

Ziele und Maßnahmen



Stärkung des Stadtbildes und des Wohnstandortes Innenstadt

Hinsichtlich der Stadtsilhouette bietet Ludwigsstadt das sehr pittoreske Bild einer kleinteiligen, im engen Talgrund liegenden, schiefergedeckten, historischen Stadt, die von der erhöht stehenden Kirche und den denkmalgeschützten Viadukten der Trogenbachbrücke überragt werden. Die umliegenden Berge rahmen dieses sehr stimmige Bild ein. Bei Neubauten, insbesondere in erhöhter Lage am Hang, aber auch bei Sanierungen und der Gestaltung des öffentlichen Raums sollte künftig sensibel mit dem Stadtbild und dem charakteristischen, ortsbildprägenden Baubestand umgegangen werden. Diese Pflege ist eine wichtige Voraussetzung, um die Attraktivität Ludwigsstadts sowohl im Hinblick auf Tourismus als auch im Hinblick auf die Bedeutung als Wohnstandort zu erhalten und zu entwickeln.

In erster Linie sind Gebäudesanierungen durchzuführen und Leerstände zu beseitigen. Um Leerständen und erhöhtem Sanierungsbedarf bei Wohnhäusern zu begegnen, sollte auch geprüft werden, wo Rückbau und ggf. Ersatzbau oder Auslichtung der Grundstücke sinnvoll ist. Zur besseren Vermarktung der Leerstände eignet sich insbesondere die Erarbeitung von spezifischen Nutzungskonzepten. Auch für leerstehende, ortsbildprägende Scheunen und Nebengebäude können Nutzungskonzepte zur sinnvollen Umnutzung und Vermarktung entwickelt werden.

Stärkung, Entwicklung und Erhalt attraktiver öffentlicher Räume

Die öffentlichen Räume sind entscheidend für die Aufenthaltsqualität und eine Grundvoraussetzung, sich „gerne“ zum Wohnen, Arbeiten, Ausgehen und Einkaufen in Ludwigsstadt aufzuhalten. Qualitätvolle Räume wie der Marktplatz als besonders „urbaner“ Ort im regionalen Umfeld sind dabei herauszustellen und in ihrer klassischen Funktion als Ortsmittelpunkt zu stärken. Vernachlässigte, aber wichtige städtische Orte wie das Bahnhofsumfeld sind städtebaulich und gestalterisch zu entwickeln. Die Gewässer, die in Ludwigsstadt einen besonderen Wertfaktor darstellen, sollten im öffentlichen Raum besser erlebbar werden.

Stärkung Wegeverbindungen

Die innerörtlichen Wegeverbindungen sind insbesondere für den Langsamverkehr zu stärken, Lücken zu schließen und weitgehende Barrierefreiheit anzustreben. Hervorzuheben ist hierbei die Ausgestaltung der wichtigen Fußwegeverbindung vom Bahnhof zum zentralen Bereich um den Marktplatz und eine alternative ruhige, durchgrünte Wegeverbindung entlang der Loquitz vom Marktplatz über den Schützenplatz bis zur Hermann-Söllner-Halle sowie die Weiterführung von Wegen in die umgebende Landschaft.

Attraktive Fußwege und Seitenräume im Bereich der Konzentration von Dienstleistung und Geschäften stärken den Einzelhandelsstandort Stadtkern Ludwigsstadt. Dazu gehört insbesondere die Aufwertung der Verbindung entlang der Lauensteiner Straße und Kronacher Straße vom Schützenplatz zum Marktplatz und weiter über das Jahns-Bräu-Areal bis zum Freibad.

Stärkung öffentlicher Einrichtungen

Bestehende wichtige Einrichtungen wie Kindergarten, Kinderkrippe und Kinderhort mit Mittagsbetreuung sowie die Grundschule „Am Grünen Band“ sind zu entwickeln und zu pflegen. Eine Ausweitung von Kinderbetreuungszeiten kommt insbesondere Schichtarbeitern, Alleinerziehenden und Familien in denen beide Partner arbeiten entgegen und kann den Wohnstandort Ludwigsstadt stärken.

Die junge Fachoberschule für Wirtschaft und Technik „FOS am Rennsteig“ ist als einzige weiterführende Schule in der Region ein attraktiver und entwicklungsfähiger Standortfaktor. Regionale Partnerschaften sind zu stärken und auszuweiten.

Öffentliche Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie das Schiefermuseum und insbesondere auch das Freibad sind durch weitere Attraktivitätssteigerung und zeitgemäße Angebote zu ergänzen.



Die gute medizinische Versorgung in Ludwigsstadt muss weiterhin gesichert bleiben und kann durch ein Ärztehaus im zentralen Stadtbereich weiter gestärkt und ausgebaut werden.

Stärkung Landschaft / Freizeit / Tourismus

In der Umgebung der Stadt ist es wichtig durch landschaftspflegerische Maßnahmen den Freizeitwert der Kulturlandschaft zu steigern und so auch die Grundlagen für die weitere Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus zu schaffen. Der Bezug zwischen Stadt und Landschaft soll sowohl optisch als auch über Wegeverbindungen wieder hergestellt bzw. erhalten werden. Die dunklen Wälder sollten nicht weiter die Hänge herab „kriechen“, jedoch als Akzente auf den Bergrücken erhalten bleiben. Die schönen Wiesen im Hangbereich verbleiben als wichtiges, artenreiches Element des Stadtrands und als Übergang zur Landschaft. Die Ausgestaltung des Rad- und Wanderwegenetzes sollte durch unterschiedliche Maßnahmen verbessert werden, neben Lückenschlüssen auch durch ein Beschilderungssystem der Wege. Wichtig ist hierbei die abgestimmte Zusammenarbeit mit den Partnergemeinden in der Rennsteigregion und den thüringischen Nachbargemeinden.



Stärkungskonzept Innenstadt:

Zur Stärkung der Innenstadt gibt es substanzielle Maßnahmen, die in den nächsten Jahren gemeinsam von Stadt, Gewerbe und den Eigentümern in Ludwigsstadt umzusetzen sind und eine langfristige Attraktivität der Einkaufsstadt Ludwigsstadt sichern können. Die qualitative Weiterentwicklung bestehender Immobilien und Betriebe, die Erfordernis eines Flächen- und Immobilienmanagements, eine Aktivierung der Immobilieneigentümer und Betriebsinhaber, Nachfolgeregelung sowie eine Aufwertung des Stadtbildes stellen die zentralen Aufgaben dar. Zur gezielten Stärkung der Innenstadt Ludwigsstadts wird die Installation eines City- und Stadtumbaumanagements und einer Baubereitstellung als unverzichtbar eingestuft.

Einzelhandelskonzept:

Stärkung Einzelhandel

Zu dem übergeordneten Ziel der Stärkung und Sicherung des Einzelhandels wird im neu erarbeiteten Einzelhandelskonzept der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH Augsburg zusammenfassend festgestellt: Ludwigsstadt wird eine wichtige überörtliche Versorgungsfunktion in der Region zu Teil. Mit dem erarbeiteten Einzelhandels- und Versorgungskonzept soll die Sicherung und Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gewährleistet werden, um den guten und vielfältigen Funktionsmix im Kernbereich des Einzelhandels- und Wirtschaftsstandortes Ludwigsstadt trotz Strukturwandels zu erhalten und weiter zu fördern.

Sortiments- und Zentrenkonzept zur aktiven Steuerung und Gestaltung der weiteren Einzelhandelsentwicklung

Um eine abgestimmte und innengerichtete Einzelhandelsentwicklung in Ludwigsstadt zu erreichen, ist es erforderlich, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt baurechtlich zu sichern, funktional zu stärken und bezüglich seiner Attraktivität und Anziehungskraft weiter aufzuwerten. Ausbaupotenziale (v.a. der Drogeriewarenbereich) sollen gezielt auf den aus städtebaulicher Sicht zu präferierenden Innenstadtbereich gelenkt, Neuanordnungen außerhalb der Innenstadt vermieden werden.

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



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Förderung

Steuerabschreibung

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden nach dem Einkommensteuergesetz Herstellungs-, bestimmte Anschaffungskosten 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

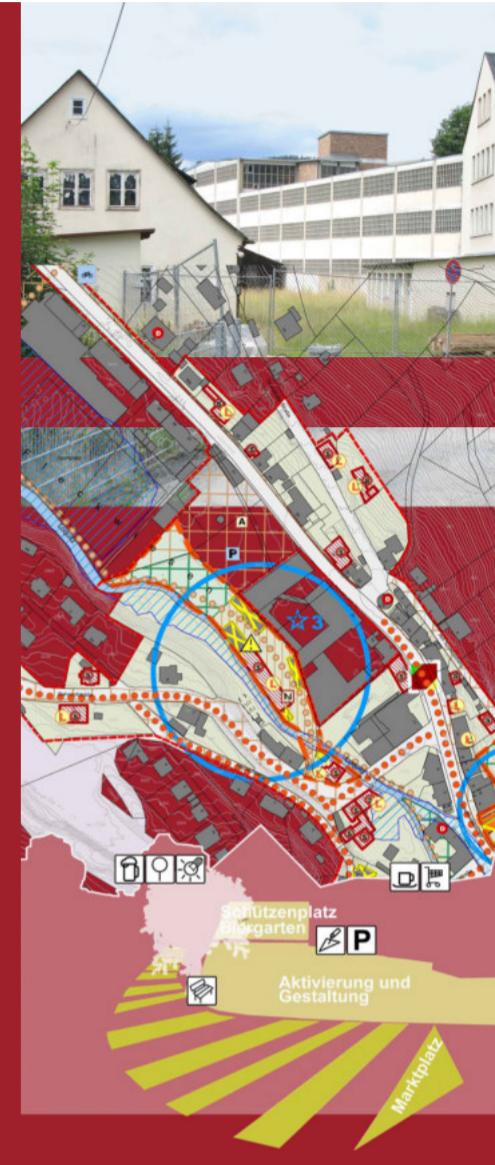
Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen im Bodenverkehr nicht zur Anwendung. Bei der Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen werden die betroffenen anliegenden Grundstückseigentümer 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 anzeigeobligatorisch 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 Stadtkern Ludwigsstadt



Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan

Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Die übergeordneten Sanierungsziele für den Stadtkern Ludwigsstadts sind:

die Stärkung als Wohn-, Arbeits- und Schulstandort
die Stärkung des Stadt- und Landschaftsbildes
die Stärkung des Wege- und Straßennetzes
die Stärkung des Einzelhandels und der Versorgung
die Stärkung des Tourismus

Die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen der VU dienen der Entwicklung Ludwigsstadts als Regionalzentrum zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Ausbilden und Erholen im Fränkisch-Thüringischen Schiefergebirge. Ein attraktives Ortsbild und eine attraktive Infrastruktur bilden die wesentlichen Voraussetzungen, damit Alt und Jung Ludwigsstadt als Standort mit angenehmer Lebensqualität ansehen, in Ludwigsstadt wohnen bleiben, nach Ludwigsstadt zurückkehren oder von auswärts nach Ludwigsstadt ziehen. Diese natürliche Wohnbevölkerung ist die Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung aller Angebote und Einrichtungen. Die Ziele und Maßnahmen können mosaikartig umgesetzt werden, sollten aber an den großen Leitlinien der Wegeverbindungen aufgehängt werden.

Beratung

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

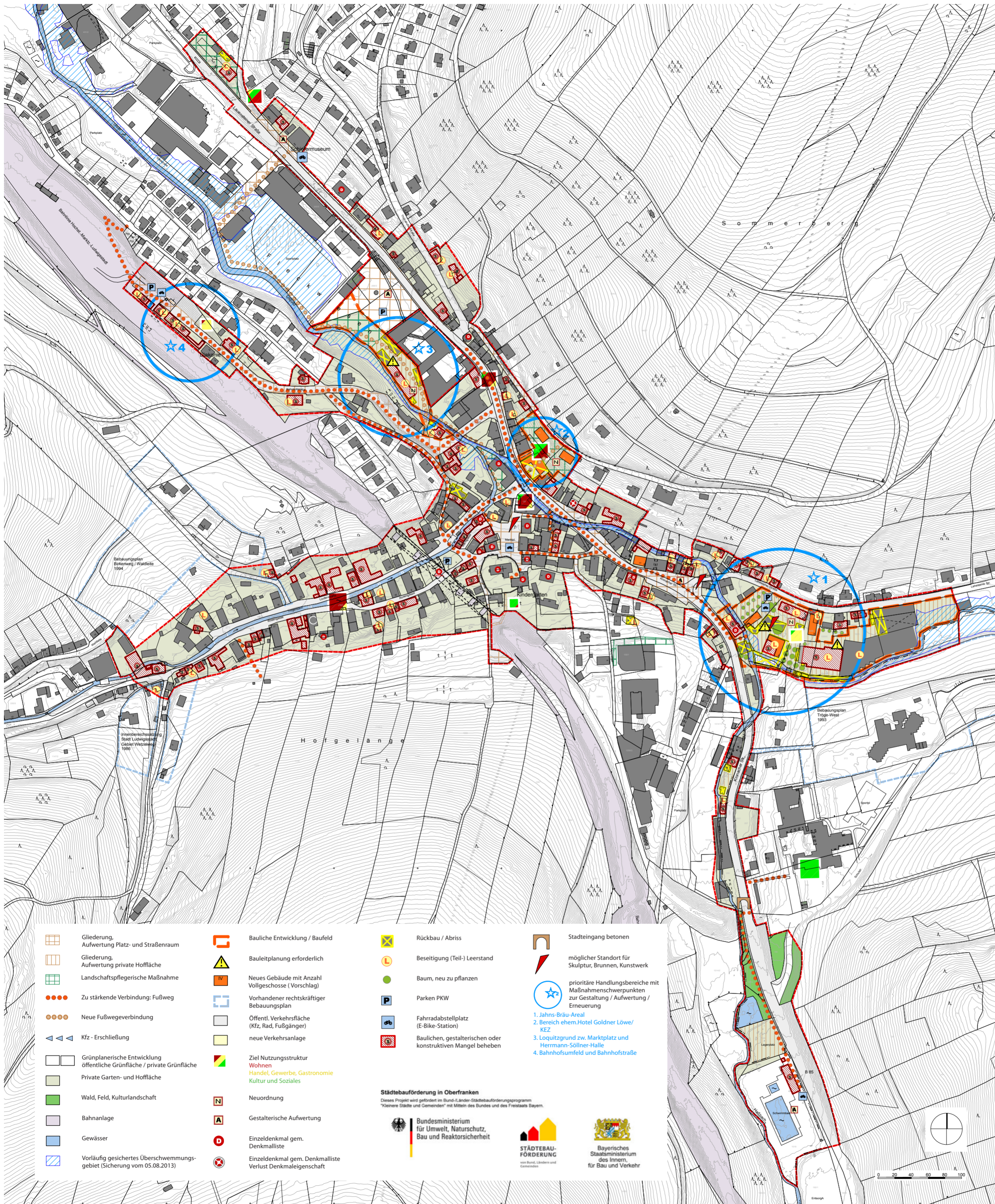
Finanzamt:
www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Zielgruppen

Impressum

Herausgeber: Stadt Ludwigsstadt
Lauensteiner Str. 1, 96337 Ludwigsstadt

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





Prioritäre Handlungsbereiche und Maßnahmen:

Aufgrund der in folgenden Bereichen vorhandenen Qualitäten und Missstände und ihrer gesamtörtlich hervorgehobenen Bedeutung können in Ludwigsstadt fünf prioritäre Handlungsbereiche identifiziert werden:

- Bereich ehemaliges Hotel Goldner Löwe / KEZ im Stadtkern
- Jahns-Bräu-Areal
- Bereich Loquitzgrund vom Marktplatz zum Schützenplatz
- Bahnhofstraße mit Bahnhofsumfeld
- Sanierungsbedürftige Gebäude mit (Teil-)Leerständen im gesamten Stadtgebiet

Den übergeordneten Sanierungszielen folgend werden prioritäre Maßnahmen zur Gestaltung, Aufwertung und Erneuerung vorgeschlagen. In ihrer Ausgestaltung sollen sie insbesondere auch den Bedürfnissen der beiden wichtigen Bevölkerungsgruppen der unter 20-Jährigen und der über 65-Jährigen Rechnung tragen:

- **Stadtkern und Bereich ehemaliges Hotel Goldner Löwe / KEZ:**
 - Entwicklung Nutzungskonzept; Rückbau Bestandsgebäude und Errichtung eines Neubaus in städtebaulich angemessener Struktur; Möglichkeit ergänzende Bebauung am Hang zum Sommerbergweg
 - Freiflächengestaltung mit Integration einer Wegeverbindung vom Marktplatz zum Sommerbergweg
 - Sicherung des innerstädtischen Einzelhandels durch Bauleitplanung im Bereich „Hüttenwiesen“ und „Penselshügel“

- **Jahns-Bräu-Areal:**
 - Fortschreibung Nutzungskonzept und Durchführung Planungswettbewerb
 - Aktivierung des Areals zur Stärkung und Ergänzung des Standortes Innenstadt und für den Tourismus
 - Abriss, Sanierung, Neubau, Freiraumgestaltung

- **Bereich Loquitzgrund vom Marktplatz über den Schützenplatz zur Hermann-Söllner-Halle:**
 - Herstellen einer Fußwegeverbindung über bestehenden kleinen Park am Rathaus durch Loquitzgrund entlang Loquitz
 - Bauleitplanung und Entwicklung der Flurstücke 290, 293/2, teilw. 294/2 und 299
 - Grunderwerb und Einrichtung Biergarten am Loquitzufer in Verbindung mit Schützenplatz
 - Gestaltungskonzept Schützenplatz

- **Erhalt und Stärkung des Ortsbildes durch Bauberatung:**
 - Nutzungskonzepte für strukturgebende Gebäude und Bereiche
 - Formulierung von Leitlinien für Gebäudesanierungen und Leerstands-beseitigung
 - Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten durch Sanierung, Rückbau, Neubau, Renaturierung für Quartiere und Einzelstandorte

- **Bahnhofsumfeld und Bahnhofstraße:**
 - Sanierung und Gestaltung Straßen- und Platzraum mit Fußwegeverbindung
 - Nutzungs- und Bauungskonzept für Brachflächen und Leerstände

- **Gesamtstädtisch:**
 - Zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist die Einrichtung eines City- und Stadtumbaumanagements und einer Bauberatung dringend erforderlich

	Gliederung, Aufwertung Platz- und Straßenraum		Bauliche Entwicklung / Baufeld		Rückbau / Abriss		Stadteingang betonen
	Gliederung, Aufwertung private Hoffläche		Bauleitplanung erforderlich		Beseitigung (Teil-) Leerstand		möglicher Standort für Skulptur, Brunnen, Kunstwerk
	Landschaftspflegerische Maßnahme		Neues Gebäude mit Anzahl Vollgeschosse (Vorschlag)		Baum, neu zu pflanzen		prioritäre Handlungsbereiche mit Maßnahmen-schwerpunkten zur Gestaltung / Aufwertung / Erneuerung
	Zu stärkende Verbindung: Fußweg		Vorhandener rechtskräftiger Bebauungsplan		Parken PKW		1. Jahns-Bräu-Areal
	Neue Fußwegeverbindung		Öffentl. Verkehrsfläche (Kfz, Rad, Fußgänger)		Fahrradabstellplatz (E-Bike-Station)		2. Bereich ehem. Hotel Goldner Löwe / KEZ
	Kfz - Erschließung		Baulichen, gestalterischen oder konstruktiven Mangel beheben		Ziel Nutzungsstruktur Wohnen, Handel, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Soziales		3. Loquitzgrund zw. Marktplatz und Hermann-Söllner-Halle
	Grünplanerische Entwicklung öffentliche Grünfläche / private Grünfläche		Neuordnung		Gestalterische Aufwertung		4. Bahnhofsumfeld und Bahnhofstraße
	Private Garten- und Hoffläche		Gestalterische Aufwertung		Einzeldenkmal gem. Denkmalliste		
	Wald, Feld, Kulturlandschaft		Einzeldenkmal gem. Denkmalliste		Verlust Denkmaleigenschaft		
	Bahnanlage						
	Gewässer						
	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Sicherung vom 05.08.2013)						

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

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAUFÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

