

Begründung des Stadtumbaugebiets „Mainvorland und Mainquartier Volkach“

Auf Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Überarbeitung ISEK 2013), Juli 2025, wird neben dem Sanierungsgebiet „Altstadt“ Stadt Volkach ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b Abs 1 BauGB für den südwestlich der Altstadt gelegenen Bereich „Mainvorland und Mainquartier Volkach“ festgelegt. Das Sanierungsgebiet sowie das Stadtumbaugebiet bilden die neue Förderkulisse für die Städtebauförderung.

Gem. § 171b Abs. 2 i.V.m § 171a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist Grundlage für den Beschluss nach § 171b Abs. 1 BauGB ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Absatz 3 BauGB) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die §§ 137 und 139 BauGB wurden bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme im Zuge der Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Überarbeitung ISEK 2013) angewendet. Die Dokumentation der Beteiligung gem. §§ 137 und 139 BauGB ist der Berichtfassung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (Überarbeitung ISEK 2013), Juli 2025 zu entnehmen.

Für das geplante Stadtumbaugebiet wurden folgende Ziele und Maßnahmen benannt, die sich in Teilen mit den Zielen der Altstadtsanierung decken:

Stadtbild, Denkmalschutz, Leerstand und Wohnen in der Altstadt

- Gestalterische Aufwertung der Stadteingänge
- Schließung innerstädtischer Baulücken, Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Mainquartier)
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse

Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Tourismus

- Steigerung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen
- Sichtbarkeit, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Vernetzung der öffentlichen Freiflächen verbessern
- Gestalterische Aufwertung am Mainufer (Ankunftspunkt der Schiff- und Radtouristen)
- Schattige Erholungsbereiche und Rastplätze/ Picknickbänke für Touristen, Radfahrer etc. anbieten und auschildern, um Alternativen zum Marktplatz anzubieten
- Aufwertung der Mainuferzone als Erholungs- und Freizeitbereich für die Volkacher Einwohner ebenso wie für Touristen; Bezug zum Fluss als bisher viel zu wenig genutztes Potenzial stärker herausarbeiten
- Überprüfungs- und Abwägungsprozess zum Verbleib des störenden Kanuverleihbetriebs
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleisten und für Werbezwecke nutzen (offensives Innenstadt- und Erreichbarkeitsmarketing)
- Zusätzliches Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder schaffen

Bildung, Jugend, Kultur

- Langfristige Sicherung des vielfältigen Schul- und Bildungsangebotes in Volkach, auch für die umliegenden Gemeinden
- Bedarfsgerechte Anpassung der bildungs-, kultur- und freizeitrelevanten Infrastrukturen und Veranstaltungen (Ausbau für Senioren, tendenzielle quantitative Reduzierung der sozialen Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche unter Beibehaltung einer möglichst großen Diversität und gleichbleibender Qualität)
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern aus Vereinen, Kirchen, Jugend und Stadtverwaltung zur Abstimmung, Optimierung und Vernetzung ihrer Angebote
- Erhalt und Unterstützung eines vielfältigen lokalen Vereinslebens
- Generationenübergreifende Angebote im Sozial-, Kultur- und Freizeitbereich als Begegnungspunkte für Jung und Alt

- Aufwertung der Mainuferzone als Erholungs- und Freizeitbereich für die Volkacher Einwohner ebenso wie für Touristen; Bezug zum Fluss als bisher viel zu wenig genutztes Potenzial stärker herausarbeiten
- Erweiterung des innerstädtischen Freizeitangebotes und Verbesserung der Mobilität für Jugendliche
- Intensive Einbeziehung und Nutzung der öffentlichen Plätze als Orte der sozialen Interaktion

Demographischer Wandel und soziales Miteinander

- Herstellung eines möglichst barrierefreien Wohnumfeldes im öffentlichen Raum, damit alle Bevölkerungsgruppen am öffentlichen Leben teilhaben können
- Generationenübergreifende Angebote im Sozial-, Kultur- und Freizeitbereich als Begegnungspunkte für Jung und Alt
- Vernetzung der Grünflächen mit Verbesserung der Anbindung zum Main, auch an der Bahnhofstraße
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes (Schaffung seniorengerechter / barrierefreier Wohnungen, v.a. Mehrgenerationenhäuser oder Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter als Alternative zu den vorhandenen institutionellen Pflegeeinrichtungen)

Energetische Entwicklung, regenerative Energien, Umwelt

- Aufwertung und bessere Vernetzung der öffentlichen Freiflächen; Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und attraktive Nutzbarkeit der bedeutsamen Grünflächen herstellen
- Energiesenken von potentiellen Energieabnehmern, wie öffentliche Einrichtungen, Unternehmen, Versorgungseinrichtungen, Großmärkte, teilweise mit großem Flächenangebot mit Erneuerbaren Energien (Photovoltaik) versorgen
- Begrünung von Straßenzügen, Begleitflächen und verfügbare Freiflächen in Siedlungsgebieten mit Bewässerungssystemen (Beispiel Schwammstadt oder ähnliche Systeme mit Ausnutzung von entfallenden Dachwässern, Stockholmer Modell)

Verkehr, Parksituation, Freiflächen

- Minderung des Anteils der versiegelten Fläche, insbesondere bei der Neugestaltung von Straßenräumen und Parkflächen
- Differenziertes Parkraumangebot: Anwohnerparken in privaten Garagen/ Quartiersgaragen und in Nebenstraßen mit Anwohnerparkausweis; Kurzzeitparkplätze für Kunden in der Hauptstraße; Langzeitparkplätze außerhalb der Altstadt mit guter fußläufiger Anbindung
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleisten
- Mobilität innerhalb der Kernstadt, des gesamten städtischen Siedlungsgebietes und den Stadtteilen durch kürzere Zeittakte verbessern
- Sicherung eines leistungsfähigen ÖPNV-Netztes; Gewährleistung einer guten Anbindung auch der umliegenden Stadtteile und darüber hinaus
- Sichtbarkeit, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Vernetzung der öffentlichen Freiflächen verbessern; Aufwertung insbesondere zu den Randzonen der Neubaugebiete
- Gestalterische und verkehrliche Aufwertung der Sommeracher Straße mit Seitenflächen
- Zuwegungen zum Main
- Gestaltung des Mainvorlandes bis zur Güterlande als Endziel mit Anbindungen zur Altstadt und Zuwegungen zu den peripheren Neubaugebieten
- Einbindung des sog. Mainquartiers in die Neugestaltung der Sommeracher Straße und zum Main

Im Umgriff des Stadtumbaugebietes sind folgende Maßnahmen geplant, die in den Maßnahmenplan (vgl. 5. Kosten- und Finanzierungsübersicht) integriert sind:

- Parken an der Mainbrücke zur Entlastung der historischen Altstadt
- Neugestaltung Mainuferzone mit Schifflanlegestelle, Begrünung (Stadt Volkach, EFRE-Förderung)
- Mainquartier (Investor) mit Grenzweg und Platz vor der Kita

Der räumliche Umfang des Stadtumbaugebiets wurde gem. § 171 b Abs. 1 Satz 2 BauGB so festgelegt, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.