

Sanierungssatzung der Stadt Vacha

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das insgesamt 23,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung: "**Altstadt**".

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:1000, Rahmenplan, eingetragenen Linie. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Sanierungsziele "Altstadt" einschließlich "Teilbereich I" und "Teilbereich II" (Anlage 2) werden gebilligt.

§ 3

Inkrafttreten

1. Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
2. Die Satzung ist nach § 143 Abs. 1 ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung ist in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB vorzunehmen.
3. Der Beschluss (Beschluss-Nr. 285/26/93 vom 11.03.1993) über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet "Altstadt" sowie der Beschluss-Nr. 292/28/97 vom 29.04.1997 werden aufgehoben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 143 Abs. 2 BauGB dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Vacha,



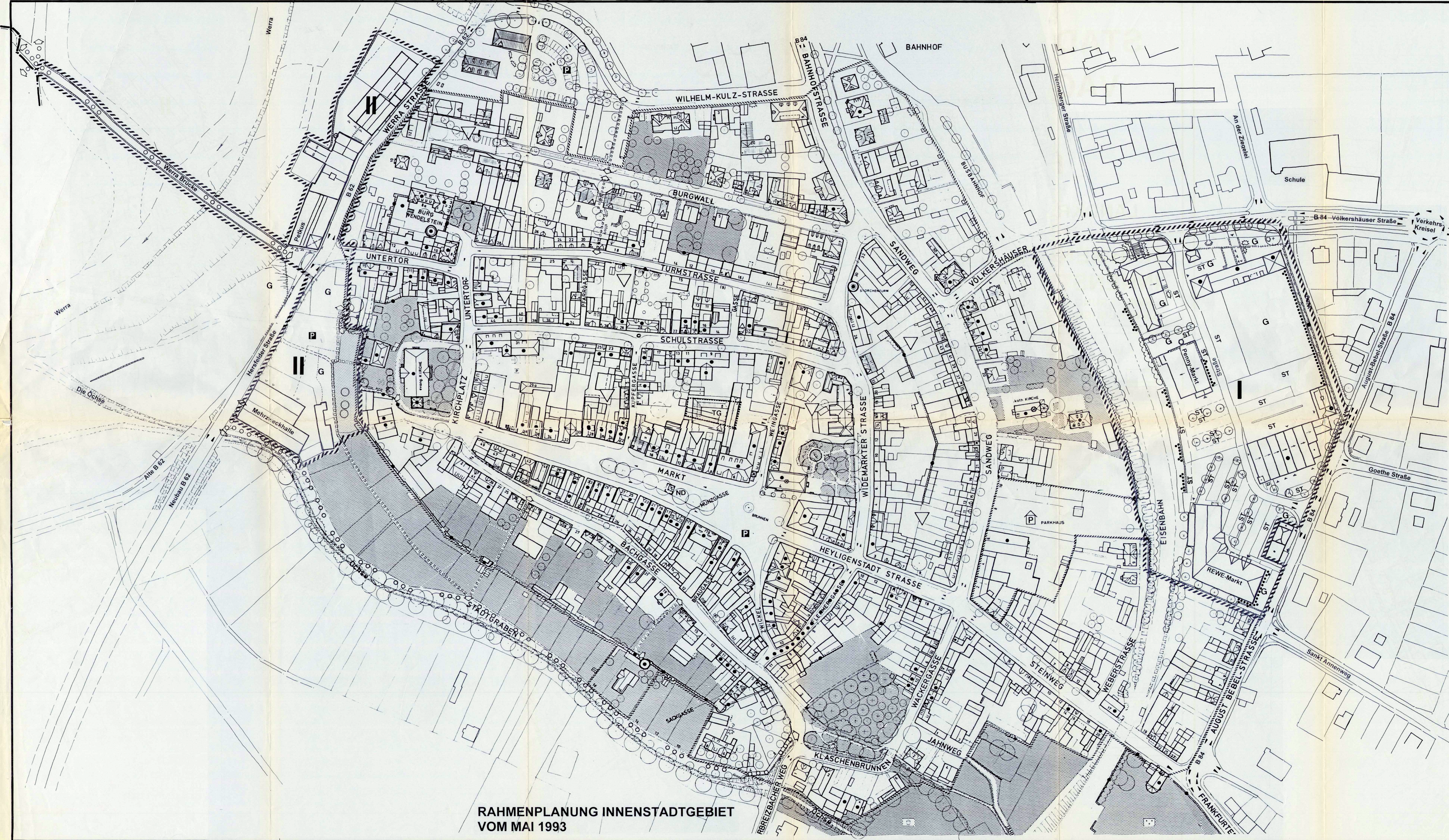

Frank Pach
Bürgermeister
Stadt Vacha

Anlage 1

Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altstadt" (Rahmenplan) Maßstab 1:1000 einschließlich Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Teilbereiche I und II in der Stadt Vacha.

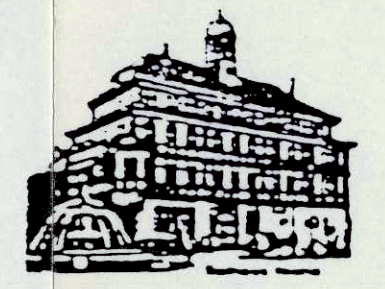
Anlage 2

Sanierungsziele



RAHMENPLANUNG INNENSTADTGEBIET
VOM MAI 1993

STADTSANIERUNG VACHA (RHÖN)

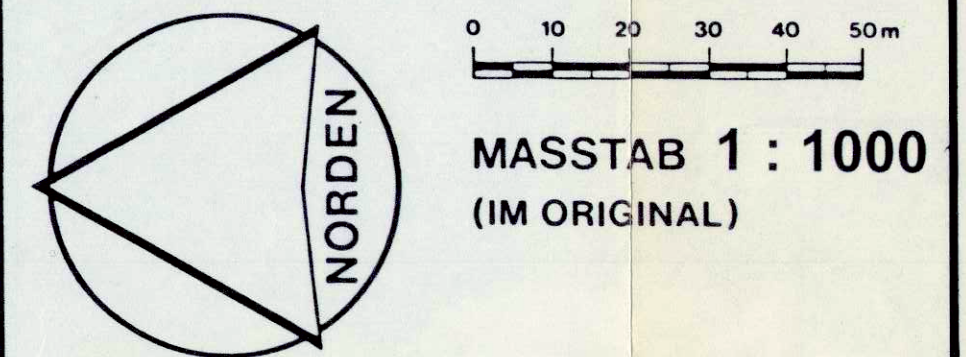


LANDKREIS BAD SALZUNGEN

RAHMENPLANUNG FÜR DAS INNENSTADTGEBIET

ERWEITERUNG DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN
SANIERUNGSGEBIETES TEILBEREICH I u. II

- BEBAUUNG**
- ERHALTUNG UND BAULICHE GESTALTUNG DES HISTORISCH GEWACHSENEN RAUMGEFÜGES, DER RAUMFOLGE UND RAUMWÄNDE
 - DENKMALSCHUTZ (DENKMALLISTE STADT VACHA 08/92) BELANGE DES DENKMALSCHUTZES BEACHTEN
 - NEUBAUTEN ALS ERGÄNZUNG ODER ERSATZ
 - GESCHOSSIGKEIT, DACHAUSBAU
 - VERÄNDERUNG IM DACHBEREICH
 - ENTKERNUNG UND NEUGESTALTUNG VON INNENHOF- UND HINTEREN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN
- GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**
- ORTSBILDPRÄGENDER, WERTVOLLER BAUMBESTAND – ERHALTEN / PFLEGEN
 - NATURDENKMAL
 - NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN, FASSADENBEGRIJNUNG
 - WERTVOLLER GEHÖLZBESTAND
 - (ORTSBILD-)PRÄGENDE GÄRTEN, HÖFE UND OBSTWIESEN
 - FLIESENDE GEWÄSSER
 - GESTALTUNG VON SPIELPLATZ, STELLFLÄCHEN, UND GRÜNFLÄCHEN
- VERKEHR**
- HAUPTVERKEHRSSTRASSE
 - ANLIEGER- UND ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
 - ERGÄNZUNGEN IM FUSSWEGENETZ – GRUNDERWERB UND AUSBAU
 - FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNG
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - MÖGLICHER STANDORT FÜR TIEFGARAGE – PRIVAT
 - GELTUNGSBEREICH FÖRMLICH FESTGESETZTES SANIERUNGSGEBIET



RAHMENPLAN
September 1997
Anlage 1
Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Zweigstelle Kassel
☎ (0561) 70723-0 — Fax (0561) 70723-15
📠 Germaniastraße 14 A — 34119 Kassel

SANIERUNGSZIELE DER STADT VACHA/ RHÖN

BEVÖLKERUNG

Die Stadtsanierung darf nicht zu einer Vertreibung oder Verdrängung der Vachaer Bürger beitragen, sondern soll vorrangig Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Stabilisierung und Neuorientierung eröffnen. Aufgrund vorliegender wirtschaftlicher Defizite und Probleme in der Bevölkerung bedarf es besonderer Unterstützungsmaßnahmen.

1.

Es sollten gezielte Finanzierungshilfen für Instandsetzung, Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen in den Anwesen für die betreffenden Eigentümer bereitgestellt werden. Dies könnten sein:

- Mit dem kommunalen Förderprogramm werden Anreize für Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Dach) und für ortsbildverbessernde Maßnahmen (Fassaden, Freiflächen etc.) geschaffen .
- Mittels einer individuellen Kombination der Förderhilfen von Städtebauförderung, Denkmalpflege u.ä.m. und kommunalem Förderprogramm könnten spezielle Finanzierungshilfen erfolgen.

2.

Eine Förderung von Selbsthilfemaßnahmen (Eigenbau) von Eigentümern und Mietern könnte mit geeigneten Maßnahmen (fachlich und finanziell) erfolgen.

3.

Preiswerte Mietraumangebote sollen vor allem für ältere Bürger, junge und große Familien und im sozialen Wohnungsbau durch die Stadt angeboten werden.

4.

Geeignete Beratungs- und Finanzierungsprogramme sollen dazu beitragen, daß interessierte Bürger auch wirtschaftliche Initiative ergreifen können (Existenzgründung)

- Mietwohnungsangebote und Ferienwohnungen
- Beherbergungsangebote (private Quartiere, Pensionen, Gaststätten etc.)
- Aufnahme eines Handwerkes, Dienstleistung oder Kleingewerbe

5.

Die Fördermaßnahmen sollten (in Abhängigkeit von deren Einkommen) auch zuzugswilligen Neubürgern zugänglich sein.

WIRTSCHAFT UND ARBEIT

Die von einer Stadtmauer umschlossene mittelalterliche Stadtanlage und ihre Umgebungslandschaft sowie die benachbarten Gemeinden und Städte stellen für das Unterzentrum Vacha ein bedeutendes Entwicklungskapital dar. Dieses Kapital gilt es behutsam zu entfalten und zu bestmöglicher Einsatzfähigkeit zu bringen.

Fehlentwicklungen, die diese Entfaltung stören und verhindern, sollten vermieden bzw. rückgebaut werden, da sie mittel- und langfristig die Wirtschaftsfähigkeit beeinträchtigen werden. Zu den Fehlentwicklungen, die ausgeschlossen werden sollten zählen u.a. :

- Ansiedlung großer Gewerbe- und Industriebetriebe oder Verwaltungskomplexe
- Aussiedlungen/ Standortverbesserungen von Betrieben
Die östlich der Stadt angesiedelten Gewerbebetriebe besitzen keine Erweiterungsmöglichkeit, die nur durch Standortverlagerung gegeben ist. Die altstadt- und bahnhofsnahe freierwerdenden Flächen geben die Chance, bei sinnvoller städtebaulicher Entwicklung den Gesamtmaßstab der historischen Altstadt wiederherzustellen und keine Konkurrenz zu ihm aufzubauen.
- Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Innenstadtgebiet
- Ansiedlung großer Hotel- oder Ferienwohnkomplexe
- überdimensionierter Straßenausbau
- überdimensionierte touristische Erschließungsmaßnahmen
- überdimensionierter Infrastrukturausbau

Die Besonderheit und ökologische Empfindlichkeit von Stadtstruktur und umgebender Landschaft legen es nahe, ein Modell der Wirtschaftsförderung zu wählen, daß geeignet ist, kleinteilige, für Vacha passende, marktwirtschaftliche Aktivitäten mit Nahbereichversorgungsfunktion zu unterstützen und diese mit geeigneten kommunalen Entwicklungsmaßnahmen zu flankieren. Im Interesse der Gesamtstadt ist eine Revitalisierung des Zentrums anzustreben, die eine Erhaltung, Weiterentwicklung und Stärkung der gewachsenen historischen Funktionen Handel, Dienstleistung, Handwerk, Gewerbe und Gemeinbedarf beinhaltet.

In Kooperation mit den Nachbargemeinden sollte die Stadt Vacha ein Konzept aufstellen, welches dem Leitgedanken Kultur-, Bildungs-, Wander- und Gesundheitstourismus folgt.

- Förderung von gastronomischen und Übernachtungsangeboten in Gasthöfen, kleinen Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und Privatquartieren
- Förderung von Handwerk und Kleinbetrieben im Lebensmittel-, Bau-/Baunebengewerbe sowie Dienstleistungsgewerbe
- Förderung von kommunalen Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie Heimatstube, Bibliothek, Jugendhaus, Stadthalle mit vielfältig nutzbaren Veranstaltungsprogrammen, Angeboten (Vortrag, Konzert, Gymnastik, Kleinkunsttheater, Tagungen (z.B. Stiftungen) etc.) und traditionellen Gemeinschaftseinrichtungen (Museum u.a.)
- Förderung von landschaftspflegerischen und Erschließungsmaßnahmen für Wander- und Fahrradtourismus

Bestehende Betriebe und Versorgungseinrichtungen sollen mit geeigneten Maßnahmen aufrechterhalten, stabilisiert, weiterentwickelt und ggf. ergänzt werden. In Zusammenarbeit mit der Kreiswirtschaftsförderung und den Kammern könnten Beratungs- und Qualifizierungsangebote für bestehende Betriebe und Existenzgründungen aufgebaut werden. Für den Um- und Ausbau sowie für die Neuansiedlung von nichtstörendem Gewerbe sollten städtebauliche Rahmenbedingungen mit dem Aufzeigen der vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebäudebestand in der Altstadt geschaffen oder auswärtige Ausweichflächen angeboten werden.

BAUSTRUKTUR UND STADTGESTALT

Die Stadt Vacha ist ein Kleinod unter den historischen Städten Thüringens. Die Kompaktheit und Struktur der Stadtanlage verleihen Vacha den städtischen Charakter, auch wenn es sich dabei nur um eine sehr kleine Stadt handelt. Zu Recht steht eine Vielzahl der Gebäude der denkmalgeschützten historischen Stadtanlage unter Denkmalschutz. Zum Erhalt der zahlreichen Gebäude sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, ebenso an den öffentlichen und privaten Freiflächen. Ziel ist die Erhöhung der Wohnqualität und Attraktivität, um damit die Existenz für Vacha und seine Bewohner zu sichern.

STADTGESTALT

- Erhalt des mittelalterlichen Stadtbildes und der Geschlossenheit der Stadtanlage, klare Abgrenzung zwischen historischer Stadtanlage und Neubebauung, Freihalten der Stadtgrenze/ Stadtmauer von Bebauung zur Wahrung der Silhouettenwirkung, Blickbeziehungen und Raumeindrücke, Fernwirkung markanter Gebäude und Turmanlagen (Stadtkirche, Burg Wendelstein, Rathaus)
- Wiederherstellung des Zusammenwirkens von Landschaftsraum und Stadtgestalt
- Entwicklung/ Verdichtung der Stadtstruktur analog Gestaltbereiche hinsichtlich GFZ, GRZ
 - A BEREICH HÖCHSTER BAULICHER DICHTEN (GRZ 0,8 – 1,0, GFZ 1,5 – 3,8)
Zeile zwischen Bachgasse und Markt, Markt und Zwickel sowie Flemmersgasse
 - B BEREICH MITTLERER DICHTEN (GRZ 0,5 – 0,8, GFZ 1,0 – 2,0)
Bereich westlicher Sandweg, Wackergasse, Steinweg, südliche August-Bebel-Straße, Untertor, Schulstraße
 - C BEREICHE LOCKERER BEBAUUNG (GRZ BIS 0,5, GFZ BIS 1,5)
Bereich westliche Bachgasse, Turmstraße, Burgwall, westlich Wilhelm-Külz-Straße
- Erhaltung der Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit der Bebauung sowie der Parzellenstruktur
- Schließung von Baulücken entsprechend der historischen Raumfluchten sowie Weiterentwicklung der Stadtstruktur
- Aufwertung der Haupteckbereiche (Markt, Kirchplatz, Bachgasse, Untertor, Schulstraße) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte zur Sicherung des historischen Erscheinungsbildes der Fassaden, Einzelelemente, Straßenräume und Hofsituationen
- Abriß baufälliger oder ungenutzter Bausubstanz zur Entkernung dicht überbauter Grundstücke, ohne dabei die bauliche Geschlossenheit der Quartiere und Straßenzüge aufzugeben
- Bewahrung/ Angleichung und Aufnahme von Höhenentwicklungen (Traufhöhen, Firsthöhen) und Dachformen der vorhandenen Bebauung bei Sanierung und Neubau
- mittel - bis langfristiger Rückbau störender Gebäude und deren Umgestaltungen
- Aufnahme ortstypischer Details bei der weiteren Gestaltung von Gebäuden
- Verwendung anstehender autochthoner Baumaterialien o.ä. Konfigurationen
- Sinnvolles gestalterisches Nebeneinander von alten und neuen Architekturen und Raumlösungen
- Sanierung der Stadtmauer nach vorheriger Erstellung eines Gutachtens
- Erarbeitung von Quartiers- und Blockkonzepten auf der Grundlage der Weiterentwicklung/ Aktualisierung des Städtebaulichen Rahmenplanes
- Durchsetzung der Gestaltungssatzung

GEBÄUDE

- Erhaltung der historischen Bausubstanz durch Instandsetzung, Modernisierung und Reparatur
- Einordnung von Neubauten entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur und -gliederung
- Erhalt der Maßstäblichkeit der Gebäude hinsichtlich Proportion und Gebäudevolumen entsprechend der Ortstypik
- Erhalt historischer Fassaden bei allen erhaltenen ortsbildprägenden Haupt- und Nebengebäuden
- keine Verkleidung von Sichtfachwerk oder reich gestalteten Fassaden, Freilegung von denkmalpflegerisch wertvollem Sichtfachwerk nach vorheriger Untersuchung
- Rückbau ortsuntypischer Fassaden entsprechend der örtlichen Gestaltungssatzung und historischem Befund
- bei Baumaßnahmen vorwiegende Beibehalten des stehenden Fensterformates, schrittweiser Rückbau stark veränderter Fensterformate
- Einsatz von Sprossenfenstern analog dem historischen Vorbild bzw. seiner Verfremdung insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen, Bewahrung der ganzheitlichen Wirkung der Fassade durch Aufrechterhaltung der vertikalen Struktur u.a. bei Einordnung von Schaufenstern im EG - Bereich
- Erhaltung historischer Türen und Tore, Neuankertigungen sollen in ihrem Erscheinungsbild dieser Formensprache angepaßt werden oder hochwertige Verfremdungen darstellen
- Dachneueindeckungen sollen vorzugsweise mit Falzziegeln oder Hohlpfannen als naturroten Tonziegeln erfolgen, Engoben sind nicht zu verwenden
- vorwiegende Verwendung von Satteldächern von ca. 45 Grad Dachneigung
- mittel- bis langfristiger Umbau von Flachdächern in Satteldächer, die der Dachneigung der umgebenden Bebauung angepaßt sind (ca. 45° Dachneigung) oder bei Nebengebäuden oder Gebäuden, die nicht den Straßenraum einfassen als Pultdächer,
- Alte, noch gut erhaltene, Dachziegel sind zu bergen und können bei der Umdeckung z.B. von Nebengebäuden wieder verwendet werden
- mittel- bis langfristiger Ersatz von untypischen Dachdeckungen (Wellasbest, Wellblech etc.) durch Tondachziegel
- Bewahrung der ruhigen Wirkung der Dachlandschaft durch sparsamen Einsatz von Dachgauben, Verwendung von Dachflächenfenstern insbesondere auf der Straßenseite abgewandten Seite
- Abstimmung der Farbigkeit der Fassaden insbesondere des denkmalgeschützten Stadtkerns auf ein zu erarbeitendes Gesamt-/ Teilkonzept
- anspruchsvolles gestalterisches Neben-/ Miteinander von moderner Architektur und historischen Gebäuden

GEBÄUDENUTZUNG

- Die Nutzung leerstehender Wohngebäude ist dem Neubau vorzuziehen. Leerstehende Scheunen oder Nebengebäude sollen ebenfalls insbesondere zu Wohnzwecken oder zur Einordnung kleiner Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
- Die Erdgeschoßzonen der Gebäude, insbesondere am Markt, Kirchstraße, Untertor und Teilen der Schulstraße sind verstärkt für eine Nutzung durch Handel, Dienstleistung und Ladenhandwerk zu erhalten. Eine publikumsintensive Nutzung ist auf jedem Fall anzustreben.

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN UND VERKEHR

Vachas mittelalterlich strukturierter Stadtgrundriß ist durch eine kleinteilige, dichte Bebauung gekennzeichnet, die ein engmaschiges Netz von Gassen, Straßen und Plätzen entstehen läßt. Der bauliche wie gestalterische Zustand der Straßen, Gassen und Plätze im Sanierungsgebiet ist trotz bereits getätigter Umbauten teilweise unbefriedigend. Im Rahmen der Stadtsanierung ist deshalb von einer schrittweisen langfristigen umfassenden Erneuerung des gesamten öffentlichen Bereiches auszugehen, die sich in der Oberflächengestaltung an die anstehenden Materialien oder denen ähnliche Konfigurationen anlehnt. Der Grad der Versiegelung ist entsprechend der Nutzungsstärke festzulegen. Vor der Umsetzung der zu erarbeitenden gestalterischen Varianten ist die Erneuerung der technischen Infrastruktur notwendig.

- Die Neugestaltung soll unter dem Aspekt der großräumigen Vernetzung (Artenaustausch, Frischluftzufuhr etc.) der innerörtlichen Grünstrukturen mit dem Landschaftsraum erfolgen. Ziel ist die Schaffung stadtnaher Erholungsräume sowie das Erleben der Stadt, des Stadtbildes und der Stadtgestaltung in Verbindung mit der Werraue. Von einer weiteren Verbauung der Stadtränder ist deshalb abzusehen. Vielmehr sollte ein geordneter Rückbau nach vorheriger Untersuchung erfolgen.
- Neuordnung des westlich des historischen Stadtkerns vorgelagerten Kleingartengebietes zugunsten der Aufwertung der Eingangsansicht aus Richtung West
- Weitere Freihaltung der Flächen entlang der Öchse von jeglicher Bebauung
- Neubelebung der Bachsituation durch Grüngestaltung zur Verbesserung des Wohnumfelds sowie Vernetzung mit der Werraue
- Der Stadtmauerbereich weist einen besonderen Gestaltungsanspruch auf und ist hinsichtlich einer besucher- und naturnahen Gestaltung zu untersuchen. Nach ausreichender Prüfung soll der ehemalige Wasserlauf in der Bachgasse wieder geöffnet werden.
- Folgende Bereiche sind gesondert in Varianten zu bearbeiten:
Marktplatz – Platz vor der Burg Wendelstein – Bereich nördlicher Stadteingang einschließlich Werrabrücke und Fläche des ehemaligen Petkuswerkes - Bachgasse

VERKEHR

- Die bisherige Verkehrsführung wird im Rahmen eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes zur weiteren Verkehrsberuhigung der Innenstadt neu geordnet.
- Der Ausbau der Straßen erfolgt nicht unter dem Aspekt der autogerechten Stadt. Ziel ist die wirksame Verkehrsberuhigung bei gleichzeitiger Gewährleistung eines optimalen Verkehrsflusses und Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen.
- In Zusammenhang mit der Tourismusentwicklung ist die historische Altstadt unter Gewährleistung des Vorrangs der Fußgänger und Radfahrer insbesondere in den geschäftswirksamen Bereichen zu entwickeln (autofreie Zonen an Markttagen und in Haupeinkaufszeiten)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger insbesondere in den Bereichen Untertor, Kirchplatz, Markt
- Verbesserung der fußläufigen Querverbindungen und Vernetzung der Höfe, Quartiere und Nachbarmbereiche
 Wilhelm-Külz-Straße – Turmstraße
 Kirchplatz – Hersfelder Straße
 Bachgasse – Stadtgraben
- Anlage eines Weges entlang der Stadtmauer
- Die Anzahl der Verkehrsschilder ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Innerhalb des historischen Stadtkernes sind auf dem Marktplatz Kurzzeitparkplätze auszuweisen.

- Großflächige, fußläufig an das Stadtzentrum angebundene, Parkplatzanlagen werden an der Stadtperipherie nach vorheriger Untersuchung realisiert.
 - Parkplatz Wilhelm-Külz-Straße
 - Tiefgarage/ Innenhofbereich zwischen Weingasse und Kupfergasse
 - Parkpalette südlich des Sandweges
- Neugestaltung der Straßenräume auf der Grundlage eines gesamtstädtischen Stadtbodenkonzeptes
- Gestaltung der Straßen vorwiegend im Trennprinzip (Gehweg – Fahrbahn – Gehweg)
- Gewährleistung der Querungsfreundlichkeit für Fußgänger in Kreuzungs- und Übergangsbereichen
- Hochborde (10 – 15 cm) sollten nur in ausgewählten Bereichen hohen Verkehrsaufkommens zum Einsatz kommen. Bevorzugt sind Borde mittlerer Höhe (5-8 cm) zu verwenden.
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt für Besucher und Bewohner benachbarter Städte und Gemeinden durch Heranführen des ÖPNV bis in den Grenzbereich des Sanierungsgebietes (z.B. Schulbus – Schulstraße, Linienbus – Bahnhofstraße/ Sandweg)

PRIVATE FREIFLÄCHEN

- Private Freiflächen werden, soweit sie am öffentlichen Straßenraum oder am der Stadtmauer liegen, in das Sanierungskonzept einbezogen.
- Im öffentlichen Straßenraum ist durch die dichte Bebauung das Anlegen von Vorgärten nur bedingt möglich. Der Einsatz von Großgrün soll sparsam erfolgen, um den städtischen Charakter zu wahren. Vorrangig sollen Ranker und Blumenkästen vorgesehen werden.
- Die Gärten sollen in den erster Linie den Charakter von Bauerngärten tragen.
- Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte Obst- und Laubgehölze auszuwählen. Koniferen und Nadelbäume sind langfristig rückzubauen.
- Die Einfriedung der Gärten soll in den rückwärtigen Bereichen mit einfachen Holzstaketenzäunen oder in straßenwirksamen Vorgartenbereichen mit gründerzeittypischen Metallzäunen erfolgen..