STADT VOLKACH

ALTSTADTSANIERUNG

BEBAUUNGSPLAN

"ALTSTADT VOLKACH"

MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Stadt Volkach

Schlier
1. Bürgermeister

ARBEITSGEMEINSCHAFT
ARCHITEKTURBÜRO VÖLKNER UND PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA HEINER LUTZ
81667 MÜNCHEN, BREISACHERSTRASSE 17
TEL. 089/ 483 481 bzw. 0711/ 167 02-13

MITARBEIT: MONIKA ULM, SUSANNE ECKERT, STEPHAN WEINL

MÜNCHEN, 11.MAI 1998

BEGRÜNDUNG

ANLASS UND ZIELE

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt von der Bebauung an der ehemaligen Stadtmauer im Westen, von der Josef-Wächter-Straße bis Gaibacher Straße, vom Brückenmühlbach im Norden, der Richard-Haupt-Straße und Prof.-Jäcklein-Straße im Osten sowie dem Oberen Markt und der Bahnhofstraße im Süden.
Die Größe des Umgriffs beträgt ca. 13,5 ha. Das Bebauungsplangebiet umfaßt die sehr dichte historische Altstadtbebauung innerhalb der Stadtmauer mit ca. 8 ha, den Übergang zum Grüngürtel sowie die Bebauung am Oberen Markt.
Der hohe Stellenwert einer Vielzahl von Einzelgebäuden sowie das grandiose Gesamtgefüge der historischen Altstadt werden dokumentiert in der Denkmalliste als auch durch Ensembleschutz für die gesamte Altstadt.
In dem vor beschriebenen Bereich liegen konkurrierende Nutzungen zwischen Freizeit, Erholung, Fremdenverkehr, Gewerbe- und Wohnbebauung. Um vorhandene städtebauliche Fehlentwicklungen zu korrigieren bzw. künftige zu vermeiden, sowie bestehende und in Aufstellung befindliche Bauleitplanungen zu koordinieren, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.
In den Vorbereitenden Untersuchungen ist die Altstadt Volkachs ausführlich in Bezug auf Städtebau, Denkmalpflege, Verkehr und Grünordnung dargestellt und bewertet worden; die Beziehungen zum Wohn- und Gewerbegebiet außerhalb der Altstadt sowie zum Umland wurden untersucht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadt" soll langfristig die Erreichung und Einhaltung der **ZIELE DER ALTSTADTSANIERUNG** gesichert werden.

STÄDTEBAU

- Schutz, Erhaltung und Pflege der historischen Altstadt, behutsamer Umgang mit Abriß und Neubau
- Revitalisierung der Altstadt, Stärkung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten, Begeisterung vor allem junger Menschen für das Wohnen in der Altstadt
- Steigerung der Wohnqualität in Gebäuden und Hofbereichen mit mangelhafter Bausubstanz sowie auf Freiflächen
- Neugestaltung von Straßen, Gassen und Plätzen zur Aufwertung des Stadtbildes, Schaffung verkehrsfreier Plätze für die Bürger, Erhöhung der Aufenthalts- und Freizeitqualität
- Qualitative Verbesserung der Nahtstellen Altstadt-Neubaugebiete
- Stärkung der Wirtschaftsfaktoren Fremdenverkehr, Weinbau und -handel unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung

DENKMALPFLEGE

- Wahrung des Altstadtensembles mit Teilen der Stadtmauer und Erhaltung der Einzeldenkmäler auf hohem Niveau
- Suche nach zeitgemäßen und städtebaulich vertretbaren Möglichkeiten zur Reaktivierung leerstehender und untergenutzter Gebäude
- Verbesserung der baulich-räumlichen Zusammenhänge zwischen Altbauten und Neubauten

VERKEHR

- Entspannung und Neuordnung der Verkehrssituation im gesamten Bereich der Altstadt, Oberer Markt, Bahnhofstraße, Schule und Krankenhaus
- Entlastung der Altstadt von Durchgangsverkehr,
  Auslagerung auf die vorhandene Umgehungsstraße
- Verkehrsberuhigung im Bereich der Altstadt, Tempo 30, Marktplatz und Gänseplatz weitgehend verkehrsfrei, Oberer Markt mit verkehrsfreien Bereichen
- Dauerparker im öffentlichen Raum auslagern durch Verkehrs- und Parkleitsystem
- Anlage neuer Parkflächen außerhalb der Altstadt mit gut ausgebauter, kurzer, fußläufiger Verbindung zur Altstadt
- Parklizenz für Anwohner
- Wiederherstellen eines funktionstüchtigen Bahn-Anschlusses am Rand der Altstadt

ZIELE der GRÜNORDNUNG

- Betonung der für die Stadt und ihre nähere Umgebung typischen Abfolge Stadt -Ziergarten/Nutzgarten - Flußaue/Landschaftspark - Übergang zur freien Landschaft und Herausarbeiten der für den jeweiligen Bereich typischen Elemente
- Innerhalb der ehemaligen Stadtmauer räumlich wirksame Begrünung des öffentlichen Raumes nur an wenigen ausgesuchten Stellen und Aufwertung der uneinsehbaren, privat nutzbaren Hofsituationen
- Erhalt und Entwicklung von Funktion und Erscheinungsbild der privat genutzten Gärten an der Stadtmauer
- Sichtbarmachen des Bezugs der Stadt zum Weinbau mit Vegetationselementen und unter Einbeziehung von bildenden Künstlern.

STÄDTEBAU

WOHNEN UND ARBEITEN

Das Gebiet ist geprägt durch die stark verdichtete, weitgehend erhaltene historische Altstadtbebauung. Für diese gilt Bestandsschutz. Störend ist die neuere Bebauung im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens; dadurch geht der Zusammenhang des Grüngürtels um die Altstadt verloren.

Die Nutzungen im Bestand sind sehr vielfältig und reichen von Wohnnutzung über Geschäfte mit Waren des alltäglichen Bedarfs, Büros, Praxen bis zu Gastronomie- und Tourismusbetrieben; Weinverarbeitung und -handel werden in der Altstadt betrieben. Diese Vielfältigkeit soll erhalten und gestärkt werden. Gleichzeitig kommt es zu Konflikten zwischen Wohnnutzung und zunehmend mehr Betrieben des Fremdenverkehrs: Lärm, Stellplatzdruck und damit Verdrängung der Wohnfunktionen dürfen nicht zu einer gewerblichen Überfrachtung der Altstadt von Volkach führen! Schankgaststätten sind nur in der Hauptstr-, ~~Josef-Wächter-~~, Professor-Jäcklein-, Bahnhofstrasse und im Bereich des ~~Marktplatzes und~~ Oberen Marktes zuzulassen. Heckenwirtschaften und Hotelpensionen sollten dadurch jedoch nicht betroffen sein. Dies wird ausschließlich mit der verkehrlichen Situation und dem Schutz der Bewohner der Altstadt vor Lärm begründet.

Die in einigen Bereichen erkennbare Fehlentwicklung durch übergroße Verbrauchermärkte muß in Zukunft - z. B. durch Beschränkung der Geschäfte auf jeweils höchstens ein Gebäude - vermieden werden.

Zur Verbesserung der Wohnqualität kann in Block-Innenbereichen eine behutsame Entkernung durch Entfernen von wertlosen Nebengebäuden vorgenommen werden. Der noch weitgehend vorhandene intakte Bereich des alten Stadtgrabens (Westen, Norden) soll von Bebauung freigehalten werden, im größtenteils überbauten östlichen und südlichen Teil muß eine weitere Bebauung verhindert werden; einzelne Nebengebäude sollten langfristig rückgebaut werden.

Zur nachhaltigen Verbesserung und Sicherung der Stadtstruktur und des Stadtbildes und zur detaillierteren Beratungs- und Informationsmöglichkeit für Bauwillige wird eine GESTALTUNGSSATZUNG aufgestellt, die bei Neu- und Umbauten zu beachten ist. Die Satzung wird durch zahlreiche Beispiele Anregungen zu traditionsbewußtem, ortstypischem sowie zeitgemäßem Bauen geben. Daneben werden BAUBERATUNGEN angeboten, die auf die spezielle Situation eines Anwesens eingehen.

VERKEHR

Durch ein Bündel von verkehrslenkenden Maßnahmen, die im MAßNAHMENPLAN DER ALTSTADTSANIERUNG beschlossen wurden, soll die Altstadt in Zukunft vom

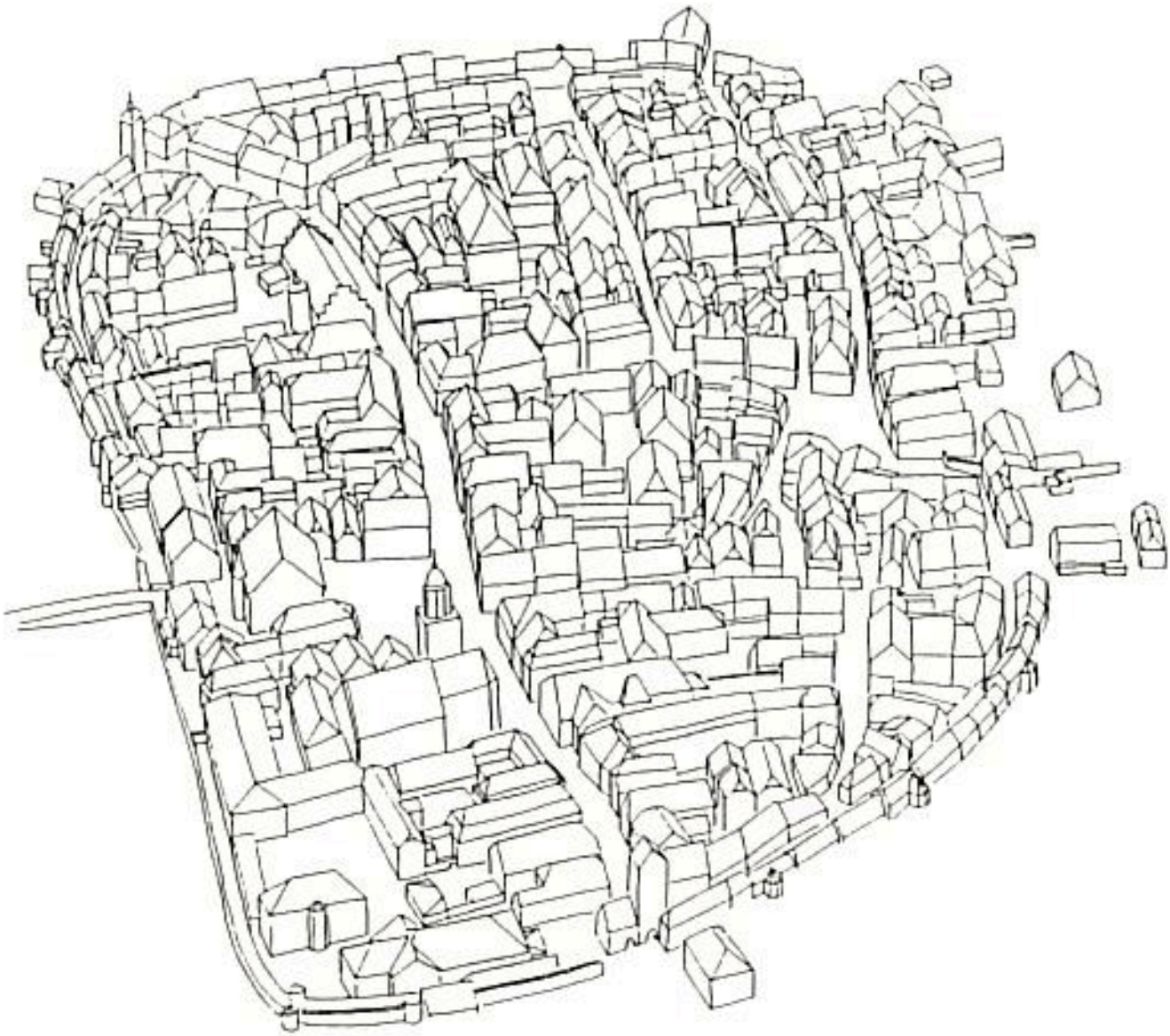
Durchgangsverkehr entlastet und dieser auf die gut ausgebaute Umgehungsstraße gelenkt werden.

Der hohe Parkdruck kann in der Altstadt nicht durch zusätzliche Ausweisung von Parkflächen gedeckt werden. Vielmehr müssen durch Parkraumbewirtschaftung Dauerparker vor die Tore der Stadt ausgelagert werden, um Platz für Anwohner, Kunden und Gäste zu schaffen.

Durch dezentral angelegte Parkflächen am Rand der Altstadt, wie die Schaffung des neuen öffentlichen Großparkplatzes für PKW und Busse an der Volkach (1. Vorgezogene Maßnahme) wurde neben vorhandenen Parkflächen Handlungsspielraum für den Umbau der Altstadt geschaffen. Verkehrs- und Parkleitsystem soll die Erreichbarkeit sicherstellen.

Zusätzliche Maßnahmen sind Verkehrsberuhigung durch Tempo 30 im gesamten Altstadtbereich und Einrichtung von Parklizenzbereichen für Anwohner. Der Marktplatz und der Gänseplatz sollen weitgehend verkehrsfrei gestaltet werden und so ihre Funktion als Repräsentationsplatz bzw. Stadtplatz für multifunktionale Aktivitäten zurückerhalten.

Der Obere Markt soll durch Neugestaltung seiner Rolle als Platz und Auftakt vor dem Oberen Tor zur Altstadt wieder gerecht werden.



LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

Stand: 1.12.1997 11.5.1998

BESTAND: PLANUNG:

Gebäude

Gebäudeabbruch

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenzenänderung

1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 13,5 ha

Laut Stadtratsbeschluß vom 11.4.1994, Beschluss Nr. 99

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiet (MI)

SAN — Sanierungsgebiet (SAN)

Denkmalschutz / Ensembleschutz

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II+D	Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse mit Dachausbau,
III+D	in Einzelfällen drei Vollgeschosse mit Dachausbau
I	Nebengebäude max. eingeschossig
0,8	max. GRZ (Grundflächenzahl) = 0,8

4. BAUWEISE

g — Überwiegend geschlossene Bauweise

Baugrenze

Bereich von weiterer Bebauung freizuhalten

5. GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf
Kinderspielplatz
Museum
öffentliche Verwaltung
Kirche
Schule
Post

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche
Mischfläche für Fuß- und Fahrverkehr
Tempo-30-Zone
Platzfläche verkehrsfrei
Fußwege
Durchfahrten/Durchgänge
Parkscheinsystem im gesamten Bebauungsplangebiet
Anliegerlizenz im gesamten Bebauungsplangebiet

7. STELLPLÄTZE

P öffentliche Parkfläche
Ga private Garage
TG private Tiefgarage

8. GRÜNFLÄCHEN

Baum Bestand
Baum Planung gemäß Pflanzgebot
Sträucher Planung gemäß Pflanzgebot
Private Grün- und Freifläche
Öffentliche Grün- und Freifläche

Pflanzenauswahl und Pflanzqualität sind gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes verbindlich zu übernehmen!

HW 100

Hochwasserlinie HW 100

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich umfaßt das bezeichnete Gebiet; er wird begrenzt von den Gärten an der ehemaligen Stadtmauer im Westen, von der Josef-Wächter-Straße bis Gaibacher Straße, vom Brückenmühlbach bzw. Alte Obervolkacher Strasse im Norden, der Richard-Haupt-Straße und Prof.-Jäcklein-Straße im Osten sowie dem Oberen Markt und der Bahnhofstraße im Süden.

zu 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Spielhallen
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sind nur in der Haupt-, Prof. -Jäcklein-, Bahnhofstraße und im Bereich des Oberen Marktes zugelassen. Bestand ist geschützt. Heckenwirtschaften und Hotelpensionen sind dadurch nicht betroffen.
- Bestehende landwirtschaftliche Weinbaubetriebe sind grundsätzlich zugelassen. (§1 Abs.10 Bau NVO)

zu 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Für die vorhandenen Gebäude gilt Bestandsschutz
- Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der in der Umgebung vorherrschenden Geschoßzahl
- Die maximale Geschoßzahl beträgt für Hauptgebäude zwei Vollgeschosse mit Dachausbau wenn die Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, bei Sondergebäuden mit öffentlicher Nutzung sind auch drei Vollgeschosse mit Dachausbau möglich
- Nebengebäude sind höchstens eingeschossig; Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig
- die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8 nach § 16 und §17, Absatz (1), (2), (3) BauNVO. Die historische Altstadtbebauung hat Vorrang und Bestandsschutz. Bei Neubebauung soll 20% der Fläche für Belichtung und Belüftung freigehalten werden! Sorgfältige Abwägung vor Abbruch erforderlich.

zu 4. BAUWEISE

- Für die vorhandenen Gebäude gilt Bestandsschutz
- Die Bebauung ist geschlossen zu halten (nach § 22 BauNVO).Bestehende Zwickel (enge Reihen) sollen aus städtebaulichen Gründen unter Bezug auf das historisch gewachsene Stadtbild erhalten werden
- Im Altstadtbereich ist die stadtbildprägende typische Gebäudefront zu erhalten, bei Abbruch ist wieder an die strassenseitige Grundstücksgrenze anzubauen
- Die Innenbereiche der einzelnen Quartiere dürfen nicht weiter bebaut werden; langfristig ist eine behutsame Entkernung anzustreben
- Flachdächer sind nicht zulässig
- Die Dachneigung muß mehr als 45° betragen

zu 5. GEMEINBEDARF

- Kinderspielplatz für Kleinkinder: giftige Pflanzen dürfen im Spielbereich nicht verwendet werden
- Museum: Geschichte des Weinbaus (in der Weinstraße vorgesehen)

zu 6. VERKEHRSFLÄCHEN

- Die Straßen, Gassen und Plätze sind überwiegend mit Natursteinpflaster, vorzugsweise Muschelkalk, zu befestigen; gebrauchtes Material soll wiederverwendet werden

zu 7. STELLPLÄTZE

- Reine Parkflächen sind in Natursteinpflaster mit offener Fuge auszuführen

zu 8. GRÜNFLÄCHEN

- Der zeichnerisch dargestellte, vorhandene Baumbestand ist zu erhalten
- Die Pflanzung von Gehölzen mit Pflanzgebot ist bindend
- Die konkreten Pflanzstellen können auf die Detailgestaltung und die Nutzung der Freiflächen abgestimmt werden
- Pflanzangebot für Gehölzpflanzungen und für Rasen- und Wiesenflächen: Bei Gehölzpflanzungen sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Dabei soll nach Möglichkeit auf örtliches, autochtones Pflanzenmaterial zurückgegriffen werden.
- Bei der Anlage von Rasen- und Wiesenflächen sollen Ansaaten mit artenreichen Saatgutmischungen, die auf den Standort und die Nutzung abgestimmt sind, verwendet werden. Dabei soll nach Möglichkeit auf örtliches, autochtones Pflanzenmaterial zurückgegriffen werden.

Weitere Hinweise zu:

Grünordnerischen Festsetzungen: siehe **Grünordnungsplan** mit Begründung und Erläuterungsbericht Landschaftsarchitekt Heiner Luz.

Sanierungsgebiet Altstadt:

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Vorbereitende Untersuchungen wurden durchgeführt, förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen.

Denkmalschutz:

Die Altstadt steht insgesamt unter Ensembleschutz
siehe Denkmalliste mit Ensemble sowie gesonderter Plan „Denkmalschutz". Bei Grabungen ist mit Bodendenkmälern zu rechnen, Funde sind zu melden! Erdarbeiten sind nach Art. 7 Abs. 1 DschG erlaubnispflichtig. Der Träger des Vorhabens muss eine sachgerechte Ausgrabung des Bodendenkmals durchführen lassen.

Gestaltungssatzung: weitere Ergänzung des Bebauungsplanes ist die vom Stadtrat zu beschliessende GESTALTUNGSSATZUNG.

Abbruch: Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz. Bei Neu- oder Ersatzbauten sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäude die in dem anbaufreien Bereich liegen, haben Bestandsschutz bis Ende der Lebensdauer. Anschliessend sind sie aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten abzubrechen. Über eiene angemessene Entschädigung ist im Einzelfall vorher zu verhandeln.

Verkehr:

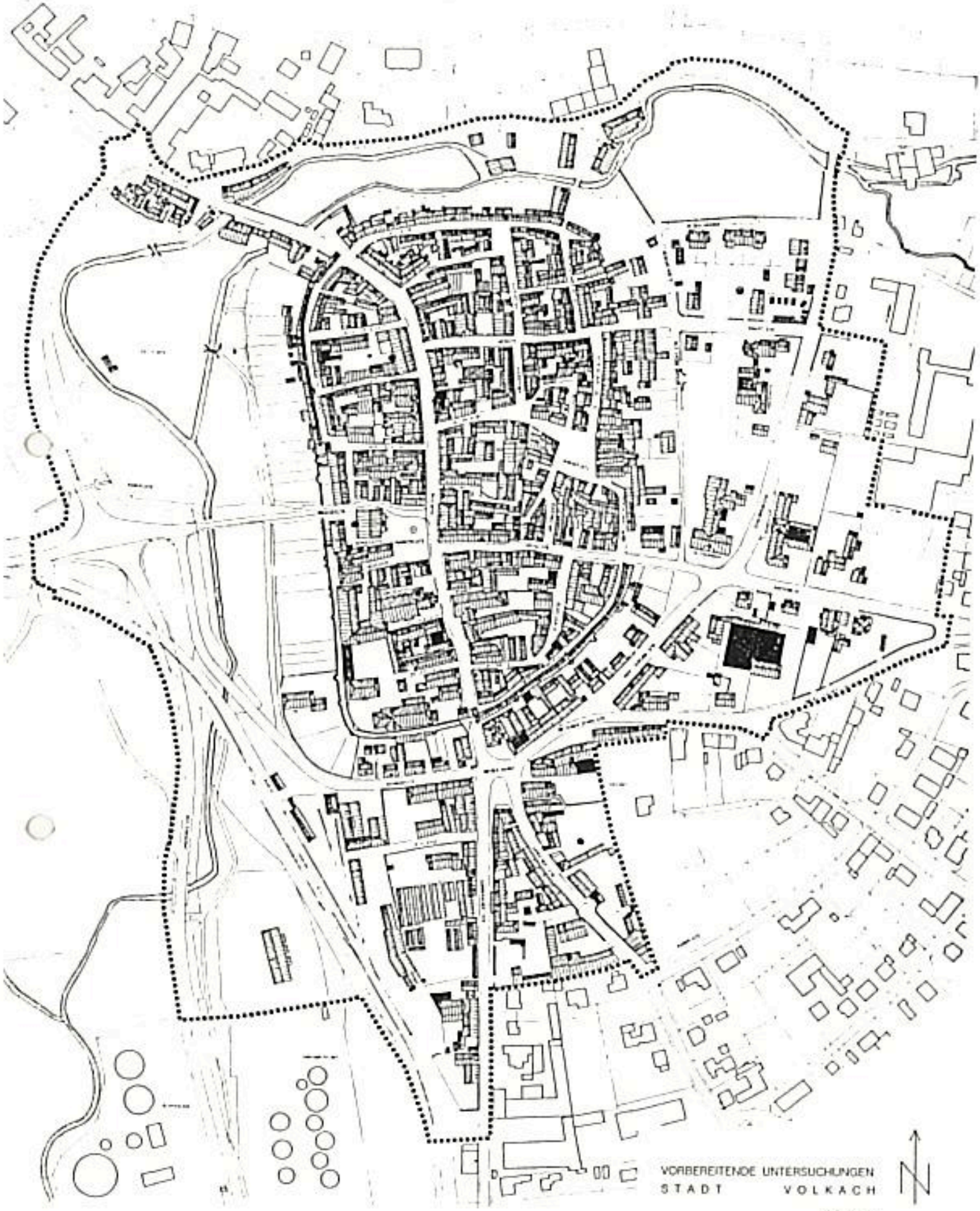
- Innerhalb der Altstadt sind Fahrverkehr und Fußgänger gleichberechtigt
- Geschwindigkeitsreduzierung: Tempo 30 km/h in der Altstadt
- Der Neubau von geschlossenen Garagen ist nur innerhalb altstadtverträglicher Baukörper zulässig

Genauere Angaben zu:

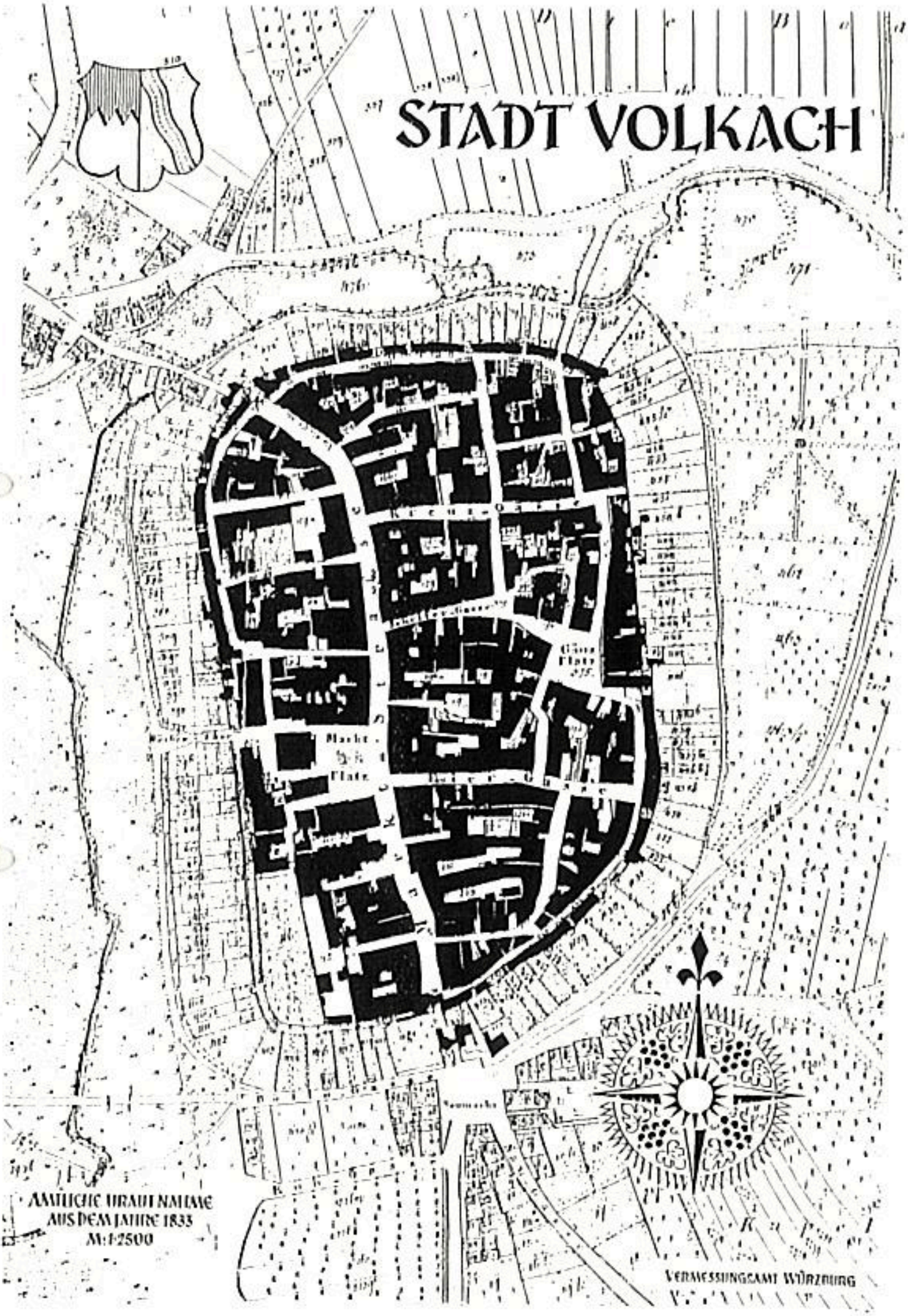
ABBRUCH: siehe gesonderter Plan „Abbruch"
NEUBAU: siehe gesonderter Plan „mögliche Neubauten"
GESCHOSSHÖHEN: siehe gesonderter Plan „Geschoßhöhen Bestand"

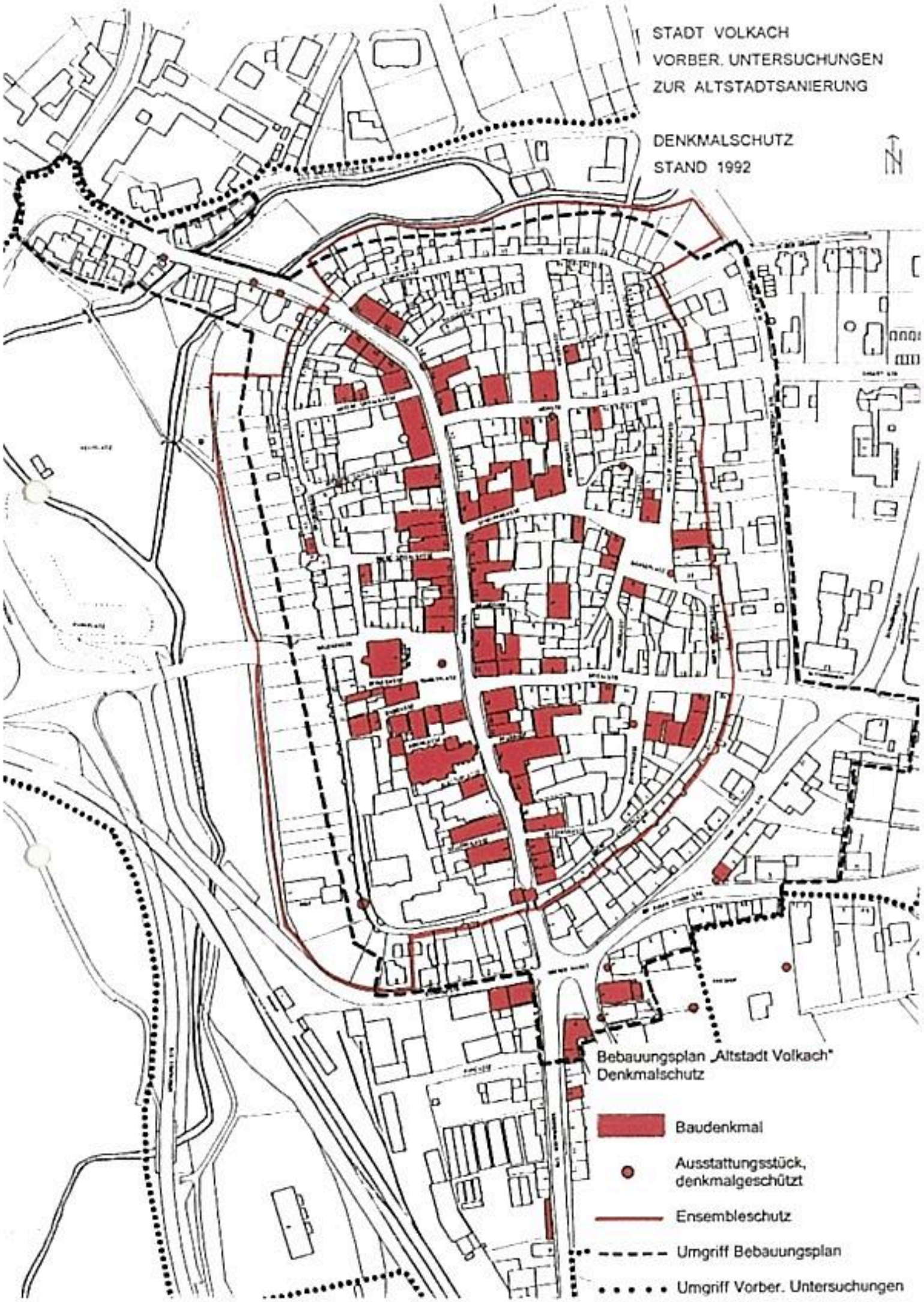
VERFAHRENSWEG BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADT VOLKACH"

• Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung		vom	11.04.1994
(§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch)	Bekanntmachung	vom	18./20.04.94
• 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		vom	20.02.1997
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)		bis	24.03.1997
• 1. Bürgerbeteiligung		vom	10.03.1997
(§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch)		bis	17.03.1997
Bekanntmachung		vom	
• 1. Öffentliche Auslegung		vom	06.04.1998
(§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)		bis	05.05.1998
	Bekanntmachung	vom	23./24.03.98
• Erneute Öffentliche Auslegung		vom	—
(§ 3 Abs. 2+3 Baugesetzbuch)		bis	—
	Bekanntmachung	vom	—
• Abschließende Billigung des Planentwurfes und Beschluß der Satzung (§ 10 Baugesetzbuch)		vom	11.05.1998
• Anzeige des Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 Baugesetzbuch)		vom	
• Inkrafttreten nach Durchführung des Anzeigenverfahrens (§ 12 Baugesetzbuch)	Bekanntmachung	vom	


VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
STADT VOLKACH
NOV 1992
ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

STADT VOLKACH




STADT VOLKACH
VORBER. UNTERSUCHUNGEN
ZUR ALTSTADTSANIERUNG
DENKMALSCHUTZ
STAND 1992
N
Bebauungsplan „Altstadt Volkach"
Denkmalschutz
Baudenkmal
Ausstattungsstück,
denkmalgeschützt
Ensembleschutz
Umgriff Bebauungsplan
Umgriff Vorber. Untersuchungen

Bebauungsplan „Altstadt Volkach"
Baukörper

•••••• Umgriff Vorbereitende Untersuchungen

ARBEITSGEMEINSCHAFT
Architekturbüro Völkner und Partner
Landschaftsarchitekt BOLA Heiner Luz
81667 München, Breisacherstr. 17, Tel. 089/ 453 461

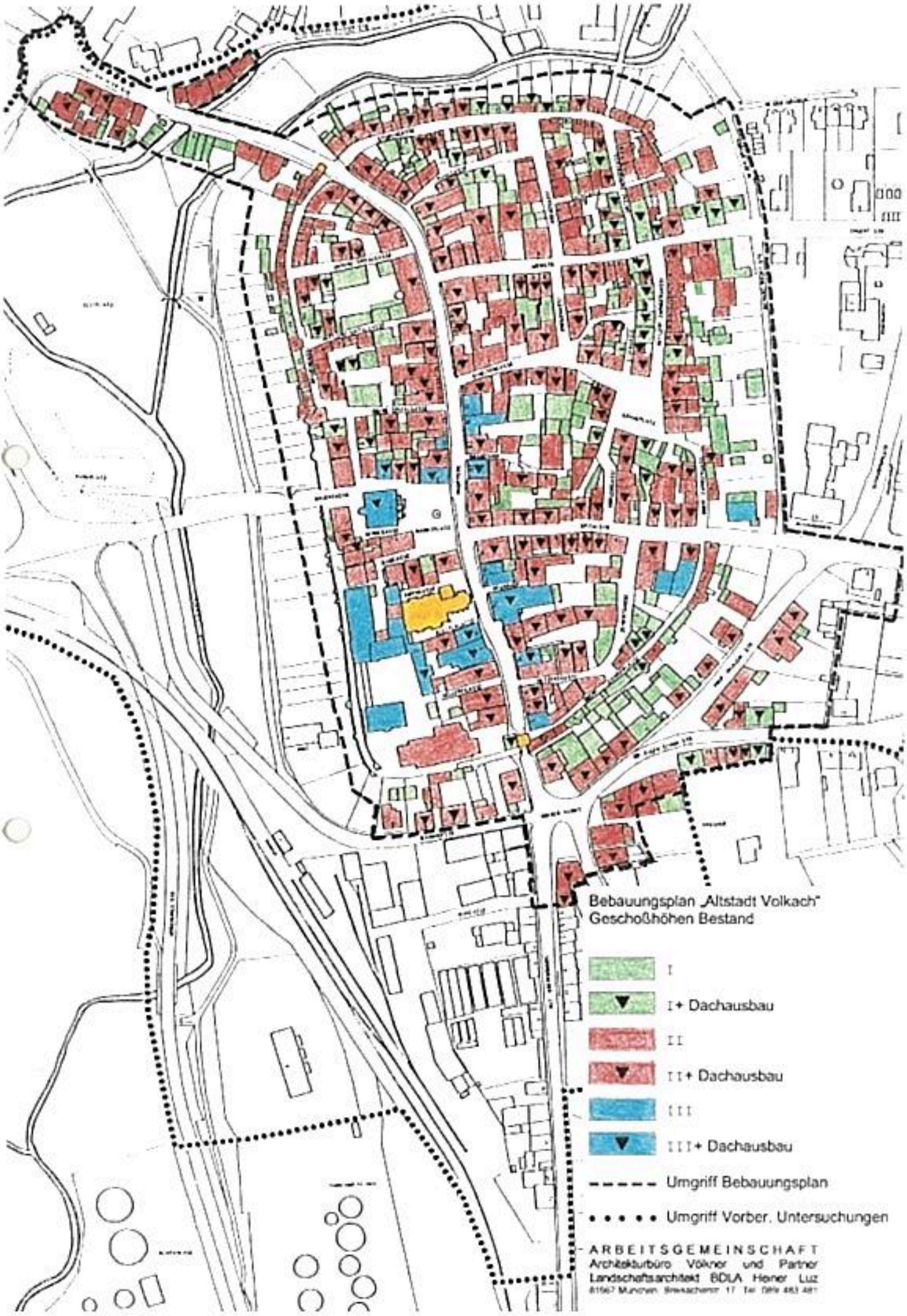
München, im Juni 1996

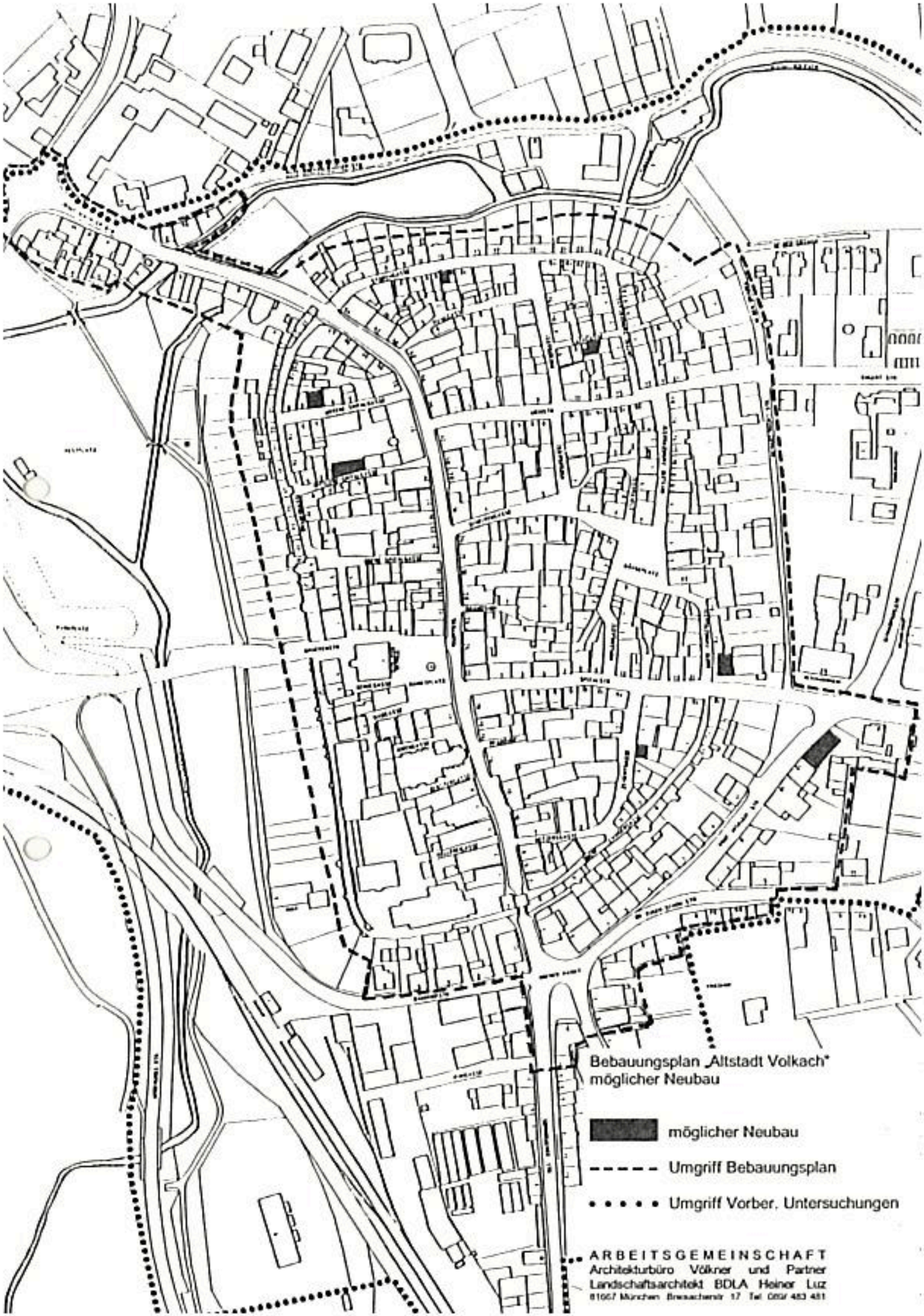
Bebauungsplan „Altstadt Volkach"
Strassen, Gassen, Plätze

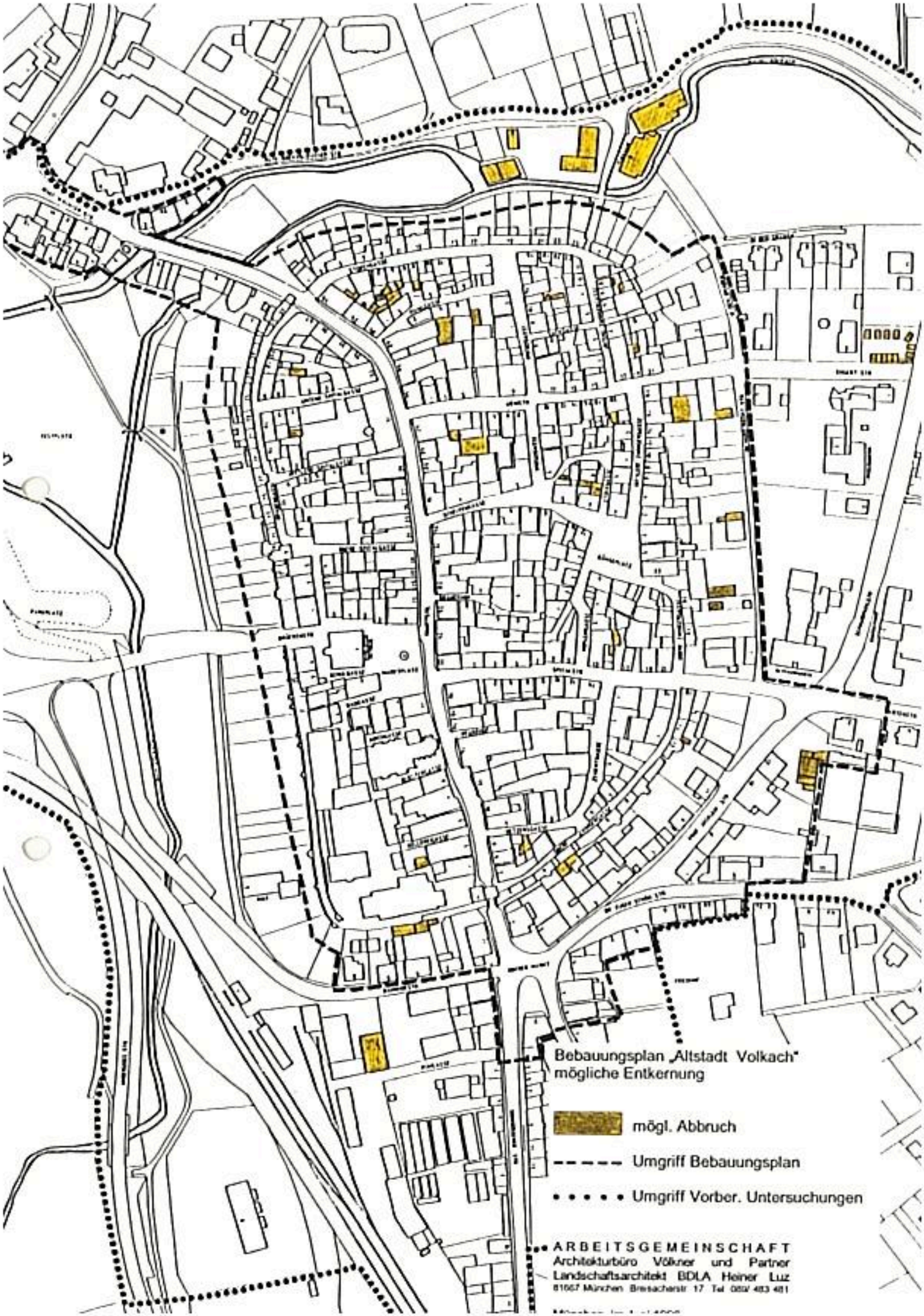
••••••• Umgriff Vorbereitende Untersuchungen

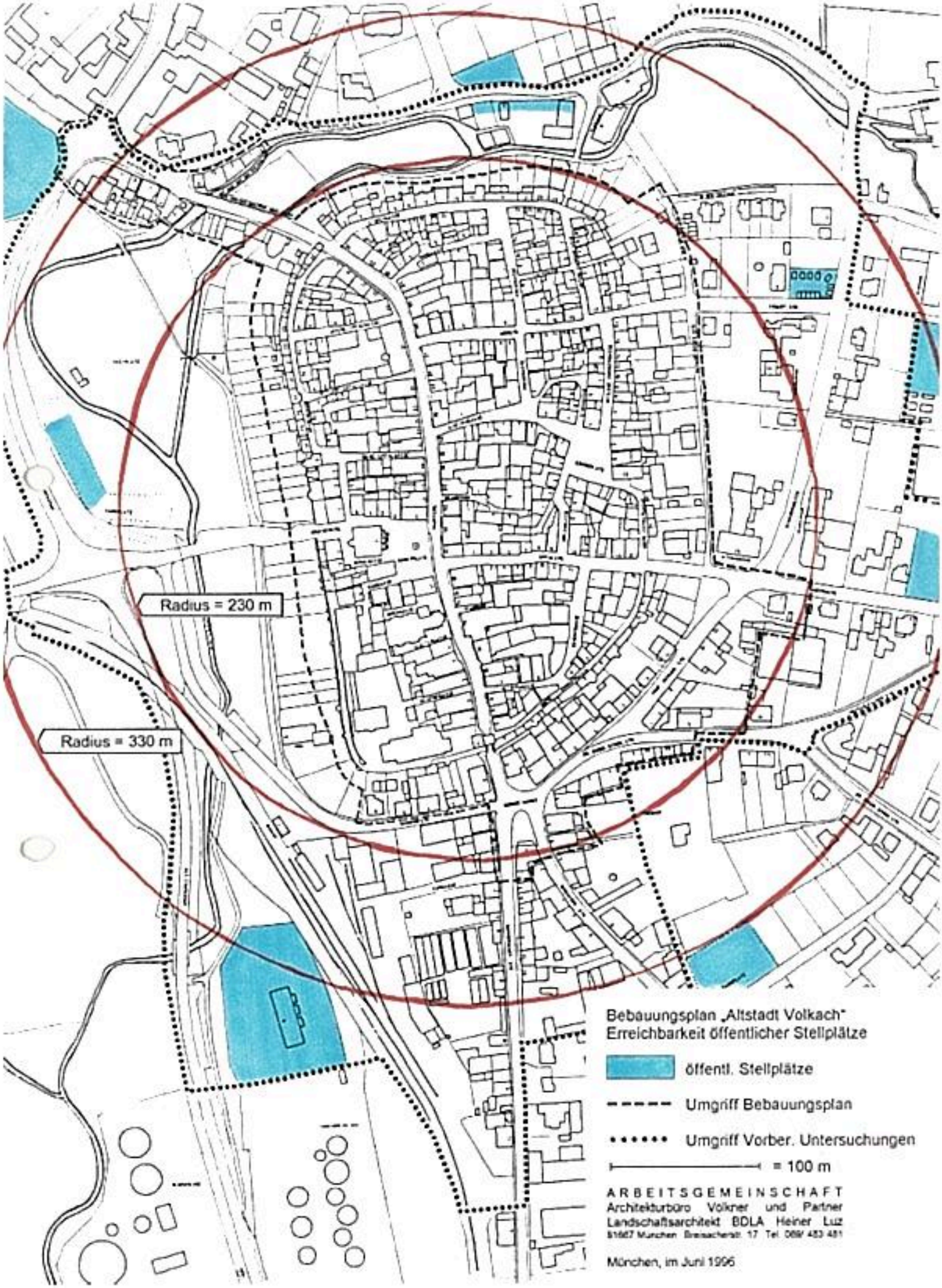
ARBEITSGEMEINSCHAFT
Architekturbüro Vöhiner und Partner
Landschaftsarchitekt SOLA Heiner Luz
81667 München, Bressachstr. 17, Tel. 089 493 481

München, im Juni 1996


Bebauungsplan „Altstadt Volkach"
Geschoßhöhen Bestand
I
I+ Dachausbau
II
II+ Dachausbau
III
III+ Dachausbau
Umgriff Bebauungsplan
Umgriff Vorber. Untersuchungen
ARBEITSGEMEINSCHAFT
Architekturbüro Völkner und Partner
Landschaftsarchitekt BDLA Heiner Luz


Bebauungsplan „Altstadt Volkach"
möglicher Neubau
möglicher Neubau
Umgriff Bebauungsplan
Umgriff Vorber. Untersuchungen
ARBEITSGEMEINSCHAFT
Architekturbüro Völkner und Partner
Landschaftsarchitekt BDLA Heiner Luz
81667 München Breisacherstr 17 Tel 089/ 483 481


Bebauungsplan „Altstadt Volkach"
mögliche Entkernung
mögl. Abbruch
Umgriff Bebauungsplan
Umgriff Vorber. Untersuchungen
ARBEITSGEMEINSCHAFT
Architekturbüro Völkner und Partner
Landschaftsarchitekt BDLA Heiner Luz
81667 München Breisacherstr 17 Tel 089/ 483 481


Radius = 230 m
Radius = 330 m
Bebauungsplan „Altstadt Volkach"
Erreichbarkeit öffentlicher Stellplätze
öffentl. Stellplätze
Umgriff Bebauungsplan
Umgriff Vorber. Untersuchungen
= 100 m
ARBEITSGEMEINSCHAFT
Architekturbüro Volkner und Partner
Landschaftsarchitekt BDLA Heiner Luz
81667 München Breisacherstr. 17 Tel. 089/ 483 481
München, im Juni 1996