



Begründung zur Sanierungssatzung

der Stadt Eibelstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“ vom 28.11.2017 in der Fassung vom 20.02.2018.

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nach §§136ff erforderlich machen. Missstände bestehen sowohl hinsichtlich der baulichen Substanz und Gestaltung, als auch in der Funktionsverteilung des Gebiets. Das insgesamt ca. 20,8 ha umfassende Gebiet soll förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden und erhält die Kennzeichnung „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“. Das Untersuchungsgebiet „Mainlände“ umfasst ein Gebiet von 22,42 ha. Beide sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

1. Beschreibung des Sanierungsgebiets, Ziele und Zwecke der Sanierung und Einzelmaßnahmen

Das Sanierungsgebiet setzt sich aus dem Bereich der Altstadt mit den stadtbildprägenden Vorzonen und dem Untersuchungsgebiet der Mainlände zusammen. Der Bereich der historischen Altstadt, abgegrenzt durch die Stadtmauer und die angrenzenden stadtbildprägenden Bereiche sowie der Übergangsbereich zur Mainlände mit dem Maintorplatz sind der eine Bereich. Der andere Bereich, das Untersuchungsgebiet Mainlände, erstreckt sich als stadtnaher Bereich zwischen der Bundesstraße 13 und dem Main. Obwohl sich die städtebaulichen Missstände der einzelnen Bereiche unterscheiden, ist eine einheitliche Vorbereitung der Ordnungsmaßnahmen unumgänglich um die Sanierungsziele zu erreichen.

Übergeordnete Integrierte Sanierungsziele

- Stärkung der Lebendigkeit der Stadt, um sie jetzt und zukünftig für die dort Wohnenden und Arbeitenden nachhaltig lebenswert zu machen
- Erhalt und Förderung einer attraktiven Nahversorgung und Mischnutzung
- Wahrung und Weiterentwicklung städtebaulichen Qualität und Förderung der Baukultur
- Schaffung von Räumen für einen verstärkten sozialen Kontakt vor allem auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkung
- Verbesserung der Gestaltqualität und Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine abwechslungsreiche, identitätsstiftende und vielfältig nutzbare Gestaltung
- Entwicklung und Sicherung von übergeordneten Grünbeziehungen und stadtnahen Grün- und Erholungsflächen

- Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung von Leerständen und stadtnahen Brachflächen
- Schaffung eines attraktiven und sicheren Fußwege- und Radverkehrsnetzes zur Verknüpfung der Bereiche und Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs
- Förderung des Langsamverkehrs durch Rückbau und Umbau bestimmter Straßen zu attraktiven und sicheren Straßenräumen
- Räumliche Komprimierung und Neuordnung der Parkplätze und gestalterische Aufwertung
- Entwicklung eines Leitsystems für Touristen und Förderung von touristischen Angeboten sowie des Gastronomie und Gastgewerbes
- Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten zum Main und gestalterische Aufwertung der Mainlände als identifikationsstiftende Landschaft
- Anpassung an den Klimawandel durch Begrünung und Entwicklung stadtnaher Grünflächen, sowie Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

2. Ziele und Zwecke sowie Einzelmaßnahmen für die zwei Bereiche

a) Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen

Für die historische **Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen** haben die Sanierungsmaßnahmen den Zweck, eine weitere Verschlechterung des noch bestehenden hohen baukulturellen Wertes und der Nutzungsmischung (Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung und Versorgung) zu verhindern. Städtebauliche Missstände liegen insbesondere in der Gestaltung und Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsräume für den fließenden und ruhenden Verkehr, dem Zustand und Erscheinungsbild der Gebäude und Bauwerke, der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen und der Funktionsfähigkeit im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vor. Die Flächen außerhalb der Stadtmauer weisen eine sehr lückige städtebauliche Struktur aus unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, gemischt mit Wohnflächen und teilweise überdimensionierten und schlecht verknüpften Verkehrsräumen auf.

Die Maßnahmen sollen dabei sowohl dem Denkmalschutz als auch der Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und deren Sicherheit dienen. Zusätzlich soll über eine Aufwertung des Ortsbildes und seiner Wirkung auf die angrenzenden Bereiche eine weitere touristische Inwertsetzung gefördert werden.

Die Beschaffenheit des stadtnahen Gebiets soll so fortentwickelt werden, dass im Kontext zur historischen Altstadt neue Stadtteile mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen. Das Gebiet bietet die Chance Nutzungen, die in der dichten Altstadt fehlen, zentrumsnah und damit gut erreichbar unterzubringen und stellt damit einen wichtigen Verflechtungsraum zur Altstadt dar.

Insbesondere die Gärten, Freiflächen und öffentlichen Räume entlang des Mauerrings und im Übergang zur Mainlände können als Leitstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität den Bewohnerinnen und Bewohnern aber auch Touristinnen und Touristen dienen. Sie tragen durch die Begrünung auch zu einem angenehmeren Stadtklima bei. Die Verkehrsräume für den ruhenden und fließenden Verkehr, insbesondere die Ortseinfahrten, sollen an die veränderten Rahmenbedingungen, die sich durch den Bau der Bundesstraße als Umgehungsstraße ergeben haben, angepasst werden.

Prioritäre Maßnahmen sind:

- Rück- und Umbau der Hauptstraße
- Pflasterung Maingasse/Falltorgasse nach historischem Vorbild
- Nach- bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude
- Umbau und fachgerechte Sanierung der alten Kämmerei zu einem Bürgerhaus
- Sanierung Stadtmauer/Gartenkranz und Türme
- Gestaltungshandbuch zur Aufwertung des Stadtbildes (öffentlicher Raum / Fassadengestaltung)
- Rückbau und Aufwertung der Ortseinfahrt entlang Würzburger Straße
- Städtebauliche Konzepte zur langfristigen baulichen und freiräumlichen Entwicklung (Bebauungsplan Beckenweinberg, öffentliche Grünbereiche)
- Neuordnung und räumliche Komprimierung der Parkierungsflächen
- Neugestaltung des Vorplatzes des Maintors
- Umgestaltung Mauerring (Schützenring, Gebrüder-Hoffmann Ring, Kelterring, Schulring)
- Umgestaltung Ortseingänge (Platzsituationen vor Würzburger und vor Ochsenfurter Tortürmen)

b) Untersuchungsgebiet Mainlände

Im Bereich des **Untersuchungsgebiet Mainlände** sind eine Vielzahl von teilweise konkurrierenden und auch störenden Nutzungen untergebracht, d.h. Nutzungen, die nicht mit den Zielen des Hochwasser- und Naturschutzes oder mit der Erholungsnutzung vereinbar sind bzw. das Landschaftsbild stören. Da durch das Gebiet der touristisch bedeutsame Mainradweg verläuft, zielen die Maßnahmen zum Einen darauf ab, mehr Touristen in die Altstadt zu ziehen, z.B. durch eine attraktivere Wegeverbindung von der Mainlände in die Altstadt und zum Anderen darauf, die Mainlände als stadtnahe Grünfläche langfristig für die Erholungsnutzung für die Bewohnerinnen und Bewohner von Eibelstadt zu stärken und zu sichern und damit bestehende Defizite in der Altstadt auszugleichen. Dazu sollen sie für alle Altersgruppen, insbesondere auch für Menschen die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen auf stadtnahe Erholungsflächen angewiesen sind, aufgewertet werden. Die Nutzungen sollen in Abstimmung mit den übergeordneten Zielen des Hochwasser- und Naturschutzes neu geordnet werden. Die Maßnahmen sollen den Zielen entsprechen, das Landschaftsbild beleben und auch zu einer Verminderung der Folgen des Klimawandels beitragen.

Prioritäre Maßnahmen sind:

- Aufweitung und Umgestaltung der Unterführungen als Anbindung zur Stadt
- Neugestaltung der Freiflächen und Sportbereiche (Bademöglichkeit, Anlage von zusätzlichen Wegen, von Sport- und Spielbereichen, Umgestaltung Bootsanleger, Zugang zum Fluss)

- Ordnungsmaßnahmen zur Verlagerung störender Nutzungen
- Runder Tisch Mainlände zur Abstimmung der Maßnahmen

3. Allgemeine Vorgaben

Bei der gesamten Planung in dem Sanierungsgebiet, welches sich aus dem Bereich der Altstadt mit den stadtbildprägenden Vorzonen und dem Untersuchungsgebiet der Mainlände zusammensetzt, gibt es rechtliche und planerische Vorgaben, die beachtet werden müssen.

a.) Denkmalschutz

Auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, soll gem. Teil 1 Art. 3 BayDSchG angemessen Rücksicht genommen werden. Die Aspekte des Denkmalschutzes sind auf Grund der überdurchschnittlich hohen Zahl an Denkmälern verbindlich in die Gesamtplanung mit einzubeziehen.

b.) Ensembleschutz

Die Altstadt Eibelstadt steht unter Ensembleschutz (Denkmalnummer: E-6-79-124-1).

c.) Bodendenkmäler

Die Bodendenkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabewisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 BayDSchG.

In Eibelstadt gibt es folgende Bodendenkmäler:

1. Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Inv.Nr. D-6-6226-0057
2. Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Eibelstadt mit hoch mittelalterlichem Vorgängerbau sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Körpergräber.
Inv.Nr. D-6-6226-0058
3. Mittelalterliche und neuzeitliche Körpergräber.
Inv.Nr. D-6-6226-0059
4. Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Eibelstadt
Inv.Nr. D-6-6226-0245
5. Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtmauer von Eibelstadt.
Inv.Nr. D-6-6226-0246

6. Archäologische Befunde im Bereich des staufischen Adelssitzes „Turmhof“ und der frühneuzeitlichen ehem. Synagoge von Eibelstadt sowie der frühneuzeitlichen und der spätneuzeitlichen Mikwe.
Inv.Nr. D-6-6226-0247
7. Künstlicher Hügel, sog. „Aschenhügel“, im Kern vermutlich Turmhügel, des Mittelalters.
Inv.Nr. D-6-6226-0278

d.) Raumordnung

Nach den Erfordernissen der Raumordnung nach Art 3. Abs.1 Satz 1 i.V.m. Art.2 Nr.1 BayLpIG sollen folgende Punkte beachtet werden:

1. Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

Gemäß Grundsatz B II 5.2 Regionalplan Region Würzburg (RP2) ist im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in den Zentralen Orten der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen. Durch solche Maßnahmen sind die Erhaltung und die Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.

Gemäß B II 5.3 RP2 sollen in den Zentralen Orten in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden.

2. Schutz und Pflege der Denkmäler

Innerhalb des geplanten Sanierungsgebiets sind Bau- und Bodendenkmäler sowie ein Ensemble kartiert.

Nach Grundsatz 8.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Die in der Denkmalliste aufgeführten Ensembles sollen in ihrer Substanz vordringlich gesichert und erhalten werden sowie die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere in ihrer Maßstäblichkeit gesichert werden (Ziel BII 6.2 RP2).

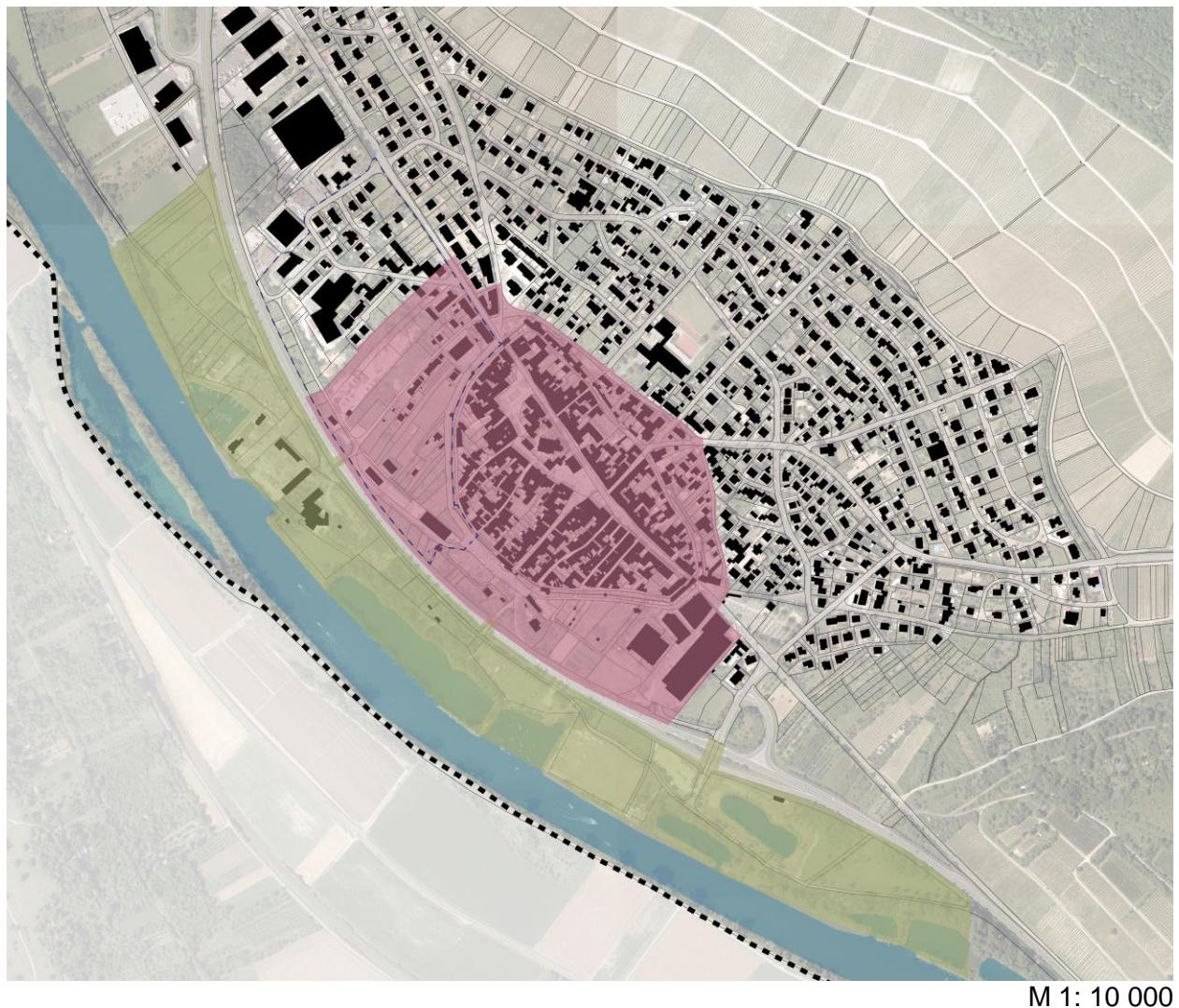
Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, sind durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken (Grundsatz BII 6.3 RP2). Bei der Siedlungsentwicklung ist auf Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen (Grundsatz B11 6.5 RP2).

3. Überschwemmungsgebiet

Das geplante Sanierungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Nach Ziel B 1 3.1.3 RP2 sollen Überschwemmungsgebiete u.a. im Maintal als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.

e.) Anbauverbotszone der B13

Sofern Maßnahmen durchgeführt werden sollen, die sich in der Anbauverbotszone bzw. der Anbaubeschränkungszone der B13 gemäß §9 des Bundesfernstraßengesetzes befinden, sind diese rechtzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg abzustimmen.



Sanierungsgebiet und Untersuchungsgebiet

- Sanierungsgebiet „Altstadt mit stadtbildprägenden Vorzonen“
- Untersuchungsgebiet „Mainlände“
- Umgriff 3. Änderung BP Beckenweinberg



Denkmalgeschützte bauliche Strukturen und Gebäude im Bereich der Altstadt

- Denkmalgeschützte Gebäude
- ★ Denkmalgeschützte Bildstöcke / Kunstdenkmäler
- Bodendenkmal
- |||| Ensemble