

STADT KÖNIGSBERG I.BAY

ISEK · Integriertes Städtebauliches Konzept



STADT KÖNIGSBERG I: BAY

ISEK - Integriertes Städtebauliches Konzept
4. Juni 2024

Städtebauförderung
ISEK Königsberg in Bayern
gefördert durch den
Freistaat Bayern



EINFÜHRUNG

INHALTSVERZEICHNIS

ANALYSE

1.1 LAGE UND ROLLE IN DER REGION

- 1.1.1 Regionalplan
- 1.1.2 Geografische Lage
- 1.1.3 Verkehrsanbindung
- 1.1.4 Rolle in der Region

1.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

1.3 ORTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

- 1.3.1 Flächennutzungsplan FNP
- 1.3.2 Bauleitplanung
- 1.3.3 Sanierungsgebiet
- 1.3.4 Gestaltungssatzung
- 1.3.5 Kommunales Förderprogramm

1.4 BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

- 1.4.1 Großräumige Betrachtung
- 1.4.2 Entwicklung der Regierungsbezirke
- 1.4.3 Bevölkerungsentwicklung
- 1.4.4 Altersstruktur
- 1.4.5 Bildung
- 1.4.6 Kinderbetreuung
- 1.4.7 Jugend
- 1.4.8 Senioren
- 1.4.9 Bürgerschaftliches Engagement und soziale Teilhabe
- 1.4.10 Öffentliche Einrichtungen

1.5 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

- 1.5.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen
- 1.5.2 Öffentlicher Raum, Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen
- 1.5.3 Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung und Kultur



ANALYSE

1.6 NUTZUNGSKONFLIKTE UND MÄNGEL

- 1.6.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen
- 1.6.2 Öffentlicher Raum, Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen
- 1.6.3 Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung und Kultur
- 1.6.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken
- 1.6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

SANIERUNGS- ZIELE UND MASSNAHMEN

2.1 ZIELE UND MASSNAHMEN

- 2.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen
- 2.1.2 Öffentlicher Raum, Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen
- 2.1.3 Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung und Kultur
- 2.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken
- 2.1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

2.2 MASSNAHMENLISTE ÜBERSICHT

3. SANIERUNGSGEBIET

CHRONOLOGIE

IMPRESSUM

PLÄNE

- Lageplan Qualitäten und Potentiale
1:2000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel
1:2000
- Lageplan Rahmenplan Ziele und Maßnahmen
1:2000

ANLAGEN

- 4 Protokolle zur Bürgerinformation ("rundbrief")
- Denkmalliste Königsberg i. Bay. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege



EINFÜHRUNG

Königsberg ist ein romantisches Landstädtchen. Die dichte denkmalgeschützte Altstadt ist von einem Grüngürtel im ehemaligen Stadtgraben umgeben und von der Burgruine auf dem markanten Schlossberg im Südosten der Stadt flankiert. Die Stadtsilhouette erzeugt ein markantes Bild, das sie im Landschaftsraum der Haßberge von weit her sichtbar macht und charakterisiert.

Die alte Stadt hat nach einer Blütezeit im späten Mittelalter und im Übergang vom Absolutismus zur Aufklärung ihre überregionale Bedeutung zunehmend verloren. Die Prägung durch den wertvollen Gebäudebestand und die charakteristischen Plätze und Gassen sind geblieben. Dieses wertvolle Erbe wurde erkannt und im späten 20. Jahrhundert durch eine umfassende Stadtsanierung erhalten, gepflegt und denkmalgerecht entwickelt. Die malerische Kulisse der Altstadt, das lebendige bürgerschaftliche Engagement und stadtgeschichtliche Bräuche trugen dazu bei, dass Königsberg ein attraktives Ziel für Ausflügler und Touristen aus nah und fern wurde und bis heute ist. "Romantisches Königsberg" hat heute beinahe den Charakter eines Markennamens. Dennoch erscheint es so, als würde diese positive Entwicklung nachlassen und die ersten Sanierungserfolge sind nach ca. 35 Jahren bereits wieder sanierungsbedürftig. In guter Tradition lässt die Stadt in ihren Bemühungen um die Stadtsanierung nicht nach und hat mit der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen, einem Stadtbodenkonzept oder der Fortsetzung des kommunalen Förderprogramms für private Sanierungsmaßnahmen Instrumente geschaffen und verbessert, um den eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Dennoch entsteht in der Altstadt immer wieder der Eindruck einer gewissen „Entlebung“ durch unbewohnte Häuser, schadhafte Pflaster oder bröckelnde Fassaden. Auch im Bereich der Kultur, Gastronomie und Einzelhändler schwindet das Angebot. Gleichzeitig bleibt Königsberg durch sein Stadtbild und auch durch seine hervorragende kommunale Infrastruktur ein attraktiver Ort zum

0
wohnen, arbeiten und entspannen. Um dieses Potenzial zu nutzen und weiter zu entwickeln, hat sich die Stadt viel vorgenommen: z.B. sollen die charakteristischen Pflasterflächen schrittweise mit neuen Natursteinen barrierefrei ergänzt, am Rande der Altstadt gemeinsam mit dem Landkreis ein Naturparkzentrum errichtet und Teile der Altstadt mit einem klimaschonenden Nahwärmenetz versorgt werden. Dabei ist es wichtig, dass bei den zeitgenössischen und zukünftigen Maßnahmen die hohe Qualität der Gestaltung und Materialwahl erhalten bleibt, um so auch das herausragende Stadtbild aus Gebäuden und Belägen weiter zu erhalten: denn es ist in seiner Eigenart der wertvollste Standortfaktor von Königsberg!

Im Stadtgrundriss fällt auf, dass der Grüngürtel, der sich im eingeebneten Stadtgraben um die Altstadt spannt nicht nur eine grüne Pufferzone ist, sondern an ihm auch viele wichtige Einrichtungen der Stadt liegen: Stadthalle und Bleichdamm, Hallenbad, Schule, der Handwerkerhof, Spiel- und Freizeiteinrichtungen, das alte Krankenhaus, das geplante Naturparkzentrum, die Burg oder die katholische Kirche. Diese Stadtstruktur ist kein Einzelfall und Königsberg hat hier große Schwestern wie Nürnberg oder Köln mit einer strukturell vergleichbaren Anlage. In Hinblick auf die weitere Entwicklung kann dementsprechend auch der Prototyp des von Fritz Schumacher Anfang der 1920er Jahre für Köln entwickelten Freiflächensystems um die Kernstadt strukturell auf den Grüngürtel um Königsberg übertragen werden. Nächster Schritt, diesen Raum für die Altstadt von Königsberg zu sichern und zu entwickeln kann die Anlage eines durchgehenden Rundwegs werden, in dem bereits bestehende Abschnitte qualifiziert, Lücken geschlossen und Orte markiert werden. Dabei dient auch dieser Grüngürtel dem übergeordneten Ziel der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Altstadt des romantischen Königsbergs zu pflegen und ihre Attraktivität durch die bauliche Gestaltung und Belegung zu steigern.



1

ANALYSE

ANALYSE

1.1 LAGE UND ROLLE IN DER REGION

1 Königsberg i.Bay. liegt zentral im Landkreis Haßberge, am östlichen Rand des Regierungsbezirks Unterfranken. Der Landkreis Haßberge ist einer der 23 Landkreise und 11 kreisfreien Städte in Mittelfranken, Oberfranken sowie in Teilregionen Unterfrankens, der Oberpfalz und Thüringens, welche die „Europäische Metropolregion Nürnberg“ bilden. Königsberg liegt dabei am nordwestlichen Rand in dem 21.000km² umfassenden Gebiet. Außerdem ist der Landkreis Haßberge Mitglied im der Regiopolregion Mainfranken, der sieben Landkreise sowie die kreisfreien Städte Schweinfurt und Würzburg angehören. Hier liegt der Landkreis am östlichen Rand des Gebietes.

Königsberg i. Bay umfasst als Stadtgemeinde 12 Stadtteile mit insgesamt 3.634 Einwohnern auf einer Fläche von 61,86km² (Stand Dez. 2020). Im Hauptort wohnen davon 1.610 Einwohner, von denen rund 500 in der Altstadt leben und ca. 1.100 in den umgebenden Siedlungen, die überwiegend ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind.

Die Kreisstadt Haßfurt liegt in ca. 7km Straßentfernung, die Oberzentren Schweinfurt in ca. 35km und Bamberg in ca. 37km. Nach Coburg, an das Königsberg historisch mehrere Jahrhunderte gebunden war, sind es ca. 50km.

1.1.1 Regionalplan

Der aus dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm abgeleitete Regionalplan stuft Königsberg i.Bay. als Grundzentrum ein. Es liegt in der Planungsregion 3 (Main-Rhön) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Haßfurt im Süden und Ebern im Osten. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schweinfurt.

Aussagen zu Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Main-Rhön (3) für Königsberg i.Bay. in der aktuellen Lesefassung vom 03.12.2020 - auszugsweise zitierend wiedergegeben - ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Kleinzentren

Kleinzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

Die Landkreise Bad Kissingen, Haßberge und Rhön-Grabfeld gehören mit Bevölkerungsdichten von weniger als 100 Einwohnern je km² zu den dünn besiedelten Gebieten Bayerns. Ausschlaggebend ist hier, dass die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte für die Bevölkerung in zumutbaren Entfernungen erreichbar sein müssen.

Natur und Landschaft

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in den Flusslandschaften des Mains und der Fränkischen Saale sowie am Steigerwald- und Haßbergetrauf durch eine pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen im Sinne LEP 1984 B II 1.6 die steileren Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse sowie die Hänge am Steigerwald- und Haßbergetrauf. In der Regel gilt dies für den oberen Teil der Hänge mit den Hangschultern.

Die als Naturschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Als Naturschutzgebiete sollen über die vorhandenen Schutzgebiete hinaus ausgewiesen werden:

Trockenrasen und Verbuschungsflächen, insbesondere an den Talhängen der Fränkischen Saale und ihrer Seitentäler sowie am Haßbergetrauf. Im Bereich der Stadt Königsberg i. Bay: Trockenhänge bei Junkersdorf.

Zur Sicherung und Pflege der Naturparke Haßberge und Steigerwald sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

- Entwicklung der Landschaft zu einem weiträumigen, naturnahen und möglichst wenig lärmgestörten Erholungsgebiet,
- besondere Gewichtung der naturnahen Erholungsarten,
- Erhaltung und Pflege des Landschaftscharakters,
- Einbeziehung der Wiesentäler in verkehrsberuhigte Zonen,
- Erschließung baulicher und landschaftlicher Schönheiten, soweit erforderlich.

Die Wälder in den Naturparks sollen als naturnahe Wälder mit hohem Laubbaumanteil erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für die Talhänge der Wiesentäler, den Ostabfall der Langen Rhön sowie den Haßberge- und Steigerwaldtrauf.

Landschaftsräume, die das charakteristische Landschaftsbild der Region prägen - vor allem die Main- und Saaletalhänge, der Haßberge- und Steigerwaldtrauf und Teile der Rhön - sollen zur Erhaltung der typischen Landschaftseigenart genutzt, gepflegt bzw. entwickelt werden.

Siedlungsleitbild

In der Region soll eine angemessene Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen angestrebt werden, wobei auf die historischen Ortskerne wie die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen ist.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Die bereits angelaufenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und nach den einschlägigen Förderprogrammen sollen fortgeführt werden.

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, vor allem in den zentralen Orten mittlerer und höherer Stufe, soll der überalterte und in seinem Wohnwert stark abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert werden. Dabei sollen vor allem die Wohnnutzung erhalten und wiederhergestellt sowie die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert bzw. erstellt werden. Daneben sollen in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt werden. Dadurch sollen die Erhaltung und Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete angestrebt und ihr Wohnwert qualitativ weiter gesteigert werden.

Schutz und Pflege der Baudenkmäler

Siedlungseinheiten mit historisch gewachsenen und landschaftsprägenden Siedlungsbildern sollen auch im ländlichen Raum in ihrer Substanz erhalten und in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur gesichert werden. Dies gilt besonders für die landschaftstypischen Ortsbilder des Grabfelds, der Haßberge, der Rhön sowie des Steigerwaldes. Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den

ANALYSE

1

Ortsrändern soll entgegengewirkt werden.

Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten bewahrt werden.

Aus der Sicht der Regionalplanung besonders erhaltenswerte Ortskerne sind sämtliche als Ensembles in der Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler Zum Schutze der Kulturdenkmäler sollen Schwerpunkte der Denkmalpflege gebildet werden. Dabei sollen Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung gestärkt werden.

Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sollen in ihrer Substanz aus regionalplanerischer Sicht besonders gesichert und erhalten werden.

Die charakteristischen oder besonders landschaftstypischen Ortsformen in der Rhön, in den Haßbergen, im Grabfeld sowie im Steigerwald sollen in ihrer baulichen Struktur und ihrem Ortsbild erhalten und gesichert werden.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll auf die Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

Wirtschaft

Industrie

Der leistungsfähige, zum Teil hoch innovative industrielle Sektor in der Region Main-Rhön soll gesichert und ausgebaut werden. Hierzu sollen

- Forschung und Entwicklung, Kooperationen sowie Aus-, Fort- und Weiterbildungen insbesondere im Rahmen der Fachkräftesicherung unterstützt werden,
- Voraussetzungen für Betriebsneuansiedlungen und -erweiterungen bedarfsgerecht geschaffen werden.

Handwerk

Die Leistungsfähigkeit des Handwerks soll auf Dauer gesichert und möglichst gesteigert werden.

Es soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Leistungskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Handwerksbetriebe durch Optimierung, Modernisierung, Qualifizierung und Anpassung an die wirtschaftliche und technische Entwicklung weiter gestärkt werden;
- die Fachkräftesicherung weiter aktiv unterstützt wird;
- der Zugang zur technologischen Entwicklung weiter verbessert wird;
- die zwischenbetriebliche Zusammenarbeit und die Tätigkeit des Handwerks als wichtiger Zulieferer der Industrie gestärkt werden;
- ein bedarfsgerechtes Flächenangebot und die kooperative Nutzung gewerblicher Flächen und Einrichtungen durch mehrere selbständige Handwerksbetriebe in der gesamten Region unterstützt werden.

Handel

Für die gesamte Region ist eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben.

Bevorzugt in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden soll darauf hingewirkt werden, dass verbrauchernahe stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben oder gegebenenfalls neue Betriebe in integrierter Lage entstehen. Der Entwicklung und Umsetzung neuer Konzepte zum Erhalt der bevölkerungsnahen Grundversorgung kleiner Gemeinden und Ortsteile kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Das Warenangebot in der Region soll nach der jeweiligen überörtlichen Versorgungsfunktion der Zentralen Orte ausgerichtet werden.

Hierzu soll in den Grundzentren auf Erhalt und Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen,

in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere in Zusammenhang mit der Sanierung und Revitalisierung von Ortskernen, sollen die Belange und Funktionen des ansässigen Handels berücksichtigt werden.

Tourismus, Freizeit und Erholung

Die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön soll erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastruktur in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktivurlaub, gestärkt werden.

Um die Bekanntheit der Region Main-Rhön weiter zu steigern, sollen geeignete zeitgemäße Vermarktungsmethoden eingesetzt und die Vernetzung der Angebote untereinander verbessert werden.

Zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön soll das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden.

Das Wander- und Radwegenetz soll gesichert, optimiert und dem Bedarf entsprechend ausgebaut werden. Zudem soll eine effektive Vermarktung erfolgen.

Es soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Beschilderung der Radwege einheitlich nach

der Empfehlung der Obersten Baubehörde erfolgen;

- für Wanderwege ein einheitliches Wegweisesystem entwickelt wird;
- die Infrastruktur der Kommunen wander- und fahrradfreundlich ausgebaut wird;
- Möglichkeiten zur Einkehr und Rast in angemessenen Entfernungen unter Einbeziehung der lokalen Akteure angeboten und beworben werden;
- die Verknüpfungen der Freizeitwege mit dem ÖPNV für Wanderer und Radfahrer, hier insbesondere die Fahrradmitnahme, optimiert werden und die Angebote flächendeckend mit einem einfachen und preis günstigen Tarifsystem vernetzt werden;
- Konzepte zur e-mobilen Infrastruktur in der Region verstärkt umgesetzt und unterstützt werden;
- das „Bayern-Netz für Radler“ in der Region qualitativ gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut wird.
- die Infrastruktur für Mountainbiker bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die nicht nur der Nutzung der Touristen und Ausflügler dienen sondern auch der ortsansässigen Bevölkerung, sollen gesichert, optimiert und dem Bedarf entsprechend weiterentwickelt oder ergänzt werden.

Sozial- und Gesundheitswesen

Die Region soll flächendeckend von sozialpflegerischen Diensten versorgt werden. Der vorhandene Versorgungsstand an Einrichtungen

- der Jugend- und Familienhilfe,
- der offenen, stationären und teilstationären Altenhilfe,
- der Behindertenhilfe und
- der Hilfe für Zuwanderer aus dem Ausland

soll erhalten, gesichert und an einen sich ändernden Bedarf, orientiert am Konzept der zentralen Orte,

1

ANALYSE

1 angepasst werden. Dabei sollen freiwilligen bzw. ehrenamtlichen Initiativen Betätigungschancen eröffnet werden.

Es soll darauf hingewirkt werden, dass in allen Teilen der Region eine gleichmäßige ambulante ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch praktische bzw. Allgemeinärzte, Fach-ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet wird. Dabei sollen auch engere ärztliche Kooperationen und/oder Zusammenschlüsse angestrebt werden.

Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Verkehrsbedienug durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf Schiene und Straße soll in allen Teilen der Region, vor allem im Verlauf der Entwicklungsachsen, durch Verbesserung der Erschließung und des Bedienungsstandards, insbesondere durch Einführung eines „Integralen Taktfahrplans“, sowie durch eine weiterhin intensive und noch verstärkte Zusammenarbeit der Nahverkehrsträger gesichert und weiter ausgebaut werden.

Die Nahverkehrsbedienug im ländlichen Raum soll vor allem hinsichtlich der Flächenerschließung und der zeitlichen Erreichbarkeit der zentralen Orte verbessert werden. Qualitätsverbesserungen sollen insbesondere durch eine bessere Abstimmung zwischen SPNV und übrigen ÖPNV erreicht werden.

Energieversorgung

In allen Teilräumen der Region ist eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung anzustreben. Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken.

Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.

Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt auf Dachflächen bzw. innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und von Denkmälern ausgeschlossen werden kann.

Bei der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen soll durch eine vorausschauende Standortplanung vor allem darauf geachtet werden,

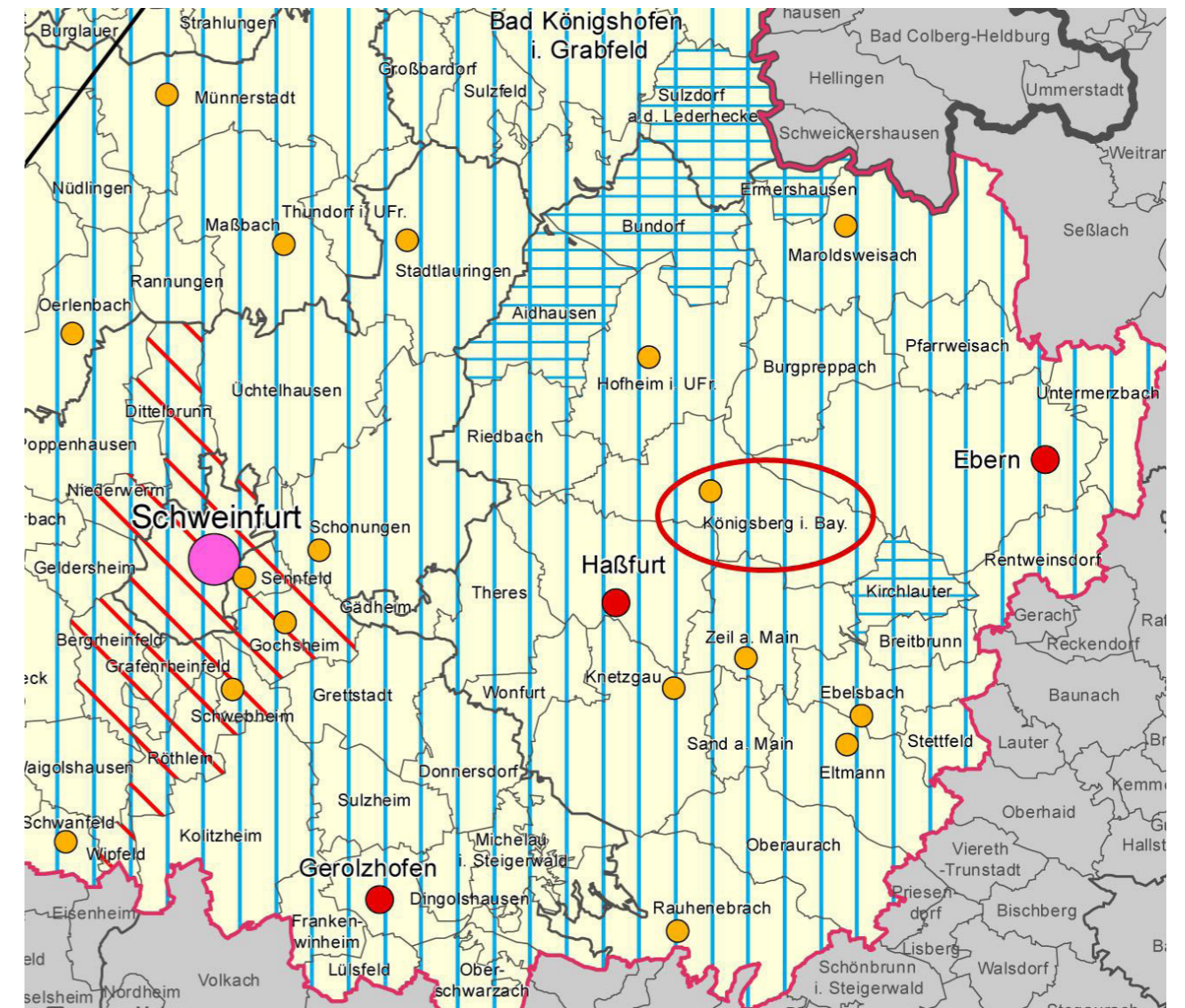
- dass unzumutbare Belästigungen der Bevölkerung durch optische und akustische Einwirkungen der Windkraftanlagen vermieden werden und
- dass der Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft sowie Bau- und Bodendenkmäler nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Überörtlich raumbedeutsame Windkraftanlagen sind in der Regel in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Windkraftnutzung zu konzentrieren und in den Gebieten außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Regel ausgeschlossen.

Als Vorbehaltsgebiete für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorbehaltsgebiete für Windkraftnutzung) werden folgende Gebiete ausgewiesen:

...WK 64 „Nördlich Holzhausen“ Städte Hofheim i.Ufr., Königsberg i.Bay...

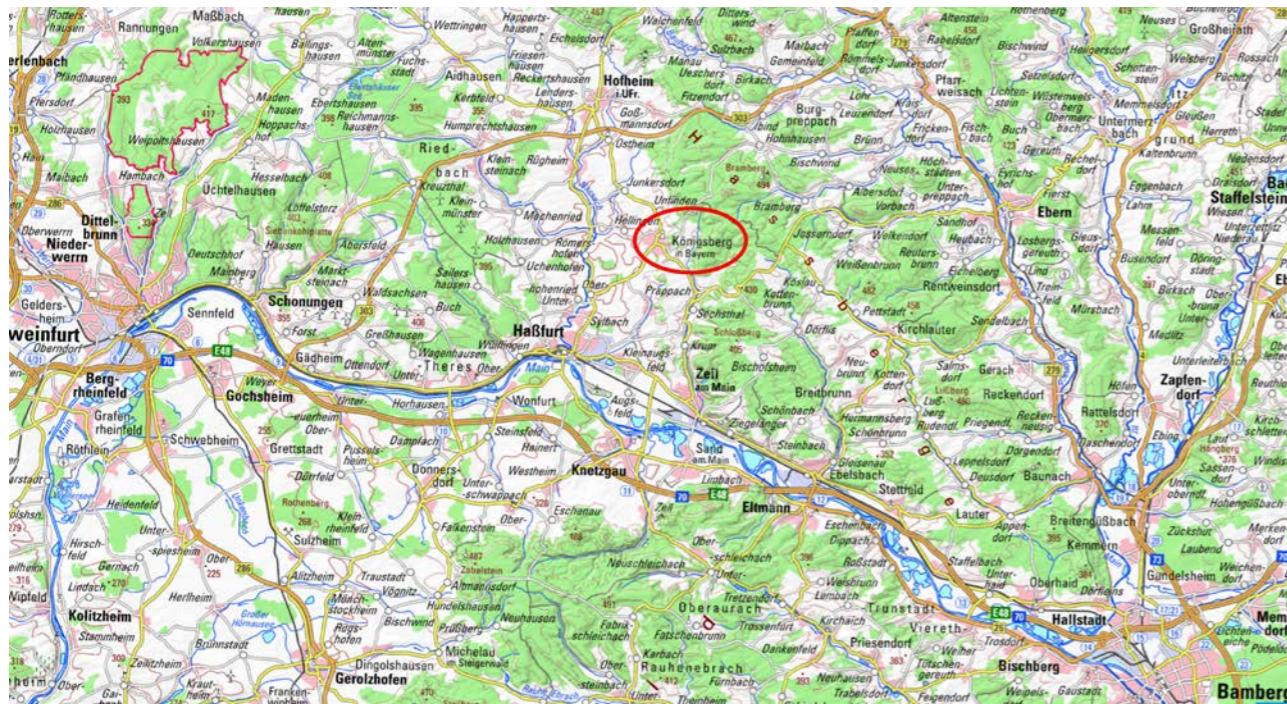
In den Vorbehaltsgebieten für Windkraftnutzung soll der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.



Königsberg i. Bay. (rote Markierung) in der Karte Raumstruktur – Regionalplan Region Main-Rhön (3) des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 01.03.2018 (Ausschnitt)

ANALYSE

1



Bildunterschrift

1.1.2 Geografische Lage

Die kleine Landstadt Königsberg i. Bay. liegt am westlichen Rand der Haßberge, dem sogenannten Haßbergetrauf, der sich vom Maintal bei Eltmann bis Königsberg i. Bay. erstreckt. Die Stadt liegt damit auch am westlichen Rand des gleichnamigen Naturparks „Haßberge“.

Typisch für die Landschaft sind Reste traditioneller Nutzung, insbesondere Weinbergsrelikte, Streuobst und extensive Wiesenbewirtschaftung. Südlich von Königsberg zeigt sich eine offene Kulturlandschaft, die durch markante Geländestufen terrassenartig gegliedert ist. Es ergeben sich weithin sichtbare Erhebungen und Ausblicke.

Der Hauptort erstreckt sich von einer Höhe um 270m üNN im Bereich der Fränkischen Rohrwerke über 275m üNN im Bereich des Marktplatzes bis 350m üNN auf der Burg. Im weiter östlich liegendem Stadtwald steigen die Haßberge bis auf rund 470m üNN an.

Nennenswerte Gewässer gibt es in Königsberg nicht. Nordöstlich der Altstadt entspringt die Sennach, ein Bach der nördlich der Altstadt vorbeifließt und ca. 3km weiter westlich in die Nassach fließt, die in Haßfurt in den Main mündet. Im südlichen ehemaligen Stadtgraben nördlich vom Bleichdamm befindet sich ein privat genutzter Teich, der umgangssprachlich in Königsberg als „Anglersee“ bezeichnet wird.

1.1.3 Verkehrsanbindung

Königsberg liegt an der Staatstraße St 2278 über die Haßfurt in ca. 6km Entfernung in wenigen Minuten erreichbar ist. Nach Osten führt die St 2278 ins ca. 20km entfernte Ebern. Nach Norden führt die St

2281 in Richtung Hofheim und zur B303 (Schweinfurt-Coburg). Die Autobahn A70 ist in Richtung Bamberg über Zeil am Main und Eltmann in ca. 18km erreichbar, nach Schweinfurt über Knetzgau oder Theres in jeweils ca. 14km Entfernung.

Eine Bahnverbindung besteht in Königsberg nicht mehr, der nächste Bahnhof ist in Haßfurt. Die nächsten Anbindungen an überregionale ICE-Anbindung sind in Bamberg oder Würzburg. Ein Busverbindung nach Haßfurt besteht Werktags im Stundentakt zwischen ca. 5:00 und 20:00h, die Fahrt dauert rund 10min. Samstags und Sonntags gibt es nur jeweils nur drei bis vier Verbindungen in beide Richtungen.

Der nächst gelegene Flughafen ist der „Albrecht-Dürer-Airport“ im Norden Nürnbergs in ca. 100 km Entfernung.

Über den Fernradweg Haßfurt-Meinigen kann Haßfurt im Süden oder Hofheim im Norden in jeweils ca. einer halben Stunde erreicht werden. Der Radweg verläuft ohne nennenswerte Steigungen weitgehend auf der ehemaligen Bahntrasse des sogenannten „Hofheimerle“, die 1995 stillgelegt wurde. Daneben gibt es eine Anbindung über ein lokales Radwegenetz in die Ortsteile und Nachbargemeinden, die weitgehend auf Flurwegen abseits des Kfz-Verkehrs verlaufen.

Im Stadtgebiet und im Naturpark gibt es ein attraktives Netz von örtlichen Wanderwegen und Fernwanderwegen. Hervorzuheben ist hierbei der Amtsbotenweg. Er folgt der historischen Fußwegverbindung der Kuriere ins ca. 50 km entfernte Coburg, dem Königsberg von 1826 bis 1920 angehörte. Auch der Rennweg ist ein populärer Fernwanderweg, der als historischer Boten- und Kurierweg auf den Haßbergekkämmen, etwas östlich von Königsberg verläuft.

1

ANALYSE

1



Bildunterschrift

1.1.4 Rolle in der Region

Königsberg i. Bay. liegt abseits der Ballungsräume am Rand der sehr ländlich geprägten Haßberge, ist durch eine direkte Straßenanbindung jedoch gut an Haßfurt und Schweinfurt angebunden. Auch den Bamberger Raum erreicht man mit dem Kfz in rund einer halben Stunde.

Trotz der abseitigen Lage gibt es ein großes Gewerbegebiet am Hauptort mit Unternehmen, die wichtige Arbeitgeber in der Region sind.

Dies sind die Fränkische Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. KG (FRÄNKISCHE), ein 1906 gegründetes Familienunternehmen mit weltweit 22 Produktions- und Vertriebsstandorten und über 5.000 Mitarbeitende. Der Hauptsitz ist in Königsberg, hier sind ca. 1.900 Mitarbeitende beschäftigt. Das Unternehmen entwickelt, produziert und vermarktet Rohre, Schächte und weitere Systemkomponenten, es gilt als weltweit erster Hersteller von Wellrohren.

Außerdem ist hier das weltweit aktive mittelständische Familienunternehmen Regiolux ansässig, das 1952 gegründet wurde. Es produziert technische Leuchten für Industrie und Gewerbe, Verwaltungen, Bildungseinrichtungen, öffentliche Bereiche oder Handel. Am Standort im Hauptort von Königsberg i. Bay. sind ca. 260 Mitarbeitende beschäftigt.

Auch die Firma Benkert Bänke ist ein überregional bedeutendes Unternehmen aus dem Königsberger Ortsteil Altershausen, das Möblierung für den öffentlichen Raum herstellt. Das vom international renommierten Schweizer Architekten Mario Botta 1998 entworfene Büro- und Produktionsgebäude ist ein herausragendes Bauwerk moderner Architektur des ausgehenden 20. Jahrhunderts.

Hinzu kommen zahlreiche weitere Handwerks-Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, die

zusammen mit den Großunternehmen insgesamt Arbeitsplätze für ca. 2.350 Beschäftigte in Königsberg bieten. Gegenüber 1.580 Beschäftigten mit Wohnort in Königsberg, unter denen auch viele Auspendler sind, bedeutet dies einen großen Überschuss an Einpendlern. Dementsprechend ist auch die Nachfrage nach Wohnraum - insbesondere zur Miete - in Königsberg hoch.

Der Fremdenverkehr spielt in Königsberg auch eine wichtige Rolle. Insbesondere Tagesausflügler aus dem gesamten nordbayerischen Raum besuchen das malerische Städtchen, meist für einen Ausflugsaufenthalt von einigen Stunden. Die meisten Besucher reisen mit dem Auto an, in den Sommermonaten kommen auch zahlreiche Motorradfahrer.

Auch der Wander- und Radtourismus, insbesondere durch Verbreitung von E-Bikes bekam in jüngerer Vergangenheit im Naturpark Haßberge eine stark zunehmende Bedeutung.

Es gibt in den örtlichen Beherbergungsbetrieben rund 11.100 Übernachtungen pro Jahr (Stand 2018 vor der Corona-Pandemie), der Anteil von Besuchern aus dem Ausland liegt hierbei unter 0,5%. Die Aufenthaltsdauer beträgt durchschnittlich zwei Tage, es ist jedoch nicht bekannt wie groß der Anteil von touristischen Übernachtungen gegenüber dienstlichen Reisen zu den örtlichen Großunternehmen ist. Eine Stärkung des Tourismus ist künftig durch die Errichtung des Naturparkzentrums des Naturparks Haßberge zu erwarten, für das Königsberg 2020 als Standort den Zuschlag bekommen hat. Das Zentrum soll den Bekanntheitsgrad des Naturparks stärken, Anlaufpunkt für Veranstaltungen und außerschulischer Lernort sein. 20 000 Besucher werden im Jahr erwartet.

1

ANALYSE

1.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

1 Im Bereich der Vorstadt des heutigen Königsberg entstand ab ca. 750 ein Meierhof, der sich zu einer königlichen Domäne entwickelte. Für die Stadtgründung ist aber nicht eine Entwicklung aus dieser dörflichen Siedlung heraus entscheidend, sondern die Anlage als Burggut um 1180 im Zusammenhang mit der Errichtung der Burg. Diese ließ der Stauferkaiser Friedrich I. ab ca. 1170 in strategisch günstiger Lage zwischen zwei Kaiserpfalzen sowie zur Kontrolle des Haßgaus und des Eingangs zu den Haßbergen auf dem als „Weinberg des Königs“ bezeichneten Berg errichten.

Der Ort erhält 1333 durch Kaiser Ludwig den Bayern das Marktrecht, verbunden mit dem Privileg Salz aus Thüringen handeln zu dürfen, was auch die staatsrechtliche Ausrichtung nach Norden beeinflusste.

Seit 1400 gehörte die Stadt den Landgrafen von Thüringen aus dem Hause Wettin und blieb fast ohne Unterbrechung bis zum Anschluss an Bayern 1920 im Besitz verschiedener sächsischer Herzogtümer. Die Stadt gehörte ab 1447 zu Sachsen, ab 1683 zu Sachsen-Hildburghausen und zuletzt, von 1826 – 1919, zu Sachsen-Coburg und Gotha.

Während des gesamten 15. Jahrhunderts wurde an der Erweiterung der Stadt und Vergrößerung der Stadtbefestigung gebaut, auch die ehemaligen Vorstädte, die Haßfurter und Unfinder Vorstadt, waren durch Palisadenwälle einbezogen.

Nach zwei verheerenden Stadtbränden im 30-jährigen Krieg erfährt die Stadt nach Wiederaufbau im späten 17. und 18. Jahrhundert ihre Blütezeit. Nach dieser Zeit ist die Bedeutung der Stadt zurückgegangen, sie wandelte sich von einer Stadt des Handels und Gewerbes zu einer Stadt, die sich mehr und mehr der Landwirtschaft zuwenden musste.

Zwischen dem Herzogtum Coburg und dem Freistaat Bayern wurde 1920 ein Staatsvertrag zum Anschluss an Bayern geschlossen. Damit wurde die Exklave Königsberg dem bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken zugeteilt. Die Stadt wechselte im Namenszusatz von „Königsberg in Franken“ zu „Königsberg in Bayern“.

Folgende Auswahl geschichtlicher Eckdaten ist insbesondere für die bauliche Entwicklung der Stadt interessant:

- 1343 Erwähnung erste Stadtmauer
- 1358 Selbstständige Gerichtsbarkeit und damit vollständiges Stadtrecht
- 1432 Einweihung der Stadtkirche
- 1436 Geburt des Astronomen Johannes Müller - „Regiomontanus“
- 1456 Bau des Rathauses
1668 Wiederaufbau nach Stadtbränden
- 1523 (Reformation Anfang 16. Jahrhundert)
Stadtbevölkerung und Marienkirche werden evangelisch-lutherisch
- 1584 / 1533 / 1675 Pest- und Typhusepidemien sowie Auswirkungen des 30-jährigen Krieges. Die Einwohnerzahl reduziert sich von ca. 2000 (1550) auf ca. 500 (1700)
- 1632 / 1640 (30-jähriger Krieg)
zwei verheerende Stadtbrände mit Zerstörung des Rathauses, der Marienkirche und dem größten Teil der Bürgerhäuser



Uraufnahme von ca. 1830. Im historischen Bereich bis zum umgebenden ehemaligen Stadtgraben zeigt sich die Stadtstruktur bis heute nahezu unverändert, Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung

ANALYSE

1.2

1

- 1764 Beginn der Beseitigung der Stadtbefestigung und Einebnung der Gräben
- 1848 Königsberg stellt eine Bürgerwehr auf, um die deutsche Revolution zu unterstützen. Heute ist die Königsberger Bürgerwehr eine der wenigen verbliebenen in Deutschland, die noch ihre Tradition pflegt. Der Auszug der Bürgerwehr an Pfingsten ist ein festlicher Höhepunkt im Jahr.
- 1892 Eisenbahnanschluss mit Eröffnung der Strecke Haßfurt – Hofheim. Die im Volksmund „Hofheimerle“ genannte Bahnverbindung wurde 1995 stillgelegt
- 1912 Siedeln die 1906 in Schweinfurt gegründeten Fränkischen Rohwerke nach Königsberg und haben dort bis heute ihren Hauptsitz
- 1918 Ende Erster Weltkrieg und Auflösung des Herzogtums Coburg zum Freistaat Coburg
- 1920 Nach Volksabstimmung Anschluss an Bayern. Die Exklave Königsberg wird dem Landratsamt Hofheim im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken zugeteilt
- 1945 Nach starkem Zustrom von Heimatvertriebenen steigt der katholische Bevölkerungsanteil, 1956/57 wird die Katholische Kirche St. Josef errichtet
- 1972 Gebietsreform. Neustrukturierung des Landkreises Haßberge. Eingemeindungen zur Stadt Königsberg i.Bay.: 1972 Unfinden, Köslau, Kottenbrunn, Altershausen, Hofstetten, Römershofen; 1974 Junkersdorf; 1978 Dörlis, Hellingen, Holzhausen
- 1985 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm und Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen mit Festsetzung des Sanierungsgebietes am 21.01.1991

inhaltlich wiedergegeben aus folgenden Quellen:

- *Rudolf Mett, Stadtführer Königsberg, Hofheim/Ufr., 1985*
- *Stadt Königsberg, Internetseite: koenigsberg.de*
- *de.wikivoyage.org/wiki/Königsberg_in_Bayern*
- *de.wikipedia.org/wiki/Königsberg_in_Bayern*
- *Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Text der bayerischen Denkmalliste, Stand Mai 2022*



Von Haßfurt zum westlichen Haßbergetrauf bis Königsberg im Positionsblatt um 1860.
Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung

ANALYSE

1.3 ORTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

1 Historische Stadtstruktur und wichtige erhaltene historische Gebäude in Königsberg

Im Zuge des 30jährigen Krieges gab es in Königsberg 1632 und 1640 zwei große Stadtbrände, bei denen ein Großteil der damaligen Bebauung zerstört wurde. Der Wiederaufbau erfolgte in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts auf der mittelalterlichen Parzellenstruktur und prägt bis heute das historische Stadtbild. Durch die gleiche Zeitstellung der Gebäude der Wiederbebauung, die überwiegend in Fachwerkbauweise erfolgte, wirkt das Stadtbild heute sehr harmonisch und geschlossen.

Auch die historische Stadtgrenze ist heute noch klar ablesbar, wenn auch von der ehemaligen Befestigung nur noch Mauerzüge im südwestlichen Abschnitt zwischen der Pfarrgasse und der Burg, einige Fragmente der Mauer am nördlichen Stadtrand im Rückraum der Marienstraße und Pfaffengasse sowie das Haßfurter und Unfinder Tor erhalten sind. In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurden die Befestigungsmauern großenteils entfernt und der Stadtgraben eingeebnet. An dessen Stelle wurden Gärten angelegt, die heute noch weitgehend vorhanden sind und den alten Stadtumriss gut nachvollziehbar machen.

Der Stadtgrundriss hatte sich bereits im Mittelalter entwickelt. Aufgrund der Topografie wirkt er zunächst unregelmäßig, der Marktplatz mit der zentralen Funktion liegt asymmetrisch am Rand, unmittelbar am Unfinder Tor. Trotzdem zeichnet sich eine Ordnung von Haupt- und Nebenachsen ab.

Die Eduard-Lingel-Straße bildet, vom Haßfurter Tor kommen eine west-östliche Straßenachse, die in der Sichtachse auf das Rathaus führt und sich kurz vor dem Anstieg zum Marktplatz teilt. Parallel führt die Marienstraße ebenfalls in west-östliche Richtung und flankiert zunächst die Stadtpfarrkirche bevor sie den Marktplatz erreicht.

Der von Rathaus und Pfarrkirche umstandene Marktplatz bildet das weltliche und geistige Zentrum der Stadt. Gleichzeitig bildet er den Auftakt zu einer nord-südlich verlaufenden Achse und geht in den zum Schlossberg ansteigenden Salzmarkt über, der überwiegend von traufständig aneinander gereihten, repräsentativen Bürgerhäusern umstanden ist. Den südlichen Abschluss des Platzes bildet das freistehende Graf-Walderseer-Haus, ehemals Sitz des Amtsmannes und seit Mitte des 20. Jahrhunderts katholisches Pfarramt. Die moderne katholische Kirche wurde 1955/57 etwas versetzt am Hang des Schlossbergs errichtet.

Historische Vorstädte befinden sich vor dem Haßfurter Tor und vor dem Unfinder Tor entlang des Steinwegs bis zum Friedhof. Beide Bereiche waren zum Ende des Mittelalters durch Palisadenwälle in die Stadtbefestigung einbezogen.

Während vor dem Haßfurter Tor keine denkmalgeschützten historischen Gebäude mehr vorhanden sind, befinden sich in der Unfinder Vorstadt neben der Friedhofskirche einige historische Gebäude, die als Einzeldenkmale gelistet sind. Darunter ist auch das Schützentor bzw. Alte Krankenhaus, ein ehemaliges Abschnittstor der Stadtbefestigung, das von 1870 bis 1956 als Krankenhaus genutzt wurde. Der Bereich der Unfinder Vorstadt, die Gärten und Freiflächen im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens sowie die Freiflächen zwischen Stadt und Burg sind Teil des Ensembles „Altstadt Königsberg i. Bay und Schlossberg“.

Wichtige Baudenkmale, die auch von touristischem Interesse sind:

Am **Marktplatz**, der im 15. Jahrhundert entstand, als Rathaus und Kirche Mittelpunkt der Stadt wurden.

- In der Mitte steht der **Marktbrunnen**, eine

um 1870 erneuerte Fassung eines Vorgängerbrunnen an leicht versetztem Standort.

- Die spätgotische **Stadtkirche / Pfarrkirche St. Maria** umfasst eine dreischiffige Staffelhalle mit eingezogenem Chor, nördlichem Chorflankenturm mit welscher Haube und südlichem Treppenturm.

Mit dem Bau wurde 1397 begonnen, der Überlieferung nach wollten die Königsberger einen Dom am Standort der ersten Burg Königsbergs errichten, entsprechend beeindruckend wurde der mächtige Bau. Die Kirche wurde 1523 evangelisch-lutherisch. Nach verheerenden Stadtbränden wurde der Bau 1640 schwer beschädigt. Eine Erneuerung erfolgte 1651-67 sowie um 1700. 1898/1904 wurde das Innere regotisiert, 2002 bis 2005 erfolgte eine umfassende Außensanierung.



Bildunterschrift

- Das **Rathaus** ist ein freistehender zweigeschossiger, zum Marktplatz traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Dachreiter. Der Bau wurde 1456 begonnen, das Obergeschoss wurde beim Stadtbrand 1632 zerstört und bis 1668 wieder errichtet. An der nordöstlichen Rathausecke steht eine Rolandsfigur von 1605 als Zeichen der Stadtrechte und des kaiserlichen Ursprungs der Stadt.

- Der **Gasthof Goldner Stern (Marktplatz 6)** ist zweigeschossiges Walmdachhaus in Ecklage zum Salzmarkt mit Fachwerkobergeschoss. Das vorhandene Gebäude stammt von 1846, ein Vorgängerbau wurde beim Stadtbrand 1632 zerstört. Das Gasthaus galt als „erstes Haus am Platze“ und beherbergte viele prominente und adelige Gäste. Aktuell findet im Goldnen Stern nur Hotelbetrieb statt, die Aktivierung der Gastronomie, möglichst mit Freischankfläche im Herzen der Stadt wäre eine wichtige Stärkung.

Am **Salzmarkt**. Der im Mittelalter breit angelegte Straßenmarkt war historisch nicht nur Durchgangsstraße zur Burg und weiter zum Rennweg sondern auch ein Handelsplatz, dessen wichtigste Ware gemäß dem Namen das Salz war. Der Handel mit Salz aus Thüringen ist ursächlich, dass die Stadt staatsrechtlich über Jahrhunderte nach Norden ausgerichtet wurde.

Der aufsteigende Straßenraum ist durch die einheitliche Bebauung mit überwiegend traufständigen, zweigeschossigen, repräsentativen Bürgerhäusern mit Fachwerkobergeschossen gekennzeichnet. Für die Stadtgeschichte bedeutende Gebäude am Salzmarkt sind:

- **Salzmarkt 6**. In einem Vorgängerbau des Anwesens wurde 1436 Johannes Müller, später

ANALYSE

1

Regiomontanus genannt (lateinisch „Königsberger“), geboren. Er war ein bedeutender Astronom des 15. Jahrhunderts und ist für den Beginn der des Kopernikanischen Weltbildes mitverantwortlich. Sein Standbild schmückt den Marktbrunnen, in der ehemaligen Neuapostolischen Kirche ist ihm eine Ausstellung gewidmet.

- **Salzmarkt 9**, das sogenannte **Tilly-Haus**. Hier quartierte sich im 30-jährigen Krieg der kaiserliche General Tilly ein, dessen Aufenthalt zum ersten großen Stadtbrand 1632 führte.

Weitere wichtige Gebäude in der Altstadt:

Brauhaus (Altes Brauhaus 4)

Das ehemalige Kommunbrauhaus wurde 1810 anstelle der Stadtmauer als langgestreckter eingeschossiger Fachwerk-Satteldachbau mit weitem Dachüberstand errichtet. Ein weiterer Gebäudeteil ist ein klassizistischer, zweigeschossiger Walmdachbau. Im Zuge der Stadtsanierung wurde hier seitens der Stadt 1995/97 ein **Kunsthandwerkerhof** eingerichtet, der mit seinen Ausstellungsräumen und dem zugehörigen Café ein beliebter Anlaufpunkt bei der Besuchern der Stadt wurde. Aktuell (2022) wird ein neuer Pächter für den Kunsthandwerkerhof gesucht.

Sogenanntes Uhrmacherhaus (Marienstraße 36)

Der zweigeschossige, traufständige Satteldachbau mit reich geschnitztem Fachwerkobergeschoss und Werksteingliederungen wird zu den kunstreichsten Fachwerkbauten Frankens gezählt. Der plastische Holzschmuck des Fachwerk-Obergeschosses zeigt mit seinen Fratzenköpfen die typische Handschrift des aus Zeil am Main stammenden Meisters Jörg Hoffmann, der wohl das Haus um 1733 errichtet hat.

Schützentor / Altes Krankenhaus (Steinweg 1)

Der dreigeschossige Walmdachbau mit Tordurchfahrt befindet sich in der Unfinder Vorstadt und war Teil eines Befestigungsabschnitts der ab 1764 zurückgebauten Stadtbefestigung. Er trägt die Bezeichnung „1710“. Ein Seitenflügel wurde im 19. Jahrhundert als zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Erdgeschoss in Quadermauerwerk angebaut. Das Gebäude wurde von 1870 bis 1956 als Krankenhaus genutzt. Da es hier auch eine Entbindungsstation gab, ist es der Geburtsort vieler älterer Königsberger und Bewohner der Umgebung. Es wird daher auch heute noch umgangssprachlich als „Altes Krankenhaus“ bezeichnet. Nach der Nutzung als Krankenhaus wurde das Schützentor als Wohngebäude genutzt und steht aktuell weitgehend leer.

(ehem.) Jugendherberge (Schloßberg 10)

Der langgezogene eingeschossige Satteldachbau mit Zwerchhaus und einem großen Keller war zunächst Weinkelerei. Der Bau aus Hausteine und Ziegel wurde nach dem Niederbrennen des Vorgängerbaus um 1568 errichtet, der Keller ist älter. Das Gebäude wurde um 1880 verändert und diente als Sanatorium, später als Arbeitsdienstlager, Reserve-lazarett, Umsiedlungslager, Caritas-Kinderheim und ab 1952 als Jugendherberge. Trotz zuletzt ca. 6.000 Übernachtungen im Jahr wurde die Jugendherberge seitens des Deutschen Jugendherbergswerks 2019 überraschend geschlossen. Aktuell wird das Gebäude 2022 in ein privates Wohngebäude umgebaut.

Burganlage am Schlossberg

Bei der Burganlage am Schlossberg handelt es sich in erster Linie um eine Burgruine mit Resten spätmittelalterlicher Wehrbauten ab 1168, Umbauten überwiegend im 16. und 17. Jahrhundert sowie historisierenden Wiederaufbauten des 19. und 20. Jahrhunderts.

Zusammen mit der Siedlung am Fuße der Burg wechselte sie häufiger den Besitzer.

Die Burg hat wohl alle Kriege ohne Zerstörungen überstanden, konnte aber weder mit moderner Wohnkultur noch mit verbesserter Kriegstechnik mithalten und der Bauunterhalt wurde vernachlässigt bis sie ab 1764 dem Verfall preisgegeben wurde. 1854 auf Abbruch verkauft, kamen Ruine und Berg schließlich im Jahr 1904 in den Besitz der Stadt. Um die Unterhaltung kümmert sich heute der 1921 gegründete Heimatverein „Schloßberggemeinde Königsberg i.Bay. e.V.“

Schloßberg 3

Das zweigeschossige Mansardwalmdachhaus mit verschiefertem Obergeschoss und Eckpilastern wurde 1714 errichtet und 1756 als Amtsgericht umgebaut. Nebengebäude sind ein zweigeschossiges traufständiges Fachwerk - Wohnhaus mit Satteldach sowie eine traufständige Fachwerk-Remise mit Satteldach, beide wohl auch aus dem 18. Jahrhundert.

Das Hauptgebäude wird heute als Wohn- und Bürogebäude genutzt, die Nebengebäude stehen leer und sind stark sanierungsbedürftig.

Schloßberg 7

Das Hauptgebäude ist eine Villa, die als malerischer, mehrfach gegliederter Walmdachbau mit Fachwerk, Zwerchhaus und Turm errichtet wurde. Daneben befindet sich ein Gästehaus als zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und traufseitiger Obergeschosslaube sowie ein angrenzendes, mittiges Torhäuschen mit Halbwalmdach. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück eine zweigeschossige Fachwerk-Remise. Die gesamte Anlage wurde um 1908-10 im historisierenden Heimatstil errichtet. Heute werden die Gebäude als Wohnhaus und Ferienwohnung genutzt, die Remise steht leer und hat hohen Sanierungsbedarf.

Quellen:

- Rudolf Mett, Stadtführer Königsberg, Hofheim/Ufr., 1985
- Stadt Königsberg, Internetseite: koenigsberg.de
- de.wikivoyage.org/wiki/Königsberg_in_Bayern
- de.wikipedia.org/wiki/Königsberg_in_Bayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Text der bayerischen Denkmalliste, Stand Mai 2022



Bildunterschrift



Bildunterschrift

1

ANALYSE

1 1.3.1 Flächennutzungsplan FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stammt vom 1996, die letzte - 9. Änderung - vom 25. Januar 2022.

Der Bereich der historischen Altstadt ist als gemischte Baufläche dargestellt. Dazwischen haben die Pfarrkirche und das Rathaus sowie die mittlerweile geschlossene Jugendherberge die Signatur von Gemeinbedarfsflächen. Außerhalb der Altstadt ist die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen um den Bleichdamm ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Der Bereich des historischen Stadtgrabens ist mit Ausnahme der Bereichs unmittelbar um das Unfindener Tor als Grünfläche dargestellt. Der Bereich um die Burg ist ein geschützter Landschaftsbestandteil.

Die historische Unfinder Vorstadt hat die Signatur einer Wohnbaufläche, ebenso die weitläufig im Süden der Altstadt liegenden Wohngebiete. Außerdem gibt es im Norden östlich der Unfinder Straße ein Wohngebiet, das durch den Friedhof und Sportplätze vom Hauptort getrennt liegt. Gegenüber auf der westlichen Seite der Unfinder Straße befinden sich die einzigen geplanten Reserve-Wohnbauflächen des Hauptortes, von denen ein Teil um den Wacholderweg 2024 aktuell bereits erschlossen und teilweise bebaut ist.

Eine Signatur mit der Bezeichnung „Grenze für langfristige bauliche Entwicklung“ verläuft am Rand der heute weitgehend bebauten Gebiete und lässt kaum Raum für weitere Entwicklungsflächen. Auch der Bereich des ehemaligen Stadtgrabens ist durch den Verlauf der Signatur nicht für bauliche Entwicklungen vorgesehen.

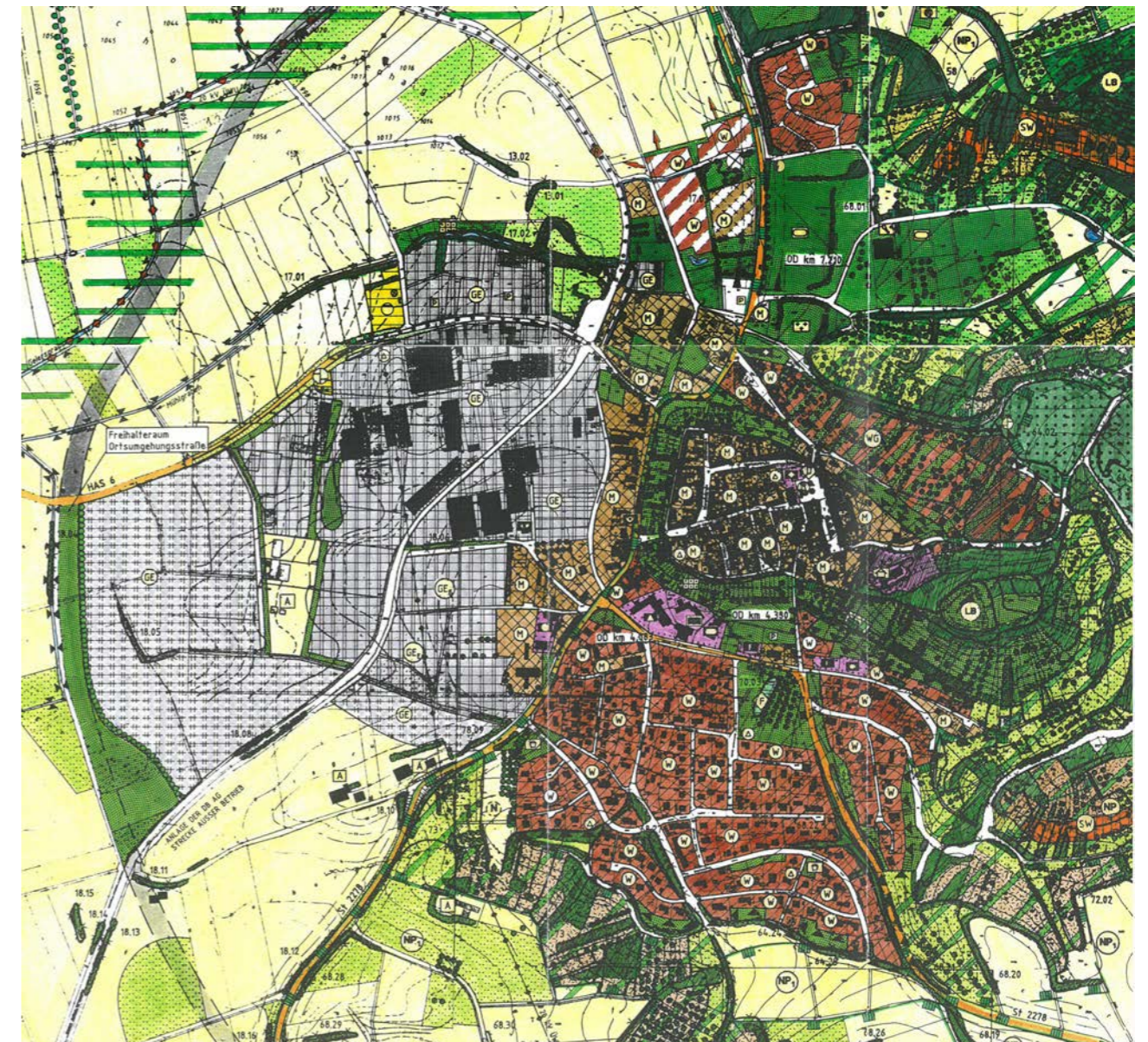
Nördlich des Stadtgrabens und des Schlossberges ist zwischen der Thomas-Klingg-Steige und Kuhsteige ein Bereich als durchgrünte Wohnbaufläche dargestellt. Hier sind größere Wohnhäuser

und Villen mit größeren Gärten in Durchmischung mit Gehölzen und Streuobstwiesen vorhandenen.

Westlich der Regiomontanusstraße, die im Süden in die Haßfurter Straße übergeht, ist ein Streifen gemischter Bauflächen, dahinter schließen sich die großflächige Gewerbegebiete an, die überwiegend von den Fränkischen Rohrwerken genutzt sind. Weiter nach Westen und Süden gibt es noch Reservflächen, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, aber aktuell noch landwirtschaftlich genutzt werden. Den westlichen Abschluss bildet ein als Freihalteraum für eine Umgehungsstraße eingezeichneter Streifen zwischen dem Hauptort Königsberg und dem Stadtteil Hellingen, die bisher nicht realisiert ist.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Hauptortes umfassen die bisher nicht erschlossenen und bebauten Flächen in größerem Zusammenhang:

- für Wohnbauflächen (an der Unfinder Straße) ca. 0,9ha
- für gemischte Bauflächen (an der Unfinder Straße) ca. 0,7ha
- für eingeschränkte Gewerbegebiete (am westlichen Ortsrand) ca. 7,0ha



Bildunterschrift

ANALYSE

1



Bildunterschrift

1.3.2 Bauleitplanung

Im Umfeld der Altstadt hat die Stadt Königsberg in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Bebauungspläne beschlossen, die im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen regeln:

- Ortsabrundungssatzung für das Wohngebiet in Hanglage nördlich der Altstadt zwischen der Thomas-Klingg-Steige und Kuhsteige, das im FNP als durchgrünte Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge am Schlossberg liegt ebenfalls innerhalb der Abgrenzung dieses BP.
- Bebauungsplan „Bleichdamm“ für den Bereich um den Bleichdamm mit den anschließenden öffentlichen Gebäuden Grundschule, Kindergarten, Hallenbad, Stadthalle
- Bebauungsplan „Lauerbach“ für den Bereich der in den 2010er Jahren errichteten Seniorenwohnanlage SeniVita südlich der Alleestraße gegenüber des Bleichdamms
- Bebauungsplan für den Bereich um die Einmündung Haßfurter Straße / Donzener Straße mit Darstellung des Straßenbauwerks und gewerblicher Bauflächen
- Bebauungspläne „Neue Straße“ und „Briegelstraße“ für die Errichtung der Wohnsiedlungen im südlichen Stadtgebiet des Hauptortes

Während der Bearbeitung des ISEK befinden sich 2022/2023 im Bereich des Hauptortes keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung.

1.3.3 Sanierungsgebiet

1985 erfolgte die Aufnahme Königsbergs in das Städtebauförderungsprogramm. Damit erfolgte der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen durch das Architekturbüro Schulz-Boedecker-Schinzel aus München, deren Abschluss mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes Altstadt am 21.01.1991 erfolgte.

1.3.4 Gestaltungssatzung

Die Stadt Königsberg i.Bay. hatte bereits am 3. März 1970 die „Gemeindeverordnung über die Baugestaltung im Altstadtbereich der Stadt Königsberg i.Bay., Landkreis Hofheim i. UFr.“ erlassen. Diese Verordnung hat sich weitgehend bewährt und es ist über Jahrzehnte gelungen, das ursprüngliche Stadtbild zu erhalten. Aufgrund erheblicher bautechnischer Veränderungen war es jedoch erforderlich die Verordnung anzupassen. Eine Gestaltungssatzung gem. §81 BayBO wurde daher im Jahr 2010 erarbeitet und erlassen.

Die Gestaltungssatzung für die Altstadt Königsberg i. Bayern in der Neufassung von 2010 (1.Änderung vom 12.04.2019) soll den Bürgerinnen und Bürgern bei der Sanierung ihrer Häuser und Freiräume eine Orientierung geben. Gleichzeitig ist sie Grundlage für die Sanierungsberatungen und das kommunale Förderprogramm.

Gestalterisches Ziel bei Sanierungsmaßnahmen aber auch bei Neubauten ist es gemäß Satzung, den einzelnen Gebäuden ihre Eigenart zu bewahren, diese (wieder) herzustellen oder zu konservieren. Was an alter Substanz noch vorhanden ist, soll nach Möglichkeit erhalten und geschützt werden. Jede Um- und Neugestaltung soll so erfolgen, wie es für den betreffenden Haustyp charakteristisch

1

ANALYSE

1 ist. Dabei ist zwischen den Anforderungen und den Ansprüchen an eine dem Stadtbild zuträglich Gestaltung und Denkmalschutz sowie den Bedürfnissen der Bauwerber und Bewohner zu vermitteln.“

In den §§ 1 bis 3 werden zunächst der Geltungsbereich, der Umgang mit den Grünflächen im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens und vor der Stadtmauer am Schlossberg sowie der allgemeine Umgang mit dem Ortsbild beschrieben.

§ 4 hebt die besondere Bedeutung von Bau- und Kunstdenkmälern sowie denkmalschutzwürdigen Bauten hervor.

§ 6 regelt den Umgang mit Lage, Abstand und Grundflächen der Gebäude.

In den §§ 7 bis 15 werden die einzelnen Bauelemente der Gebäude und Freiräume beschrieben und die Anforderungen an die Gestaltung formuliert.

Die §§ 17 bis 19 regeln schließlich Ausnahmen und Befreiungen sowie Ordnungswidrigkeiten und das Inkrafttreten der Satzung.

Eine 1. Änderung der Satzung vom 12.04.2019 modifiziert den Umgang mit dem Thema Photovoltaik-Kollektoren.

1.3.5 Kommunales Förderprogramm

Der Stadtrat von Königsberg in Bayern hat am 20. Oktober 1998 ein Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen beschlossen, das im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms angewendet wird.

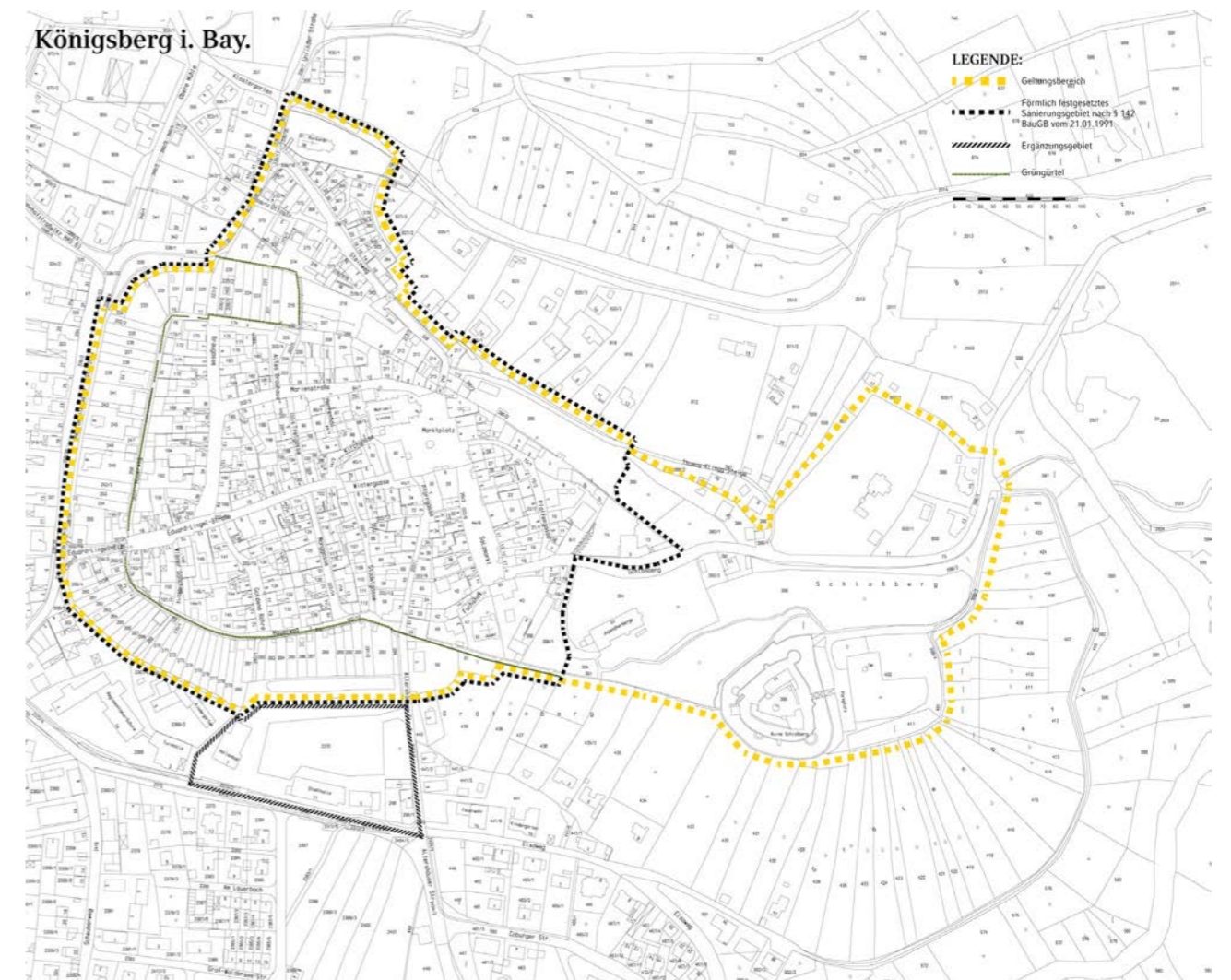
Förderungsgebiet ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Altstadt.

Zweck des Kommunalen Förderungsprogramms ist die Erhaltung und Förderung des eigen-ständigen Charakters von Königsberg in Bayern als historisch besonders wertvolle fränkische Acker-Bürgerstadt. Geeignete bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und Gestaltung von Gebäuden und deren Freiflächen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte sollen unterstützt werden.

Förderfähige Maßnahmen sind:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude, der Werkstätten, der landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter
- Fassaden: Oberflächen, sowie Öffnungen wie Fenster, Türen und Haustore
- Dächer: Dachdeckung und Dachaufbauten
- Einfriedungen: Hofmauern, Zäune, Hof Tore und Hofeinfahrten
- Einzelelemente: Kellerabgänge und Treppen, private Vorflächen und Hofräume mit öffentlicher Wirkung, ortstypische Begrünung, Vorgärten und Entsiegelung, ortstypische Werbeanlagen

Nach vorheriger fachlicher Beratung sind bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt, jedoch höchstens 30.000 € förderfähig. Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50% des zuwendungsfähigen Kostenangebots anerkannt werden.



Bildunterschrift

ANALYSE

1.4 BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

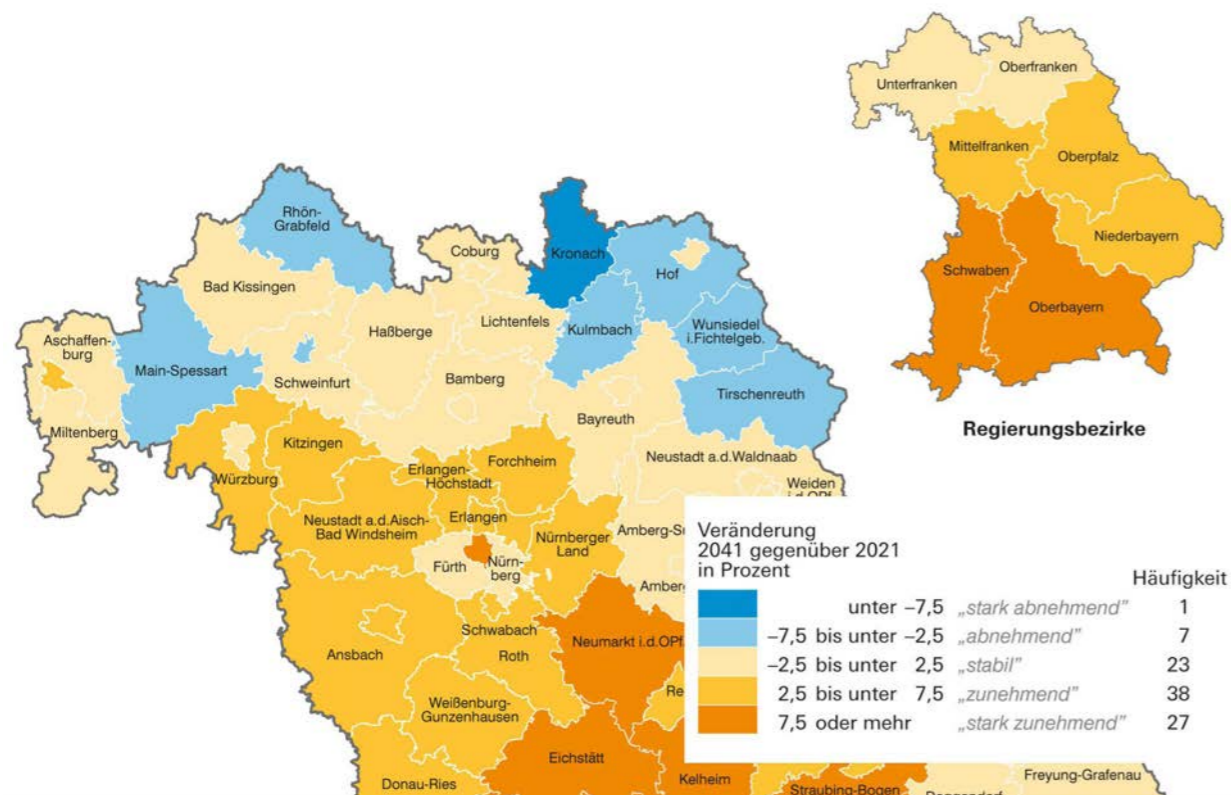
1 1.4.1 Großräumige Betrachtung

Die Stadt Königsberg liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im Landkreis Haßberge. Nachbargemeinden sind Hofheim in Unterfranken, Burgpreppach, Ebern, Kirchlauter, Zeil am Main, Haßfurt und Riedbach.

Bayerische Nachbarlandkreise sind Coburg, Bamberg, Schweinfurt, Rhön-Grabfeld und im Norden der Thüringische Landkreis Hildburghausen.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerungszahl des Landkreises Haßberge bis 2041 stabil bleiben. Auch für die umgebenden bayerischen Landkreise wird ein stabiles Wachstum vorhergesagt, außer den Landkreis Rhön-Grabfeld, für den eine Abnahme im Bereich von 2,5 – 7,5 % prognostiziert wird (vgl. Abb 1).

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent

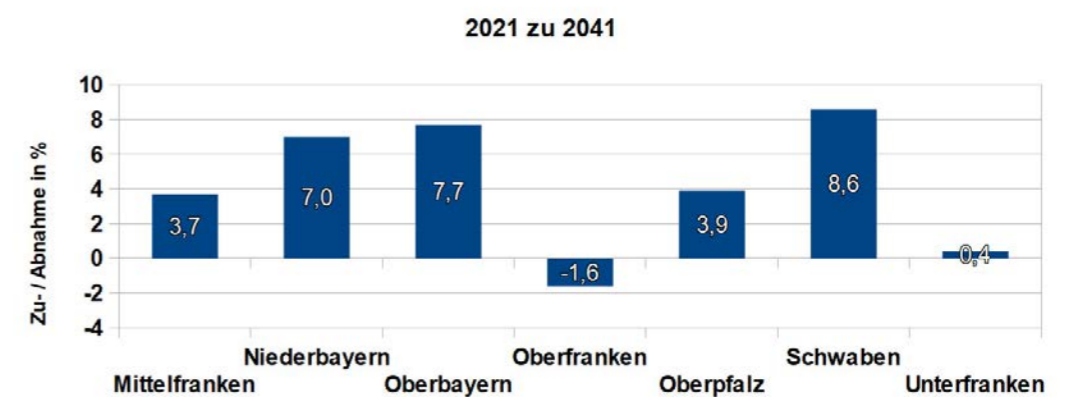


Bildunterschrift

1.4.2 Entwicklung der Regierungsbezirke

Bei der Gegenüberstellung der bayerischen Regierungsbezirke zeigt sich, dass Unterfranken mit 0,4 % eine zukünftig bevölkerungsstabile bis leicht zunehmende Entwicklung in den kommenden 20 Jahren nehmen soll.

Bevölkerungsentwicklung Regierungsbezirke Bayern



Bildunterschrift

ANALYSE

1 1.4.3 Bevölkerungsentwicklung Königsberg i.Bay.

Bemerkenswert ist, dass die Bevölkerungszahl vom Beginn der Aufzeichnungen 1840 (ca. 3.544) und heute (3.624) fast gleich ist, wenn sie sich auf das gleiche Gebiet der heutigen Gesamtstadt mit Ortsteilen bezieht. Dies ist den Angaben des bayrischen Landesamtes für Statistik nicht genau zu entnehmen, insbesondere durch die Gebietsreform von 1972 gab es umfassende räumliche Veränderungen der Stadtstruktur.

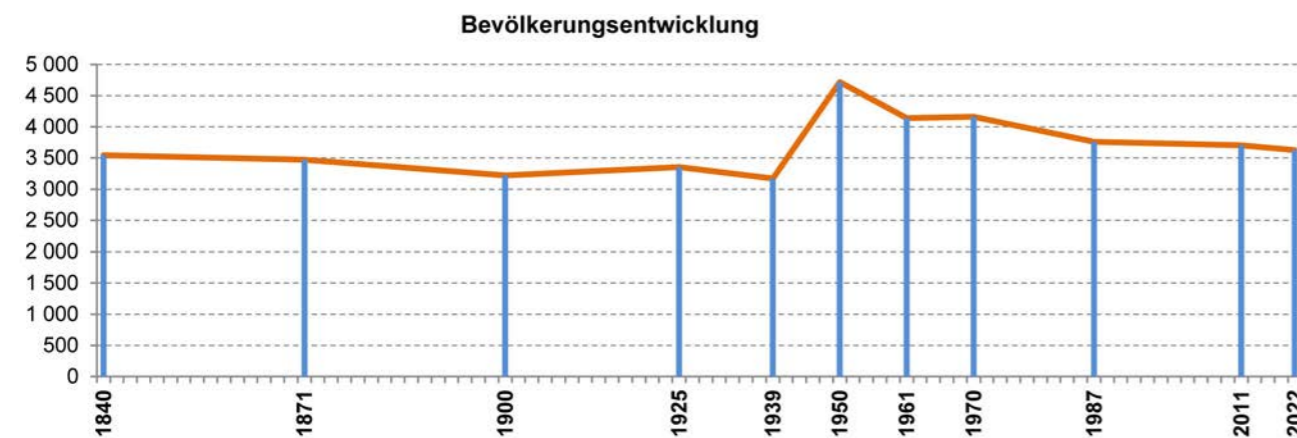
Von 1840 bis 1940 entwickelt sich die Zahl relativ konstant und lag bei ca. 3.600 – 3.400 Einwohnern. Ab 1940 und in der Nachkriegszeit lässt sich eine Steigerung auf bis zu ca. 4.700 Einwohnern verzeichnen, was durch die Aufnahme von vielen Flüchtlingen aus den ehemals ostdeutschen Gebieten begründet ist. Ab 1950 sind die Bevölkerungszahlen wieder rückläufig, wobei sie seit den 1960er

Jahren auf einem relativ konstanten Niveau liegen. Heute hat die gesamte Stadt mit Ortsteilen 3.624 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

Für den Bereich der Altstadt liegen Zahlen seit 1998 vor. Demnach ist die Bevölkerungszahl dort von 618 kontinuierlich auf 481 (2022), also ca. um 1/5 zurückgegangen.

Beim Rückgang der Bewohnerzahlen ist auch der stetig größer werdende Wohnraum pro Einwohner als Megatrend zu berücksichtigen.

Da die Stadtsanierung bereits in den 1980er und 1990er Jahren aktiv angeschoben wurde, sind in den Zahlen der Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt eventuell vorhandene positive Effekte vor 1998 nicht erfasst. Für die Gesamtstadt lässt sich z.B. eine Phase von vermehrten Zuzügen zum Ende der 1980er Jahre und zu Beginn der 2000er Jahre feststellen.



Bildunterschrift

Einwohnerentwicklung (EW/HW) der Königsberger Altstadt von 1998 - laufend

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Gesamt	Stand der Einwohnerzahlen am:	
1998	4	24	62	2	31	1	14	34	104	18	1	43	37	40	38	7	59	49	14	19	17	618	01.01.1999	
1999	4	23	65	2	30	1	16	29	102	16	6	43	41	34	42	5	58	51	14	17	17	616	01.01.2000	
2000	3	26	60	2	29	1	16	28	102	14	12	47	39	34	43	5	58	56	14	17	12	618	01.01.2001	
2001	3	24	64	2	32	0	17	25	100	10	10	53	45	31	45	5	62	55	14	17	11	625	01.01.2002	
2002	2	24	65	2	32	0	15	27	100	9	9	55	47	29	39	5	53	54	13	21	11	612	01.01.2003	
2003	1	19	67	2	31	0	15	26	101	8	9	50	45	29	36	5	54	52	13	21	11	595	01.01.2004	
2004	1	19	63	2	33	0	16	26	94	8	9	50	43	32	40	3	51	51	13	20	10	584	01.01.2005	
2005	1	24	57	2	35	0	17	26	91	7	10	52	46	28	40	4	57	54	11	19	11	592	01.01.2006	
2006	1	25	65	1	33	3	17	26	90	6	10	44	41	23	38	4	55	53	11	18	13	577	01.01.2007	
2007	1	24	55	1	34	4	17	28	90	8	10	50	46	25	36	4	57	51	10	17	13	581	01.01.2008	
2008	0	26	56	1	35	4	18	28	84	9	10	39	45	31	41	3	55	44	13	15	13	570	01.01.2009	
2009	0	23	53	1	34	4	17	26	87	8	10	42	44	30	42	2	54	45	14	16	13	565	01.01.2010	
2010	0	34	57	1	32	5	16	23	82	8	9	43	45	29	40	2	49	44	15	12	11	557	01.01.2011	
2011	0	33	53	1	33	5	15	24	84	9	9	39	46	27	36	2	50	45	15	12	11	549	01.01.2012	
2012	0	33	48	1	35	5	17	23	88	9	8	39	44	29	37	3	50	40	9	12	8	538	01.01.2013	
2013	0	29	52	1	30	5	15	22	85	7	8	39	43	26	40	3	46	41	11	12	7	522	01.01.2014	
2014	0	27	52	1	33	6	15	24	76	7	9	37	39	25	37	3	43	41	12	12	11	510	01.01.2015	
2015	0	27	49	0	31	6	14	24	83	7	9	36	38	26	35	1	38	43	10	11	11	499	01.01.2016	
2016	1	27	48	0	33	6	14	27	75	7	9	34	40	29	33	4	47	46	9	11	12	512	01.01.2017	
2017	2	25	42	3	32	6	14	24	82	3	9	39	41	29	32	4	45	38	9	12	12	503	01.01.2018	
2018	2	28	42	3	33	6	14	28	76	0	9	39	40	34	34	4	47	41	9	12	11	512	01.01.2019	
2019	2	24	42	3	30	6	14	27	75	0	6	38	40	27	32	4	37	40	9	12	11	479	01.01.2020	
2020	2	33	41	5	33	6	14	28	76	1	6	40	36	26	27	4	50	41	8	12	11	500	01.01.2021	
2021	2	32	40	5	31	6	14	27	74	4	6	39	34	26	24	4	49	41	8	12	10	488	01.07.2021	
2022	2	31	39	5	31	6	14	26	73	5	6	41	35	26	26	4	47	40	8	11	5	481	01.01.2022	
2023																								01.01.2023
2024																								01.01.2024
2025																								01.01.2025

- 1 Altes Brauhaus (Am alten Brauhaus)
- 2 Braugasse
- 3 Eduard-Lingel-Str.
- 4 Fuchshof
- 5 Goldene Röhre
- 6 Herrenhof
- 7 Kirchgasse
- 8 Mangasse
- 9 Marienstraße
- 10 Marktplatz
- 11 Mauerweg
- 12 Pfaffgasse
- 13 Pfarrgasse
- 14 Salzmarkt
- 15 Schloßberg
- 16 Stadelgasse
- 17 Steinweg
- 18 Thomas-Klinge-Steige
- 19 Tretgasse
- 20 Ottostraße
- 21 Wintergasse

Bildunterschrift

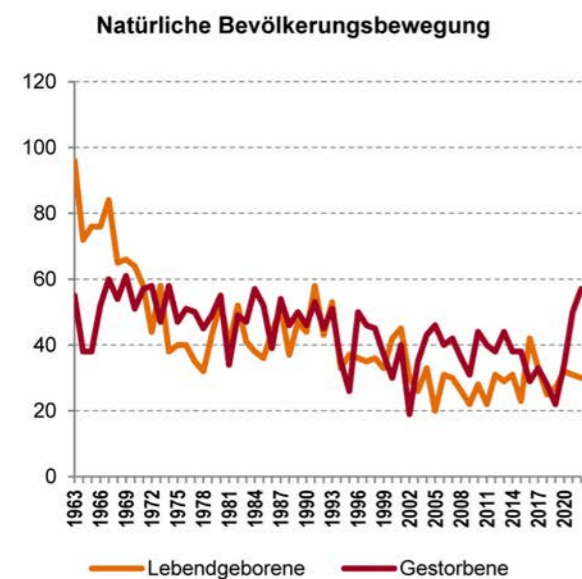
ANALYSE

1 Für ein detailliertes Bild der Bevölkerungsentwicklung spielen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungsbewegungen der Gemeinde eine wichtige Rolle. Hierzu werden die Salden der Geburten- und Sterbefälle sowie die der Zu- und Fortzüge berechnet.

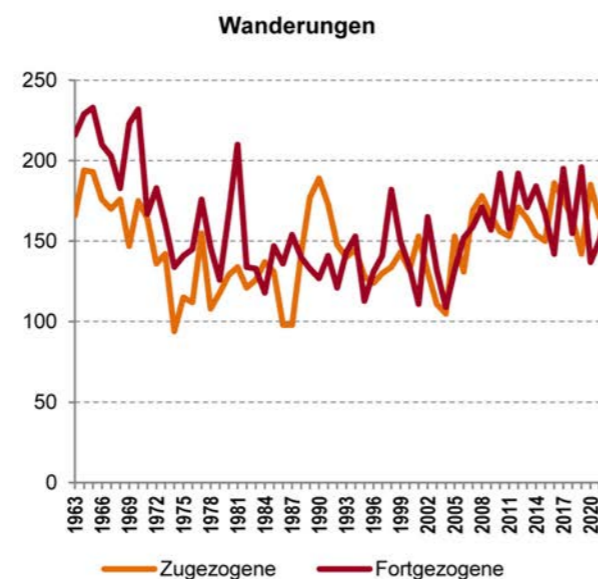
Im Zeitraum von 2019 bis 2022 sind im gesamten Stadtgebiet Königsberg 120 Geburten sowie 163 Sterbefälle statistisch erfasst worden. Die sich daraus ergebende Differenz von 43 verstorbenen begründet die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt.

Unter Einbezug der letzten Jahre weist Königsberg einen leicht negativen Wanderungssaldo auf. In den Jahren 2019 bis 2022 sind 684 Personen nach Königsberg gezogen, wobei 654 Personen weggezogen sind (vgl. Abb. 5). Hier hat sich in den vergangenen Jahren der Trend zu mehr Zuzügen umgekehrt.

Unter Berücksichtigung der Salden aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderung ergibt sich für die Stadt ein negativer Gesamtsaldo von -13 Personen. Dies bedeutet eine leichte Bevölkerungsabnahme während der vergangenen 4 Jahre.



Bildunterschrift



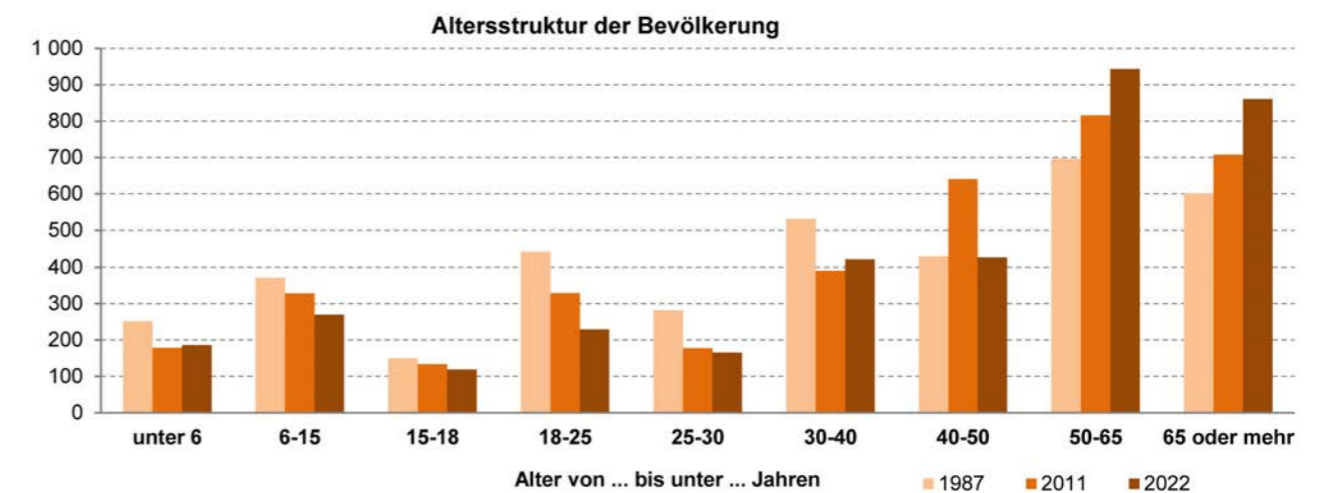
Bildunterschrift

1.4.4 Altersstruktur

Die in Abbildung 6 dargestellte Altersstruktur gibt Auskunft über den prozentualen Anteil der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Königsberg i.Bay. (mit Ortsteilen).

Mit Blick auf die altersstrukturelle Entwicklung der letzten rund 30 Jahre zeigt sich ein für den ländlichen Raum typisches Bild.

In den Randbereichen hat der Anteil der unter 18-Jährigen von 19,3% auf 15,9% abgenommen, der Anteil der über 65-Jährigen ist von 20,3% auf 23,8% angestiegen. Bei den 40- bis unter 65-Jährigen ist eine deutlicher anteiliger Anstieg von 29,3% auf 37,8% zu verzeichnen. Dies wird in den kommenden Jahrzehnten rechnerisch zu einem starken Anstieg der über 65-Jährigen führen.



Bildunterschrift

ANALYSE

1

1.4.5 Bildung

Die Versorgung der Gemeinde mit Bildungseinrichtungen wird durch die südlich der Altstadt gelegene Regiomontanus-Grundschule gedeckt, sie ist die einzige Schule im Stadtgebiet. Im Schuljahr 2020/2021 wurden dort 108 Schülerinnen und Schülern von sechs voll- und teilzeitbeschäftigten Lehrkräften unterrichtet.

Das nächsten Mittelschulen befinden sich in Haßfurt und Hofheim Ufr., die nächste Realschule und das nächste Gymnasium sind in Haßfurt.

In Königsberg bestehen zusätzlich Angebote der Volkshochschule.

1.4.6 Kinderbetreuung

Insgesamt leben 2022 im Hauptort Königsberg 130 Kinder, davon 97 in den Siedlungen und 33 in der Altstadt.

Für die Kinderbetreuung gibt es im Hauptort Königsberg i.Bay. zwei Kindergärten sowie seit 2018 zusätzlich einen Kinderhort.

Der evangelische Kindergarten „Die Arche“ liegt am Rand der Altstadt in der Nähe des Bleichdamms in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule und anderen in diesem Bereich konzentrierten öffentlichen Einrichtungen. Die KITA bietet 107 Krippen- und Regelplätze an, die sich auf fünf Gruppen verteilen. Im evangelischen Kindergarten werden 33 Kinder aus den Siedlungen des Hauptortes und 10 Kinder aus der Altstadt betreut. Die übrigen Kinder kommen aus den Ortsteilen und der Umgebung.

Der Kindergarten des Roten Kreuz BRK KITA „Unter der Burg“ liegt am Rand der Altstadt unterhalb des Schlossbergs direkt neben dem Feuerwehrhaus in

der Elsastraße. Die KITA bietet 12 Krippen- und 50 Regelplätze an, die sich auf drei Gruppen verteilen. 2022 werden dort 14 Kinder aus den Siedlungen des Hauptortes und ein Kind aus der Altstadt betreut. Die übrigen Kinder kommen aus den Ortsteilen und der Umgebung.

Insgesamt befinden sich in den beiden Kindergärten 58 Kinder aus dem Hauptort, davon 11 aus der Altstadt und 47 aus den Siedlungen. Im Hort werden 19 Kinder aus den Siedlungen und 9 Kinder aus der Altstadt betreut.

In den drei Kindertageseinrichtungen sind 2022 insgesamt 41 Personen beschäftigt, die 220 Kinder betreuen.

Außerhalb der Betreuungseinrichtungen gibt es in Königsberg fünf öffentliche Kinderspielplätze, ein Schulspielplatz sowie einen Waldspielplatz.

(Stand 2022, Angaben Stadt Königsberg i.Bay. / Statistik Kommunal)

1.4.7 Jugend

Für die Jugendlichen der Stadt stehen sowohl durch die Vielzahl der Vereine als auch durch öffentliche Plätze und Einrichtungen unterschiedliche Aktivitäten zur Auswahl.

Die Vereinslandschaft von Königsberg kennzeichnet sich durch die Vielfalt der Angebote, in der den sportlichen, politischen oder kulturellen Interessen nachgegangen werden kann.

Außerdem können Jugendliche bei den Pfadfindern mitmachen oder den kirchlichen Jugendtreff aufsuchen. Zudem bietet die Feuerwehr der Stadt eine Jugendgruppe an.

1.4.8 Senioren

Im Rahmen der Seniorenarbeit der Evangelischen wie auch Katholischen Pfarrgemeinde finden regelmäßig Seniorenkreise statt. Auch das Bayerische Rote Kreuz richtet regelmäßigen BRK-Seniorenachmittag aus.

Ende der 2010er Jahre wurde die Seniorenwohnanlage SeniVita nahe der Altstadt neu errichtet und war bereits teilweise bezogen, als 2020 der Betreiber Insolvenz anmelden musste.

Es sollte eine vollstationäre Einrichtung sein, damit Königsberger Bürgerinnen und Bürger ihren Lebensabend in der Heimatstadt verbringen können. Zum Stand der Bearbeitung der VU steht das Gebäude leer und ein Nachfolgeträger wird gesucht.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

1

ANALYSE

1

1.4.9 Bürgerschaftliches Engagement und soziale Teilhabe

Durch bürgerschaftliches Engagement können Bürger sich nicht nur sozial engagieren, sondern auch aktiv ihre Gemeinde mitgestalten. Königsberg bietet in diesem Bereich einige Angebote an. Zuerst sind die zahlreichen Vereine als zentrale Anlaufstelle für gemeinschaftliches Miteinander zu nennen. Dabei dienen die Vereine nicht nur der Herstellung sozialer Teilhabe, sondern sind auch ein Weg sich vor Ort in der Gemeinde zu engagieren.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es rund 65 Vereine, im Hauptort Königsberg sind es 17. Aus städtebaulicher Sicht sind dabei besonders erwähnenswert der Schlossbergverein, der in Eigenleistung kontinuierlich die Sanierung der historischen Burganlage verfolgt sowie die Bürgerwehr 1848, die traditionell den Bleichdamm für Ihre Aufmärsche nutzt und für eine mögliche Neugestaltung Nutzungsinteressen vertritt.

Außerdem werden von kirchlicher Seite eine Krabbelgruppe, Pfadfindergruppen, ein liturgischer Chor, der Kinderhort, ein Jugendtreff, Sprachkurse für ukrainische Flüchtlinge sowie die Konzertreihe „Klangkontakte“ angeboten.

1.4.10 Öffentliche Einrichtungen

Die Ausstattung der Gemeinde mit öffentlichen Einrichtungen ist wichtig für eine adäquate Versorgung der Bürgerinnen und Bürger. Mittelpunkt der Stadt Königsberg i. Bayern bildet das Rathaus am Marktplatz.

Die Marienkirche am Marktplatz ist der Mittelpunkt der Evangelisch-Lutherischen Pfarrgemeinde Königsberg. Das Pfarramt betreut außerdem die Kirchengemeinden in Altershausen, Dörfli, Hellingen, Hofstetten, Junkersdorf, Köslau, Kottenbrunn und Unfinden.

Die Römisch-Katholische Kirchengemeinde Königsberg gehört zur Pfarrei Haßfurt. Die katholische Pfarrkirche St. Josef in Königsberg wurde 1957 geweiht, da in der bis dahin überwiegend evangelisch geprägten Stadt sehr viele katholische Heimatvertriebene ein neues Zuhause gefunden hatten.

Zu öffentlichen Einrichtungen zählen jedoch nicht nur Institutionen, sondern auch öffentliche Plätze und Gebäude, die der Allgemeinheit zur Benutzung zur Verfügung stehen. Dies sind unter anderem die Rudolf-Mett-Halle als multifunktionale Stadthalle, die Turnhalle, das öffentlich zugängliche Hallenbad, verschiedene Spielplätze sowie die Vereinsheime und die Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr. Auch die unterschiedlichen gastronomischen Betriebe bieten einen Treffpunkt und Kommunikationsort für die Bürgerinnen und Bürger.

Die medizinische Versorgung vor Ort wird von einem Facharzt der Allgemeinmedizin sowie zwei Zahnarztpraxen sichergestellt. Außerdem gibt es eine Praxis für Physiotherapie. Während der Bearbeitung des ISEK steht die Schließung der Hausarztpraxis 2025 im Raum. Eine Nachfolge wird intensiv gesucht.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

1

ANALYSE

1.5 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

1 1.5.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen

Eine besondere Qualität ist die landschaftsräumliche Lage und die historische Ortsstruktur, die Altstadt bildet zusammen mit dem Schlossberg ein denkmalgeschütztes Ensemble. Das geschlossene Ortsbild spiegelt sich auch in der intakten Dachlandschaft, die von erhöhten Standpunkten im Stadtgefüge und insbesondere vom Schlossberg wahrnehmbar ist.

Der Hanglage folgt eine Ordnung von Haupt- und Querachsen der Straßen und Gassen, die ihren Höhepunkt am asymmetrisch im Stadtgrundriss liegenden Marktplatz findet. In der weiteren Abfolge steigt der Salzmarkt bergauf zum Schlossberg, der von der historischen Burganlage überragt wird. Ungewöhnlich ist die Lage des zentralen Marktplatzes mit Kirche und Rathaus direkt am nördlichen Stadttor, was der Topografie mit einem Plateau an dieser Stelle geschuldet ist. Hier liegt der Siedlungskern von Königsberg mit den untertägigen Resten profaner Vorgängerbauten der Pfarrkirche.

Die historische Begrenzung der Stadt erfolgte durch eine Stadtmauer und zugehörige Befestigungsanlagen, die in einer späteren Erweiterung auch die Unfinder Vorstadt teilweise einbezog. Bemerkenswert ist, dass die Befestigungsmauer den Schlossberg umfasste und bis zur Burganlage reichte. Die historische Stadtmauer ist heute nur noch abschnittsweise vorhanden, häufig wurde die Mauer in angebaute Häuser als Rückwand integriert, im Süden und Westen der Altstadt sowie am nördlichen Schlossberg ist sie ganz verschwunden. Besonders gut erlebbar ist die Mauer zwischen der Katholischen Kirche St. Josef und der Burganlage, wo sie frei hinter einem Weinberg in der Kulturlandschaft steht.

Die Abgrenzung der Altstadt ist durch einen Grüngürtel im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens klar ablesbar. Seit Einbebnung des Grabens in der Mitte

des 18. Jahrhunderts befinden sich dort teilweise historische Bürgergärten, die einzelnen Anwesen in der Altstadt zugeordnet sind. Im Süden am Mauerweg sowie im Nordwesten um die Braugasse sind sie heute noch in weiten Teilen vorhanden. Im Westen zwischen Stadtmauer und Regiomontanusstraße ist der Grüngürtel durch Bebauung aus dem 20. Jahrhundert teilweise gestört.

Südlich der noch vorhandenen Stadtmauer zwischen Bleichdamm und dem Schloss liegt ein Weinberg, der die Blickbeziehungen auf die historische Stadtbefestigung freihält.

Im Norden der ehemaligen Stadtbefestigung ist der Stadtgraben im Bereich der Thomas-Klingg-Steige großenteils überwuchert oder liegt innerhalb von Privatgrundstücken. Im Rahmen der Ansiedlung des Naturparkzentrums in diesem Bereich besteht das Potential einer Aufwertung und Erschließung durch Einbezug in die Freiflächenplanung.

Prägend für die Altstadt ist die hohe Anzahl an denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden, die aufgrund der überwiegend gemeinsamen Entstehungszeit nach einem großen Stadtbrand und der einheitlichen Bauweise ein sehr harmonisches Gesamtbild ergeben.

Im gesamten Stadtgebiet von Königsberg i.Bay. gibt es 197 Baudenkmale, davon 99 im Hauptort. 95 davon liegen im Bereich des Ensembles der Altstadt und des Schlossbergs.

Gebäude mit landschaftsprägender Fernwirkung ragen aus der Altstadtsilhouette und sind aufgrund der Lage Königsbergs am Hassbergetrauf von vielen Aussichtspunkten in der Gegend weithin sichtbar. Dies sind in erster Linie die Burg am Schlossberg, der Turm der Ev. Pfarrkirche St. Maria, der Turm der Katholischen Kirche St. Josef sowie die hoch aufragenden Dächer des Rathauses und der Friedhofskirche mit ihren Dachreitern.

Der ganze Bereich der Altstadt sowie des Schlossbergs bilden das Ensemble „Altstadt Königsberg i.Bay. und Schlossberg“. Bemerkenswert ist, dass das Ensemble auch die Wiesen, Gehölze und Weinberge der Kulturlandschaft um den Schlossberg umfasst, da sich die Abgrenzung weitgehend am äußeren Rand des ehemaligen Stadtgrabens orientiert.

Ein weiteres Ensemble im Gesamtstadtgebiet bildet noch der Ortskern des Ortsteils Unfinden.

Daneben gibt es im gesamten Stadtgebiet 31 Bodendenkmale, 5 davon im Bereich und direkten Umfeld der Königsberger Altstadt.

Ein wesentlicher Verdienst des ehemaligen Bürgermeisters Rudolf Mett ist die frühzeitige Umsetzung von praktischem Denkmalschutz bereits in den 1960er Jahren, weit vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes. Die Stadt Königsberg i.Bay. hat schon 1970 die „Gemeindevorordnung über die Baugestaltung im Altstadtbereich der Stadt Königsberg i.Bay., Landkreis Hofheim i. UFr.“ erlassen. Mit dieser Verordnung und den angepassten nachfolgenden Gestaltungssatzungen und es ist über Jahrzehnte gelungen, das ursprüngliche Stadtbild zu erhalten. Dabei wurden zahlreiche Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude umfassend und denkmalgerecht saniert, so dass der Sanierungszustand der Altstadt insgesamt positiv zu bewerten ist. Grobe Sanierungsfehler mit substanzschädigenden Folgen sind Dank der Gestaltungsempfehlungen und sachkundiger Handwerker vor Ort weitgehend ausgeblieben.

Es ist jedoch nicht zu übersehen, dass Gebäude die vor einigen Jahrzehnten saniert wurden bereits wieder Sanierungsbedarf haben und eine umfangreiche oder bauteilweise Renovierung erforderlich ist.



Bildunterschrift



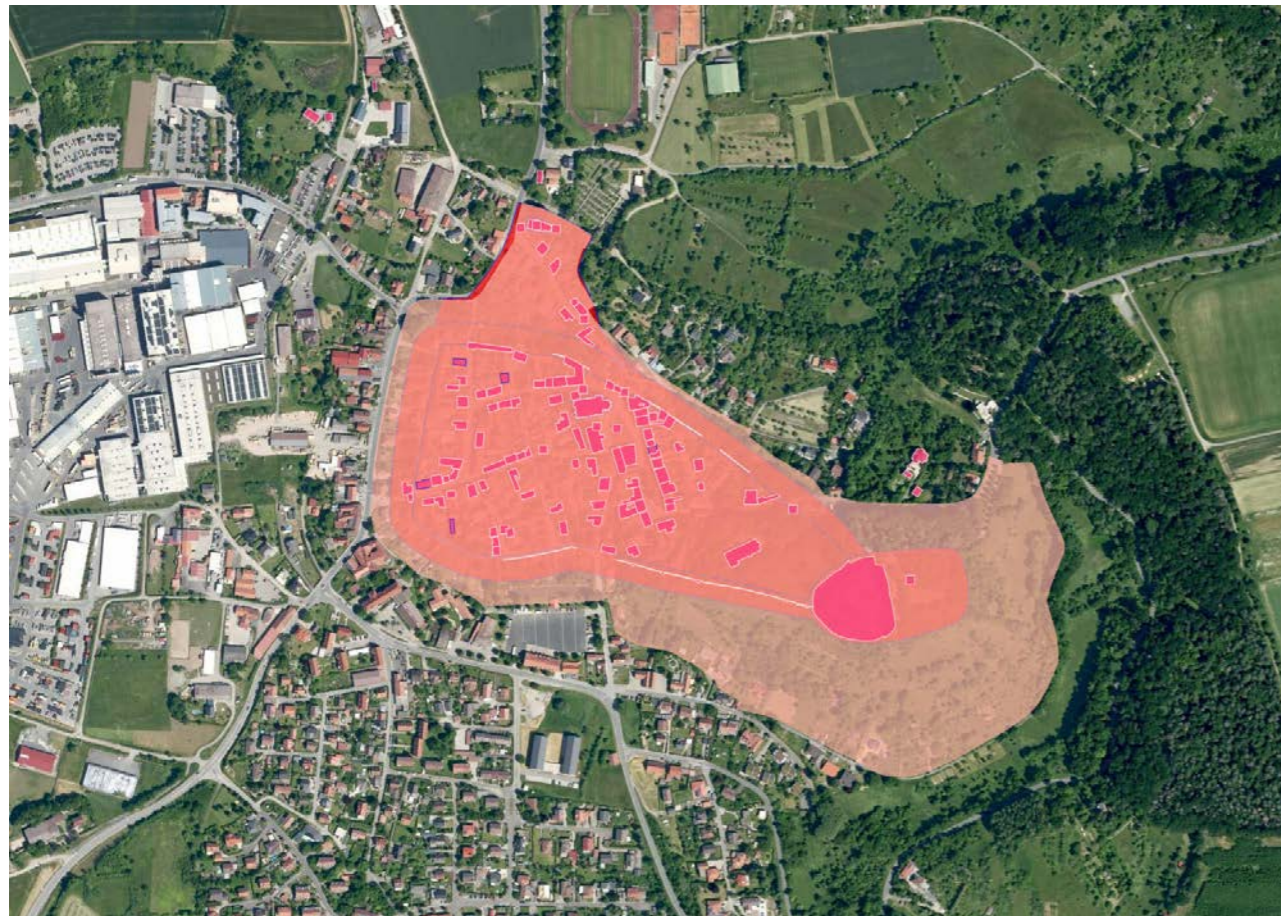
Bildunterschrift



Bildunterschrift

ANALYSE

1



Bildunterschrift

Innenentwicklung und Wohnen

Nach der Blütezeit im späten 17. und 18. Jahrhundert ist die Bedeutung der Stadt zurückgegangen und sie wandelte sich von einer Stadt des Handels und Gewerbes zu einer Stadt, die sich mehr der Landwirtschaft zuwenden musste. Demnach gibt es viele Scheunen und landwirtschaftliche Nebengebäude, insbesondere in den Rück- und Randbereichen der Altstadt, die heute leer stehen oder als Abstellflächen untergenutzt sind.

Für die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude und Scheunen zum Wohnen finden sich z.B. am westlichen Mauerweg oder am Alten Brauhaus positive Beispiele.

Außerdem besteht das Potential durch in begründeten Einzelfällen Rückbau von untergeordneten Nebengebäuden neue Angebote zu schaffen, um innerstädtisches Wohnen mit attraktivem Freiraumbezug, insbesondere für junge Familien zu aktivieren.

Ein großes Potential liegt zudem in der Aktivierung von leerstehenden oder von wenigen Personen bewohnten Wohngebäuden, auch gehortete oder nur zeitweilig als Ferienwohnungen genutzte Immobilien können einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

Derartige innerstädtische Angebote können ein Angebot schaffen, das eine attraktive Alternative zu dem weit verbreiteten Wunsch ist, ein freistehendes Einfamilienhaus als Idealbild einer Familienbehausung neu zu errichten. In den Jahren 2017 bis 2022 sind am Rand der Hauptortes Königsberg 42 Bauplätze neu entstanden, wobei immer noch Nachfrage besteht.

Gesamtheitlich betrachtet zeichnet sich jedoch heute bereits deutlich ab, dass dieser Bautypus in Zukunft aus ökologischen, klimatischen, wirtschaftlichen und demografischen Gründen nicht mehr das Bild des Wohnens im ländlichen Raum und den Peripherien der Städte bestimmen wird und kann.

In den Siedlungen um die Altstadt gibt es Stand 2024 rund 18 potentielle Baulücken bzw. Grundstücke die zur Nachverdichtung geeignet sind mit einer Gesamtfläche von ca. 17.000qm:

- 6 verkaufte erschlossene Parzellen mit der Auflage einer fünfjährigen Bauverpflichtung (ges. ca. 4.200qm).
- 4 erschlossene Parzellen, die noch bebaubar sind (ges. ca. 3.000qm)
- 7 erschlossene Parzellen sind zwar laut der zugehörigen Bebauungspläne Bauplätze, wurden jedoch von den Eigentümern der Nachbarparzellen zugekauft um die Gartenfläche zu erweitern (ges ca. 7.200qm).
- 3 Parzellen wären grundsätzlich bebaubar, sind aber hinsichtlich Wasserversorgung und Kanalisation noch nicht erschlossen (ges. ca. 2.500qm).

Außerdem gibt es im Bereich der Altstadt drei Grundstücke, die zur Nachverdichtung mit Wohngebäuden geeignet sind. Ein Grundstück am Rand der Altstadt Elsäweg / Alterhäuser Straße ist im Eigentum der Stadt und wird als mögliche Erweiterungsfläche für die Feuerwehr vorgehalten. Ein weiteres Grundstück im nördlichen Stadtgraben ist als Standort des geplanten Naturparkzentrums Haßberge vorgesehen.

Neben den Einfamilienhäusern die überwiegend das Bild der Siedlungen um die Altstadt prägen, gibt es dort auch Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, die hauptsächlich von der Wohnungsgesellschaft mbH Königsberg betreut werden. Das Unternehmen wurde am 1949 von der Stadt Königsberg und Königsberger Geschäfts- und Privatleuten gegründet und ist heute eine privatwirtschaftliche GmbH. Der Wohnungsbestand umfasst 98 Wohnungen in 16 Mietshäusern. Der größte Teil davon ist umfassend, auch energetisch modernisiert, hat Balkone oder Terrassen. 2022 ist bei der

1

ANALYSE

1 Wohnungsbaugesellschaft mbH Königsberg kein Leerstand vorhanden.

Wohnflächenbedarf

Gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird im gesamten Stadtgebiet von Königsberg i.Bay. bis 2033 ein Bevölkerungsrückgang insgesamt von -6,8% vorausgerechnet (Bevölkerung 2022: 3.624 Einwohner, Bevölkerung 2026: 3.470 Einwohner, Bevölkerung 2033 3.340 Einwohner). Der Anteil der über 65-jährigen steigt von ca. 850 im Jahr 2022 auf ca. 1.080 im Jahr 2033. Es kann daher kein weiterer Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen angenommen werden, auch wenn die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiterhin etwas zunimmt. Die Situation im Hauptort kann aufgrund des Arbeitsplatzangebots vor Ort wohl etwas günstiger ausfallen. Neben den oben bereits aufgeführten zur Nachverdichtung geeigneten Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 17.000qm gibt es aktuell rund 30 (Teil-)Leerstände von Wohngebäuden, die – teilweise mit erheblichem Sanierungsbedarf – aktiviert oder in geprüften Einzelfällen durch Neubauten ersetzt werden können.

Hinzu kommt ein erhebliches Leerstandsrisiko, das sich in den kommenden Jahrzehnten aufgrund der demographischen Entwicklung noch verstärken wird. Dies betrifft insbesondere auch die Wohnsiedlungen, die ab der Mitte des 20. Jahrhunderts angrenzend an die Altstadt errichtet wurden. Gemäß der Auswertung von Einwohnerdaten (Stand März 2024) stellt sich das Leerstandsrisiko für den gesamten Hauptort mit der Altstadt und den angrenzenden Wohnsiedlungen wie folgt dar:

- Leerstandsrisiko (alle Bewohner über 65 Jahre alt) betrifft 74 Adressen
- Hohes Leerstandsrisiko (alle Bewohner über 80 Jahre alt) betrifft 34 Adressen.

- Insgesamt sind 108 Adressen betroffen. Davon liegen ca. 57 in den Wohngebieten südlich der Altstadt und ca. 16 in den Wohngebieten nördlich der Altstadt. In der Altstadt sind ca. 35 Adressen betroffen – hier überwiegend historische, stadtbildprägende, teilweise auch denkmalgeschützte Gebäude.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnten dabei nicht erfasst werden, da die Daten nicht nach Haushalten, sondern nur Adressen vorliegen. Diese sind jedoch aufgrund des guten Zustands und der Nachfrage nach Mietwohnraum wohl auch weniger gefährdet längere Zeit leerzustehen.

Überwiegend handelt es sich bei den Leerstandsrisiken um freistehende Einfamilienhäuser in den Siedlungen, die zum Ende des 20. Jahrhunderts von jungen Familien errichtet wurden und in denen heute nach Auszug der Kinder die Eltern zurückgeblieben sind und sukzessive das Rentenalter bzw. ihre durchschnittliche Lebenserwartung erreichen. Dementsprechend droht ganzen Straßenzügen, die im Geltungsbereich gemeinsamer Bebauungspläne errichtet wurden künftig eine Konzentration von Leerstand. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass Einfamilienhäuser im Standard der 1980er und 1990er Jahre, wenn auch äußerlich gepflegt, häufig Sanierungsbedarf haben, insbesondere was energetische und technische Sanierung betrifft. Bei Erhalt dieser Gebäude sind neben einer Erneuerung der üblicherweise verschlissenen Sanitär- und Heizungstechnik auch eine umfassende Erneuerung von energetisch relevanten Bauteilen wie Fenstern etc. auch umfassende Dämmmaßnahmen erforderlich. Das Potential einer Weitervermittlung der Gebäude, deren Erhalt oder Ersatz kann durch Managementmaßnahmen, im Sinne einer Immobilienbörse, auch von städtischer Seite organisiert werden.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

ANALYSE

1 1.5.2 Öffentlicher Raum, Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen

Die Abfolge der historischen Straßen- und Platzräume findet ihren Höhepunkt am asymmetrisch im Stadtgrundriss liegenden Marktplatz. Dieser wird vom Rathaus, der Pfarrkirche, dem historischen Gasthaus „Goldener Stern“ sowie den prächtigsten Bürgerhäusern der Stadt umstanden. In seiner Mitte steht der achteckige Marktbrunnen, dessen Brunnensäule mit dem neugotischen Standbild des Regiomontanus bekrönt ist. Eine Fortsetzung findet der Platz mit dem hangaufwärts steigenden Salzmarkt, dessen Bebauung ebenfalls durch repräsentative Bürgerhäuser gekennzeichnet ist. Seinen südlichen Abschluss bildet hangaufwärts das freistehende ehemalige Haus des Amtsmannes, heute das katholische Pfarrhaus.

Unterhalb des Marktplatzes folgt eine Ordnung von Haupt- und Querachsen der Straßen und Gassen, die an verschiedenen Stellen, meist räumlichen Erweiterungen, kleine Quartierszentren bildet.

Ein räumlicher und optischer Zusammenhalt der Plätze, Straßen und Gassen wird auch über das einheitliche Natursteinpflaster gebildet, das sich über den größten Teil der Altstadt erstreckt. Die dort verlegten Steine wurden teilweise vor einigen Jahrzehnten aus dem Thüringischen Hildburghausen übernommen und haben heute in mehreren Bereichen Schäden. Eine gestalterische Herausforderung liegt künftig in der Integration von barrierearmen und gut begehbaren Belägen unter Wahrung des stadtbildprägenden Charakters der gepflasterten Straßen und Plätze. Dies wird in einem Stadtbodenkonzept vertieft, das begleitend zum ISEK entwickelt wird.

Der Bleichdamm ist ein weiterer wichtiger Platz für die Stadtgemeinschaft. Seine offensichtliche Kargheit resultiert aus den Funktionen, die für die lokalen Feste Voraussetzung sind, so etwa zum alljähr-



Bildunterschrift



Bildunterschrift



Bildunterschrift

lichen Aufmarsch der Bürgerwehr an Pfingsten. Das Potential einer verbesserten Gestaltung der Stellplatzflächen sowie der Randbereiche ist trotzdem vorhanden.

Weitere wichtige kleinere Orte, die insbesondere als Treffpunkt und Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum für die Bewohner wichtig sind, liegen im Kreuzungsbereich Eduard-Lingel-Straße / Braugasse, Marienstraße / Braugasse sowie um die Linde vor dem Blumenhaus in der Unfinder Vorstadt.

Im Altstadtgefüge von Königsberg gibt es zahlreiche Blickbeziehungen und Sichtachsen. Beim Eintritt vom Haßfurter Tor und dem Durchschreiten der Eduard-Lingel-Straße sowie beim Zutritt vom Unfinder Tor wird der Blick zuerst auf das hoch aufragende Rathaus gerichtet. Der Kirchturm der Pfarrkirche bestimmt den Anstieg zum Marktplatz über die Marienstraße und ist an vielen weiteren Orten im Stadtgefüge sichtbar. Der ansteigende Salzmarkt wird durch die Blickbeziehung auf den freistehenden Walmdachbau des ehemaligen Amtshauses - heute katholisches Pfarrhaus, abgeschlossen. Auch der neuzeitliche Turm der katholischen Kirche St. Joseph liegt beim Anstieg vom Marktplatz und Salzmarkt leicht abgerückt in der Blickachse.

Bei Eintritt über den Steinweg durch das Schützen-tor wird der Blick auf den hoch aufragenden Schlossberg gerichtet ehe der Zugang zum Marktplatz über das Unfinder Tor abzweigt.

Durch den weitgehend freigehaltenen Stadtgraben ergeben sich bei der Umrundung der Altstadt zahlreiche reizvolle Blickbeziehungen auf die gestaffelte Stadtsilhouette, die kulissenhaft vom Schlossberg mit der Burganlage überragt wird.

Grün- und Freiflächen

Nach Verfüllung des Stadtgrabens wurden zum Ende des 18. Jahrhunderts im Bereich vor der Stadtmauer Nutzgärten angelegt, die einzelnen Anwesen in der Altstadt zugeordnet waren und dies zum großen Teil bis heute sind. Dadurch wurde eine „Pufferzone“ geschaffen, die das Stadtbild und die Stadtmauer erlebbar lässt und der steinernen Stadt einen grünen Gürtel verleiht, der auch ökologisch und kleinklimatisch wertvoll ist. Im nördlichen Abschnitt ist der ehemalige Stadtgraben teilweise mit Gehölzen überwuchert, hier besteht das Potential im Rahmen der Freiflächenplanung zur Anlage des Naturparkzentrums Haßberge den Bereich zugänglich zu machen und aufzuwerten.

Der Bereich um den Schlossberg ist Teil des Ensembles „Altstadt von Königsberg i.Bay. und Schlossberg“ und markiert durch Wiesen, Gehölze, Wald sowie einen Weinberg den Übergang zur Kulturlandschaft. Die offenen Landschaftselemente lassen Blickbeziehungen zur Burganlage von verschiedenen Standorten in der Stadt und Umgebung zu.

Im direkten Umfeld der Pfarrkirche gibt es einige Grün- und Freiflächen, die heute untergenutzt und ungestaltet sind. Eine ehemals als Freischankfläche genutzte Terrasse auf der ehemaligen Lateinschule liegt brach. Hier besteht das Potential einer Aktivierung von attraktiven Aufenthaltsorten im Zentrum der Altstadt - dies ist auch Wunsch der Kirchengemeinde.

Innerhalb der Altstadt gibt es nur vereinzelt stadt-bildprägende Einzelbäume im öffentlichen Raum. Am Salzmarkt stehen zwei große Linden und eine große Kastanie und um den Marktbrunnen wurde um 2007 eine Lindengruppe nachgepflanzt. Weitere wichtige Einzelbäume finden sich am Alten Brau-

ANALYSE

1 haus, entlang des Mauerwegs sowie vereinzelt in privaten Gärten und Höfen. Außerhalb der Stadtmauer steht wertvoller Baumbestand im Stadtgraben und vermehrt am Schlossberg mit Verdichtung als Wald.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

1.5.3 Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung und Kultur

„Königsberg hat alles was man zum Leben braucht“ wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung als Statement bekräftigt. Neben öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Turnhalle, Stadthalle oder Hallenbad gibt es hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur einen kleinen Nahversorgungsmarkt, Bäcker, Metzger, einen Spiel- und Schreibwarenladen mit Postagentur, ein Blumengeschäft, eine Apotheke sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Hinsichtlich der Bedeutung des Tourismus, insbesondere für Tagesausflüge, gibt es eine Reihe von Angeboten der Gastronomie sowie spezialisierten Einzelhandel. Insbesondere Kunsthandwerker und Künstler haben sich, auch im Rahmen des seit über zwei Jahrzehnten etablierten Kunsthandwerkerhofs, in Königsberg angesiedelt. Während der Bearbeitung des ISEK fand ein Pächterwechsel des Kunsthandwerkerhofes statt. Die Einrichtung wurde im Frühjahr 2023 wieder aktiviert. Auch andere touristische und gastronomische Angebote haben Potential wieder oder regelmäßiger belebt zu werden. Insbesondere am Marktplatz und Salzmarkt ist ein Angebot, auch mit Freischankflächen für eine attraktive und lebendige Altstadtmitte als Ziel für Besucher wichtig.

Der Fahrradtourismus hat in jüngerer Vergangenheit zunehmend an Bedeutung gewonnen. Insbesondere durch die Verbreitung von E-Bikes ist die hügelige Umgebung besser zu erreichen und Radwanderer verlassen zunehmend das ebene Maintal in Richtung Haßberge und Königsberg. In einer Stärkung der Infrastruktur für den Fahrradtourismus liegt ein großes Potential.

Weiteres Potential zur künftigen Stärkung der Angebote bietet insbesondere auch die geplante Ansiedlung des Naturparkzentrums Hassberge direkt am

Altstadtrand im Stadtgraben beim Unfinder Tor. Das Zentrum soll ca. 2025 eröffnen, dort werden dann rund 20.000 Besucher im Jahr erwartet.

Der ausgeprägte Bürgersinn und Zusammenhalt zeigt sich auch in den zahlreichen Festen und Veranstaltungen in der Stadt, die unter Leitung der Stadt bzw. von Vereinen überwiegend durch Ehrenamtliche durchgeführt werden.

Der überregional bekannte Weihnachtsmarkt findet auf Initiative der Stadt seit 1982 statt und war der erste seiner Art in der Region. Sämtliche Stände werden von ortsansässigen Vereinen und Verbänden betrieben.

Das Königsberger Pfingstfest ist die größte jährlich stattfindende Veranstaltung und wird von der Stadt ausgerichtet. Im dessen Rahmen findet auch der Auszug der seit 1848 bestehenden Bürgerwehr statt. Auch der Probeauszug des Vereins am Himmelfahrtstag ist ein großer Publikumsmagnet. Der Verein ist auch Ausrichter eines großen Bürgerfestes im August. Daneben gibt es noch zahlreiche kleinere Feste und Veranstaltungen der örtlichen Vereine sowie privat organisierte Märkte wie beispielsweise eine Rosen- und Gartenmesse am Schlossberg.

Die Burg, deren Umwandlung in ein Schloss am Beginn des 17. Jahrhunderts erfolgte, ist ein herausragendes Denkmal in Königsberg, deren heute noch nachvollziehbaren Bauphasen sich über neun Jahrhunderte erstrecken. Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts ist sie im Besitz der Stadt und wird seit 1921 durch den Heimatverein „Schloßberggemeinde Königsberg i.Bay. e.V.“ unterhalten. Sie ist Baudenkmal, Bodendenkmal und Teil des Ensembles „Altstadt Königsberg i.Bay. und Schlossberg“. Für den Tourismus hat sie besondere Bedeutung als buchstäblicher Höhepunkt eines Stadtrundgangs. Neben der großartigen Aussicht auf die Stadt und über die Mainfränkischen Platten bis zu Rhön und

1 Spessart bietet sie Gastronomie und interessante Besichtigungsmöglichkeiten. Außerdem finden dort temporäre Veranstaltungen wie Gartenmessen statt. Daneben spielt sie auch im städtischen Vereins- und Zusammenleben eine wichtige Rolle. Die rund 250 ehrenamtlichen Helfer des Vereins sanieren und rekonstruieren die Burganlage seit über 50 Jahren kontinuierlich in Eigenleistung und wollen dies auch in Zukunft fortsetzen. Eine Aufgabe die sich die Stadt alleine finanziell und logistisch nicht leisten könnte.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

ANALYSE

1

1.5.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Neben den Gassen, Straßen und Plätzen der Altstadt, auf denen sich alle Verkehrsteilnehmer in der Regel den Straßenraum teilen, gibt es ein reines Fußwegenetz, das für Abkürzungen oder attraktive Rundwege genutzt werden kann. Auch die ehemalige Stadtbefestigung lässt sich auf einem grünen Fußweg entlang der Gärten im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens umrunden, wobei es mit mehreren kurzen Verbindungen zum Parkplatz am Bleichdamm, den öffentlichen Einrichtungen wie Hallenbad und Stadthalle sowie Schulen und Kindergarten vernetzt ist, so dass diese Ziele auf kurzen und sicheren Wegen von der Altstadt erreichbar sind.

Zur Burganlage führt separat zur Straßenverbindung eine Fußwegeverbindung durch abwechslungsreiche Landschaftsbereiche mit zahlreichen Ausblicken. Zudem ist Königsberg an ein attraktives Netz von örtlichen Wanderwegen und Fernwanderwegen angebunden. Hervorzuheben ist hierbei der Amtsbotenweg nach Coburg, der die historische Verbindung zur ehemaligen Residenzstadt nachzeichnet.

Ein Netz von markierten Radwegen mit Anschluss an Fernradwege führt von Königsberg in alle Himmelsrichtungen, wobei besonders der Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse von Haßfurt nach Hofheim hervorzuheben ist. Er ist durchgängig asphaltiert, liegt abseits des motorisierten Verkehrs und ist mit weiten Kurven und sanften Steigungen besonders angenehm zu befahren. Außerdem stellt er eine schnelle und direkte Radwegeverbindung in die beiden wichtigsten Nachbarstädte dar.

Die Altstadt von Königsberg darf mit dem Kfz grundsätzlich befahren werden. Auch das Parken ist in der gesamten Altstadt uneingeschränkt möglich, lediglich am Marktplatz besteht eine zeitliche Beschränkung auf eine Stunde.

Insbesondere für Besucher der Stadt steht am Bleichdamm ein ausreichendes Angebot an kostenfreien Parkplätzen zur Verfügung, auch Wohnmobile können dort geparkt werden. Von dort ist jeder Bereich der Altstadt durch ein Netz von Fußwegeverbindungen schnell erreichbar, wenn auch die Hauptverbindung über die baulich schadhafte und enge Pfarrgasse erfolgt, die auch als Hauptzufahrt des MIV zum Marktplatz dient.

Auch vor dem Hintergrund der geplanten Einrichtung des Naturparkzentrums Haßberge besteht das Potential für die Altstadt hinsichtlich Verkehrslenkung und Parkraumbewirtschaftung Konzepte zu entwickeln, die insbesondere die Interessen der Bewohner sowie des umweltfreundlichen und konfliktarmen Fußgänger- und Radverkehrs in den Vordergrund stellen.



Bildunterschrift



Bildunterschrift



Bildunterschrift



Bildunterschrift

1

ANALYSE

1 1.5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

In Zeiten von sinkenden Grundwasserständen, Bodenerosion, zunehmenden Starkregenereignissen und anhaltenden Dürreperioden soll im Sinne einer nachhaltig-ökologischen Ortsentwicklung ein besonderes Augenmerk auf den Umgang mit den Folgen des Klimawandels geworfen werden. Klimaschutz ist weitestgehend mit Naturschutz gleichzusetzen, Klimaanpassung hingegen beschäftigt sich mit der Nutzung regenerativer Energien und baulich-energetischer Objektsanierung.

Im landwirtschaftlich geprägten westlichen Stadtgebiet von Königsberg um die Ortsteile Hellingen, Junkersdorf, Holzhausen und Römershofen ist der Großteil der Fläche in der Ebene des Vorlands der Hassberge unversiegeltes Grün- und Ackerland. Als Biotope gekennzeichnet und geschützt sind hier vor allem Hecken, Streuobstwiesen und einige Gewässerbegleitgehölze. Am westlichen Haßbergetrauf um den Hauptort Königsberg und die Ortsteile Unfinden und Altershausen befinden sich auf mageren Wiesen und Streuobstwiesen wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna, die zu großen Teilen auch als Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiete und Naturschutzgebiete festgesetzt sind. Ab diesem Bereich erstreckten sich nach Osten flächendeckend die Landschaftsschutzgebiete des Naturparks Haßberge.

Im östlichen Stadtgebiet um die Ortsteile Hofstetten, Kottenbrunn, Dörfli und Köslau liegen die ausgedehnten Misch- und Laubwaldflächen des Stadtwalds Königsberg, des Sächsischen Waldes und des Köslauer Forsts. Daneben gibt es Biotope im Bereich der tief eingeschnittenen Bachläufe in Form von Gewässerbegleitgehölzen, Waldwiesen sowie Flachmooren.

In Verbindung mit den üppigen Wald- und Forstbestand stellen die Biotope und landwirtschaftlich genutzten, unversiegelten Flächen wertvolle Be-

reiche für die Grundwassererneuerung und für die Luftkühlung dar.

Bedingt durch die umfassend erhaltenen historischen Strukturen in der Altstadt von Königsberg gibt es dort wenige Bäume und begrünte Flächen. Insofern ist es wichtig die vorhandenen Höfe und Gärten möglichst unversiegelt und begrünt zu erhalten bzw. Grünräume zu ergänzen. Auch der Erhalt von großkronigen Einzelbäumen, wie am Marktplatz und Salzmarkt, ist zum Spenden von Schatten und der Verringerung des Effekts von Hitzeinseln im Sommer wichtig. Zudem spielt der Grüngürtel im ehemaligen Stadtgraben neben seiner Funktion als Erholungsraum für das Kleinklima der Altstadt eine wichtige Rolle als Raum für Regenwasserversickerung, Beschattung, Biodiversität sowie zur Luftkühlung durch Verdunstung.

Durch Versickerung bleibt das Regenwasser im natürlichen Wasserkreislauf, weil es die Grundwasserneubildung unterstützt. Zudem dient die Versickerung dem Schutz vor Überschwemmungen.

Die Siedlungsflächen der Zeit ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts des Hauptortes Königsberg und der Ortsteile sind überwiegend durch freistehende Wohnhäuser mit umgebenden Gärten geprägt und entsprechend mit Begrünung und unversiegelten Flächen durchsetzt.

Gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung sollten bestehende Siedlungsbereiche angemessen nachverdichtet werden und möglichst kein neues Bauland im Bereich der Kulturlandschaft erschlossen werden.

Laut **Energie-Atlas Bayern**, dem zentralen Internet-Portal der Bayerischen Staatsregierung zu den Themen Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbaren Energien, stellt sich hinsichtlich Energiegewinnung die Situation in Königsberg wie folgt dar:

Im Jahr 2021 wurden 24,4 MWh aus erneuerbaren Energiequellen gewonnen. Davon wurden 36,6% aus Photovoltaik, 25,5% aus Biomasse und 37,9% aus Windenergie erzeugt. Wasserkraft und Energiegewinnung aus Geothermie spielten keine Rolle. Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtverbrauch beträgt 22,1%

Geothermie

Aktuell wird im Stadtgebiet von Königsberg keine Energie aus Geothermie erzeugt. Der Raum Königsberg eignet sich gemäß Energie-Atlas-Bayern nur bedingt für Geothermie.

Windkraftanlagen

Westlich von Königsberg gibt es einen Windpark mit 10 Windrädern, die 2015 errichtet wurden, eine Höhe von je 200m und eine Leistung von je 2400KW haben. Davon stehen zwei auf dem äußersten westlichen Königsberger Stadtgebiet. Zudem gibt es im westlichen Stadtgebiet von Königsberg zwischen den Ortsteilen Holzhausen und Junkersdorf ein Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung.

Nahwärmenetz

Am Rand der Altstadt von Königsberg ist im Bereich des Hallenbades und der Grundschule ein Nahwärmenetz vorhanden, das ausgebaut und künftig auch mit Holzhackschnitzeln betreiben werden soll. Im Ortsteil Altershausen ist ein Nahwärmenetz vorhanden, das bereits mit Holzhackschnitzeln betrieben wird.

Photovoltaik

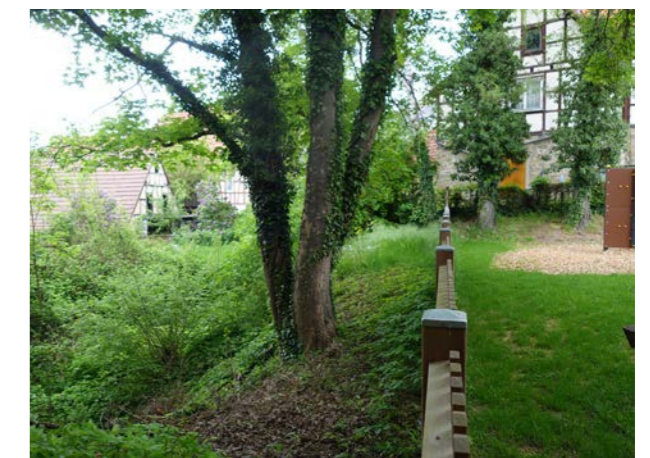
Im Stadtgebiet von Königsberg gibt es aktuell acht Freiflächenanlagen im Außenbereich und ca. 310 private Dachanlagen. Für weitere Freiflächenanlagen sind derzeit drei vorhabensbezogene Bebauungspläne in Aufstellung.

E-Mobilität

Auf dem Stadtgebiet von Königsberg gibt es bisher keine öffentliche Ladestation für Elektromobilität, die nächsten Ladestationen befinden sich in Hofheim und Haßfurt.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

ANALYSE

1.6 NUTZUNGSKONFLIKTE UND MÄNGEL

1 1.6.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen

Dem sehr geschlossenen Stadtbild der Altstadt und der intakten Dachlandschaft steht entgegen, dass in der Fernwirkung, insbesondere von der Burg und zahlreichen umliegenden Aussichtspunkten am Haßbergetrauf, die Gesamtwirkung stark gestört ist. Die großflächigen Industrieanlagen im westlichen Stadtgebiet reichen bis zur Rückseite der Bebauung an der Regiomontanusstraße und liegen sehr nah am historischen Ortsgefüge. Zwar ist der Standort der überregional wichtigen örtlichen Industrieunternehmen im Nachhinein keinesfalls in Frage zu stellen, es ist jedoch wichtig den Grüngürtel im ehemaligen Stadtgraben als Pufferzone auch künftig, soweit wie möglich von Bebauung freizuhalten. Der Grüngürtel ist im westlichen Abschnitt bereits gestört, teilweise wurden hier - überwiegend in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts - Wohnhäuser errichtet.

An der westlichen Seite der Regiomontanusstraße befindet sich eine Konzentration von Gewerbebetrieben mit teilweise städtebaulich unangepassten Gebäuden und Hallen.



Bildunterschrift

Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf, teilweise in Verbindung mit Leerstand oder hohem Leerstandsrisiko stellen einen wesentlichen Missstand im Ort dar. Hinzu kommen zahlreiche Gebäude, die vor ca. 20 bis 30 Jahren bereits grundsaniert wurden, bei denen jedoch im Laufe der Zeit Bedarf an Auffrischung von Sanierungsmaßnahmen entstanden ist. Viele Gebäude erscheinen zwar vordergründig gepflegt, befinden sich jedoch insgesamt in modernisierungsbedürftiger Verfassung.

Problematisch ist der Zustand vieler ehemals landwirtschaftlicher Nebengebäude und ortsbildprägender Scheunen, da die Bedeutung der Landwirtschaft verloren gegangen ist und die Gebäude häufig untergenutzt sind oder leer stehen. Entsprechend ist über Jahrzehnte der Bauunterhalt ausgeblieben.

An einigen Stellen im Altstadtgefüge gibt es fehlende Raumkanten innerhalb der sonst sehr geschlossenen Blockstrukturen. Dies insbesondere dort, wo überwiegend in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Neubauten eingefügt wurden und die Gebäudestellung des Vorgängerbaus nicht aufgenommen wurde sowie an Stellen an denen landwirtschaftliche Nebengebäude und Scheunen ersatzlos abgerissen wurden.

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 31 Bodendenkmale, 5 davon im Umfeld der Königsberger Altstadt. Dies sind untertägige Bauteile der mittelalterlichen Stadt und Stadtbefestigung, untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ev. Pfarrkirche St. Maria sowie Fundamente profaner Vorgängerbauten, untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Gottesackerkirche St. Burkard (Friedhofskirche) sowie untertägige Bauteile der mittelalterlichen Burggrüne. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Altstadt ist daher jederzeit mit der Auffindung von Bodendenkmalen zu rechnen und resultierende Konflikte bereits im Vorfeld einzuplanen.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

Innenentwicklung und Wohnen

In Königsberg besteht grundsätzlich eine Nachfrage nach Wohnraum und speziell auch nach Mietwohnungen. Kaufinteresse ist von jungen Königsbergern und „Heimkehrern“ vorhanden. Das Angebot ist jedoch sehr begrenzt und auch sanierungsbedürftige und leerstehende Wohngebäude stehen nicht oder nur zu teilweise hohen Preisvorstellungen zur Verfügung.

Auf der anderen Seite gibt es Gebäude, die aufwändig saniert und nicht oder nur gelegentlich bewohnt werden sowie „gehortete“ Immobilien, die seit Jahrzehnten leerstehend einer Sanierung und Aktivierung harren. Solche Leerstände sind insbesondere im Bereich Marktplatz und Salzmarkt auch für eine mangelnde Belebung der Altstadtmitte verantwortlich.

Vor allem bei jungen Familien bestehen Bedenken vor hohen Sanierungskosten. Der Neubau auf der grünen Wiese scheint kalkulierbarer und vordergründig kostengünstiger.

Hier gilt es durch unterstützende Maßnahmen, wie die planerische Vorbereitung der baulichen Aktivierung einzelner Häuser möglichen Bauherren die Angst vor der Sanierung eines historischen Gebäudes zu nehmen, die Vorstellungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten anzuregen, die Eintrittsschwelle durch Vorinformationen niedrig zu halten, die Vorstellung für den Reiz eines individuell sanierten Altbaus zu wecken und den finanziellen Aufwand realistisch einzuschätzen. Fördermöglichkeiten und die Unterstützung der Fachbehörden können zusätzlich die Sanierungsbereitschaft anregen.

Leerstände in städtischer Hand sind Marktplatz 1 (Unfinder Tor), Steinweg 1 (Schützentor, auch als Altes Krankenhaus bezeichnet) und der Torturm Haßfurter Tor. Für die drei denkmalgeschützten Ge-

ANALYSE

1 Gebäude besteht aktuell teilweise hoher Sanierungsbedarf, der einer kurzfristigen Aktivierung entgegen steht.

Innerhalb der bestehenden Wohnsiedlungen um die Altstadt gibt es Baulücken und gehortete, bzw. als Garten genutzte Parzellen, die gemäß den Bebauungsplänen als Wohnbauflächen vorgesehen waren. Einige davon in den Randbereichen sind bis heute jedoch hinsichtlich fehlender Kanalisation und Wasseranschluss noch nicht vollständig erschlossen. Außerhalb der Siedlungen um den Hauptort gibt es kaum Erweiterungsmöglichkeiten für neue Wohngebiete, da hier Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete direkt an die bestehenden Ortsränder grenzen.

Auch die unbebauten Flächen des ehemaligen Stadtgrabens sind aus städtebaulichen, denkmalpflegerischen und naturschutzfachlichen Gründen für eine weitere Bebauung nicht geeignet.

Die wird auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans (von 1986) bestätigt.

Gegenüber auf der westlichen Seite der Unfinder Straße befinden sich die einzigen geplanten Reserve-Wohnbauflächen des Hauptortes, von denen ein großer Teil bereits bebaut ist.

Eine Signatur mit der Bezeichnung „Grenze für langfristige bauliche Entwicklung“ verläuft am Rand der heute weitgehend bebauten Gebiete und lässt kaum Raum für weitere Entwicklungsflächen. Auch der Bereich des ehemaligen Stadtgrabens ist durch den Verlauf der Signatur nicht für bauliche Entwicklungen vorgesehen.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

1.6.2 Öffentlicher Raum, Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen

Im öffentlichen Raum konzentrieren sich die Missstände auf bauliche Mängel hinsichtlich Barrierefreiheit sowie Probleme im Zusammenhang mit fließendem und ruhendem Verkehr. Der Bleichdamm als Auftakt und Parkmöglichkeit für Besucher der Altstadt wirkt als große, versiegelte Asphaltfläche abweisend und öde.

Ein räumlicher Zusammenhalt der Plätze, Straßen und Gassen wird auch über das einheitliche Natursteinpflaster gebildet, das sich über den größten Teil der Altstadt erstreckt. Das Gesamtbild der Pflasterflächen mit der historischen Bebauung ist zwar sehr malerisch, das Pflaster hat jedoch in weiten Bereichen bauliche Schäden und ist sehr uneben. Für Rollstuhlfahrer, Rollatoren, Kinderwagen oder Menschen mit Gehproblemen sind einige Bereiche kaum passierbar. Insbesondere die Pfarrgasse als Hauptzugang zum Marktplatz vom Großparkplatz am Bleichdamm hat eine besonders schadhafte Pflasterung.

Das wichtige Thema Barrierefreiheit (oder mögliche Barrierearmut) sowie die Neugestaltung und Sanierung der öffentlichen Räume wird in der weiterführenden Planung im Rahmen des Stadtbodenkonzepts vertieft behandelt, das begleitend zur Bearbeitung des ISEK durchgeführt wird.

Für die Königsberger ist der Marktplatz der wichtigste Platz in der Stadt. Leider wirkt er oft wenig belebt, da es hier mehrere Leerstände im Bereich Wohnen sowie Einzelhandel bzw. Gastronomie gibt. Außerdem mangelt es an Sitzmöglichkeiten, Außengastronomie liegt brach und parkende Kfz mindern die Aufenthaltsqualität.

Der Salzmarkt hat weniger Zentralität als der Marktplatz, ist aber aufgrund der anliegenden bedeutenden Bürgerhäuser und der Einleitung zum Burgauf-

stieg insbesondere für den Tourismus wichtig. Auch hier fehlen Sitzgelegenheiten, die sich insbesondere im Umfeld des wertvollen Baumbestands gut anordnen ließen.

Der Bleichdamm ist ein weiterer wichtiger Platz für die Stadtgemeinschaft und Besucher. Seine offensichtliche Kargheit resultiert aus den Funktionen, die für die lokalen Feste Voraussetzung sind, so etwa zum alljährlichen Aufmarsch der Bürgerwehr an Pfingsten. Eine verbesserte Gestaltung der Stellplatzflächen sowie der Randbereiche, insbesondere hinsichtlich Begrünung, ist trotzdem wünschenswert.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

ANALYSE

1 Grün- und Freiflächen

Die Gärten und Grünflächen im ehemaligen Stadtgraben sind wichtige Freiflächen im Bereich der Altstadt. Den grünen Charakter zu erhalten sollte sowohl aus städtebaulich-denkmalpflegerischen als auch aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen Priorität haben.

Aktuell gibt es im Bereich des Stadtgrabens folgende Missstände:

- Im nördlichen Abschnitt ist der Bereich von Gehölzen überwuchert und unzugänglich, die vorhandenen Stadtmauerreste sind dadurch nicht sichtbar. Die Situation kann im Rahmen der dort vorgesehenen Ansiedlung des Naturparkzentrum freiraumplanerisch gestärkt werden.
- Im westlichen Abschnitt zur Regiomontanusstraße wurden überwiegend in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts einige Wohnhäuser sowie zahlreiche Nebengebäude und Schuppen im Bereich der Nutzgärten im ehemaligen Stadtgraben errichtet. Diese stören die Pufferzone der Grünfläche zur Regiomontanusstraße und den angrenzenden Gewerbe- und Industrieanlagen. Auch der Scheunengürtel am westlichen Mauerweg wurde durch unangepasste und mangelhaft gestaltete Zweckbauten nachverdichtet.

Kleine Grün- und Freiflächen im direkten Umfeld der Pfarrkirche sind untergenutzt und ungestaltet. Eine ehemals als Freischankfläche genutzte Terrasse auf der ehemaligen Lateinschule liegt brach.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

1.6.3 Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung und Kultur

Grundsätzlich sind in Königsberg alle wichtigen Einrichtungen und Angebote des täglichen Lebens noch vorhanden – mit Betonung auf „noch“. Bestehende Nahversorgungsangebote, Gastronomie und Dienstleistungen haben häufig nur eingeschränkte Öffnungszeiten. Bei vielen Betrieben sind Nachfolge und Fortbestand ungeklärt, dies gilt auch für die medizinische Versorgung. Zunächst liegt daher der Fokus darauf, das Bestehende möglichst zu pflegen, zu erhalten oder zu erneuern.

Von Besuchern wird beklagt, dass häufig tourismusrelevante Einrichtungen geschlossen oder überfüllt sind. Das Naturparkzentrum wird wohl eine Stärkung des Tourismus bringen. Dementsprechend ist es wichtig, Angebote besser zu koordinieren. Wichtig hinsichtlich Tourismus sind Angebote im Bereich Kunst(handwerk) sowie zuverlässig geöffnete, attraktive Gastronomiebetriebe. Dabei sollte auf Abwechslungsreichtum, Individualität und Qualität, weniger auf Masse gesetzt werden. Vor allem der Kunsthandwerkerhof soll durch neue Betreiber Aufschwung bringen.

Für den immer wichtiger werdenden Fahrradtourismus fehlen noch Angebote. Insbesondere Ladesäulen für E-Bikes gibt es im öffentlichen Raum noch nicht. An zentralen Orten wie Marktplatz bzw. Ausgangspunkten von Stadtbesichtigungen Bleichdamm sowie den Bereichen an den Stadttoren fehlen zeitgemäße Abstellanlagen mit Lademöglichkeit.

Die Besucher Königsbergs sind oft älter und aufgrund der demographischen Entwicklung in Zukunft wohl noch vermehrt, Barrierefreiheit ist daher auch ein wichtiges Thema und insbesondere auch aufgrund der historischen Straßen- und Platzbeläge



Bildunterschrift



Bildunterschrift

ANALYSE

1 kaum gegeben. Hierzu werden im Rahmen des Stadtbodenkonzepts, das begleitend zum ISEK entwickelt wird, flächendeckend bauliche und gestalterische Verbesserungen vorgeschlagen.

Grundsätzlich besteht Nachfrage Flächen und Ladenlokale für weitere Handels- Handwerks- oder Gastronomienutzungen anzumieten. Geeignete, derzeit leerstehende Räumlichkeiten sind auch vorhanden, jedoch haben einige Hausbesitzer kein Interesse an deren Vermietung. Räumlichkeiten, die zur Verfügung stehen würden, wie beispielsweise das im städtischen Besitz befindliche Schützentor/ Altes Krankenhaus, haben hohen Sanierungsbedarf der zunächst beseitigt werden müsste.

2019 wurde die Jugendherberge in der ehemaligen Kellerei gegen den Willen der Stadt, trotz guter Auslastung überraschend geschlossen. Bis dahin fanden dort unter anderem regelmäßig Schullandaufenthalte von Schulklassen aus der Region statt. So war die Attraktivität Königsberg bereits vielen Kindern bekannt und hat sicherlich zu vielen erneuten Besuchen der Stadt im späteren Leben geführt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass es für Königsberg insgesamt wenige touristische Angebote gibt, die sich gezielt an Kinder und Jugendliche richten.

Die Seniorenwohnanlage SeniVita wurde nahe der Altstadt errichtet und sollte älteren Königsbergerinnen und Königsbergern die Möglichkeit bieten bei Pflegebedürftigkeit im Alter in der Stadt bleiben zu können. 2020 musste der Betreiber Insolvenz anmelden und seither steht das Gebäude leer. Während der Bearbeitung des ISEK werden jedoch Anstrengungen unternommen das Gebäude zu aktivieren. Dabei sollten auch die mangelhaft gestalteten und schwach begrünten Freiflächen neu gestaltet werden.

1.6.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Aktuell ist die Einfahrt und das Parken in der Altstadt für Jedermann möglich, lediglich am Marktplatz besteht eine zeitliche Begrenzung der Parkdauer. Die Einrichtung des Naturparkzentrums am nordöstlichen Stadtrand wird zusätzlichen Verkehr generieren, der unter Beibehalt der heutigen Regelungen zu verstärkten Belastungen der Altstadt durch Parksuchverkehr und Parkende Kfz führen wird. Bereits heute ist die Altstadt bei Veranstaltungen durch unkontrolliertes Parken belastet und Anwohner werden an ihren Grundstückszufahrten und Zugängen behindert.

Die Pfarrgasse als Hauptverbindung vom Großparkplatz am Bleichdamm zum Marktplatz ist eine besonders enge und schlechte Verbindung für alle Verkehrsteilnehmer. Engstellen führen zu Konflikten zwischen Fußgängern und dem MIV. Zudem ist sie für Fußgänger durch die sehr schadhafte Beläge schwer zu begehen, dies gilt insbesondere für Gehhilfen, Rollstuhlfahrer oder Kinderwagen.

Die Ortsdurchfahrt von Königsberg und die Umfahrung der Altstadt erfolgen überwiegend über die Regiomontanusstraße sowie die Alleestraße, die am äußeren Rand des ehemaligen Stadtgrabens verlaufen. Dort ist ein hohes Verkehrsaufkommen, das durch Lieferverkehr ein anliegendes Sägewerk sowie weitere Gewerbebetriebe im westlichen Anschluss verstärkt wird. Andererseits liegen an der Alleestraße viele öffentliche Einrichtungen, von denen die meisten auch von Kindern besucht werden. Aktuelle sind entlang dieser Straßenzüge fast keine Querungshilfen vorhanden. Nur an der Bushaltestelle am Unfinder Tor gibt es eine Bedarfs-Lichtzeichenanlage und gegenüber der Schule eine Querungshilfe. Die Querung der Alleestraße und Regiomontanusstraße muss insbesondere beim Zugang der westlichen und südlichen Zugangsstra-

ßen aus den Wohngebieten mit großer Aufmerksamkeit erfolgen, da keine weiteren Querungshilfen vorhanden sind. Entlang der Alleestraße und Regiomontanusstraße fehlen zudem an den stadtauswärts gewandten Straßenseiten abschnittsweise straßenbegleitende Bürgersteige, so dass an mehreren Stellen ein Queren der Hauptverkehrsstraßen an unübersichtlichen Stellen erzwungen wird bzw. sich die Fußwege als unbefestigte Trampelpfade fortsetzen.

Überwiegend teilen sich in alle Verkehrsteilnehmer den Straßenraum in der Altstadt, was abgesehen von einigen Konfliktpunkten und Engstellen, wie an den Stadttoren oder in der Pfarrgasse in der Regel gut funktioniert. Am Steinweg ist ein separater Bürgersteig vorhanden, der jedoch baulich in so schlechter Verfassung ist, dass die Fußgänger die Fahrbahn nutzen und nur zu Ausweichen dorthin gehen.

Ergänzende Wegeverbindungen wären im Kontext der Errichtung des Naturparkzentrums vom nördlichen Stadtgraben zur Pfaffengasse sinnvoll, um den neuen Publikumsmagnet besser an die Altstadt anzubinden und die Einbindung in einen Rundweg anzubieten. Außerdem können durch eine neue Wegeverbindung durch den ev. Pfarrhausgarten nach Norden zusätzliche Parkmöglichkeiten am Sportplatz und Friedhof angebunden werden.

Im Hauptort Königsberg werden die Radfahrer auf Straße geführt. In der Regiomontanusstraße und Alleestraße kann die Nutzung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, auch durch Lkw besonders konfliktreich sein. Radfahren im Bereich der Altstadt wird in den Bereichen mit historischer Pflasterung für erschwert, teilweise ist aufgrund der starken Unebenheiten nur das Schieben möglich. Ladestationen für E-Bikes fehlen insbesondere am Marktplatz und an den Stadtzugängen Unfinder Tor, Haßfurter Tor und am Bleichdamm.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

ANALYSE

1

1.6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gewinnung von CO²-freien Energien, insbesondere die Installation von Solaranlagen, ist in historischen Altstädten problematisch.

Die Altstadt von Königsberg ist zusammen mit dem Schlossberg als Ensemble in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Zudem sind ein großer Teil der Gebäude auch Einzeldenkmale im Sinne der Denkmalliste. Nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Dachflächen sind von wichtigen Straßenräumen und aus historischen Hauptblickrichtungen sichtbar, bestimmen zu großen Teilen das Stadtbild.

Stadtraum mit hoher Wahrnehmbarkeit der Dachflächen oder Fernwirkung sowie repräsentativer Stadtraum mit hoher Detail- und Strukturwahrnehmung der Dachflächen oder Nähe zu dominanten Stadtbausteinen sind möglichst von PV-Anlagen freizuhalten bzw. mit besonderen Ansprüchen an die Ausführung zu behandeln.

Verbleibende Dachflächen sind häufig kleinteilig und für Montagemaßnahmen schwer erreichbar. Hier ist die Installation von PV-Anlagen erwartungsgemäß wesentlich personal- und zeitaufwändiger. Somit wird in der Altstadt erzeugter Strom unwirtschaftlich und kann flächenmäßig nur einen verschwindend geringen Anteil zum Klimaschutz beitragen.

Historische Altstädte sind in der Regel „steinern“ und durch hohe bauliche Dichte gekennzeichnet. Dementsprechend besteht die Gefahr des Effekts von Aufheizung im Sommer. Daher ist der umgebende Grüngürtel im ehemaligen Stadtgraben für das Kleinklima und als Erholungsraum besonders wichtig. Dieser, überwiegend durchgrünte Bereich wurde in der Vergangenheit teilweise bebaut und versiegelt. Auch aktuell besteht der Wunsch von Grundstücksbesitzern nach weiterer Verdichtung und Versiegelung.

Der Bleichdamm als große multifunktionale Fläche für Veranstaltungen, als Altstadtparkplatz sowie Bushalt und Wendeschleife stellt als besonders große, vollflächig asphaltierte Fläche eine besonders intensive Hitzeinsel im Sommer dar.

Die städtebauliche Analyse ergab einen hohen Bestand an sanierungsbedürftigen Objekten in der Altstadt, was neben dem baulichen Sanierungsbedarf auch den Bedarf an energetischer Sanierung betrifft. Auch in den Siedlungen, die ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind, gibt es häufig Nachrüstungsbedarf hinsichtlich energetischer Sanierung sowie Umstellungsbedarf von fossilem Energieverbrauch auf CO²-neutrale Energien.

Auch vor dem Hintergrund, dass der ÖPNV teilweise mangelhaft getaktet ist, wird in der Regel das Auto genutzt. Zwar ist in Königsberg eine gewisse Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, vorhanden, für alles darüber Hinausgehende müssen die Bewohnerinnen und Bewohner jedoch mindestens nach Hofheim oder Haßfurt ausweichen.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist die Altstadt von Königsberg kein geeigneter Standort für die effektive Nutzung von Geothermie. Auch zur Nutzung von Wasserkraft sind die Gewässer im Stadtgebiet von Königsberg ungeeignet.



Bildunterschrift

1



2

SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

ZIELE UND MASSNAHMEN

2.1 ZIELE UND MASSNAHMEN

2 Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung der Stadt Königsberg in Bayern leiten sich übergeordnete Ziele ab. Diese werden als Leitsätze dem Rahmenplan vorangestellt, um künftig eine qualitätsvolle und vernetzte Entwicklung und Sanierung der Altstadt mit einem Angebot an örtlicher Infrastruktur, Handel, Dienstleistung, touristischen Angeboten und Wohnen sicherzustellen:

- **Marke Königsberg (Romantisches Königsberg) zur Steigerung der Attraktivität und Frequenz in der Altstadt nutzen.**
- **Vorhandene Infrastruktur erhalten und das Zusammen- und Vereinsleben pflegen und entwickeln.**
- **Wertvollen Gesamtcharakter der Altstadt durch Erhalt, Pflege und Nutzung der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sichern.**
- **Stadtgraben und Grüngürtel als Erlebnisraum und Pufferzone weiterentwickeln.**
- **Beruhigung des Kfz-Verkehrs und Regulierung des Parkens in der Altstadt stärken.**
- **Auf Weiterentwicklung der Altstadt als lebendiger Ort für Bewohner und Gäste konzentrieren.**

In der Umsetzung werden die Ziele mit Handlungsfeldern verbunden.

Zusammenfassung Handlungsfelder:

- 2.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen**
- 2.1.2 Öffentlicher Raum, Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen**
- 2.1.3 Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung und Kultur**
- 2.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken**



Bildunterschrift

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

2.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen

Stadtstruktur

Die charakteristische Stadtstruktur einer mittelalterlichen Altstadt ist in Königsberg über die Jahrhunderte erhalten geblieben, größere „Bausünden“ fanden im Bereich der historischen Strukturen kaum statt.

Außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung ist die Stadt ab Mitte des 20. Jahrhunderts stark gewachsen, wobei die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Gebiete weitgehend nicht sukzessive gewachsenen Vorstädten entsprechen, sondern überwiegend unangepasst erscheinen. Zum einen sind die weitläufigen Wohngebiete mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ohne regionale Identität und könnten an der Peripherie jeder beliebigen Stadt liegen, zum anderen wirken die massiven Gebäudestrukturen der Gewerbegebiete im Westen proportional erschlagend zur Altstadt und „rücken“ bis zur Regiomontanusstraße bedrohlich nah vor.

Deshalb ist es besonders wichtig die historische Struktur der Altstadt durch eine „Pufferzone“ zu schützen, wie dies weitgehend durch die Grün- und Freiflächen des ehemaligen Stadtgrabens erfolgt. Vorhandene Störungen durch Bebauung, insbesondere im westlichen Bereich des ehemaligen Stadtgrabens zur Regiomontanusstraße, sollten künftig nicht weiter ausgedehnt und dort, wo es möglich ist, zurückgebaut werden.

Neben dem Schutz der historischen Stadtstrukturen und des Stadtbildes lässt die freigehaltene Zone auch die noch vorhandenen Abschnitte der Stadtmauer sichtbar und bildet einen ökologisch und kleinklimatisch wertvollen Grünbereich im Zentrum des Hauptortes.

Entlang des Grüngürtels um die Altstadt finden sich punktuell nahezu alle aktuellen Themen der städtebaulichen Entwicklung Königsbergs, wie auf einer

„Perlenkette“: Standort Naturparkzentrum, Aktivierung Altes Krankenhaus, Grünanlage Ottostraße/Unfinder Straße, Kunsthandwerkerhof, Städtebauliche Feinuntersuchung Regiomontanusstraße, Sanierungsschwerpunkt Haßfurter Vorstadt, Erhalt und Sanierung öffentliche Einrichtungen, Aufwertung Bleichdamm, Anbindung Fuchshof, Schlossberg etc.. Deren Verknüpfung über den umlaufenden Grüngürtel sowie die Vernetzung zu den wichtigen Zielen in der Altstadt ist eine zentrale Aussage des Leitbildes den Grünraum als Erlebnisraum und Pufferzone weiterzuentwickeln.

Der Bereich um die Regiomontanusstraße ist neben Störungen in der „Pufferfunktion“ für die Altstadt von weiteren städtebaulichen Missständen geprägt. Dies sind zum einen Leerstände im gewerblichen Bereich sowie von Wohnhäusern in Verbindung mit teilweise hohem Sanierungsbedarf, insbesondere im Bereich um die Haßfurter Vorstadt. Zum anderen kommt ein relativ hohes Verkehrsaufkommen mit Belastungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, mangelhafte Querungen sowie teilweise mangelhaft gestaltete Flächen im öffentlichen Raum und den Freiflächen der angrenzenden Anwesen hinzu. Es wird daher vorgeschlagen der Bereich insgesamt stadtstrukturell näher zu betrachten und eine Städtebauliche Feinuntersuchung Regiomontanusstraße durchzuführen.

Die komplette Altstadt ist als Bodendenkmal gelistet (D-6-5929-0127). Ferner gibt es weitere Bodendenkmale mit Schwerpunkten um die Pfarrkirche (D-6-5929-0123), die ehemalige Stadtbefestigung (D-6-5929-0126), die Friedhofskirche (D-6-5929-0124) und die Burganlage (D-6-5929-0125). Bodendenkmale geben Zeugnis der Geschichte und von früheren Kulturen. Ihre Erhaltung gem. Art. 1 DschG als historische Zeugnisse und zur Wahrung regionaler Identität ist von großer Bedeutung und muss bei der städtebaulichen Entwicklung und

Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art ist daher im Bereich der eingetragenen Bodendenkmale eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Gebäude

Zahlreiche Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude wurden in den vergangenen Jahrzehnten umfassend und denkmalgerecht saniert, so dass der Sanierungszustand der Altstadt insgesamt positiv zu bewerten ist.

Es gibt jedoch auch ortsbildprägende Gebäude und Baudenkmale, die bisher keine umfassende Sanierung erfahren und entsprechend hohen Sanierungsbedarf haben, meist in der Verbindung mit Leerstand, Teilleerstand oder drohendem Leerstand / Leerstandsrisiko.

Daneben gibt es eine Reihe von Gebäuden, die vor einigen Jahrzehnten saniert wurden und nun wieder Sanierungsbedarf haben. Hier ist teilweise eine umfangreiche oder zumindest bauteilweise Renovierung erforderlich. Grundsätzlich ist die Erfüllung der Aufgabe „Stadtsanierung“ niemals vollständig abgeschlossen, sondern muss von jeder Generation immer wieder aufs neue im großen und kleinen angegangen werden.

Um auch weiterhin grobe Sanierungsfehler mit substanzschädigenden Folgen zu vermeiden wird eine Fortsetzung der Bauberatungen auf Grundlage einer überarbeiteten Gestaltungssatzung dringend empfohlen.

Gebäude mit Leerständen oder Leerstandsrisiko, die sich in Privatbesitz befinden, sind häufig schwer zu aktivieren, da gewünschte Preisvorstellungen nicht erzielt werden können oder generell weniger Interesse oder Kapazität für eine Sanierung oder Vermietung besteht.

Es gibt jedoch auch sanierungsbedürftige Gebäude, die im städtischen Besitz sind. Die sind unter



Bildunterschrift



Bildunterschrift

2

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 anderen die Stadttore Unfinder Tor, Haßfurter Tor und Schützentor, das auch als Altes Krankenhaus bezeichnet wird. Die Entwicklung und künftige Nutzung dieser Gebäude sollte in den Vordergrund rücken, da hier ohne Grunderwerb und mit Fördermitteln Konzepte umgesetzt werden können, die beispielgebend sind. Insbesondere das **Alte Krankenhaus** sollte in den Focus der Planungen gerückt werden, da hier das Potential besteht mit einer öffentlichen oder halböffentlichen Nutzung, auch über das Wohnen hinaus, für die Bürgerinnen und Bürger Königsbergs einen attraktiven Ort in prominenter Lage zu schaffen.

Im Rahmen einer Bürgerwerkstatt im Oktober 2022 wurde der weitere Umgang mit dem Alten Krankenhaus diskutiert und Vorschläge erarbeitet:

Das Gebäude Steinweg 1 wurde als Teil der Stadtbefestigung im 16. Jhd. errichtet und ist als Schützentor bezeichnet. Durch seine Funktion als Krankenhaus zwischen 1870 und 1956 hat es im Königsberger Sprachgebrauch die Bezeichnung "Altes Krankenhaus". Es befindet sich in städtischem Besitz und eröffnet nach einer Sanierung das Potential vielfältiger unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wird die Wohnfunktion überwiegend für die weitere Nutzung des wichtigen Denkmals im Vordergrund gesehen. In Königsberg fehlen Mietwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung, insbesondere auch kleinere Wohnungen sowie Ferienwohnungen oder Projekte für Mehrgenerationenwohnen. Letzteres lässt sich aufgrund schwer zu verwirklichender Barrierefreiheit in dem historischen Gebäude jedoch eher schwer umsetzen.

Bürgervorschläge zur Nutzung des Gebäudes waren ergänzende touristische Nutzungen, wie die Unterbringung der Touristinfo in dem Gebäude, der

Vorschlag einer angemessenen und umfangreichen Würdigung von Regiomontanus in einem kleinen Museum sowie ergänzende Gastronomie.

Weitere Anregungen zu einer belebenden Nutzung waren die Unterbringung eines Kinder- und Jugendtreffs oder des geplanten Kinderhorts anstelle eines Neubaus. Hierfür spricht auch die Lage des frisch sanierten und als sehr attraktiv erachteten Spielplatzes auf dem Grundstück.

Außerdem stellt die evangelische Pfarrgemeinde Überlegungen an, im Bereich des Vorgartens des Gemeindehauses einen barrierefreie Außenaufzug am Steinweg zu errichten. Dieser könnte auch eine barrierefreie Erschließungsmöglichkeit zum Obergeschoss des Alten Krankenhauses bieten.

Innenentwicklung und Wohnen

Aufgrund des guten Angebots an Arbeitsplätzen vor Ort, der guten strukturellen Ausstattung, der attraktiven Lage im Naturpark Haßberge sowie der Nähe zum Mittelzentrum Haßfurt und den Oberzentren Schweinfurt und Bamberg wird auf absehbare Zeit eine Nachfrage nach Wohnraum in Königsberg erhalten bleiben.

Der Wunsch nach Bauplätzen „auf der grünen Wiese“ zum Bau von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ist auch in Königsberg verbreitet. Dem entgegenzuwirken ist nicht nur zur Minderung des Flächenverbrauchs und zur nachhaltigen Schonung von Ressourcen und Klima, sondern auch für den Erhalt der historischen Altstadt wichtig.

Folgt man dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ so gibt es in der Altstadt von Königsberg ein großes Potential an attraktiven Gebäuden, deren Nutzung durch flankierende Maßnahmen gestützt bzw. aktiviert werden sollte.

Zum einen sollte durch Managementmaßnahmen organisiert werden, leerstehende oder untergenutzte Objekte an interessierte Nutzer zu vermitteln, zum anderen grundsätzlich die Vorzüge und Qua-

litäten vom Leben im Altbau innerhalb des Altstadtgefüges herausgearbeitet und dargestellt werden. Außerdem ist es wichtig potentiellen Bauherren die Angst vor Sanierungen zu nehmen. Durch exemplarische Nutzungskonzepte und Sanierungsberatung können die Möglichkeiten und Chancen bei der Aktivierung von sanierungsbedürftigen Gebäuden und Leerständen anschaulich vermittelt werden. Hinweise auf Fördermöglichkeiten, Fördervoraussetzungen, Förderquoten und Antragswege können potentielle Bauherren unterstützen.

Die potentiellen Bauherren müssen/können beraten werden, wie sie bei geschicktem Einsatz von Zuschüssen und steuerlicher Abschreibung die Sanierung eines bestehenden Gebäudes nicht nur nachhaltiger, sondern auch wirtschaftlicher als einen Neubau erstellen können.

Traditionelle Baukultur und die Lage in der Altstadt stiften zudem Identität und Gemeinschaft und schafft eine individuell maßgeschneiderte Lösung für die das private Wohnen. Historische Gebäude leisten durch nachhaltige Baustoffe und Langlebigkeit einen Beitrag zum Klimaschutz. Bautechniken und Baumaterialien, die für eine lange Lebensdauer hergestellt wurden, sind mit nachhaltigen Materialien und Techniken fortlaufend reparierbar und recyclingfähig.

Die Bewahrung und Nutzung der sogenannten "grauen Energie", die für die Errichtung eines Gebäudes sowie zur Herstellung und Transport der Baumaterialien aufgewendet wurde, geht beim Abriss verloren und muss für einen Neubau erneut aufgewendet werden. Der Erhalt von bereits verwendeten Rohstoffen spart somit Gewinnung, Herstellung und Transport neuer Baumaterialien und vermeidet Abfall.

Die Bürgerbeteiligung hat gezeigt, dass das Thema Wohnen als zentrale städtische Funktion in unterschiedlichen Ausprägungen weiterentwickelt und



Bildunterschrift

vertieft werden soll.

Zur Wohnnutzung ist auch die Aktivierung von zahlreichen leerstehenden oder untergenutzten landwirtschaftlichen Nebengebäuden geeignet, wofür es in Königsberg schon einige vorbildlich umgesetzte Beispiele gibt.

Für Neubauten gibt es im Bereich der Altstadt aktuell nur zwei Parzellen, die zur Nachverdichtung geeignet sind.

In den Wohnsiedlungen gibt es ca. 18 unbebaute bzw. zur Nachverdichtung geeignete Parzellen, deren Bebauung vor einer weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen verfolgt werden sollte.

Zur Anlage neuer Wohngebiete ist der Bereich um den Altort ungeeignet, da die bestehende Bebauung bereits heute bis an den Rand von Schutzgebieten von Natur und Landschaft reicht bzw. der Westen der Altstadt durch den Industriebetrieb belegt ist.

Auch der ehemalige Stadtgraben ist für eine Nachverdichtung ungeeignet, da er aus städtebaulichen, denkmalpflegerischen und naturschutzfachlichen Gründen eine wichtige Pufferzone für die historische Altstadt darstellt.

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in der Altstadt aktuell nur zwei Grundstücke zur Nachverdichtung durch Neubauten geeignet sind. Ein großes Potential liegt in der Aktivierung von leerstehenden oder von wenigen Personen bewohnten Wohngebäuden. Außerdem können gehortete, oder nur zeitweilig als Ferienwohnungen genutzte Immobilien zur dauerhaften Nutzung aktiviert werden. Hinzu kommt die Möglichkeit der Umnutzung von zahlreichen leerstehenden oder untergenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Scheunen. In Einzelfällen können diese abhängig von einer Bewertung des historischen Werts auch zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.

In den Siedlungen gibt es Potential zur Bebauung von gehorteten oder nicht vollständig erschlossener Baulücken bzw. zur Nachverdichtung auf großen, teilweise, gemäß der Bebauungspläne zwei Parzellen umfassenden Grundstücken, auf denen aktuell nur ein Wohnhaus steht.

Energie

Auch das Thema Energie, insbesondere im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien spielt für die Bürgerinnen und Bürger und das Gemeinwesen eine große Rolle.

Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen ist auch in der Altstadt häufig gewünscht. Trotz 2023 eingeführter gesetzlicher Lockerungen sind die Flächen mit Bedacht zu wählen.

Ein Rahmenplan Solarenergie kann in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für die Solarenergienutzung im Ensemble konkrete Handlungsräume und -möglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger eröffnen. Beide Instrumente haben das Ziel, auf die spezifischen Potentiale des Ensembles einzugehen, um dessen energetische Erneuerung voranzutreiben.

Zielen der Erhaltung und Entwicklung im Ensemble stellt für Ortsräume und -bauten abgestufte Möglichkeiten zur Energieerzeugung über Solarenergieanlagen dar. Dabei wird das denkmalgeschützte Ensemble in Räume unterteilt, die aufgrund ihres öffentlichen oder privaten Charakters verschiedene Handlungsmöglichkeiten eröffnen. An die repräsentative Kernzone – wie beispielsweise den Marktplatz oder Salzmarkt – wird dabei ein anderer Gestaltungsanspruch formuliert als an Nebenstraßen oder private Bereiche. Daneben sind denkmalrelevante Ansichten von öffentlichen Aussichtspunkten und die Identifizierung von besonders herausragenden Stadtbausteinen – wie beispielsweise Schloss, Pfarrkirche, Rathaus oder Stadtbefestigung – relevante Darstellungen mit bestimmten Festsetzungen in einem Rahmenplan Solarenergie.

Die Stadt Königsberg plant eine Erneuerung des Blockheizkraftwerks am Hallenbad, um künftig auch Holz-Hackschnitzel verheizen zu können. In diesem Zusammenhang soll ein Nahwärmenetz, auch für Bereiche der Altstadt angelegt werden, das bis in den Steinweg reichen soll.

Für eine Wärmeverbundlösung Königsberg wurde 2023 durch das Institut für Energietechnik IfE, Amberg eine Untersuchung durchgeführt. Im Fazit wird als nachhaltige Lösung eine Hybrid-Variante zur Heizung mit Hackschnitzeln und Solarthermie empfohlen, die ggf. mit einer Wärmepumpe ergänzt werden kann.

Im Rahmen der Umsetzung des Stadtbodenkonzepts ist es wichtig die Maßnahmen der Erneuerung der Beläge mit der Verlegung der Nahwärmeleitungen zu koordinieren, um doppelte Baumaßnahmen und die Beeinträchtigung von neu gestalteten Flächen zu vermeiden.

2.1.2 Öffentlicher Raum, Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen

Stadtbodenkonzept

Es ist unumstritten, dass das historische Pflaster in Königsberg einen hohen gestalterischen Wert besitzt und das Stadtbild prägt. Das verbaute Bestandspflaster stellt Bürger und Besucher jedoch immer wieder vor Herausforderungen, da die Oberflächen der Natursteine in Verbindung mit großen Fugen und der unregelmäßigen Setzung durch jahrzehntelange Nutzung sehr unregelmäßig sind. Dies betrifft nicht nur Menschen, die auf Rollatoren oder Rollstühle angewiesen sind, sondern auch Kinderwagen, Fahrräder oder unsichere Fußgänger. Manche Straßenzüge werden aufgrund ihrer Beschaffenheit sogar bewusst umgangen.

Deshalb muss die Frage gestellt werden, wie der Abbau von Barrieren und der Erhalt des historisch wertvollen Stadtbodens vereinbar sind.

Die Stadt Königsberg stellt daher im Zuge der Erstellung des ISEK ein Stadtbodenkonzept für die Sanierung der Oberflächen im öffentlichen Raum auf, das als separates Konzept parallel entwickelt wird. Neben der Verbesserung der Gehfreundlichkeit steht die Gestaltung der Oberflächen in Verbindung mit Ausstattungselementen, Regenwasserversickerung und Stadtgrün im Vordergrund. Der Abschlussbericht befindet sich in der Anlage zum ISEK.

Für die Königsberger ist der **Marktplatz** der wichtigste Platz in der Stadt. Leider wirkt er oft wenig belebt, da es hier zahlreiche Leerstände gibt. Künftig sollte hier mehr Belebung durch Sitzmöglichkeiten, Ausweitung der Außengastronomie und Reduzierung des Parkens erfolgen. Vor allem das Hotel/Gasthaus Goldener Stern sollte ein zentraler Ort der Gästebegegnung am Marktplatz sein. Auch durch Aktivierung von leerstehenden Wohn-



Bildunterschrift

gebäuden kann der Marktplatz und umliegende Bereiche eine stärkere Belebung erfahren.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zeigte sich der Wunsch der Bürgerinnen und Bürger die Gestaltung des Marktplatzes zu verbessern. Neben der Verbesserung der Barrierefreiheit soll durch das Schaffen von Ruhebereichen ein kommunikativer Ort entstehen. Dazu benötigt es bewusst eingesetzte Stadtmöbel und Begrünung. Außerdem sollte die Stadt die Freischankflächen fördern und so den ruhenden Verkehr ein Stück weit verdrängen.

Auch im Bereich um die Pfarrkirche besteht Potential öffentliche Bereiche zu stärken. Es ist auch ein Anliegen der evangelischen Kirchengemeinde das Umfeld und Kirchengebäude aufzuwerten und mit öffentlichem Leben zu füllen. Folgende Überlegungen wurden seitens der Kirchengemeinde angeregt:

- Anlage "Paradiesgarten" mit Pflanzung von Kräutern und Pflanzen, wie sie in den Deckenmalereien des Kirchenchors dargestellt sind. Mögliche Alternativen:

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

Standort Südseite am Haupteingang (kleine Variante);

Standort Nordseite auf ehemaliger Lateinschule (große Variante)

Als Grundlage einer Realisierung ist neben der Anlage insbesondere die Pflege und der Unterhalt zu klären. Auch die Anlage eines möglichst barrierefreien Zugangs ist Voraussetzung. Die Ergänzung eines Pavillons, z.B. zum Verkauf von Büchern oder Postkarten, ist aufgrund der sensiblen Lage an einem zentralen historischen Gebäude sorgfältig zu planen, jedoch grundsätzlich gut vorstellbar.

- Die nächtliche Visualisierung der Kirche über im Boden eingelassene Leuchten, im Zuge einer Neuanlage der Beläge soll die Attraktivität des Marktplatzes in der Dunkelheit steigern. Hierzu sollte jedoch, auch in Hinblick auf die Förderfähigkeit, ein Beleuchtungskonzept als Gesamtkonzept für Marktplatz und ggf. gesamte Altstadt entwickelt werden.
- Der Kirchenraum kann generell mehr als „öffentlicher Raum“ betrachtet und genutzt werden. Auch Nutzungen im weltlichen Sinne sollen dort verstärkt möglich sein.

Der geplante Standort für das neu einzurichtende **Naturparkzentrum Haßberge** liegt im nördlichen Stadtgraben unmittelbar östlich vom Unfinder Tor auf dem Grundstück einer ehemaligen Schreinerei. Im östlichen Anschluss ist der Stadtgraben mit Gehölzen und Bäumen stark zugewuchert, die dort vorhandenen Stadtmauerreste sind nicht wahrnehmbar.

Im Zuge der Einrichtung des Naturparkzentrums sollten auch die umliegenden Freiflächen zugänglich gemacht und als nutzbare Freiräume des Zentrums gestaltet werden. Eine Wegeverbindung von den Freiflächen des Naturparkzentrums zur Pfaffengasse wäre wünschenswert, um es über einen attraktiven Rundweg besser an die Altstadt anzubinden.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

80

Auch die Stadtmauer sollte im Zuge der Freiflächengestaltung in diesem Bereich weitgehend freigelegt werden, um das wichtige Denkmal besser sichtbar und erlebbar zu machen.

Die Außenanlagen des 2010 eröffneten Seniorenheims an der Alleestraße sind ungestaltet und stellen sich überwiegend als Rasenflächen dar. Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, aber auch zur besseren Verschattung und damit besseren Bewohnbarkeit sollten hier insbesondere Baumpflanzungen und Aufenthaltsangebote ergänzt werden. Auch die Außenwirkung des Gebäudes zur Einfahrt Bleichdamm an der Hauptzufahrt zum Großparkplatz der Altstadt kann so verbessert werden.

Insgesamt sind der Erhalt, die Pflege und die Ergänzung der vorhandenen Gehölze und Grünflächen wiederkehrende und wichtige Maßnahmen im steinern geprägten historischen Ort. Auch die Pflege und Ergänzung von Fassadenbegrünung spielt dabei eine große Rolle.

Die künftige Behandlung des **Bleichdamms** war einer der Schwerpunktthemen einer Bürgerwerkstatt. Dabei wurde herausgestellt, dass die große, freie, multifunktionale Fläche zur Geschichte und zum Stadtbild Königsbergs gehört. Deshalb soll sie auch weiterhin freigehalten werden. Gleichzeitig wird sie allerdings auch als unattraktiv und im Sommer sehr heiß wahrgenommen.

Für die zukünftige Gestaltung besteht der Wunsch die Fläche des Bleichdamms aufzuwerten, zum Beispiel durch Gliederung in Nutzungsbereiche und Teilentsiegelung bzw. Begrünung von Teilflächen, eventuell auch in Verbindung mit einem Wasserspiel o.ä. Die Ränder sollten dabei insbesondere für Fußgänger besser zugänglich werden und mehr Sitzgelegenheiten bieten, auch die vorhandene Gastronomie könnte sich auf die Wiese ausdehnen.

Zusätzliche Angebote für Kinder und Jugendliche werden dringend gewünscht: zum Beispiel Flächen für Ballspiele, zum Fahrradfahren oder zum Skaten. Grundsätzlicher Planungsansatz soll eine Stärkung der Begrünung von den Rändern her sein.

Neben seiner Nutzung als Festplatz und bei größeren Veranstaltungen wird der Bleichdamm das Jahr über hauptsächlich als Parkplatz für Gäste und Bewohner Königsbergs genutzt, ist meist aber nur spärlich belegt. Um die Innenstadt zu entlasten und die Fläche besser zu nutzen, sollte die Ausschilderung und Verkehrsleitung vor allem für Besucher verbessert und auch die Attraktivität als Parkfläche für Einheimische verbessert werden. Insgesamt gehört dazu auch die Anlage von Elektro-Ladestationen und die Begrenzung von Dauerstellplätzen, insbesondere wenn diese als Abstellplätze über längere Zeiträume genutzt werden.



Bildunterschrift

2

81

ZIELE UND MASSNAHMEN

2



Bildunterschrift

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen, Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Tourismus und Kultur

Die kleine Landstadt Königsberg hat aktuell noch eine gute Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Der Fortbestand im aktuellen Umfang ist jedoch gefährdet und der Erhalt muss kontinuierlich gepflegt werden.

Von den öffentlichen Einrichtungen sind die Schulen und Kindergärten in einem guten Zustand, teilweise in jüngster Vergangenheit saniert.

Die Stadthalle ist grundsätzlich ebenfalls in einem guten Zustand, die ca. 30 Jahre alte Grundsubstanz ist sehr solide.

Die Turnhalle der Schule ist nicht saniert und wird auch im Vereinssport kontinuierlich genutzt. Sie hat insbesondere hinsichtlich Sanitäranlagen und Zustand der Umkleiden einen hohen Sanierungsbedarf.

Das Vorhandensein eines öffentlichen Hallenbades ist für eine Stadt der Größenordnung Königsbergs eher ungewöhnlich, da der Unterhaltsaufwand und die Energiekosten hoch sind. Durch Unterstützung der Fränkischen Rohrwerke sind der Unterhalt und kontinuierliche Instandhaltung gesichert. Dies kommt insbesondere der Schwimmbildung im Schulsport zugute, ist aber auch für die gesamte Bürgerschaft ein attraktives, generationenübergreifendes Angebot für gesunde Bewegung, Gemeinschaft und Austausch.

In der Versorgungsinfrastruktur gibt es einen kleinen Nahversorgungsmarkt, Bäcker, Metzger, „Tante-Emma-Laden“, einen Spiel- und Schreibwarenladen mit Postagentur, ein Blumengeschäft, eine Apotheke sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Die Zukunft dieser Einrichtungen ist nicht umfassend gesichert, da einige Betriebe von älteren Inhabern geführt werden und eine Nachfolge

nicht gesichert ist. Zudem ist ein lohnender Betrieb in hohem Maße von der Bereitschaft der Bürgerschaft abhängig dort einzukaufen und nicht ggf. etwas preiswerter die Einkäufe in Haßfurt oder Hofheim zu erledigen.

Für den Einzelhandel ist es auch eine Möglichkeit Sortimente so auszuwählen, dass auch Besucher der Stadt als potentielle Kunden in Frage kommen. Dementsprechend sollten abgestimmte Öffnungszeiten angeboten werden, an denen die Besucherfrequenz höher ist.

Der Tourismus ist in Königsberg ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, seine Bedeutung und die Zahl der Besucher wird sich durch die Ansiedlung des Naturparkzentrums Haßberge künftig wohl noch erhöhen.

Die Themen Kunst und Kunsthandwerk haben für Besucherinnen und Besucher Königsbergs durch den seit den 1990er Jahren ansässigen Kunsthandwerkerhof im Alten Brauhaus eine besondere Bedeutung und einen guten Ruf.

Während der Bearbeitung des ISEK 2022/2023 hat im Kunsthandwerkerhof ein Pächterwechsel stattgefunden. Sein Erhalt und Betrieb ist für den Tourismus wichtig, da er der primäre lokale Anziehungspunkt für Kunst und Kunsthandwerk ist.

Auch die Gastronomie ist ein bedeutender Faktor für den Tourismus. Die Angebote haben in den vergangenen Jahrzehnten häufig gewechselt und es gibt mehrere leerstehende oder zu Wohnzwecken umgenutzte Gaststätten. Bestehende Angebote haben teilweise unregelmäßige Öffnungszeiten bzw. reduzierte Angebote. Insbesondere um den zentralen Marktplatz gibt es wenige Angebote, auch attraktive Freischankflächen fehlen in diesem Bereich.

Ziel sollte es daher sein umfassende, koordinierte Angebote zur Verfügung zu stellen, damit Besucher der Stadt, insbesondere an den Wochenenden oder Feiertagen ausreichend Einkahrmöglichkeiten

2

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 vorfinden. Eine weitere Belegung des Bereiches Marktplatz und Salzmarkt, auch mit einer Ausweitung von Freischankflächen ist wünschenswert.

Neben der Gastronomie ist auch durch eine Stärkung des spezialisierten Einzelhandels, vor allem in Verbindung mit Kunsthandwerk eine Attraktivitätssteigerung für den Tourismus möglich. Auch das Thema „Wein“ ist trotz der Weinberge am Schlossberg oder in Unfinden in der Altstadt bisher kaum präsent.

Da der Fahrradtourismus, insbesondere durch die Verbreitung von E-Bikes zunehmend und insbesondere in hügeligen Regionen, an Bedeutung gewonnen hat, liegt in einem Ausbau der Infrastruktur für Radfahrer ein großes Potential (siehe auch 2.1.4 Wegeverbindungen – Radverkehr).

Touristische Angebote, die sich speziell an Kinder und Jugendliche richten, sind in Königsberg bisher kaum vorhanden. Hier besteht noch Potential Konzepte und Angebote zu entwickeln, um verstärkt gesamte Familien oder Schulausflüge anzusprechen.

Johann Müller, später „Regiomontanus“ (lat. der Königsberger) genannt, war einer der bedeutendsten Mathematiker und Astronomen des späten Mittelalters und wurde in Königsberg geboren. Sein Standbild bildet das Zentrum des Marktbrunnens, die Grundschule in Königsberg sowie das Gymnasium in Haßfurt sind nach ihm benannt und über sein Leben und Wirken gibt es eine kleine Ausstellung mit sehr reduzierten Öffnungszeiten in der ehemaligen neuapostolischen Kirche am Salzmarkt. Die Bedeutung seiner Person könnte jedoch hinsichtlich Umfang und Ausstellungskonzept umfassender gewürdigt werden. Gegebenenfalls wäre auch ein anderer Standort innerhalb der Altstadt für ein Regiomontanus-Museum denkbar.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zielte eine Vielzahl von Beiträgen auf eine Verbesserung der Angebotsstruktur und eine damit einhergehende Erhöhung der (touristischen) Frequenz ab. Die Angebote sollten nutzerorientierter sein und sowohl Tagestouristen als auch einheimische Bewohner ansprechen. Eine Möglichkeit bietet die weitere Entwicklung der Gastronomie. Hierbei sei zu beachten, dass gastronomische Einrichtungen regelmäßige Öffnungszeiten aufweisen sollen und es gut ersichtliche Aushänge oder Informationstafeln gibt. Durch das Schaffen von Angeboten können auch Leerstände effektiv bekämpft werden.

Marktplatz und Salzmarkt könnten auch als Veranstaltungsorte dienen, zum Beispiel für Wochenmärkte oder Konzerte. Die Realisierung könne in Zusammenarbeit mit anderen Städten in Partnerschaft geschehen oder durch im Vorfeld abgehaltene Projektstage mit der Bürgerschaft.

Grundsätzlich können seitens der Stadt keine Maßnahmen „von oben“ verordnet werden, jedoch die Attraktivität gesteigert und Rahmenbedingungen verbessert werden.

Das für den Tourismus bedeutsame Denkmal der Burganlage am Schlossberg wird seit Jahrzehnten durch den Heimatverein „Schloßberggemeinde Königsberg i.Bay. e.V.“ unterhalten und wieder aufgebaut. Während der Bearbeitung des ISEK im Jahr 2023 wird die Burgbrücke saniert und ,it Mitteln des Freistaates Bayern ein Basteiturm wiederaufgebaut, um dort auch einen barrierefreien Gemeinschaftsraum mit Dauerausstellung einzurichten.

Neben dem Denkmalerhalt und der Stärkung des Tourismus ist die ehrenamtliche Bautätigkeit von ca. 250 Helfern auch ein wichtiger Bestandteil des städtischen Zusammenlebens und sollte weiterhin gestärkt werden.



Bildunterschrift



Bildunterschrift

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

2.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Radverkehr

Im Hauptort Königsberg werden die Radfahrer auf Straße geführt. In der Regiomontanusstraße und Alleestraße kann die Nutzung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, auch durch Lkw besonders konfliktreich sein. In diesen stark befahrenen Straßenzügen wäre im Rahmen von Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen auch die Anlage von baulich getrennten oder abmarkierten Radwegen sinnvoll.

In der Altstadt kommt die Anlage von barrierefreien Streifen unter Rücksichtnahme auf Fußgänger auch Radfahrern zugute.

Der Radtourismus hat insbesondere durch die Verbreitung von E-Bikes in der jüngeren Vergangenheit stark zugenommen. Hier können die Angebote noch umfassend gestärkt werden.

Zeitgemäße Abstellanlagen sowie Ladestationen für E-Bikes sollten insbesondere am Marktplatz und an den Stadtzugängen Unfinder Tor, Haßfurter Tor und am Bleichdamm ergänzt werden.

Fußwege

In den meisten Straßen und Gassen der Altstadt teilen sich alle Verkehrsteilnehmer den Straßenraum, was in der Regel gut funktioniert. Durch die Einrichtung von barrierefreien Streifen oder Bereichen im Rahmen des Stadtbodenkonzepts soll künftig die Begehrbarkeit verbessert werden, auch für die Nutzung mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen.

Am Steinweg wurde der separate Bürgersteig baulich saniert und somit für Fußgänger auch besser nutzbar.

In dem Fußwegenetz, das für Abkürzungen, als Rundweg um die ehemalige Stadtbefestigung oder zum Aufstieg auf den Schlossberg nutzbar ist, gibt es einige Bereiche die baulich saniert oder befestigt

werden sollten. Eine ergänzende Wegeverbindungen als Lückenschluss wäre im Kontext der Errichtung des Naturparkzentrums vom nördlichen Stadtgraben zur Pfaffengasse sinnvoll, um den neuen Publikumsmagnet besser an die Altstadt anzubinden und die Einbindung in einen Rundweg anzubieten. Außerdem kann durch den ev. Pfarrgarten eine Wegeverbindung nach Norden zur Kuhsteige angelegt werden, um die Parkmöglichkeiten am Sportplatz und Friedhof an die Altstadt anzubinden.

MIV und Parken

Nach mehrheitlicher Meinungsäußerung im Rahmen der Bürgerbeteiligung sollte die Altstadt nicht autofrei werden, sondern für Bewohner und Kunden des Handels und der Gastronomie erreichbar bleiben. Einige Bürger sprachen sich aber auch für ein Parkverbot an zentralen Plätzen, insbesondere dem Marktplatz aus oder mindestens einem Anwohnerparken mit Ausweispflicht. Darüber steht der Wunsch nach einer besseren funktionalen Gliederung öffentlicher Kernbereiche in Königsberg und das Überarbeiten der Verkehrsführung. Die Altstadt könne auch generell für den Schwerlastverkehr gesperrt werden, ein neues Beschilderungskonzept sei von Nöten und die zugelassene Höchstgeschwindigkeit müsse reduziert werden.

Die Einrichtung des Naturparkzentrums am nordöstlichen Altstadtrand in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz wird zusätzlichen Verkehr generieren. In der Planungsphase sind direkt am Naturparkzentrum drei Stellplätze für Mitarbeiter bzw. Menschen mit Behinderung vorgesehen, für die übrigen Besucher muss auf vorhandene Angebote zurückgegriffen werden, was erwartungsgemäß zu einem erhöhten Parkdruck am nahen Marktplatz und Salzmarkt führen wird.

Ziel sollte es daher sein, dass der Großteil der Besucher an den Altstadträndern, vor allem am Bleich-

damm parkt. Um seine Funktion als Altstadtparkplatz und Wohnmobilstellplatz weiter zu stärken, können auch verkehrslenkende Beschilderungs- und Markierungsmaßnahmen hilfreich sein. Zusätzlich können auch gestalterische Maßnahmen und Angebote die Attraktivität der Nutzung des Großparkplatzs am Bleichdamm steigern, insbesondere wenn bestehende Angebote wie überdachte Picknicktische etc. erweitert und in schattenspendende Begrünung eingebunden werden.

Die Pfarrgasse als eine der Hauptzufahrten in die Altstadt und gleichzeitig Hauptverbindung für Fußgänger vom Großparkplatz am Bleichdamm zum Marktplatz ist eine besonders enge und schwer begehbare Verbindung für alle Verkehrsteilnehmer. Engstellen führen zusätzlich zu Konflikten zwischen Fußgängern und dem MIV. Zudem ist sie für Fußgänger durch die sehr schadhafte Beläge schwer zu begehen, dies gilt insbesondere für Rollatoren, Rollstuhlfahrer oder Kinderwagen. Die barrierearme Ertüchtigung und Verkehrsberuhigung hat besondere Priorität.

Um zunehmenden Verkehr und Parkdruck in der Altstadt zu reduzieren, können Zufahrtsbeschränkungen zeitlich limitiert z.B. an den Wochenenden eingerichtet werden. Außerdem ist es durch verkehrslenkende Maßnahmen möglich die Einfahrt und Durchfahrt ohne besonderes Ziel, insbesondere für nicht Ortskundige, unattraktiv zu gestalten. Zusätzlich kann durch Parkraumbewirtschaftung das Parken außerhalb der Altstadt attraktiver werden.

Um das Thema Verkehrslenkung und Parken möglichst im Vorfeld der Eröffnung des Naturparkzentrums zu untersuchen und Lösungswege anzubieten, sollte zunächst eine Parkraumanalyse mit Verkehrskonzept durch einen geeigneten Fachplaner erstellt werden. Das Thema Parken und Verkehrsführung sollte fachplanerisch angegangen werden. Der Auftrag wurde inzwischen erteilt.



Bildunterschrift



Bildunterschrift



Bildunterschrift

2

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 Die Regiomontanusstraße ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen mit Belastungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen geprägt. Über sie und die weiterführende Alleestraße bzw. Haßfurter Straße wird auch ein Großteil des Lkw-Verkehrs in das Gewerbegebiet um die Fränkischen Rohrwerke abgewickelt. Der von Westen kommende Lieferverkehr erfolgt über den benachbarten Ortsteil Hellingen und verursacht dort Belastungen entlang der Ortsdurchfahrt. Eine westliche Ortsumfahrung etwa entlang der ehemaligen Eisenbahntrasse ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan von 1996 vorgesehen, es gibt jedoch noch keine Ansätze eine konkrete Planung oder Umsetzung zu verfolgen.

Es ist daher wichtig die stark frequentierten Straßen zur Umfahrung der Altstadt und Erschließung der Gewerbegebiete neben einer gestalterischen Aufwertung insbesondere auch mit sicheren Übergängen zu ergänzen. Neben wichtigen Fußwegeverbindungen in die angrenzenden Wohngebiete liegen hier auch zahlreiche öffentliche Einrichtungen an, die häufig auch von Kindern aufgesucht werden, wie Schule, Kindergärten, Hallenbad oder Turnhalle.

Wie bereits unter „Stadtstruktur“ aufgeführt wird vorgeschlagen den Bereich Regiomontanusstraße insgesamt stadtstrukturell näher zu betrachten und eine Städtebauliche Feinuntersuchung durchzuführen.



Bildunterschrift

2.1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtverbrauch hat 2021 im gesamten Stadtgebiet von Königsberg 22,1% betragen. Das Ziel einer Steigerung des Anteils kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Geothermie

Der Raum Königsberg eignet sich nur bedingt für Geothermie. Aktuell wird im Stadtgebiet von Königsberg keine Energie aus Geothermie erzeugt. Im Bereich des Hauptorts ist der Einbau von Erdwärmesonden und die oberflächennahe Gewinnung von Erdwärme durch Grundwasserwärmepumpen gemäß Energie-Atlas-Bayern nicht möglich, Erdwärmekollektoren können unter Umständen in Betracht gezogen werden. In den übrigen Ortsteilen ist die Situation im Einzelfall zu betrachten und teilweise alle drei Systeme möglich.

Windkraftanlagen

In Ergänzung zu den zwei im äußersten westlichen Königsberger Stadtgebiet stehenden Windrädern gibt es die Möglichkeit weitere zu errichten: Zwischen den Ortsteilen Holzhausen und Junkersdorf ist bereits ein Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung festgesetzt. Am Haßbergetrauf und auf den Höhenlagen der Haßberge ist die Standortgüte gemäß Energie-Atlas-Bayern hoch. Abstandsflächen, Natur- und Landschaftsschutz sowie die Nähe zum Ensemblebereich am Königsberger Schlossberg sind möglicherweise Faktoren, die eine Aufstellung einschränken.

Nahwärmenetz

Im Hauptort Königsberg ist ein Nahwärmenetz im Bereich Hallenbad, Grundschule und Stadthalle

vorhanden, das ausgebaut und künftig auch mit Holzhackschnitzeln betrieben werden soll.

Die dafür benötigte Ressource Holz steht in Königsberg zur Verfügung. Dies ist auch mit dem für das Mikroklima benötigten Schutz der Wiesenflächen und Forstbestände vereinbar, da der Wald nicht großflächig gerodet wird und nachhaltig aufgeforstet werden kann.

Die Stadt Königsberg plant aktuell eine Erneuerung des Blockheizkraftwerks im Hauptort am Hallenbad, um künftig auch dort Holz-Hackschnitzel zu heizen zu können. In diesem Zusammenhang soll das bestehende Nahwärmenetz zu den öffentlichen Gebäuden um den Bleichdamm ausgebaut werden und auch für Bereiche der Altstadt angelegt werden, die bis in den Steinweg reichen sollen.

Für eine Wärmeverbundlösung Königsberg wurde 2023 durch des Institut für Energietechnik IfE, Amberg eine Untersuchung durchgeführt. Im Fazit wird als nachhaltigste Lösung eine Hybrid-Variante zur Heizung mit Hackschnitzeln und Solarthermie empfohlen, die ggf. mit einer Wärmepumpe ergänzt werden kann.

Im Rahmen der Umsetzung des Stadtbodenkonzepts ist es wichtig die Maßnahmen der Erneuerung der Beläge mit der Verlegung der Nahwärmeleitungen zu koordinieren, um doppelte Baumaßnahmen und die Beeinträchtigung von neu gestalteten Flächen zu vermeiden.

Photovoltaik

Im Stadtgebiet von Königsberg werden in Ergänzung zu acht bestehenden Freiflächenanlagen in naher Zukunft weitere Anlagen im Außenbereich errichtet. Hierzu sind aktuell drei vorhabensbezogene Bebauungspläne in Aufstellung.

Die private, nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen, spielt für die

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 Bürgerinnen und Bürger eine große Rolle. Es existieren bereits ca. 310 private Photovoltaik-Dachanlagen im Stadtgebiet, überwiegend auf Einfamilienhäusern in den Siedlungen, die ab der Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen wird aber auch in der Altstadt von privaten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern häufig gewünscht. Trotz 2023 eingeführter gesetzlicher Lockerungen sind die Flächen mit Bedacht zu wählen. Ein Rahmenplan Solarenergie kann in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für die Solarenergienutzung im Ensemble konkrete Handlungsräume und -möglichkeiten für private Energieerzeugung eröffnen. Beide Instrumente haben das Ziel, auf die spezifischen Potentiale des Ensembles einzugehen, um dessen energetische Erneuerung voranzutreiben.

Der Rahmenplan stellt für Ortsräume und -bauten abgestufte Möglichkeiten zur Energieerzeugung über Solarenergieanlagen dar. Dabei wird das denkmalgeschützte Ensemble in Räume unterteilt, die aufgrund ihres öffentlichen oder privaten Charakters verschiedene Handlungsmöglichkeiten eröffnen. An die repräsentative Kernzone – wie beispielsweise den Marktplatz oder Salzmarkt – wird dabei ein anderer Gestaltungsanspruch formuliert als an Nebenstraßen oder private Bereiche. Daneben sind denkmalrelevante Ansichten von öffentlichen Aussichtspunkten und die Identifizierung von besonders herausragenden Stadtbausteinen – wie beispielsweise Schloss, Pfarrkirche, Rathaus oder Stadtbefestigung – relevante Darstellungen mit bestimmten Festsetzungen in einem Rahmenplan Solarenergie.

Mobilität

Auf dem Stadtgebiet von Königsberg gibt es bisher keine öffentliche Ladestation für Elektromobilität,

deren Bereitstellung ist eine wichtige Grundlage zur Stärkung einer Verkehrswende. Gute Standorte hierfür sind der Besucherparkplatz am Bleichdamm sowie weitere Parkplätze, die künftig der Erschließung des geplanten Naturparkzentrums dienen. Auch andere häufig frequentierte Orte, wie Parkplätze am Nahversorgungsmarkt oder Sportanlagen sind zur weiteren Aufstellung geeignet. Auch für E-Bikes gibt es bisher keine öffentliche Ladestation im Bereich der häufig von Radtouristen frequentierten Stadt. Hier wäre eine Ergänzung im Bereich der Altstadteingänge sowie am Marktplatz und künftigen Standort des Naturparkzentrums sinnvoll.

Ein wichtiger Baustein zur Reduzierung und Vermeidung von Fahrten mit dem Auto ist ein Erhalt und die Stärkung der bestehenden Nahversorgungs-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen vor Ort. Der vorhandene, gut befahrbare Radweg nach Haßfurt und Hofheim sollte soweit möglich gestärkt und an die Altstadt und Ortsteile nutzerfreundlich angebunden werden. Ebenso ist ein attraktiver, nutzerfreundlich getakteter ÖPNV Grundlage für die Stärkung umweltfreundlicher Mobilität.

Stadtstruktur

Insbesondere im Bereich der stark verdichteten Altstadt sollten möglichst viele Flächen entsiegelt und bepflanzt werden. Das betrifft öffentliche Freiräume, Seitenräume von Verkehrsflächen sowie private Hofflächen und Gärten.

Der Grüngürtel im ehemaligen Stadtgraben spielt für das Kleinklima der Altstadt von Königsberg eine wichtige Rolle. Er sollte dringend erhalten und in seinem grünen Charakter gestärkt werden. Eine Neubebauung sollte unterbleiben und wo möglich die Rücknahme von nicht ortsbildprägender Bebauung und Versiegelung erfolgen.

Der Bleichdamm stellt als besonders große, vollflächig asphaltierte Fläche eine besonders intensive Hitzeinsel im Sommer dar. Hier besteht das Potential durch Stärkung der Begrünung an den Rändern neben der gestalterischen Aufwertung auch mehr Verschattung und Aufenthaltsqualität zu erreichen.



Bildunterschrift

ZIELE UND MASSNAHMEN

2.2 MASSNAHMENLISTE ÜBERSICHT

2 In die Maßnahmenliste sind überwiegend Maßnahmen aufgenommen, die nicht nur ein übergeordnetes Ziel erfüllen, sondern in ihren positiven Auswirkungen mehreren Zielen folgen.
Die dafür eingesetzten Haushaltsmittel haben dadurch einen höheren Wirkungsgrad.

++ dringend/ kurzfristig

++ dringend
(0-5 Jahre)

+ wichtig/mittelfristig
(5-8 Jahre)

o wünschenswert/langfristig
(8-15 Jahre)

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
1.	Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen	
1.1	Sanierungsgebiet: Erneuerung Sanierungsgebiet mit angepasster Grenze des Gebietsumgriffs und Anpassung der Sanierungssatzung	++
1.2	Denkmalgeschützte, ortsbildprägende und ortstrukturprägende Einzelgebäude mit Sanierungsbedarf und/oder (Teil-)Leerstand: Sanierung und Aktivierung der Nutzung	++
1.3	Erhalt und Stärkung Grüngürtel im Stadtgraben. Vorhandene Störungen nicht weiter verfestigen bzw. wo möglich zurückbauen. (siehe auch: 2.2 und 4.9)	++
1.4	Rückbau störende Gebäude und Nebengebäude, insbesondere im Bereich Grüngürtel ehemaliger Stadtgraben	o
1.5	Maßnahmenschwerpunkt Regiomontanusstraße: Städtebauliche Feinuntersuchung zur Sanierung, Neuordnung sowie Gliederung und Aufwertung Straßen- und Grünräume	+
1.6	Managementmaßnahmen zur Aktivierung von Gebäudesanierungen und Leerständen	++
1.7	Überarbeitung Gestaltungssatzung	++
1.8	Erstellung Erhaltungssatzung	++
1.9	Neuaufgabe kommunales Förderprogramm und Fortsetzung von Bauberatungen	++
1.10	Maßnahmenschwerpunkt Altes Krankenhaus / Schützentor. Befunduntersuchung nach Richtlinien des BLfD, statisches Kurzgutachten und verformungsgerechtes Aufmaß. Entwicklung Sanierungs- und Nutzungskonzept. Wohnfunktion im Vordergrund: Mietwohnen / Singlewohnen / Ferienwohnungen und Angebot für öffentliche Nutzungen (siehe auch 3.4)	++
1.11	Stärkung von zeitgemäßen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, Inklusionsorientierte Wohnangebote, Wohnen im Alter etc.	+

ZIELE UND MASSNAHMEN

2	NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
	2.	Öffentlicher Raum, Freiräume und Landschaftsräume	
	2.1	Erstellung Stadtbodenkonzept für öffentliche Straßen- und Platzräume. Gliederung; gestalterische Aufwertung; Beseitigung von Schäden; Stärkung Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut; Konzept zur Stadtmöblierung; Beginnen in der Pfarrgasse;	++
	2.2	Erhalt und Stärkung Grüngürtel im Stadtgraben (siehe auch 1.3). Integration Gestaltung Freiflächen Naturparkzentrum und Freifläche Ottostraße / Regiomontanusstraße. Entwicklung / Lückenschluss durchgehende Fußwegeverbindung (s. auch 4.9).	++
	2.3	Maßnahmenschwerpunkt Marktplatz: Schaffen von Ruhebereichen, Einsatz von Stadtmöbeln und gestaltetem Grün; Stärkung Barrierefreiheit (siehe auch 2.1, 3.2 und 4.1)	++
	2.4	Maßnahmenschwerpunkt Bleichdamm: Aufwertung durch Flächengliederung in multifunktionale Bereiche; Begrenzung von Teilflächen bzw. Entsiegelung; Stärkung Begrünung von den Rändern her; Ergänzung Sitzgelegenheiten, Spielflächen (siehe auch 2.1, 3.3 und 4.1)	+
	2.5	Aufwertung und Ergänzung Bereiche um Pfarrkirche. Anlage „Paradiesgarten“; Ergänzung Pavillon;	+
	2.6	Seniorenheim an der Alleestraße: Aufwertung / Gestaltung der Freiflächen. Insbesondere Pflanzung von schatten-spendenden Gehölzen oder Bäumen und Erhalt Biotop.	++
	2.7	Beleuchtungskonzept Bereich Marktplatz / Salzmarkt mit nächtlicher Visualisierung der Pfarrkirche und ggf. anderer Objekte	o
	2.8	Anlage von attraktiven, kleinen Ort zum Verweilen mit Sitzgelegenheit, Baumpflanzung etc.: z.B am Einstieg Fußweg zum Schlossberg; vor Stadtmauer im Weinberg auf halber Höhe Schlossbergaufstieg; im Bereich neuer und bestehender Fußwegeverbindungen, insbesondere im Grüngürtel am Stadtgraben	++
94	2.9	Freiflächen von Privatgrundstücken mit störender Wirkung in den öffentlichen Raum: gestalterische Aufwertung, Gliederung, Instandsetzung, Sanierung	+

	NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT	2
	3.	Handel, Gastronomie, Tourismus, Dienstleistung und Kultur		
	3.1	Erhalt, Pflege und Sanierung von öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Schule, Turnhalle, Schwimmbad, Rathaus etc.	+	
	3.2	Maßnahmenschwerpunkt Marktplatz: Verbesserung der Angebotsstruktur und damit Erhöhung der (touristischen) Frequenz; Belebung Marktplatz und Salzmarkt als Veranstaltungsorte, z.B. Wochenmärkte oder Konzerte; Aktivierung Freischankflächen (siehe auch 2.3 und 4.4)	++	
	3.3	Maßnahmenschwerpunkt Altes Krankenhaus / Schützentor. Entwicklung Sanierungs- und Nutzungskonzept. Vorschläge neben Wohnfunktion: Ergänzung Tourismus-Information, Ausstellung, Jugendtreff, Kinderhort (siehe auch 1.8)	++	
	3.4	Leerstand Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie Aktivierung für erneute Handels oder Dienstleistungs- oder Gastronomienutzung. oder ggf. Umnutzung zu Wohnzwecken	++	
	3.5	Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie Managementmaßnahmen zur Abstimmung von Öffnungszeiten, Ruhetagen, Angeboten, Veranstaltungen etc., die an Besucherfrequenz angepasst sind	++	
	3.6	Einrichtung von Fahrradabstellanlagen für Nahversorgung an Orten mit hoher Frequenz wie Bäckerei, Metzgerei, Einzelhandel, Bank, Gaststätten, Rathaus etc. (siehe auch 4.7)	+	
	3.7	Ergänzung und Stärkung von touristischen Angeboten zu Themen wie: herausragende historische Persönlichkeit Regiomontanus; Angebote für Kinder	+	
	3.8	Ergänzung und Stärkung von touristischen Angeboten zu Themen wie: herausragende historische Persönlichkeit Regiomontanus; Angebote für Kinder	++	

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
4.	Wegeverbindungen, Verkehr und Parken	
4.1	Straßen- und Platzräume in der Altstadt: Gliederung, Aufwertung, Neuanlage, bauliche Sanierung historischer Beläge, Stärkung Barrierefreiheit etc.; Koordination mit Tiefbaumaßnahmen, wie dem geplanten Nahwärmenetz; über Stadtbodenkonzept - Beginnen mit Pfarrgasse (siehe auch 2.1)	++
4.2	Mobilitätskonzept für verkehrsleitende Maßnahmen und Parken: Reduzierung des Verkehrs und Parkens in der Altstadt durch Anwohner und Besucher. Verkehrsleitende Beschilderung, Einbahnführung, Geschwindigkeitsreduzierung, mögliche zeitliche Zufahrtsbeschränkungen etc.; Erster Schritt: Parkraumerhebung und -konzept durch ein Fachplanungsbüro	++
4.3	Ortsdurchfahrt Alleestraße, Regiomontanusstraße, Haßfurter Straße, Unfinder Straße: Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung / Verbesserung der Wege und Querungen für Fußgänger; Verbesserung der Angebote für Radfahrer, ggf. Anlage von Radwegen oder Schutzstreifen	+
4.4	Maßnahmenschwerpunkt Marktplatz: Regulierung / Reduzierung Parken; Regelung Verkehrsführung (siehe auch 2.3 und 4.2)	++
4.5	Maßnahmenschwerpunkt Bleichdamm: mehr Auslastung als Sammelparkplatz durch verkehrsleitende Beschilderung; Anlage von Elektro-Ladestationen; Begrenzung von Dauerstellplätzen (siehe auch 2.4 und 3.3)	++
4.6	Bushaltestellen: Barrierefreier Ausbau mit Kassler Bord, taktilem Leitsystem, ausreichend großen Durchgangsbreiten und Aufstellflächen, visuell kontrastreicher Gestaltung, Erneuerung der Unterstände sowie Aufwertung des Umfeldes etc.	+
4.7	Stärkung des zunehmenden Radverkehrs und Radtourismus: Verbesserung der Sicherheit, Verbesserung der Angebote wie Abstellanlagen, Beschilderung, Markierungen etc. Anlage von Ladestationen für E-Bikes an Abstellanlagen und frequentierten Orten wie Bleichdamm, Marktplatz, Haßfurter Tor, Schlossberg (siehe auch 2.1, 2.3, 2.4 und 3.7)	++

96

2

4.8	Gestalterische und bauliche Sanierung, Stärkung Barrierefreiheit bestehender Wegeverbindungen für den Langsamverkehr wie: Pfarrgasse, Mauerweg, Bleichdammgässchen, Braugasse, Altes Brauhaus, Herrenhof, Wintergasse, Thomas-Klingg-Steige, Fußweg zum Schlossberg, Anbindungen Bleichdamm von „Goldener Röhre“ und Wiener Gässchen, Stadelgasse zu Pfarrgasse, Pfarrgasse zu Salzmarkt etc. (siehe auch 2.1)	++
4.9	Neuanlage und Lückenschluss Wegeverbindungen für den Langsamverkehr wie: Einbindung Naturparkzentrum über den Grüngürtel im Stadtgraben zur Pfaffengasse und zum Schlossberg; Fußwegeverbindung von der Regiomontanusstraße durch den Grüngürtel im Stadtgraben zum Spielplatz Altes Krankenhaus; Anlage Fußweg durch den ev. Pfarrgarten zum Friedhof und den Parkplätzen am Buchweg (ggf. in Verbindung mit barrierefreiem Außenaufzug im Bereich Pfarrheim mit Erschließungsmöglichkeit Obergeschoss Altes Krankenhaus); Fußwegeverbindung Fuchshof / kath. Kirche zum Bleichdamm	++

97

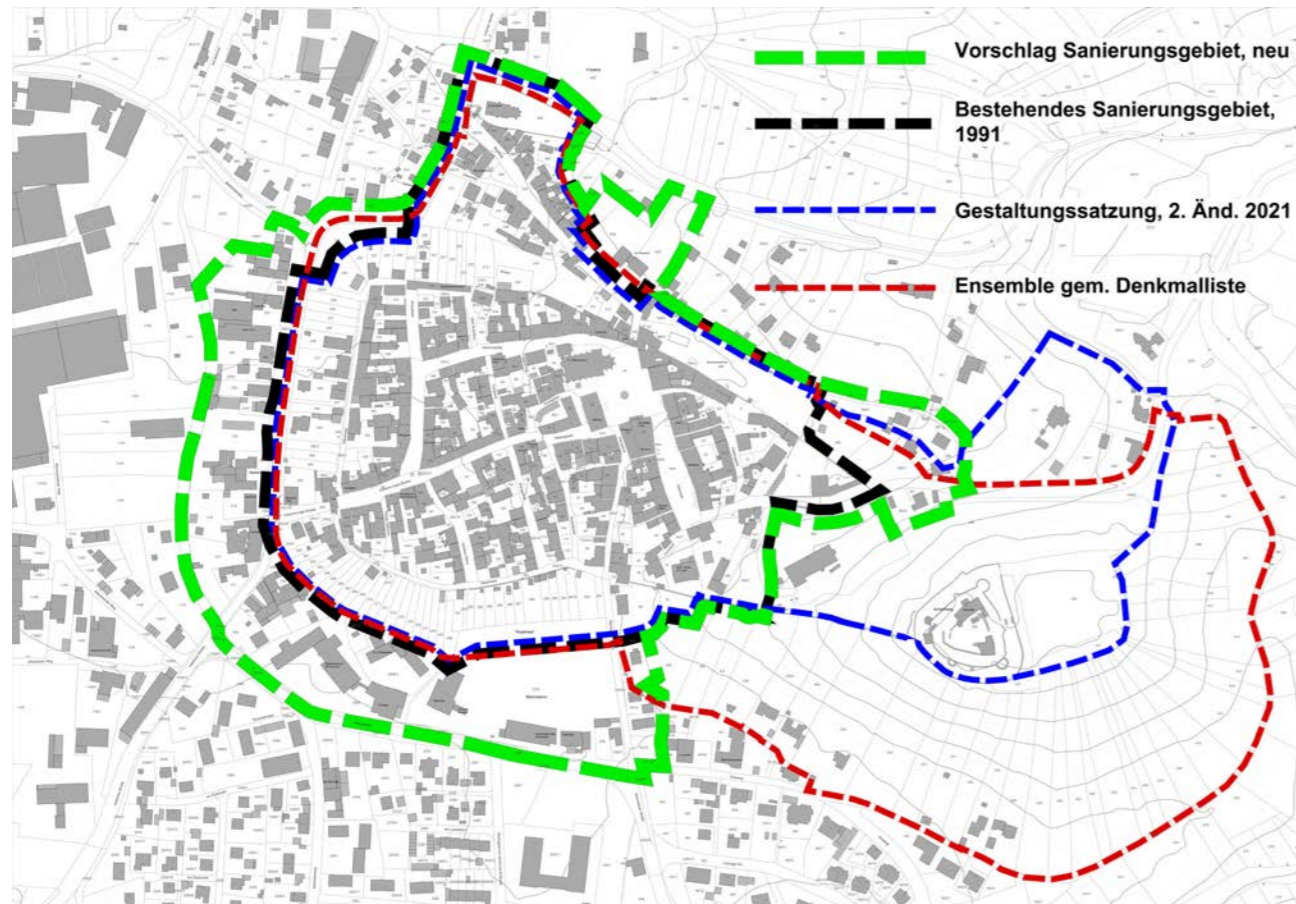
ZIELE UND MASSNAHMEN

2	NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
	5.	5. Klimaschutz und Klimaanpassung	
	5.1	Bauliche und energetische Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung von Denkmaleigenschaft sowie ortsbildprägender und ortstrukturprägender Wirkung (siehe auch 1.2)	++
	5.2	Entsiegelung der privaten Freiflächen (siehe auch 2.9)	+
	5.3	Erhalt und Stärkung Grüngürtel im Stadtgraben. Vorhandene Störungen nicht weiter verfestigen bzw. wo möglich zurückbauen. (siehe auch: 1.3, 2.2 und 4.9)	++
	5.4	Bleichdamm: Stärkung der Begrünung im Zuge von Aufwertungsmaßnahmen (siehe auch 2.1, 2.4, 3.3 und 4.1)	+
	5.5	Verknüpfung der städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen mit Maßnahmen zur Energiegewinnung wie weiterer Photovoltaikanlagen, Biomasseanlagen, Nahwärmenetze, Nutzung Geothermie	+
	5.6	Umweltfreundliche Mobilität: Einrichtung öffentlicher E-Ladesäulen; Stärkung ÖPNV, Radverkehr, Fahrgemeinschaften, Car-Sharing etc. (siehe auch 2.1, 2.3, 2.4, 3.7, 4.6 und 4.7)	++
	5.7	Erstellung eines „Rahmenplans Solarenergie“ in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für die Solarenergienutzung im Ensemble „Altstadt und Schlossberg von Königsberg i.Bay.“	++
	5.8	Nachverdichtung und Aktivierung von Baulücken in den Siedlungsgebieten und Ortsteilen	+

2

SANIERUNGSGEBIET

3



Bildunterschrift

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände, Funktionsverluste oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts. Dieses begründet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Beschluss des Stadtrates.

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung der Altstadt leiten sich übergeordnete Ziele ab. Diese werden dem Rahmenplan als Leitsätze vorangestellt, um künftig eine qualitativ hochwertige und vernetzte Entwicklung der Gebäude, Straßenräume und Grünflächen in dem Bereich der Altstadt sicherzustellen:

Leitsätze

Marke Königsberg (Romantisches Königsberg) zur Steigerung der Attraktivität und Frequenz in der Altstadt nutzen.

Vorhandene Infrastruktur erhalten und das Zusammen- und Vereinsleben pflegen und entwickeln.

Wertvollen Gesamtcharakter der Altstadt durch Erhalt, Pflege und Nutzung der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sichern.

Stadtgraben und Grüngürtel als Erlebnisraum und Pufferzone weiterentwickeln.

Beruhigung des Kfz-Verkehrs und Regulierung des Parkens in der Altstadt stärken.

Auf Weiterentwicklung der Altstadt als Wohnstandort konzentrieren.

Bei dem Beschluss über die Sanierungsgebietssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten (s. § 142 Abs. 3 BauGB).

Auf Grundlage der VU wird die Abgrenzung für ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist durch die in den Vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Entwicklungen sowie die ortsgeschichtlichen, ortstrukturellen und funktionalen Zusammenhänge begründet.

3

SANIERUNGSGEBIET

3 Satzung der Stadt Königsberg i.Bay. über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Königsberg i.Bay.“ vom 04. Juni 2024

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) erlässt die Stadt Königsberg i.Bay. folgende Satzung. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Königsberg i.Bay.“ [Titel?] vom 21. Januar 1991 außer Kraft.

§ 1 – Festlegung des Sanierungsgebietes

Das nachfolgend näher beschriebene Gebiet weist städtebauliche Missstände auf. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das 20,58 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Altstadt Königsberg i.Bay.“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet Altstadt Königsberg i.Bay.“, M 1:1000 des Büros plan&werk, Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg vom 04. Juni 2024 abgegrenzten Fläche.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch

Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 – Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 – Genehmigungspflichten

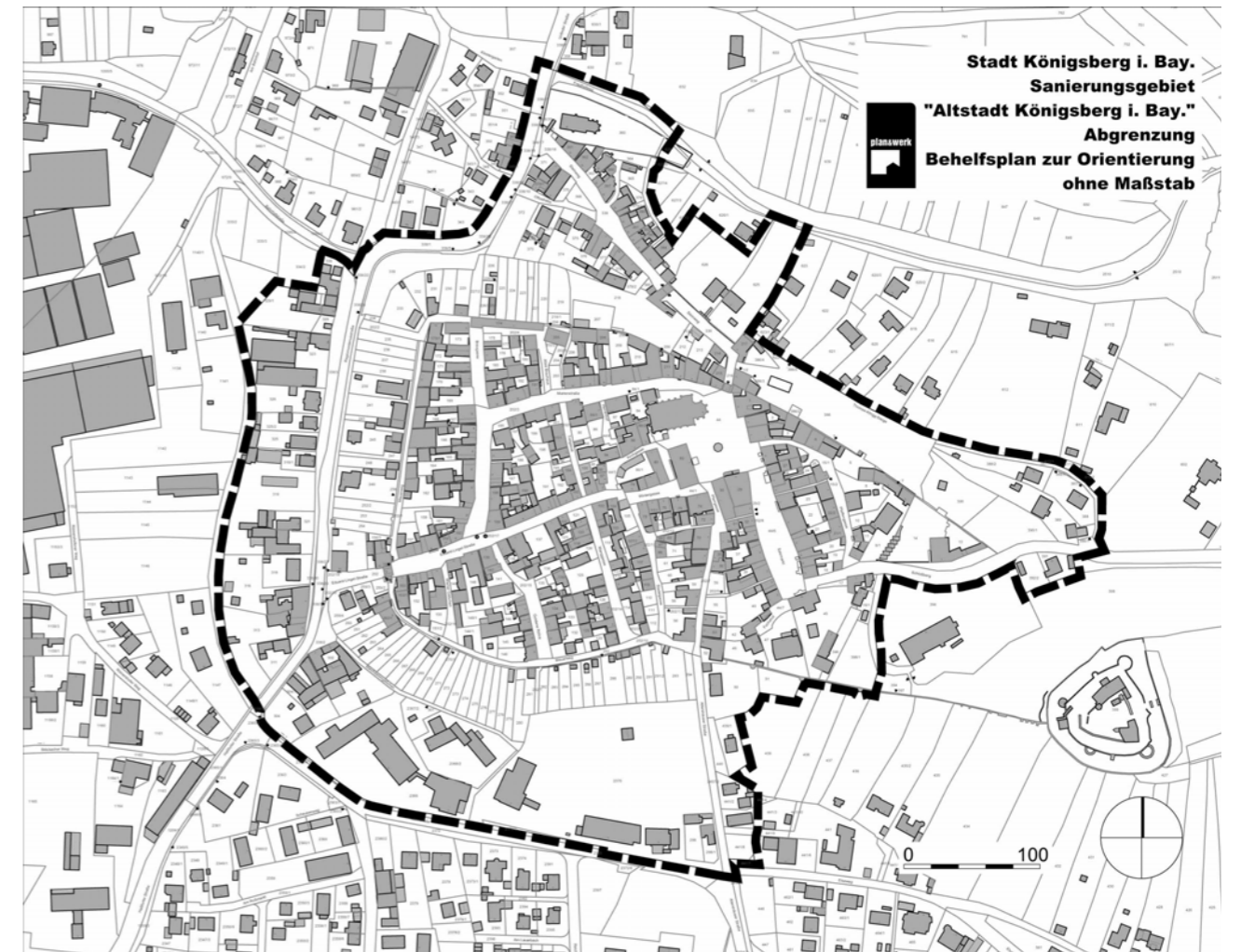
Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

§ 4 – Sanierungszeitraum

Für die Durchführung der Sanierung wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren festgesetzt. Die Frist kann durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Königsberg i. Bay. verlängert werden.

§ 5 – Inkraft-Treten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich gemäß § 143 Abs. 1 BauGB.



Bildunterschrift

CHRONOLOGIE

- Beschluss Aufstellung ISEK 2021
- Beauftragung plan&werk mit der Erarbeitung des ISEK 09.11.2021
- 1. Sitzung der Lenkungsgruppe in der Rudolf-Mett-Halle 07.04.2022
- „Expertengespräche“ vor Ort:
Pfarrer P. Hohlweg; Freischaffender Künstler G. Nerowski 27.06.2022
- Bürgerwerkstatt in der Rudolf-Mett-Halle 10.10.2022
- 2. Sitzung der Lenkungsgruppe im Rathaus 19.04.2023
- „Expertengespräch“ vor Ort:
Gastronomin A. Beyerlein 11.05.2023
- Beschluss der Billigung des ISEK in der Entwurfsfassung vom 10.10.2022
im Stadtrat der Stadt Königsberg i.Bay. 16.10.2023
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 137 BauGB sowie Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 139 BauGB i. V. m.
§ 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 1 bis 4 29.11.2023
bis 29.12.2023
- Beschluss des ISEK und Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Altstadt Königsberg i.Bay.“ 04.06.2024

Abstimmungen mit der Stadtverwaltung sowie der Regierung von Unterfranken erfolgten regelmäßig begleitend.

PLÄNE

- Lageplan Qualitäten und Potentiale
1:2000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel
1:2000
- Lageplan Rahmenplan Ziel und
Maßnahmen 1:2000

ANLAGEN

- 4 Protokolle zur Bürgerinformation
("rundbrief")
- Denkmalliste Königsberg i.Bay. des
bayerischen Landesamtes für
Denkmalpflege

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Königsberg i.Bay.

Marktplatz 7
97486 Königsberg i.Bay.

Telefon: 09525 9222-0

www.koenigsberg.de

AUFTRAGNEHMER

plan&werk

Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg

www.planundwerk-bsa.de

ZUSTÄNDIGE BEWILLIGUNGSSTELLE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Regierung von Unterfranken

Sachgebiet Städtebau
Peterplatz 9
97070 Würzburg

www.regierung.unterfranken.bayern.de

04.Juni 2024

Alle Texte, Fotos und Grafiken wurden, sofern nicht anders angegeben, von plan&werk erstellt. Einige Abbildungen sind urheberrechtlich nicht abgesichert und dienen hier nur zur Illustration.

Städtebauförderung
ISEK Königsberg in Bayern
gefördert durch den
Freistaat Bayern



