



Feinuntersuchung Nördliches Stadtmauervorfeld

Feinuntersuchung Nördliches Stadtmauervorfeld

Auftraggeber:

Stadt Vilseck
Marktplatz 13
92249 Vilseck

Auftragnehmer:

Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung
Bahnhofstraße 2
90518 Altdorf bei Nürnberg

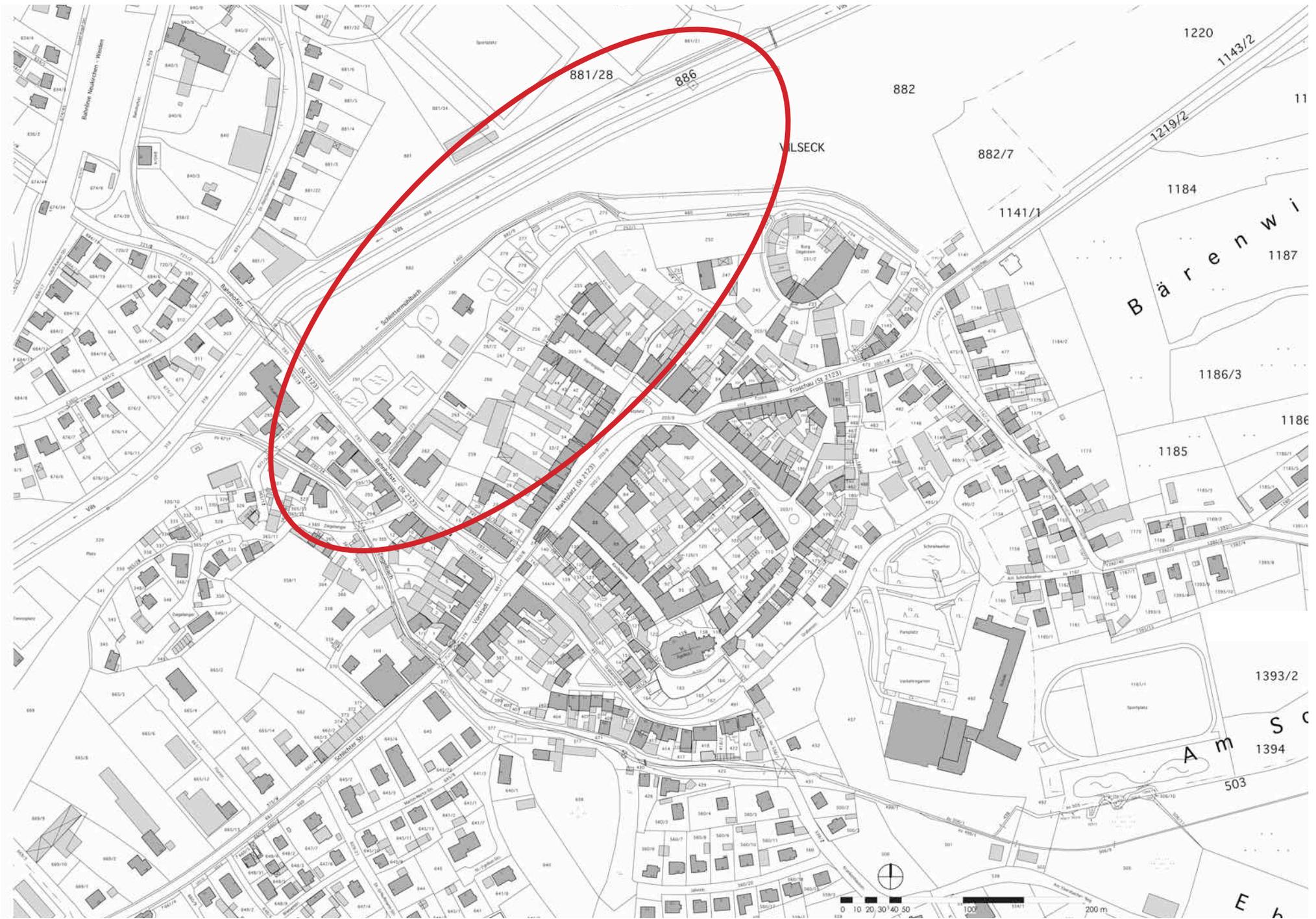
Verfasser:

Werner Heckelsmüller

Stand: Juni 2014
Revision 2017

Inhalt

1.	Ausgangssituation	
1.1.	Anlass der Untersuchung	07
1.2.	Abgrenzung und Merkmale	07
1.3.	Vorgehensweise bei der Untersuchung	07
2.	Historische Entwicklung	09
3.	Analyse und Ziele - Stadtmauervorfeld	
3.1.	Präsenz und Formen der Stadtmauer im Stadtbild	11
3.2.	Formen und Wandel der Nutzungen	13
3.3.	Nutzung des nördlichen Stadtmauervorfeldes	15
3.4.	Nutzung des stadtmauervorfeldes, nordwestlicher Bereich	17
3.5.	Situation auf innerstädtischen Grundstücken	19
4.	Einzelhandelsstruktur und zukünftiger Umgang	21
5.	Grünbereich und Gewässer	23
5.1.	Flächen zur Vils	25
6.0	Historische Struktur und Neuinterpretation	27
6.1.	Stadtmauerstrukturen und architektonische Neugestaltungsmöglichkeiten	29
7.0	Entwicklungsszenario	31
7.1.	Umsetzungsinstrumente, Beispiele	32
7.2.	Weiteres Vorgehen	33
	Quellenhinweise	35
	Städtebaulicher Entwicklungsvorschlag (Plan)	



Ausgangssituation

Die Stadt Vilseck wies im Jahr 2007 ein erweitertes Altstadtgebiet auf Grund des Verdachts sich ausweitender baulicher, struktureller und sozialer Defizite zum Untersuchungsgebiet aus. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit einer sozialräumlichen Untersuchung wurde das Büro Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR, 90763 Fürth, beauftragt.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Voruntersuchungen wurde das Gebiet „Vilseck Innenstadt“ auf mögliche städtebauliche und soziale Missstände und bestehende Funktionsschwächen, aber auch im Hinblick auf seine Stärken und Potentiale hin untersucht. Die Sanierungsbedürftigkeit und die mögliche Sanierungsfähigkeit wurden beurteilt.

Obwohl die historischen Stadtstrukturen noch sehr gut erhalten sind wurden vor allem im nördlichen Bereich der Altstadt die Übergänge Altstadt - Freiflächen stark baulich überformt. Die sonst in weiten Teilen sehr gut erhaltene Stadtmauer ist nicht mehr erkennbar oder sogar abgegangen, die ehemaligen Weiherbereiche bzw. der Grüngürtel sind teilweise überbaut und durch die unterschiedlichsten Nutzungen belastet. Erschwerend kommt hinzu, dass viele der vorhandenen Strukturen inzwischen stark sanierungsbedürftig und /oder mindernutzt bzw. leerstehend sind.

Die Stadt Vilseck hat aus diesem Grund eine genauere Betrachtung dieses Innenstadtbereichs beauftragt um Grundlagen und Handlungsvor-

schläge für den zukünftigen Umgang mit diesem Areal zu erhalten.

Abgrenzung und Merkmale

Der Untersuchungsbereich befindet sich zwischen der Bahnhofstraße im Westen und der Burg Dagestein im Osten. Nördlich und südlich wird der Betrachtungsbereich durch den Fluß Vils und den historischen Altstadtbereich definiert.

Hier wechseln in schneller Folge dichte, historische städtische Bebauung, gewerbliche Nutzungen, freistehende Wohngebäude, Freiflächen mit Freizeitnutzungen und naturnahe Landschafts- und Gewässerzonen.

Das Ineinanderspielen der Funktionen und die sich daraus ergebende gegenseitige meist negative Beeinflussung ist Gegenstand der Untersuchung.

Vorgehensweise bei der Untersuchung

- Einholung und Sichtung bestehender Planungen
- Gespräche mit Anrainern und Eigentümern
- Begehungen und fotografische Bestandsaufnahme
- Gespräche mit Stadtspitze und -verwaltung
- Historische Bildrecherche
- Vergleich der Veränderung der Baustrukturen
- Entwicklung und Diskussion praktischer Umsetzungsmöglichkeiten, auch in Zusammenarbeit mit Eigentümern
- Zeichnerische Entwicklungsvorschläge



Vogelsturm
Gruss aus Vilseck u.ö.-Pl.
Historische Stadteinfahrt am Vogelsturm



Blick in die Herrenstrasse mit Vilstor



Marktplatz mit Vogelsturm

Historische Stadtaufnahmen, undatiert
Quelle Kulturamt Stadt Vilseck

2. Historische Entwicklung

Um 930	Bau der Burg, ab 12. Jahrhundert Steinturm
1185	Erstmalige urkundliche Erwähnung von „Vilseck“
1190 ff	Ausbau der Burg, Burg und Stadt wachsen zusammen
1331	Vilseck bekommt das Stadtrecht verliehen
1332-1380	Bau der Stadtmauer
1407-1412	Bau der Stadtpfarrkirche Vilseck
→ 1430-1439	Bau des Stadtweiher als Schutz gegen Feinde
1466	Bau des Vogelturms
1512	Zerstörung der Burg mit anschließendem Wiederaufbau
1522	Stadt wird durch Brand größtenteils zerstört
1620-1645	Zerstörungen und Brandschatzungen während des 30-jährigen Krieges
1802	Vilseck gehört zu Bayern
→ ab 1804	Trockenlegung der Stadtweiher, Aufgabe und Überlassung der Ringmauer den Anrainern
→	
1838	Einrichtung des Landgerichtes im Rathaus
1875	Eisenbahnanschluss mit Haltestation durch die Bahnlinie Neukirchen-Weiden
1908	Anlegung des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr-Nord
1909	Jahrhunderthochwasser
137/38	Bau des Südlagers des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr
1945	Die Amerikaner übernehmen das Südlager
1948-1964	Bau von Schulen in Vilseck und umgebenden Orten
1954/55	Bau eines Bezirkskrankenhauses
1972/73	Abbruch des Forstamts und des Amtsgerichtsgebäudes
1981-93	Ausbau und Erweiterung des Südlagers
1992	Das ehemalige Bezirkskrankenhaus wird zum Altenpflegeheim umgebaut
2000	Eröffnung des ersten Deutschen Türmermuseums



Historische Stadtansicht, Blick nach Süden mit Stadtweiher und nördlichem Stadtmauerbereich

Analyse und Ziele - Stadtmauervorfeld



Stadtmauer als Teil des Wohngebäudes, Klostersgasse 11, Integration des ehemaligen „Oberen Tores“



Stadtmauer als Rückwand und Hofbegrenzung, Beispiele: Klostersgasse 5 (links) und 7 (oben)



Stadtmauer nicht mehr sichtbar vorhanden
Beispiel Flnr. 49 (zu Herrengasse 6)

Analyse und Ziele - Stadtmauervorfeld

3.1 Präsenz und Formen der Stadtmauer im Stadtbild

Ein Charakteristikum von Vilseck ist die in weiten Teilen erhaltene Stadtmauer. Neben den gut sichtbaren Toren und Türmen erscheint die Stadtmauer in unterschiedlichen Formen. Am spannendsten wird es, wenn sie nicht direkt sichtbar durch Grundstücke läuft, Teil von Gebäuden ist oder sogar mitten durch sie hindurch geht.

In den vergangenen Jahren wurde der Wichtigkeit der Stadtmauer für das Erscheinungsbild und die Wiedererkennbarkeit der Stadt Rechnung getragen und viele Bereiche wurden saniert. Besonders augenfällig und schön ist dies im westlichen Bereich im Umfeld von Stadtgraben und Kirche zu beobachten. Aber auch für nicht mehr vorhandene Teile, wie das Untertor wurde eine Visualisierungslösung in Form einer in den Straßenbelag eingelassenen Markierung gefunden.

Im nördlichen Stadtmauerbereich wechseln sich noch gut sichtbare Bereiche im direkten Umfeld des Vilstores mit Abschnitten ab, auf denen die Stadtmauer nicht mehr erkennbar vorhanden ist. Durch den großen Weiher war die Nordseite gut gegen Angriffe geschützt und die Verteidigungsanlagen waren wohl schwächer ausgeführt. Nach dem Ablassen des Weihers entstanden hier Flächen, die zur günstigen Nahversorgung der Bevölkerung in Form von Gärten, Grasland und kleinen Weiden genutzt wurden.

Besonders in den rückwärtigen Bereichen der heutigen Anwesen Marktplatz 20 bis Marktplatz 34 ist die historische Grenze zwischen Innen und Außen verwischt oder aufgehoben worden.

Auch die traditionelle Anordnung der Gebäude (Vorderhaus, Seitengebäude, Scheune als Rückgebäude) ist kaum noch anzutreffen, meist ganz aufgehoben.

Die auf dem ehemaligen Vorfeld vorhandenen, mittlerweile leerstehenden Produktions- und Werkstattgebäude verstärken den ungeordneten Eindruck.

Die zweite große Lücke findet sich zwischen dem rückwärtigen Hofbereich Herrengasse 6 und der Burg Dagestein. Auch hier wurde ein Stallgebäude quer über die gedachte Stadtmauerlinie gebaut. Der Verlauf der Stadtmauer verliert sich in der offenen Bebauung und lässt sich nur noch wage durch den Übergang in das freie Feld am Altmühlweg mit der Flurnummer 252 ablesen.



Stadtmauer ist gleichzeitig Burgmauer



Stadtmauer als Außenwand Stallgebäude, Beispiel Herrengasse 9



Stadtmauer als Außenwand Wohngebäude, Beispiel Klosterergasse 5, 7, 9

Analyse und Ziele - Stadtmauervorfeld



Vollständig erhaltene und sanierte Stadtmauer im Bereich Grabenstraße



Historische Aufnahme Stadtmauer an der Grabenstraße, undatiert
(Quelle: Stadt Vilseck, Kulturamt)



Erhaltener und rekonstruierter Stadtmauerbereich mit Bastionsturm auf Höhe Kirchgasse 12



Ehemalige Stadtmauer mit Vilstör und wechselnden Funktionen: Außenwand Wohnhaus, Außenwand Stallgebäude

3.2 Formen und Wandel der Nutzungen

Nachdem die Ringmauer ihre Verteidigungsfunktion verloren hatte, wurde sie Anfang des 19. Jahrhunderts der Nutzung der Anrainer überlassen, die begannen sie pragmatisch zu nutzen. Es wurden Fenster eingebaut, die Mauerstärke und -höhe wurde verringert um Baumaterial zu gewinnen. Im Grabenbereich wurden Wohngebäude direkt an die Stadtmauer angebaut. Der Anbau geschah manchmal von Innen und Außen, die Stadtmauer wurde als Tragwand für den Schweinestall benutzt. Im Zwingerbereich wurden die beiden bereits vorhandenen Mauern durch Seitenwände und Dach zu kompletten Häusern ergänzt (z.B. Grabenstraße 9). Alles was hinderlich war wurde entfernt und wiederverwendet, alles was nicht störte wurde in seinem Zustand belassen.

Aus heutiger Sicht kommt uns dieser Umgang rigoros und unsensibel vor. Der aus der Not geborene Pragmatismus der Anrainer konnte aber über die letzten 200 Jahre die Weiternutzung der vorhandenen Substanz sicherstellen.

Durch den massiven Strukturwandel, der auch in der Landwirtschaft die hergebrachten Organisations- und Wirtschaftsformen veränderte, stehen wir heute vor einem ähnlichen Problem, der Neu- oder Weiternutzung der historischen bäuerlichen Neben- und Stallgebäude.

Wenn hier in Zukunft kein pragmatischer und zugleich kreativer Umgang mit der Baustruktur ermöglicht wird, ist die gesamte, sich hinter den Hauptgebäuden befindliche Gebäudesubstanz in der Altstadt gefährdet.

Nur eine Neuausrichtung der Genehmigungspraxis bei Umnutzungen kann den weiteren Nutzungsverlust und das „Ausbluten“ der historischen Gebäudesubstanz verhindern.

Ein innerstädtischer Bebauungsplan könnte hier nach gültigem Recht Abhilfe schaffen, wird aber durch seine stark regelnden Vorgaben schwerlich allen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten gerecht werden können. Andererseits ist, wie es die Praxis bereits erwiesen hat, die Einzelfallgenehmigung ein schwer gangbarer Weg, den nur wenige Eigentümer bereit sind zu gehen, da das Scheitern der Bemühungen immer mit einkalkuliert werden muss. Das Bauen auf dem freien Feld wird als attraktivere und kostengünstigere Variante immer den Vorzug erhalten - mit fatalen Folgen für die Innenstadt.



Stadtmauer nicht mehr sichtbar vorhanden
Beispiel FlNr. 259 (zu Marktplatz 26)



Stadtmauer als gestalterisches Element des Gartens, Beispiel Kirchgasse 12, 14



Direkter Anbau an die Stadtmauer, Beispiel Froschau 14, mit Visualisierung des Stadtmauerverlaufs (Bild links)

Analyse und Ziele - Stadtmauervorfeld



Stadtmauervorfeld westlich Vilsturm, mit Gärten und Stadeln



Stadtmauervorfeld östlich Vilsturm, Überformung mit Hotelparkplatz



Stadtmauervorfeld östlich, Nähe Burg Dagestein, Stadtmauer nur lediglich als Grenzlinie entlang der Freifläche Flnr. 252 ablesbar

3.3 Nutzung des nördlichen Stadtmauvorfeldes

Die trockenengefallenen ehemaligen Weiherflächen wurden lange Zeit lediglich als günstig gelegenes Gartenland vor der Stadt genutzt. Die allgegenwärtige Hochwassergefahr verhinderte intensivere Nutzungen. Mit der zunehmenden Regulierung der Vils fiel das Überschwemmungsrisiko und neue Gebäude wurden vorwiegend entlang der Bahnhofstraße und am Altmühlweg errichtet, Bauformen und Nutzungen entstanden zufällig. Darunter befinden sich gewerbliche Flächen neben Wohngebäuden, Gaststätten neben Tankstellen und Parkplätzen. Die Nutzung hat sich über die Jahre immer weiter auf die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Freibereiche ausgedehnt. Es entstanden auch Wohngebäude. Dieser Entwicklung muss in Zukunft entgegengewirkt werden.

Da die Nutzungsdauer bei vielen dieser (Zweck-) Bauten abgelaufen ist oder zumindest Sanierungsstau vorhanden ist, befinden sich weite Teile des Areals in sehr schlechtem, ungeordneten Zustand. Um hier neue Impulse für die Gesamtstadt erreichen zu können sollten in diesen Bereichen neue Strukturen geschaffen werden.

Ziele der Neustrukturierung:

- Rückbau von mindergenutzten oder in Leerstand befindlichen Baustrukturen
- Wiederherstellung der optischen Erkennbarkeit von Stadtmauerring und Vorfeld
- Gestaltung eines unbebauten Grüngürtels um den Stadtmauerring
- Neubauten auf Innenstadtfurstücken ermöglichen (Rück- und Seitengebäude)

- Nutzungsintensivierung der innerstädtischen Grundstücke
- Zugangsmöglichkeiten zu den innenliegenden Grundstücken durch die Stadtmauer schaffen
- Längerfristig Rückbau der Tankstelle im potentiellen Überschwemmungsgebiet
- Dichtere Neubebauung entlang der Bahnhofstraße
- Interpretation der historischen Stadtgrenze / Stadtmauer mit architektonischen Mitteln
- Begehbarkeit um die Stadt und Stadtmauer verbessern, Stadtmauerrundgang als Erlebnis
- Erhalt der Freifläche Fl.Nr. 49 westlich der Burg Dagestein zur optischen Freistellung derselben, Weiterführung der Freistellung entlang der Stadtmaueranlage in westlicher Richtung



Vorfeld mit Wohn- und Gewerbegebäuden belegt hier Bahnhofstraße 10, Rückgebäude



Vorfeld mit Wohn- und Gewerbegebäuden belegt hier Bahnhofstraße 8, Vordergebäude



Vorfeld mit Lagergebäuden und Schuppen, überwiegend mindergenutzt

Analyse und Ziele - Stadtmauervorfeld



Tankstelle, Bahnhofstraße 6 mit Einfahrt zum aufgelassenen Betriebshof der Firma Einhäupl



Blick vom Betriebshof zur Bahnhofstraße 6, Tankstelle. Rechts Gebäude Bahnhofstraße 8



Betriebshof auf Flur. 259 mit Fassaden der Rückgebäude von Marktplatz 26 und 28. Rechts das Hauptgebäude Marktplatz 34

3.4 Nutzung des Stadtmauervorfeldes, nordwestlicher Bereich

Besonders auffallend ist die Nutzung des Stadtmauervorfeldes auf Höhe der Bahnhofstraße 6. Direkt an der Straße ist eine Tankstelle mit Waschanlage in Betrieb. Dahinter ist ein Betriebsgelände mit Werk- und Lagerhallen und weiteren Nebengebäuden. Dieses Areal befindet sich seit Anfang 2014 in Leerstand. Der zukünftige Umgang mit diesem Grundstück bildet den Schlüssel zur Gesamtgestaltung des Stadtmauervorfeldes.

Der Bereich war und ist inhaltlich mit dem Anwesen Marktplatz 26 verbunden. Diesem Umstand ist es zu verdanken, dass bereits vor Jahren schon Neugestaltungspläne in diesem Bereich getätigt wurden. Damals war ein Discounter oder Vollversorger für die Innenstadt projektiert. Die Zuwegung sollte sowohl über den Marktplatz als auch über den Stadtmauervorbereich möglich sein. Das Projekt wurde nicht umgesetzt, weil die Planung die großräumige Durchstoßung der historischen Stadtmauergrenzen vorgesehen hatte und weite Teile des Stadtmauervorfeldes als Parkplatz oder Ladezone hätten genutzt werden müssen. Auch im Altstadtbereich sah die Planung die komplette Überbaumung mehrerer Grundstückseinheiten vor. Über die Jahre gab es weitere Bemühungen Betreiber aus dem Lebensmittelsektor zu gewinnen um in der Innenstadt mit diesem „Ankerbetrieb“ die Frequentierung und Attraktivität erhöhen zu können. Diese Versuche müssen mittlerweile allerdings als gescheitert angesehen werden, da die Anforderungen der Discounter und Vollsortimenter an Flächen Sichtbarkeit und Erreichbarkeit in der dicht bebauten Innenstadtstruktur nicht mehr

ohne andere massive Beeinträchtigung erreicht werden können.

Mehrere Aspekte führen zu einer problematischen Einstufung dieses Stadtbereichs:

- Tankstellenanlage mit Erdtanks in direkter Nähe zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereich (Siehe Plan)
- Leerstehende Gewerbehallen und Nebengebäude in sanierungsbedürftigem Zustand, im ermittelten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, Abriss empfehlenswert
- Wohn- und Gewerbegebäude mit hohem Sanierungsbedarf, Abriss teilweise empfehlenswert (Bahnhofstr. 8, 10, Altmühlweg 1)
- Ungeordnete Allgemeinsituation mit großen gestalterischen Defiziten
- Gestaltqualität und Erscheinungsbild der Stadt ist durch diese Situation stark beeinträchtigt.



Überschwemmungsbereich mit Lage von Tankstelle und Erdtanks (Quelle: Wasserwirtschaftsamt Weiden, Plan K38)

Legende

- Gewässer
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgeb.
- Grenze ermitteltes Überschwemmungsgeb.
- ermitteltes Überschwemmungsgebiet
- Gemeinde
- Landkreis
- Flußkilometer
- Flurstück
- Gebäude
- betroffenes Gebäude
- Wasserspiegelhöhe HQ 100 (m ü. NN)



Fassadenansicht aus FINr. 266 mit Blick auf Betriebsgebäude FINr. 259, nördlich der Stadtmauer

Analyse und Ziele - Stadtmauervorfeld



Hof und Freifläche Marktplatz 20, Blickrichtung nordwest, vorderer Bereich mit Garagen (links), Grünfläche dahinter (rechts)



Hof und Freifläche Marktplatz 24, Blickrichtung nordwest



Hof und Freifläche Marktplatz 24, Blickrichtung südost, zu den Rückfassaden der Hauptgebäude



Blick von der Dachterrasse Marktplatz 26 in Richtung West (Bild links) und Ost (Bild rechts)



3.5 Situation auf den innerstädtischen Grundstücken

Die an den nördlichen stadtmauerbereich angrenzende innerstädtischen Grundstücksflächen sind noch weitgehend in ihrer ursprünglichen langgestreckten Form erhalten. Die Grundstücksgrenzen werden zumeist durch Mauern markiert, die in vielen Fällen sehr hoch sind. Die Notwendigkeit dieser Mauern ist heute in einigen Fällen nicht mehr gegeben. Die an die Mauern angebauten Nebengebäude sind nur noch teilweise vorhanden.

Auffallend ist das Grundstück Marktplatz 26, das vollständig überbaut wurde und dessen Gewerbefläche sich in Leerstand befindet. Die angrenzenden Freiflächen von Marktplatz 24 und 28 werden durch die vorhandenen unverputzten hohen Mauern entsprechend beeinträchtigt.

Nebengebäude mit Mindernutzung oder vermutetem Leerstand:

Marktplatz 18: 3 Rückgebäude

Marktplatz 24: 1 Rückgebäude

Marktplatz 26: 1 Rückgebäude, Komplettüberbauung

Marktplatz 28: 2 Rückgebäude

Marktplatz 30: 1 Rückgebäude

Herrengasse 1: 1 Rückgebäude

Herrengasse 3: 2 Rückgebäude

Herrengasse 5: 1 Rückgebäude in Verbindung mit Nr. 7

Herrengasse 7: 3 Rückgebäude, 1 in Verbindung mit Nr. 5

Herrengasse 9: 3 Rückgebäude, 2 davon in den Verlauf der Stadtmauer eingebunden

Generell sind auf allen Grundstücken entlang des nordwestlichen Stadtmauerbereichs mittlere bis große bauliche und gestalterische Defizite zu verzeichnen. Nachfolgend sind Maßnahmen zur Verbesserung der Situation aufgeführt:

- (Grenz-) Mauersanierungen und Verputzarbeiten, Mauerrückbau, soweit technisch möglich
- Freiflächengestaltung, Mauerbegrünungen
- Neunutzung der Nebengebäude
- Rückbau baufälliger oder nicht mehr genutzter Nebengebäude
- Ausbau von Nebengebäuden zur Wohnnutzung
- Neubau von Wohngebäuden im Stadtmauer nahen Bereich mit Erschließung über das Stadtmauervorfeld

Grundsätzlich sollte die auch im Baugesetzbuch verankerte Regel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angewandt werden. Dazu sind aber auch von Seiten des Gesetzgebers Richtlinien notwendig, die das Bauen und die Umnutzung bestehender Kubaturen im städtischen Innenraum ohne Einzelfallentscheidungen ermöglichen.

Wenn die Genehmigungsverfahren für Neu- oder Umnutzungen in Zukunft nicht vereinfacht werden, wird der degenerative Prozess der innerstädtischen Bausubstanz nicht aufzuhalten sein. Die zumeist vorhandene einfache Bauqualität der Nebengebäude ist jetzt bereits an oder über der Haltbarkeitsgrenze. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellte Stadtstruktur ohne Nebengebäude könnte Wirklichkeit werden (siehe VU Innenstadt Vilseck, Plan 3)



Hof und Nebengebäude Marktplatz 18, Blickrichtung südost, zu den Rückfassaden der Hauptgebäude

Auszug:
Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) ...

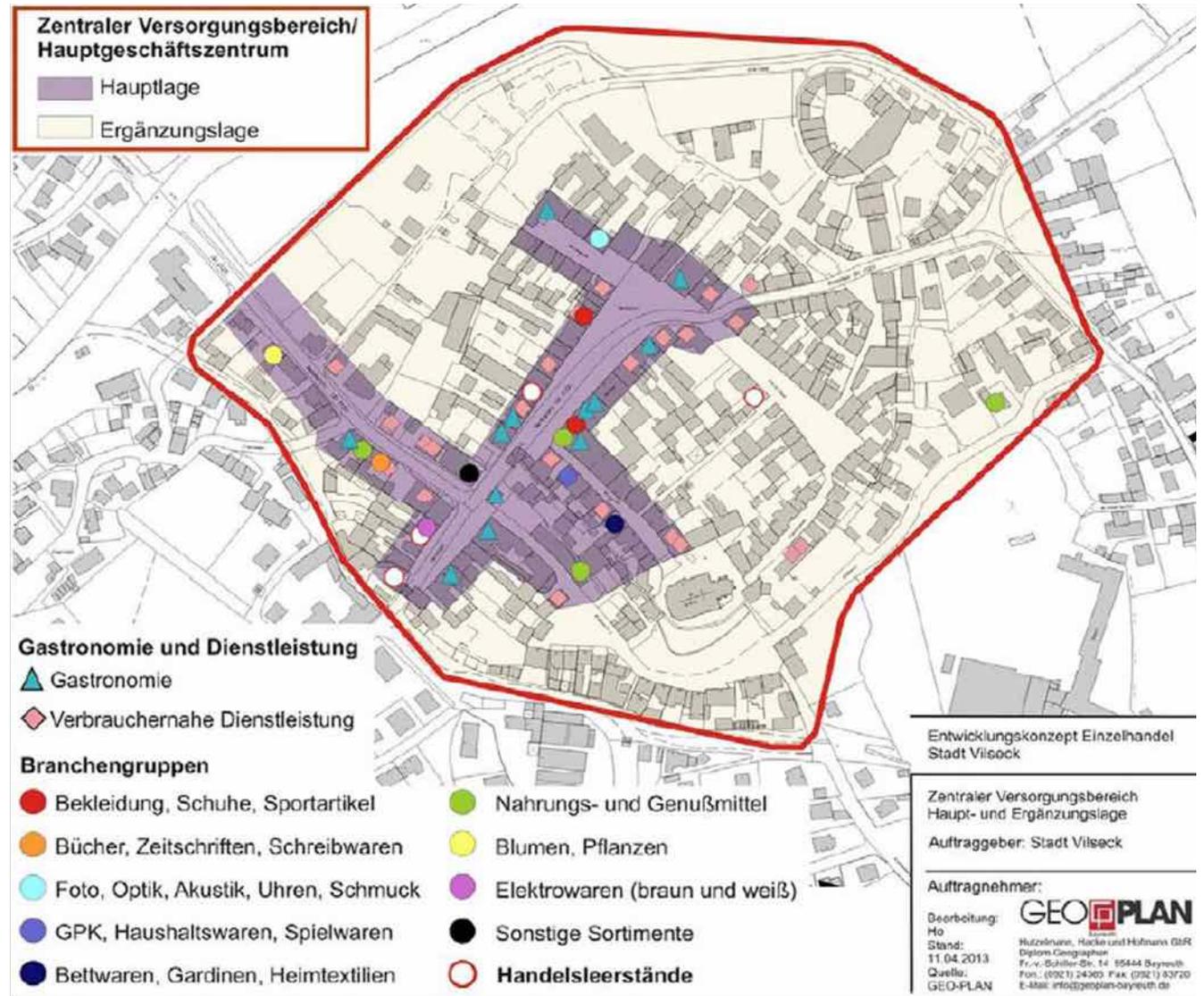
(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.



Studie Verbrauchermarkt Altstadt-West, Quelle: em-Architekten, H+F Architekten, Amberg, 2007



Geprüfter Standort Verbrauchermarkt, Quelle: Geoplan 2012/2013



Zentraler Versorgungsbereich mit Gastronomie und Dienstleistungen, Quelle: Geoplan 2012/2013

4.0 Einzelhandelsstruktur und zukünftiger Umgang

Im Jahr 2013 wurde durch das Büro Geoplan / Bayreuth die Studie „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ abgeschlossen. Dieses basiert auf gleichnamigen Untersuchungen die vom selben Büro bereits 2006 erhoben wurden. Eine gute Vergleichbarkeit der Werte ist somit gegeben.

Über die Jahre wurde von Seiten der Stadt immer wieder versucht den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu stärken. Zentrales Anliegen war dabei der Versuch einen Vollsortimenter oder Discouter im Bereich der Innenstadt zu etablieren. Dazu wurden diverse Konzepte erarbeitet. Die Verwirklichung scheiterte aber maßgeblich an den Standortanforderungen, die von den potentiellen Betreibern gestellt wurden. Die geforderte Größe der Gewerbeeinheit, die Einsehbarkeit im Stadtraum (Lage direkt an der Hauptstraße), die geforderten Parkplatzflächen und die Beschickungslogistik waren Kriterien die nicht oder nur sehr schwierig in der Altstadt umzusetzen gewesen wären. Die aus dem Platzmangel in der Altstadt resultierende Idee zur Erweiterung in das nördliche Stadtmauvorfeld, hätte aber die Vermischung von historischen Innenstadt- und außenliegenden Freibereichen zur Folge gehabt und wurde aus stadtplanerischen und denkmalpflegerischen Gründen abgelehnt. Die Entwicklung der Handelsstandorte außerhalb der Altstadt hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass auch aus diesen Gründen die Wahrscheinlichkeit zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der Innenstadt weiter gesunken ist. „ Die Handelseignung des zentralen Versorgungsbereiches in Vilseck beschränkt sich somit auf eher

kleinflächige Betriebsgrößen. Flächenpotenziale, die hinsichtlich der Lage, Größe und Erreichbarkeit den Standortanforderungen zeitgemäßer Lebensmittelmärkte entsprechen, können nicht identifiziert werden.“ (Entwicklungskonzept EZH, Geoplan, 2013, S. 57)

„Insofern beschränkt sich die Handelseignung auf überwiegend kleinteilige Betriebsstrukturen. Entwicklungsziel sollte daher die Sicherung des bestehenden Grundversorgungsangebots sowie der Erhalt und Ausbau des Handels mit zentrenrelevanten Sortimenten sein.“(Entwicklungskonzept EZH, Geoplan, 2013, S. 58)

Für die Altstadt als zentraler Versorgungsbereich wird vom Büro Geoplan weiterhin eine kleinteilige zentrenrelevante Handelsstruktur vorgeschlagen. Ziel ist nach wie vor die Steigerung der Handeldichte.

Im Gewerbegebiet Mittlere Lohe soll ein größerflächiger, nicht zentrenrelevanter Handel und in der Amberger Str./Schlichter Str. ein größerflächiger, nahversorgungsrelevanter Handel entwickelt werden.

Konsequenzen für die Innenstadtentwicklung

Da die qualitativen Aspekte der Einzelhandelsentwicklung nicht planungsrechtlich gesteuert werden können kann die Kommune flankierend mit stadtplanerischen Mitteln die Rahmenbedingungen verbessern. Dazu gehören:

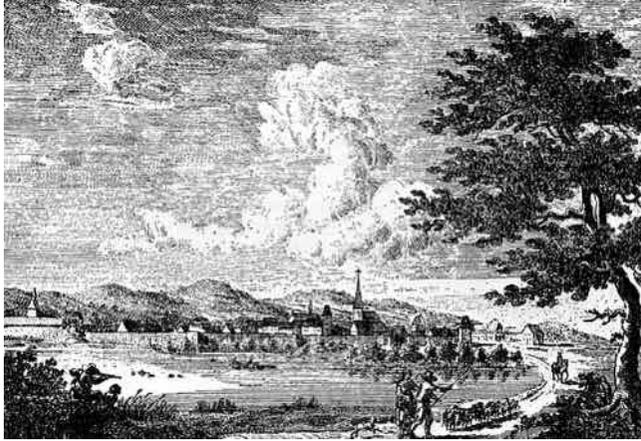
- Steigerung der Aufenthaltqualität
 - Erweiterung der Flächen für Aufenthalt, Kommunikation
 - Belebung der Altstadt durch Veranstaltungen und Märkte
- Parkraumanalyse und -management

Der Einzelhandel selbst ist gefordert einen qualitativollen Marktauftritt zu realisieren.

Die Gastronomie könnte auch in den Augen der Bevölkerung durch Angebot für Freiluftgastronomie und Straßencafés eine Angebotsabrundung erfahren.

(Exzerpt aus Entwicklungskonzept EZH, Geoplan, 2013, S. 77, 78)

Neben diesen weichen Standortfaktoren muss die Innenentwicklung durch Förderung und Genehmigung von nachverdichtendem Wohnraum in der Altstadt gestärkt werden. Wie in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 bereits aufgezeigt droht sonst mittel- und langfristig der Zerfall der flächenmäßig die Altstadt bestimmenden Nebengebäude und somit der die stadtstruktur prägenden Elemente.



Historische Stadtansicht von Nordwest, undatiert
Quelle: Kulturamt der Stadt Vilseck



Historische Postkarte „Partie mit Schloss“, undatiert
Quelle: Kulturamt der Stadt Vilseck



Historischer colorierter Stadtplan mit Weihern und Teichen
Quelle; Stadt Vilseck

Historische Situationen im nördlichen Stadtmauervorfeld

5.0 Grünbereich und Gewässer

Vilseck wird durch Stadtanlage in der Talsenke charakterisiert. Lange Zeit bildete die Vils durch Aufstauung im Nordwesten der Stadt einen weitläufigen Schutzgürtel, der die Stadtmauer in ihrer Wirkung unterstützte. Gleichzeitig war durch die Teichwirtschaft auch eine weitere stadtnahe Nahrungsgrundlage vorhanden. Neben dem Schnellweiher im Südosten war die Stadt auch von zahlreichen kleinen Bächen um- oder durchflossen. Günstige Voraussetzungen für die kleinen Landwirtschaften in der Stadt.

Durch die Wasserflächen blieb das direkte Stadtumfeld rund um die Stadtmauer lange Zeit von weiteren Bebauungen frei. Selbst nach der Trockenlegung änderte sich daran nur wenig. Für die Bauten die in den letzten 50 Jahren nach und nach entstanden gab es keinen Plan, die heutige Baustruktur ist zufällig entstanden und folgte nur der Vorgabe das beste Nutzen-Aufwand-Verhältnis zu erzielen.

Die Sichtbarmachung und Aufwertung der ehemaligen Wasser- und Grünbereiche würde den Wohnwert innerhalb der Altstadt und im direkten Umfeld deutlich steigern. Die Neuordnung und Restrukturierung der Bereiche rund um den Schnellweiher kann dafür als Vorbild dienen.

Der dafür notwendige Rückbau bestehender Bausubstanz im nördlichen Vorfeld könnte durch ungenutzte Flächen in der Altstadt kompensiert werden. Auch bei geringerer Tiefe des Grünstreifens als im historischen Vorbild würden die beiden



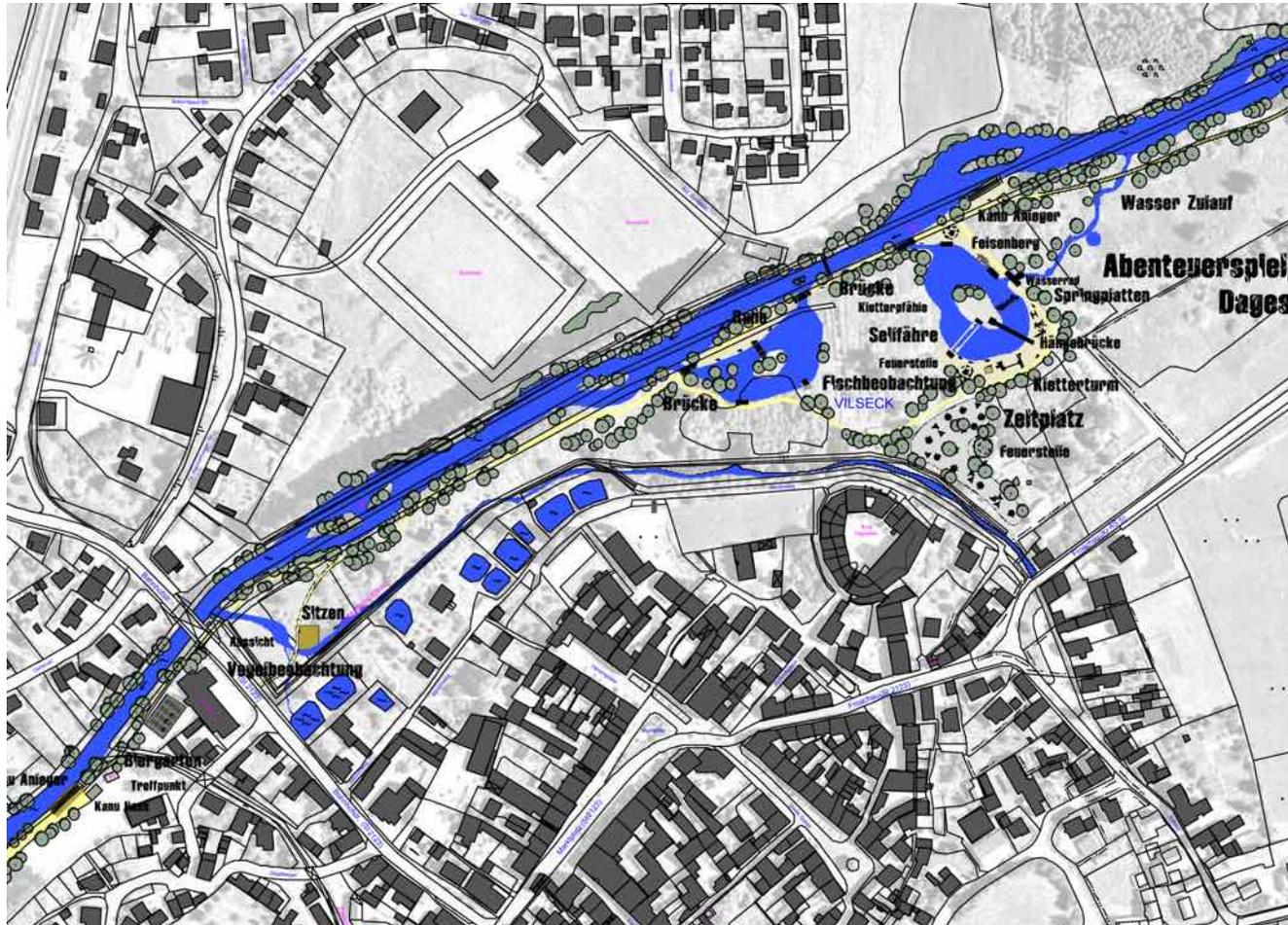
Katasterplan mit hervorgehobenen ehemaligen Wasserflächen (blau, Grünflächen (grün) und heute sichtbaren Stadtmauerteilen (rot)

Bereiche „Landschaft“ und „Bebautes“ besser zur Geltung kommen und sich gegenseitig stärken. Die stadtnahen Teiche sind charakteristisch für Vilseck und durchaus erhaltenswert. Die Errichtung von Hütten zerstört das einheitliche Bild.

Die Sichtbarmachung der historischen Gräben und Bäche sollte weiter vorangetrieben werden.

Der ehemalige Wassergraben im Stadtmauervorfeld kann die Grundlage für einen neuen Gestaltungsansatz bilden und die Grenzlinie für einen vorgelagerten Grünbereich bilden.

Grünbereich und Gewässer



H+F Architekten Amberg, Entwurf Renaturierung und Naherholungsgebiet



Zustand der Vils nach Entfernung der Pappelallee, 2009



Altmühlweg mit Teichen und Pappelallee als räumliche Grenze

Renaturierung und Naherholungsgebiet Vilsau

5.1 Flächen zur Vils

Der Altmühlweg führt von der Bahnhofstraße hinter der Burg Dagestein vorbei zur Kreuzung der Froschau, ist aber nur in Teilen öffentlich befahrbar. Durch ihn werden die Anwesen und Freiflächen im nördlichen Stadtmauvorfeld versorgt. Im nordwestlichen Teil sind lediglich drei Anwesen, Bahnhofstr 12, Altmühlweg 5 im vorderen Bereich und das Anwesen Altmühlweg 4 als Sonderfall im hinteren Bereich, das zwischen den Teichen errichtet wurde. Während die vorderen Gebäude als straßenbegleitend zur Bahnhofstraße wahrgenommen werden, steht das Gebäude Altmühlweg 4 frei im vilsnahen Bereich. Hier sind in Zukunft die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten, eine weitere Wohnbebauung der vilsnahen Flächen nördlich des Altmühlweges ist in jedem Fall zu vermeiden.

Bis 2009 bildete eine flussbegleitende Pappelallee eine weitsichtbare Raumkante und räumliche Fassung des Bereichs zwischen Altstadt und Vils. Die geplante Renaturierung der Vilsauen in diesem Bereich kann hier in Zukunft wieder den momentan formlosen Zustand aufheben. Durch Einführung von Flußinseln, Seitenarmen und mäandernden Elementen kann die nördliche Stadtseite deutlich an optischer und inhaltlicher Anziehungskraft gewinnen. Die Anlage eines kleinen naturnahen Landschaftsparks nordöstlich der Burg Dagestein böte für die ansässige Bevölkerung sowie für Gäste willkommenere Möglichkeiten zum Verweilen. Auch weiterhin sollten gut ausgebaute flussbegleitende Wege vorhanden sein. Auf eine ausgeschilderte Verbindungsmöglichkeit zum Bahnhof

und zu den an der Bahnhofstraße gelegenen Siedlungsbereichen ist dabei zu achten.

Einige naturnahe Bereiche ohne Neugestaltung sollten erhalten oder neu ermöglicht werden, um hier weiterhin kleine Rückzugsbereiche für Jugendliche bieten zu können. In Gesprächen mit Jugendlichen wurde die Vilsaue als wichtiger stadtnaher Aufenthaltsbereich immer wieder hervorgehoben.

Die inhaltliche Einbindung durch die Entwicklung der Bereiche nördlich der Burg als Naherholungsgebiet würde die Innenstadt aufwerten, deren Wohnwert steigern sowie vorhandene innenstadtnahe Landschaftsressourcen sinnvoll nutzen.

Der Altmühlweg bildet die Trennlinie zwischen:

- Wasser-/Teichbereich und Grünland
- Landschaftsbereich und Siedlungsbereich
- dem Landschaftsbereich zugeordnet und der Stadt zugeordnet

Die Bahnhofstraße wirkt heute als landschaftliche Trennmauer und markiert am Talübergang die Grenze des Landschaftsraums zum Stadtgebiet. Entlang der Bahnhofstraße ist in Zukunft, bei Rückbau der beeinträchtigenden dahinterliegenden Gebäude, eine dichtere straßenbegleitende Bebauung denkbar.



Anwesen Altmühlweg 5 mit Teichen



Remisen im Altmühlweg, Fl.Nrn. 288, 280



Wohngebäude Altmühlweg 4 im direkten Überschwemmungsbereich der Vils



Stadt Vilseck, Luftaufnahme, undatiert, Blickrichtung Südwest, Burg Dagestein im Vordergrund mit Stadtmauervorfeld am rechten Bildrand
 (Quelle: Kulturamt Vilseck)



Ausschnitt Urkataster, datiert 1835, (Quelle: Stadt Vilseck)

6.0 Historische Struktur und Neuinterpretation

Die historische Stadtstruktur ist in Vilseck noch sehr gut ablesbar. In weiten Bereichen wurde die Bauform Hauptgebäude-Seitengebäude-Rückgebäude angewendet. Die Gebäude sitzen dabei meist an den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Gebäuderückseiten werden, wenn sich nicht auf der Gegenseite ebenfalls ein Gebäude befindet, zu Grenzmauern von teilweise beträchtlicher Höhe. Im unverputzten Zustand beeinträchtigen auch optisch die Freiflächen der umliegenden Anrainer. Diese Bauform ist besonders im nördlichen Altstadtring zerschlagen oder überformt worden, wobei die jetzigen Strukturen vielfach auch schon wieder mindergenutzt oder im Leerstand sind.

Mit dem Brand des Lebensmittel- und Einzelhandelsgeschäfts Kredler im Jahr 2000 verlor die Stadt einen wichtigen Ankermarkt. Danach hatte die Stadt Vilseck immer wieder versucht ein großes Einzelhandelsgeschäft in der Innenstadt zu platzieren. Die Versuche blieben ohne Erfolg, da die Anforderungen der Gewerbeentwickler mit den Vorgaben des Denkmalschutzes und der Stadtplanung einerseits aber auch mit den vorhersehenden Besitz- und Bestandsstrukturen nicht in Einklang gebracht werden konnten.

Fakt ist, dass vor allem die geforderte Infrastruktur rund um den Einkaufsmarkt (Anlieferung, Logistik) und die dafür nötige Anzahl der Parkplätze nicht mit der vorhandenen Altstadtstruktur in Einklang zu bringen sind.

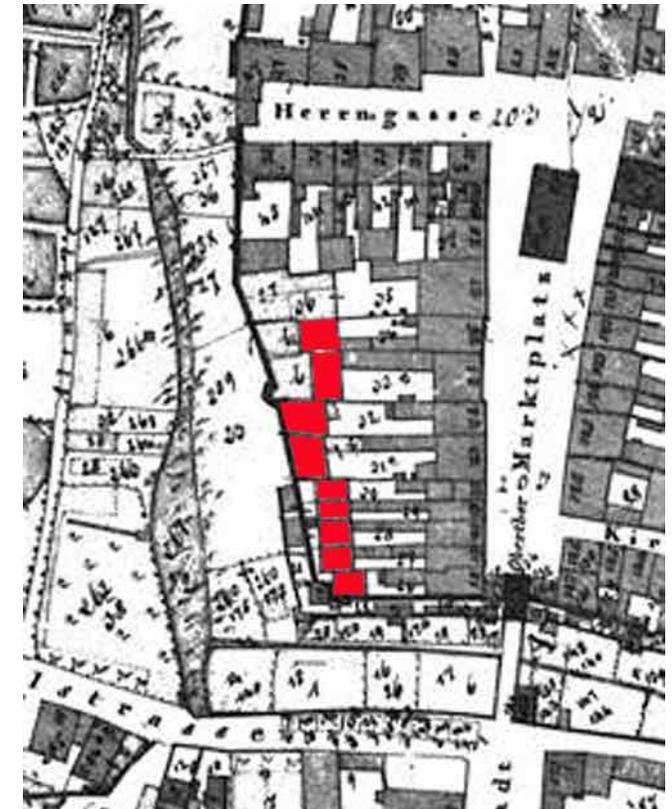
Der Erhalt und die Entwicklung der historischen Altstadt als Wohnstandort kommt gilt daher allgemein und nun auch speziell im Bereich der nörd-

lichen Altstadt vordringlich das Augenmerk. Besonders dieser Bereich, der am stärksten baulich verändert wurde, hat nun die größten Chancen neue Inhalte zu gewinnen.

In Anlehnung an die historische Baustruktur könnten neue Wohngebäude in den Rückbereichen an der Stadtmauer oder in Stadtmauernähe entstehen und zur Neunutzung und Belebung der Innenstadtbereiche beitragen.

In der nebenstehenden Grafik sind die ehemaligen historischen rückwärtigen Gebäude hervorgehoben dargestellt. Diese Struktur könnte bei der Bearbeitung einer zukünftigen Neunutzung oder bei der Entwicklung eines Bebauungsplanes den Überlegungen zu Grunde gelegt werden.

Zur Lösung der Erschließungsproblematik der Rückgebäude müßten dazu aber neue Wege gegangen werden. Vielfach sind von Marktplatzseite keine Durchfahrten in die Höfe möglich. Da selbst das Anhalten auf der nordwestlichen Seite des Marktplatzes schwierig, wenn nicht unmöglich ist, ist schon die Beschickung der Vorderhäuser nicht ohne weiteres möglich, eine praktikable Anfahrt oder Beschickung der Rückgebäude ist daher zumeist jetzt schon von der Marktplatzseite nicht möglich. Und selbst wenn Zufahrten vorhanden sind ist die Nutzung des Hofes zu Parkierungszwecken zu umständlich und aus Platzgründen zu kostbar. Hier müssen neue Wege und Lösungen gefunden und ermöglicht werden damit zeitgemäßer und vor allem konkurrenzfähiger Wohnraum entstehen kann. Das Stadtmauervorfeld muss hier in die Überlegungen und den Gestaltungsraum mit



Ausschnitt Urkataster, datiert 1835, mit farblich markierten ehemaligen Rückgebäuden (Quelle: Stadt Vilseck, Bearbeitung M-S-H)

einbezogen werden um z.B. Zugänge zur Stadt und Parkmöglichkeiten für Innenstadtbewohner zu ermöglichen.

Historische Struktur und Formen der Aneignung und Neuinterpretation

Beispiele zu historischen und zeitgenössischen Umgangsformen mit Stadtmauern



Umnutzung, Aneignung
Beispiel Stadt Schrobenhausen



Überbauung, Überformung
Beispiel Stadt Grimma



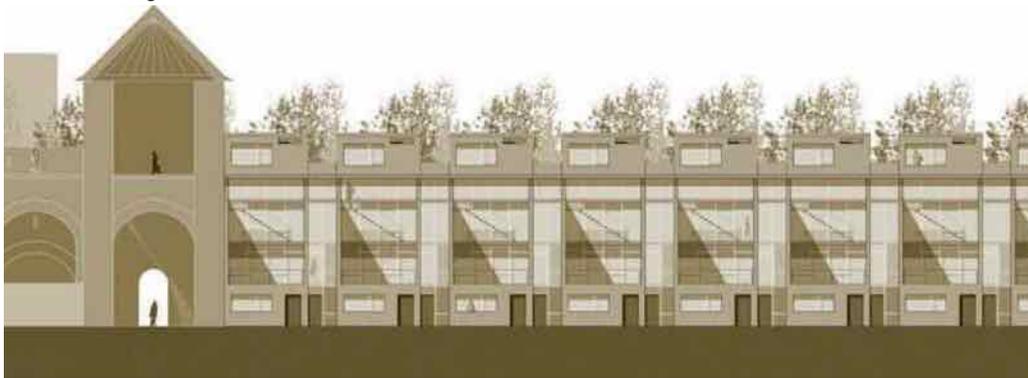
Durchbruch, Negation
Wohnhaus in Tarragona /Costa Dorada, Spanien



Nachempfindung, Neuinterpretation
Stadt Schorndorf



Rekonstruktion, Materialinterpretation
Stadt Gundelfingen



Beispiel Stadtmauerneubebauung, Ansicht, Projekt „Das Loch in der Stadtmauer“, Köln, Dipolmaufgabe v. Prof. Scheidler, Prof. Eckey, Okt 2009



Grundriss mit Stadtmauer und Neubauten

6.1 Stadtmauerstrukturen und architektonische Neugestaltungsmöglichkeiten

Die Stadtmauern hatten immer die Aufgabe Außen und Innen klar zu trennen. Innerhalb der Stadt war der urbane Raum, es galten eigene Gesetze, die Stadtbewohner hatten besondere Rechte („Stadtluft macht frei“) und sie wurden vom Untertan zum Bürger. Diese Privilegien versuchten die Städte und ihre Bewohner durch Schutzmauern zu verteidigen. Leider setzte die Stadtmauer auch dem Wachstum der Stadt ihre Grenzen. In expandierenden Städten wurde es schnell eng, die Stadtgrenzen mußten oft erweitert und angepasst werden.

Mit dem Wegfall der strategischen Wirksamkeit der Mauer verloren die Mauern ihre Bedeutung, sie wurden oft geschleift und wiederverwendet aber in den meisten Fällen einfach den Bürgern zur Nutzung überlassen und angepasst. Das hat über die Jahrhunderte zum Teil auch in Vilseck zu kuriosen Konstellationen und Konstruktionen geführt (z.B. Vilseck Grabenstraße 9, Breite Gasse 18). Diese spannende Situation der Grenze und des Übergangs kann auch heute den Ausgangspunkt zu vielfältigen architektonischen Interpretationen und interessanten Wohnsituationen bilden.

Auf der Strecke des nördlichen Stadtmauerbereichs, auf der die Mauern überirdisch nicht mehr sichtbar sind, besteht die Möglichkeit die Themen Abgeschlossenheit, Grenze und Übergang architektonisch zu bearbeiten. Beispielhaft sind nebenstehend Arbeiten der Kölner Ausstellung „Das Loch in der Stadtmauer“ unter Leitung von Prof. Thomas Scheidler aufgeführt, die Entwürfe für eine Wohnnutzung auf einem abgegangenen Teil der

ehemaligen Stadtmauerlinie zeigen. Auf einem für die Stadt Köln historisch bedeutsamen Grund wird eine neue Wohnbebauung vorgeschlagen, die gestalterisch das Thema Stadtmauer aufnimmt und interpretiert.

Diese Art der Neubebauung könnte in Vilseck im Stadtmauerbereich der Grundstücke Marktplatz 18 bis Marktplatz 30 angewendet werden. Daraus ließen sich folgende Vorteile generieren:

- Schließung des nördlichen Stadtmauerings
- Einbringung eines geeigneten Hochwasserschutzes für die Innenstadt möglich
- Impuls für die Innenentwicklung durch Nutzungsintensivierung und attraktive Wohnbebauung
- Entsiegelung und Neugestaltung des Stadtmauervorfeldes



Beispiel Stadtmauerneubebauung, Schnitt, Projekt „Das Loch in der Stadtmauer“, Köln, Diplomarbeit v. Prof. Scheidler, Prof. Eckey, Okt 2009

Karte Mögliches Entwicklungsszenario

Nördliches Stadtmauervorfeld

Städtebaulicher Entwicklungsvorschlag



Legende

- Visualisierung des historischen Stadtmauerungsverlaufs, Ausführung mit Hochwasser-schutzfunktionFuo
- Neubau Wohngebäude innerhalb des Stadtmauerings nach historischem Vorbild
- Umnutzung / Erüchtigung / Sanierung von Bestandsgebäuden
- Neubau Wohngebäude außerhalb des Stadtmauerings, längerfristig
- Erweiterter Grüngürtel
- Begrünte Innenbereiche
- Neue / neugestaltete Erschließungswege mit Parkmöglichkeiten
- Wiederaufnahme des historischen Wasserlaufs
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (annäherungsweise Übertrag aus: Wasserwirtschaftsamt Weiden, Plan K38)
- Rückbau mindergenutzter Nebengebäude
- Vermutete Mindernutzung oder Leerstand
- Erschließungsrichtung

Maßstab: 1:1000 (bei DIN A2)
Stand: Juni 2014

Verfasser:
Meyer · Schwab · Heckelsmüller
planungsgruppe
Büro für interdisziplinäre architektonische und soziale Planung

7.0 Entwicklungsszenario

Unter Zusammenfassung der vorliegenden Erkenntnisse wurde der nebenstehende Vorschlag für eine zukünftige „ideale“ Entwicklung des Vorstadtbereichs entwickelt.

Folgende Hauptentwicklungsziele sind diesem zu Grunde gelegt:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Besser wahrnehmbare optische und gestalterische Trennung von Innenbereich und Stadtmauvorfeld
- Bessere Sichtbarmachung der historischen Stadtgrenze mit Stadtmauer
- Bauliche Visualisierung der Stadtmauer, Ausbildung als Hochwasserschutz im Sockelbereich
- Verdichtung der innerstädtischen Wohnbebauung in Anlehnung an die historische Struktur bei Bedarf ermöglichen
- Umnutzung und Sanierung baulich und historisch wichtiger Nebengebäude
- Neuordnung der innerstädtischen privaten Freiflächen
- Neuerschließung der rückliegenden innerstädtischen Flurbereiche von außerhalb der Stadtmauer nicht ausschließen
- Neugestaltung der Stadtmauvorfeldflächen mit integriertem Bachlauf in Anlehnung an den historischen Zustand
- Anlage einer neuen Zuwegung mit Parkmöglichkeit für Anrainer und Besucher

Eine zentrale Rolle für eine Entwicklung in diese Richtung spielt dabei das Gebiet um das jetzige „Einhäupl-Areal“ (FINr. 259).

Die leergefallenen Hallengebäude liegen im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und können nicht mehr ersetzt oder gar erweitert werden.

Eine Wertabsenkung des ehemaligen Baulands auf den Gründlandwert ist zu erwarten.

Gleichzeitig könnte aber der Grundstückstausch oder Verkauf in Zusammenhang mit innerstädtisch liegenden Flächen in kommunalen Besitz Bewegung in die Entwicklung entlang der nördlichen Stadtmauer bringen.

Zahlreiche direkte Verhandlungen oder „Stadtmauerkonferenzen“ mit den direkten Anrainern sind aber dazu notwendig um eine zumindest wertneutrale Situation für alle Beteiligten gewährleisten zu können. Ein Zeithorizont von 10 - 20 Jahre erscheint dafür realistisch, wenn das Gesamtziel kontinuierlich weiterverfolgt wird.

7.1 Umsetzungsinstrumente, Beispiele

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 

Ländliche Entwicklung in Bayern

Planen mit System

Vitalitäts-Check 2.0 zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden
Leitfaden

Der datenbankgestützte Vitalitäts-Check 2.0 erfasst die bauliche, funktionale und soziale Ausgangssituation. Darauf aufbauend können zukunftsweisende Vitalitätsstrategien in Dorferneuerungen, Gemeindeentwicklungen sowie interkommunalen Prozessen erarbeitet werden.



www.ländlicheentwicklung.bayern.de

Beispiel Vitalitätscheck zur Innenentwicklung
Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, München

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

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

FOLGEKOSTEN VON WOHNBAUGEBIETEN PLANUNGSHILFE



Beispiel: Planungshilfe zum Folgekostenschätzer
Quelle: Oberste Baubehörde, München

Rückwärtiges Erschließungskonzept „Altort Nord“

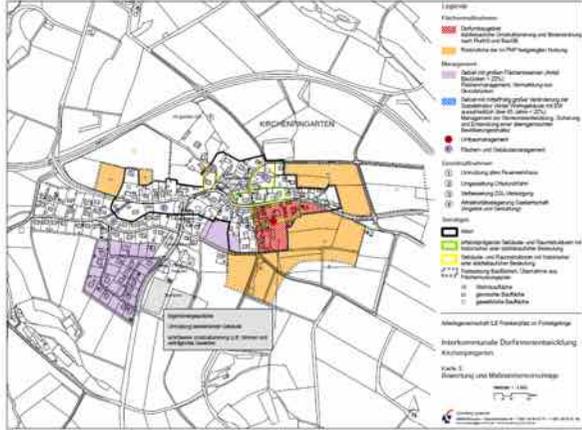


Bebauungsplan zur Quartiersentwicklung

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | Leonhard Rill 

Beispiel Bebauungsplan Quartiersentwicklung
Quelle: StMELF, Ländliche Entwicklung, Ministerialrat Leonhard Rill

Ergebnisse müssen in die Bauleitplanung einfließen



Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | Leonhard Rill 

Beispiel Bebauungsplan Quartiersentwicklung
Quelle: StMELF, Ländliche Entwicklung, Ministerialrat Leonhard Rill, S. 13

7.2 Weiteres Vorgehen

Da das nördliche Stadtmauerareal zahlreiche Grundstücke tangiert und vielerlei Interessenslagen hier zusammentreffen kann die Entwicklung dieses Gebiets nur prozesshaft durchgeführt werden. Dazu werden Umsetzungsschritte auf mehreren Ebenen vorgeschlagen. Die Listung gibt kein zeitliches Ablaufschema vor, die Punkte A bis D sind aber vorrangig zu behandeln.

A) Pilotprojekt Innenentwicklung

dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vorschlagen. Gründe:

- Mehrfachbelastung der Stadtentwicklung
- Ungewisse Zukunft des Stadtorts Grafenwöhr
- Stadtstrukturelle Probleme
- Demografischer Wandel
- Erkennen und stärken der eigenen Werte

B) Vitalitäts-Check Innenentwicklung und Folgekostenschätzung

des Amts für Ländliche Entwicklung Bayern durchführen

D) Stadtmauer-Konferenzen mit Eigentümern und Anrainern

Information und moderierte Verhandlungen mit Anrainern und Eigentümern in mehreren Schritten

E) Flächentausch und -verkäufe

Ablösung und Tausch von Innerstädtischen im im Vorfeld gelegenen Grundstücksflächen

F) Archäologische Befundung nördliche Stadtmauer

Befundung der oberirdisch abgegangenen Mauerabschnitte

G) Architektenwettbewerb nördliches Stadtmauerumfeld

H) Bebauungsplan zur Quartiersentwicklung

für den Innenbereich aufstellen

I) Überarbeitung des FNP

Anpassung der Flächennutzung an Bestand und Entwicklungsziele

Quellenhinweise

Die Quellenangaben zu Fotos und Graphiken wurden den jeweiligen Darstellungen zugeordnet. Wenn keine Angaben ausdrücklich genannt wurden, so liegen die Bildrechte bei der Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR, Altdorf.

Beispielbilder von Seite 28 und 29:

Schrobenhausen, Haus an der Stadtmauer

http://www.google.de/imgres?imgurl=http%3A%2F%2Fimg.meinestadt.de%2Fpoi-images%2F11%2F08%2F25%2FD%2Fpack%2Fage0%2F888581.jpg&imgrefurl=http%3A%2F%2Fwww.meinestadt.de%2Fschrobenhausen%2Fbilder%2Fdetail%3Fid%3D888581&h=500&w=667&tbnid=C4Z7c6EwCVTZkM%3A&zoom=1&docid=6mJIYtDVunjKM&ei=rIbzU8rKM_Pa4QSQ04Ao&tbm=isch&client=safari&iact=rc&uact=3&dur=688&page=2&start=37&ndsp=36&ved=0CP0BEK0DMDU

Stadtmaueraufbau Grimma

<http://www.bpb.de/gesellschaft/umwelt/hochwasserschutz/172870/interessengegensaetze-im-hochwasserschutz>

Haus in Tarragona

http://www.detail.de/uploads/pics/M-House-bei-Tarragona-MDBA-Guallart-La-Nou-de-Gaia-Grundriss-OG-4_01.jpg

Hotel an der Mauer, Schorndorf

http://www.google.de/imgres?imgurl=http%3A%2F%2Fwww.hotel.de%2Fmedia%2Fhotel%2Fpictures%2F230%2F230349%2F230349_354920_634572944677881707.jpg&imgrefurl=http%3A%2F%2Fwww.holidaycheck.de%2Fhotel-Reiseinformationen_Hotel%2BAn%2Bder%2BStadtmauer-hid_104691.html&h=260&w=400&tbnid=HAcbVe17qJIDsM%3A&zoom=1&docid=UCtfl39gaW8qsM&ei=IVpzU-LsMpT54QTG84DICA&tbm=i

Stadt Vilseck: Feinuntersuchung Nördliches Stadtmauervorfeld

[sch&client=safari&iact=rc&uact=3&dur=208&page=1&start=0&ndsp=34&ved=0CLIBEK0DMBw](http://www.google.de/imgres?imgurl=http%3A%2F%2Fwww.sch&client=safari&iact=rc&uact=3&dur=208&page=1&start=0&ndsp=34&ved=0CLIBEK0DMBw)

Gundelfingen Stadtmauerrekonstruktion

<http://www.myheimat.de/gundelfingen-an-der-donau/freizeit/die-freigelegte-stadtmauer-m2138016,2415551.html>

Studentenarbeit Museum an der Stadtmauer

http://www.google.de/imgres?imgurl=http%3A%2F%2Fwww.katrinhabermann.de%2Fwp-content%2Fuploads%2F2009%2F08%2FSchnitt_AA.jpg&imgrefurl=http%3A%2F%2Fwww.katrinroloff.de%2Fgalerie%2Ffludwig-leichhardt-museum_-cottbus%2F&h=493&w=640&tbnid=E2Xh6RKZR-Sm8M%3A&zoom=1&docid=1vn9Nen0xhcFLM&ei=xlFzU_bONK774QTXqYHACw&tbm=isch&client=safari&iact=rc&uact=3&dur=198&page=4&start=109&ndsp=36&ved=0CGYQrQMwIDhk

Nördliches Stadtmauervorfeld

Städtebaulicher Entwicklungsvorschlag

Legende

-  Visualisierung des historischen Stadtmauerverlaufs, Ausführung mit Hochwasserschutzfunktion/Foo
-  Neubau Wohngebäude innerhalb des Stadtmauerings nach historischem Vorbild
-  Umnutzung / Ertüchtigung / Sanierung von Bestandsgebäuden
-  Neubau Wohngebäude außerhalb des Stadtmauerings, längerfristig
-  Erweiterter Grüngürtel
-  Begrünte Innenbereiche
-  Neue / neugestaltete Erschließungswege mit Parkmöglichkeiten
-  Wiederaufnahme des historischen Wasserlaufs
-  Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (annäherungsweise Übertrag aus: Wasserwirtschaftsamt Weiden, Plan K38)
-  Rückbau mindergenutzter Nebengebäude
-  Vermutete Mindernutzung oder Leerstand
-  Erschließungsrichtung



Maßstab: 1: 1000 (bei DIN A2)
Stand: Juni 2014