtteils gesichert und verbessert werden?

Leitfragen

- Wo kaufe ich ein? Welche Besorgungen mache ich in Versbach? Welches Angebot würde ich nutzen, wenn es dies in Versbach gäbe?
- Wie sieht in Zukunft die Versorgung aus, wenn die Stadtteilbevölkerung älter wird?
- Wie verändert sich das Zentrum mit der Aufgabe von Geschäften? Was geschieht mit leerstehenden Ladenlokalen?
- Welche Möglichkeiten gibt es, um das Versorgungsangebot in Versbach zu erhöhen | zu verbessern?

NAHVERSORGUNG UND EINZELHANDEL

ANREGUNGEN

Buy local - „Lass den Klick in Versbach“	Imagekampagne für lokale Produkte	Dorfladen mit regionalen Produkten	Mobile Verkaufsstände (Markt)
Wochenmarkt z.B. am „Erwin-Wolf-Platz“	Schulterschluss mit bestehenden Initiativen, wie „Transition Town Würzburg“	Projekt „Solidarische Landwirtschaft“	Die Tafel

POSITIVES

Erzeugergemeinschaften machen aktuell Haustürgeschäfte	Norma (mit Poststelle)	Man kann sich auch ohne Auto versorgen: Norma, Arzt, Apotheke oder Bäcker	Man kennt sich, die Geschäftsleute im Stadtteil kennen ihre Kunden
--	------------------------	---	--

NEGATIVES

Metzger, Schuster und Gärtnerei wurden geschlossen	Keine mittlere und gehobene Gastronomie	Keine Hotellerie	Angebote räumlich weit auseinander
Versbach nur noch „Schlafstadt“	Bevölkerung und Vereine kaufen außerhalb ein (Preisfrage)		

STADTTEILLEBEN: GENERATIONEN UND INTEGRATION ISEK Versbach



Wo findet das Stadtleben statt? Welche Bedeutung hat das Bürgerhaus? Gibt es sonstige Begegnungsorte?



Wohnen im Alter im Stadtteil? Wer kümmert sich um mich im Alter? Wie komme ich zum Arzt?



Wie sieht die Zukunft der Vereine aus? Gibt es Angebote für alle Generationen? Wie werden Zugezogene integriert?



Welche Angebote gibt es für Kinder und Jugendliche im Stadtteil und wie werden diese angenommen? Welche Angebote fehlen?

Perspektiven

Das Wohnen am Stadtrand stellt für viele junge Familien ein ideales Lebensumfeld dar. Versbach hat in den vergangenen Jahren vom Zuzug gerade dieser jungen Familien profitiert. Wie aber sieht der Alltag der Menschen im Stadtteil aus? Sind Betreuungs- und Bildungsangebote ausreichend? Welche Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene gibt es? Wie sieht das Leben aus, wenn die Kinder das Haus verlassen und man selbst zur älteren Generation zählt? Die Bedeutung des Ehrenamtes und der Nachbarschaftshilfe nimmt zu, wenn familiäre Strukturen wegbrechen. Aber haben die Zugezogenen noch die gleiche Bindung an Versbach und ein Gemeinschaftsgefühl wie die „Alteingesessenen“?

Leitfragen

- Wie sieht die Situation für ältere Menschen im Stadtteil aus? Wie für Kinder und Jugendliche?
- Welche Beratungs- | Unterstützungsangebote für (berufstätige) Eltern und pflegende Familienangehörige sind notwendig?
- Welche Rolle spielen die Stadtteilgemeinschaft und das Ehrenamt dort, wo keine öffentlichen Angebote zur Verfügung stehen?

STADTTEILLEBEN: GENERATIONEN UND INTEGRATION

ANREGUNGEN

Dorfplatz als Ortskern, nicht vor dem Haus des Bürgers	Dorfplatz mit Kiosk, Eiscafé, o.ä. als generationenübergreifender Treffpunkt	Bewirtschaftetes Café mit Außensitzplätzen	Schaffung eines Treffpunkts, an dem man sich mehrmals wöchentlich betätigen kann
Asylbewerberheim	Räumlichkeiten zur Begegnung und Aktivität schaffen	Wochenmarkt (oder 14-tägig) mit Produkten aus der Region	Freifläche für Hunde und mehr Dogstationen
Jugendzentrum	Kulturabende im Rathaus	Lesungen und andere Veranstaltungen in der Stadtbücherei	Freizeitgelände
Mehr Angebote für Rentner	Skaterplatz aufwerten (z.B. mit Volleyballfeld)	Parkplätze bei Schiffer als Sitzfläche mit Blumenkästen	Beflaggung bei lokalen Feiertagen

POSITIVES

Bestehende Feste als Raum zu Engagement und zur Integration	Qualifizierte Angebote im musischen Bereich (z.B. Musikschule) und beim Sport	Skaterpark ist außerhalb der Wohngebiete zur Lärmvermeidung	Offenheit der „Alt“-Versbacher gegenüber Zugezogenen
---	---	---	--

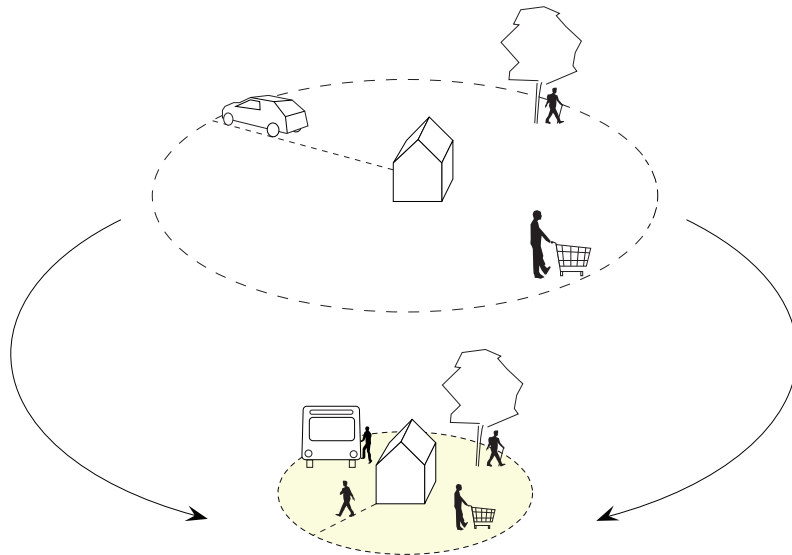
NEGATIVES

Zugeparkte und zu schmale Gehwege als Hindernis für Mobilitätseingeschränkte	Fehlende Möglichkeiten des Austausches zwischen aktiven Rentnern	Niedergang der Gastronomie (Daxbande)	Hundekot auf Fußwegen
Zu wenig Integration von Zugezogenen und Neubürgern	Schwierige Querungsmöglichkeiten für Senioren an den Straßen	Bestehende Orte der Kommunikation (z.B. Bürgerhaus) sind unbekannt	Skaterplatz zu weit draußen und im schlechten Zustand

VERKEHR UND MOBILITÄT ISEK Versbach



Angebot: Viele Angebote liegen weit gestreut und sind fast nur noch mit dem Auto erreichbar.



Bedarf: Gerade eine älter werdende, weniger automobilen Bevölkerung benötigt Angebote in der Nähe und Mobilitätsalternativen. Auch jüngere Menschen profitieren davon.



Perspektiven

„Mobil“ zu sein ist wichtig, um am Alltag teilhaben zu können: Wege zur Arbeit, zum Einkaufen und in der Freizeit. Der dadurch entstehende (Auto-)Verkehr wird hingegen vielfach als störend empfunden: Lärm, Unfälle, Schwierigkeiten, eine Straße zu überqueren, zugeparkte Flächen und vieles mehr. Entlang der Versbacher Straße konzentrieren sich die positiven und negativen Effekte dieser Mobilität.

Der demografische Wandel und steigende Treibstoffpreise werden künftig neue und bedarfsgerechte Mobilitätsformen erfordern. Welche Mobilitätsalternativen gibt es für Versbach? Wie sehen die Verkehrsmittelalternativen aus, wenn man sich von der Versbacher wegbewegt?

Leitfragen

- Welche Chance liegt in der „Nähe“? Kann Verkehr vermieden werden, wenn es bestimmte Angebote vor Ort gibt?
- Wie muss sich das Mobilitätsangebot auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung verändern?
- Welche Chancen liegen im Fuß- und Radverkehr sowie im ÖPNV-Angebot? Was müsste sich hierzu ändern?
- Wie könnte die „Verkehrsader“ Versbacher Straße verbessert werden? Wie die Situation abseits der Hauptstraße?

VERKEHR UND MOBILITÄT

ANREGUNGEN

Anbindung Kronberg an IKEA	Parkverbot Steigstraße I Verkehrsüberwachung für ruhenden Verkehr	Pleichach im Altort überdachen (Radweg und Parkplätze)	Schaffung Fußgängerüberweg Kreuzung Rochusstraße I Langfeldstraße
Verbesserung des Nachtbusangebotes I Dauerhafte Einrichtung Bushaltestelle Kühlenbergstraße	Ampelschaltung an der Versbacher Straße verbessern	Geschwindigkeitskontrollen an der Versbacher Straße (abends)	Versbacher Straße als Tempo 30-Zone
Verbesserung der Radwegeanbindung in die Innenstadt	Flüsterasphalt auf der Versbacher Straße	Verengung Versbacher Straße zur Temporeduzierung (zweispurig)	Vorfahrtsregelung Kühlenbergstraße I Rosa-Hahn-Straße
Straßenbahn nach Versbach	Kreisverkehr Versbacher Straße I Tanning	Keine neue Straße, um IKEA und Homepark „rückwärts“ anzuschließen	Verlängerung des Radweges ab Zinklesweg

POSITIVES

ÖPNV im Bereich Versbacher Straße für Anlieger optimal
--

NEGATIVES

Überdimensionierung der vierspurigen Straße auf Kosten der Sicherheit	Bettelampeln	Parkspur Versbacher Straße	Parkende Autos auf den Gehwegen (Sicherheitsrisiko)
Kein durchgängiger Radweg an der Versbacher Straße	Buslinien (12 und 45) nicht koordiniert und schlecht getaktet	Keine Niederflurbusse auf der Linie 45	Schlechter ÖPNV, kein Straßenbahnanschluss
Parkplatzmangel an der Pleichachtalhalle	Belastung von Wohnstraßen durch Berufs- und Durchgangsverkehr (Schleichwege)	Hohe Verkehrsbelastung an der Bonhoefferstraße durch Durchgangsverkehr	Lärmbelästigung durch Versbacher Straße I Überdimensionierung führt zu überhöhter Geschwindigkeit
Viele Nebenstraßen ohne Gehwege	Mangelhafte Ampelschaltung (vor allem für Fußgänger)	Parkplatzsituation Versbacher Rötze und Sachstraße	Fehlende Ampelanlagen