

Ziele und Maßnahmen

Ortsbild

Das Ortsbild Lauensteins mit seiner Staffelung von Unterem Dorf über das Obere Dorf bis zu dem krönenden Abschluss der Mantelburg ist maßgeblich durch seine Silhouette und Fernwirkung gekennzeichnet.

Negative Entwicklungen der letzten Jahrzehnte wie der zunehmende Leerstand, die starke Verwaldung um die Burg oder der Verbau von ortsbildprägenden Gebäuden sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen zurückzunehmen oder durch Rückbau zu reduzieren.

Burg - Oberes Dorf - Unterem Dorf

Innerhalb der Burg soll der Bereich der ehemaligen Gastronomie wiederbelebt und in der Vorburg nun zu einem Hotel umgebaut werden. Auf dem Areal der vorhandenen Tiefgarage und eines in der Mitte des 20. Jahrhunderts abgerissenen Vorgängerbaus soll ein 5-Sterne-Hotel mit Wellnessbereich als Neubau errichtet werden. Außerdem ist eine zeitgemäße Erneuerung des Ausstellungskonzeptes im verbleibenden Burgmuseum anzustreben, um das touristische und auch das regionale Interesse dauerhaft aufrecht zu erhalten.

Im Oberen Dorf sollen folgende Bereiche entlang der Haupterschließung vom Großparkplatz zur Burg eine Aufwertung erfahren: Im Bereich des Parkplatzes sind ein nachhaltiger Fortbestand des Spielplatzes, ein verbessertes Angebot an Aufenthalts- und Picknick-Bereichen sowie eine Neugliederung und Begrünung der großen, versiegelten Fläche zielführende Maßnahmen. Hier ist auch eine Abstellanlage für Fahrräder, möglichst mit einer für den Mittelgebirgstourismus zukunftssträchtigen E-Bike-Ladestation vorzusehen und bei Bedarf auch ein Standort für eine WC-Anlage und Wertstoffcontainer möglich. Im derzeit durchgängig asphaltierten Bereich vor dem Gasthaus kreuzt sich der motorisierte Verkehr mit den innerörtlichen Fußwegen und den überörtlichen Wanderwegen. Die zukünftige Gestaltung soll allen Nutzern ausreichend Raum geben, den Charakter des Platzes als Mitte des Oberen Dorfes markieren und den Straßenraum gliedern und gestalten, um die gleichberechtigte Nutzung von Fußgängern und motorisiertem Verkehr zu unterstreichen. Am steilen Markgrafenweg als Hauptfußwegeverbindung zwischen Oberem Dorf und der Burg sind neben gestalterischer Aufwertung auch Aufstiegshilfen wie ein Geländer, Ruhebänke und Beleuchtung vorzusehen.

Ziel im Unteren Dorf ist eine Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und eine Aufwertung des öffentlichen Raums. Neben dem vorbereiteten Leerstandsmanagement sollen künftig Leerstände ohne ortsbildprägende Funktion zurückgebaut und die Flächen mit einfachen landschaftspflegerischen Maßnahmen gestaltet werden. Dies gilt insbesondere für den stark baufälligen Komplex der ehemaligen Burgbräu-Brauerei sowie mittelfristig für den untergenutzten Gebäudeteil des Posthotels aus den 1960er Jahren.

Belebung Ortskern

Schwerpunktziel in der Ortsmitte ist eine Belebung durch Konzentration von Gemeinschaftsleben der Bürgerinnen und Bürger. Hierbei soll der Bereich des Dorfkerns am Anger neu aktiviert werden. Es können zwei Plätze mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Beide Plätze erhalten als „Rückgrat“ eine neue Wegeverbindung, z.B. durch Rückbau der eingeschossigen Verbindungsbauwerke Feuerwehrhaus – Rathaus und Kindergarten Alt- und Neubau, die am Friedhof endet.

Um den Ortskern zu stärken, muss dieser belebt werden. So kann der zu sanierende Altbau des Kindergartens künftig als Bürgerhaus zum Treffpunkt der Generationen werden und für alle Vereinsaktivitäten und das Gemeindeleben genutzt werden. Hierfür muss ein umfassendes Nutzungskonzept erarbeitet werden. Eine nachhaltige Nutzung und Belebung einer solchen öffentlichen Einrichtung kann nur durch Bündelung von Nutzungen an einem Ort erhalten werden.

Innerhalb des Ortes sollte die Möglichkeit geschaffen werden, ein begrenztes Warensortiment mit regionalen Produkten oder einen kleinen Imbiss erwerben zu können. Möglichkeiten hierzu bieten Einrichtungen wie die vorhandenen Gaststätten oder die Metzgerei, ein Museumsshop in der Burg oder das künftige Bürgerhaus im Bereich am Anger.

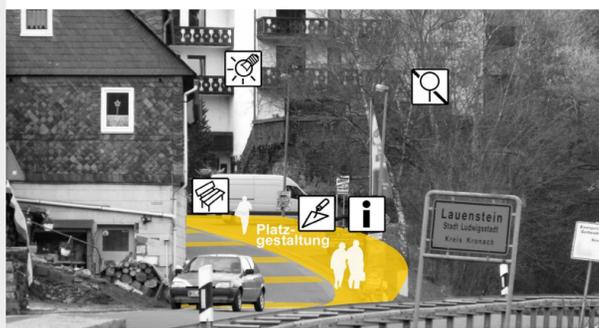


Straßenraum

Ziel ist ein Straßenraum der für Langsamverkehr, MIV und ÖPNV gleichberechtigte, attraktive Bedingungen schafft. Aufwertungen des Straßenraums sind hier großflächig anzustreben.

Wo aufgrund der Enge keine bauliche Anlage von Gehwegen möglich ist, soll durch Oberflächengestaltung und Belagwechsel eine gestalterische Trennung und Verbesserung der Verkehrssicherheit erreicht werden.

Der Straßenraum der Orlamünder Straße im Unteren Dorf soll hierarchisierend gegliedert werden mit Fokus auf die Herausbildung eines zentralen höherwertig gestalteten Bereichs zwischen Bushaltestelle und Pfarrhaus. Wo Gebäude zurückgebaut werden, sollten Engstellen im Straßenraum beseitigt werden; gleichzeitig ist aber auch für den Verlauf der Hauptverbindung Orlamünder Straße eine angemessene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h anzustreben. Für den Bushalt in der Orlamünder Straße soll als dauerhafte Lösung eine Wendeschleife auf dem städtischen Grundstück Orlamünder Straße 16 und 18 errichtet werden.



Wegeverbindungen

Ziel ist eine Stärkung und Verknüpfung von innerörtlichen und touristischen Wegeverbindungen. Bestehende Fußwegeverbindungen gilt es durch kleine Lückenschlüsse und bauliche Aufwertung zu stärken. Insbesondere die wichtige Verbindung vom Unteren Dorf am Pfarrhaus zum Oberen Dorf soll besser begehbar gemacht und beleuchtet werden, damit eine Nutzung auch im Winter und bei Dunkelheit möglich ist. Die Anknüpfungspunkte an das überörtliche Wander- und Radwegenetz können durch ein neues Beschilderungssystem der Rennsteigregion optimiert werden und attraktive Verbindungen zu den Zielen in der Umgebung wie der Thüringer Warte, der Fischbachmühle oder nach Ludwigsstadt gesichert werden.

Ortseingang

Schwerpunktziel ist eine funktionale und gestalterische Stärkung am Ortseingang. Zur verkehrstechnischen Entlastung im Bereich der Spitzkehre an der Einmündung der Orlamünder Straße in die Bundesstraße 85 soll kurzfristig eine verbesserte Beschilderung auf alternative Zufahrten bzw. Wendemöglichkeiten hinweisen. Außerdem soll der gesamte Bereich als Visitenkarte am Auftakt Lauensteins hinsichtlich Freiraumgestaltung und Gebäudesanierungen aufgewertet werden.

Wettbewerb Burghotel:

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts hat die Stadt Ludwigsstadt mit Unterstützung der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen sowie der Regierung von Oberfranken ein Plangutachten ausgeschrieben.

Planungsaufgabe war der Neubau eines 5-Sterne Hotels mit Außenanlagen innerhalb der Burg Lauenstein. Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung erhielt der Entwurf von Florian Nagler Architekten aus München. Laut Bewertung der Jury bietet die Arbeit die beste städtebauliche und denkmalpflegerische Verträglichkeit durch Fortschreibung der Kubaturen und Aufnahme der Dachformen sowie freies Zitieren der Materialität in der Außenscheinung an. Das Thema „Weiterbauen“ ist behutsam umgesetzt.



Städtebauförderung in Oberfranken
Dieses Projekt wird gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
"Kleinere Städte und Gemeinden" mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern.



Förderung

Steuerabschreibung

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden nach dem Einkommensteuergesetz Herstellungskosten und Aufwendungen bei Gebäuden steuerlich begünstigt. Diese Begünstigung betrifft investive Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Sanierungszielen folgen. Das macht Investitionen im Sanierungsgebiet finanziell attraktiver. Bei Eigennutzung des Gebäudes besteht die Möglichkeit der 90%igen Abschreibung (10 Jahre lang 9%) der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, bei Vermietung können 100% (8 Jahre lang 9% und weitere 4 Jahre lang 7%) abgeschrieben werden. Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Stadtverwaltung Ludwigsstadt in Verbindung zu setzen. Auch die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird von der Stadt Ludwigsstadt erteilt.

Städtebauförderung

Für die Sanierung von privaten Einzelgebäuden können Anträge auf Städtebauförderung gestellt werden. Grundsätzlich setzt die Städtebauförderung die umfassende Sanierung des Anwesens voraus. Die Förderhöhe ergibt sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung, in welche u.a. die Baukosten, der Vorsteuerabzug, die Steuerersparnis, der Darlehenszinssatz und die Miethöhe einfließen. Eine fachliche Beratung ist in jedem Fall sinnvoll.

Vorbereitende Untersuchungen Vereinfachtes Verfahren Genehmigungspflicht

Vorbereitende Untersuchungen werden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände 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.

Vereinfachtes Verfahren und Genehmigungspflicht

Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen im Bodenverkehr nicht zur Anwendung. Bei der Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen werden die betroffenen anliegenden Grundstückseigentümer lediglich zur Zahlung von Ausbaubeiträgen gemäß Kommunalabgabengesetz im üblichen Maß herangezogen.

Im Sanierungsgebiet gelten die besonderen Genehmigungsvorbehalte des § 144 Baugesetzbuch. Es besteht für folgende Vorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Beseitigung und teilweiser Abbruch, erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind
- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder eines Erbbaurechts (z.B. Kaufverträge)
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung des Grundstücks

Für die Durchführung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Genehmigung allgemein erteilt.

Vorbereitende Untersuchungen VU Lauenstein



Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan

Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Die übergeordneten Ziele und zukunftsweisenden Maßnahmen für Lauenstein sind:

- die Stärkung des Ortsbildes
- die Stärkung des Landschaftsbildes
- die Stärkung des Tourismus
- die Sicherung und Bündelung der Aktivitäten des ausgeprägten Gemeinschaftsinnens der Bürgerinnen und Bürger

Beratung und Information

Bauberatung:

Stadt Ludwigsstadt
Frank Ziener, Tel. 09263/94913, frank.ziener@ludwigsstadt.de

Beratung und Förderung:

Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 34 Städtebau

Denkmalschutz:

Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Kronach
Tel. 09261/678-0

Finanzamt:

www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Zielgruppen

Impressum

Herausgeber: Stadt Ludwigsstadt
Lauensteiner Str. 1, 96337 Ludwigsstadt

Verfasser/
Gestaltung: plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10, 96047 Bamberg



Rahmenplan

Prioritäre Handlungsbereiche und Maßnahmen

Aufgrund der in diesen Bereichen vorhandenen Qualitäten und Missstände und ihrer gesamtörtlich hervorgehobenen Bedeutung können in Lauenstein drei prioritäre Handlungsbereiche identifiziert werden:

- Ortsmitte Oberes Dorf
- Ortsmitte Unteres Dorf
- Ortseingang

Den übergeordneten Sanierungszielen folgend werden folgende prioritäre Maßnahmen zur Gestaltung, Aufwertung und Erneuerung vorgeschlagen:

- **Stärkung Oberes Dorf:**
 - Gestaltung und Umbau Kreuzung vor „Goldener Löwe“
 - Gestaltung Markgrafenweg und Aufwertung Vorbürg
 - Gestaltung Großparkplatz
- **Stärkung Unteres Dorf:**
 - Nutzungs- und Gestaltungskonzept Ortsmitte „Am Anger“
 - Neuanlage Freifläche Orlamünder Straße 16-20
 - Aufwertung Wegeverbindungen
- **Stärkung Ortseingang:**
 - Gestaltung Spitzkehre
 - Rückbau Burgbräu

Legende

- | | |
|--|---|
| | Gliederung, Aufwertung Platz- und Straßenraum |
| | Landschaftspflegerische Maßnahme |
| | Gliederung, Aufwertung private Hoffläche |
| | Zu stärkende Verbindung: (Fuß- und/oder Radweg) |
| | Neue Wegeverbindung (Fuß- und/oder Radweg) |
| | Kfz - Erschließung |
| | Grünplanerische Entwicklung öffentliche Grünfläche / private Grünfläche |
| | Private Garten- und Hoffläche |
| | Wald, Feld, Kulturlandschaft |
| | Gleisanlage |
| | Gewässer |
| | Bauliche Entwicklung / Baufeld |
| | Neues Gebäude mit Anzahl Vollgeschosse (Vorschlag) |
| | Vorhandener rechtskräftiger Bebauungsplan |
| | Öffentl. Verkehrsfläche (Kfz, Rad, Fußgänger) |
| | neue Verkehrsanlage |
| | Ziel Nutzungsstruktur |
| | Wohnen |
| | Handel, Gewerbe, Gastronomie |
| | Kultur und Soziales |
| | Neuordnung |
| | Gestalterische Aufwertung |
| | Sanierung |
| | Gebäude mit städtebaulich fraglicher Perspektive |
| | Einzeldenkmal gem. Denkmalliste |
| | Spielplatz, Aufwertung Bestand |
| | Bushaltestelle ÖPNV, neu |
| | Verdichtung |
| | Umnutzung |
| | Rückbau / Abriss |
| | Parken PKW |
| | Fahrradabstellplatz (E-Bike-Station) |
| | Markanter Einzelbaum, zu erhalten |
| | möglicher Standort für Skulptur, Brunnen, Kunstwerk |

Städtebauförderung in Oberfranken
 Dieses Projekt wird gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden" mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern.



1. Stärkung Unteres Dorf
 1.1 Ortsmitte „Am Anger“
 1.2 Freifläche Orlamünder Straße 16-20
 1.3 Wegeverbindung

2. Stärkung Ortseingang
 2.1 Spitzkehre
 2.2 Burgbräu

3. Stärkung Oberes Dorf
 3.1 Kreuzung von „Goldener Löwe“
 3.2 Markgrafenweg und Vorbürg
 3.3 Großparkplatz

