Markt Steinwiesen

Vorbereitende Untersuchungen (VU)
- Fortschreibung

Band I · Abschlussbericht



"Wiesen, Wald und Wasser"
Ein Flößerort und sein Kulturerbe

MARKT STEINWIESEN

Vorbereitende Untersuchungen (VU)
- Fortschreibung

Band I

Abschlussbericht

0

EINFÜHRUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Band I

Abschlussbericht

0.1 VORWORT

0.2 ANLASS DER FORTSCHREIBUNG

1

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 SIEDLUNGSGESCHICHTE

1.2.1 Historische Entwicklung
1.2.2 Wirtschaftliche Entwicklung

1.3 ORTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

1.3.1 Siedlungsstruktur
1.3.2 Ortsbild
1.3.3 Ortsrand und Raumkanten
1.3.4 Freirraum und Landschaft

1.4 BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

1.4.1 Bevölkerungsentwicklung
1.4.2 Altersstruktur
1.4.3 Großräumiger Vergleich
1.4.4 Nahversorgung und Gastronomie
1.4.5 Dienstleistungen und Gewerbe
1.4.6 Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen
1.4.7 Vereine, Bürgerschaftliches Engagement und soziale Teilhabe
1.4.8 Tourismus und Freizeit

1

ANALYSE

1.5 BILANZIERUNG STÄDTEBAUFÖRDERUNG

1.5.1 Zusammenfassung VU 1996
1.5.2 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
1.5.3 Fazit

1.6 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

1.6.1 Ortsbild, Gebäude und Wohnen
1.6.2 Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach
1.6.3 Straßen- und Wegenetz
1.6.4 Mobilität, Versorgung, Soziales
1.6.5 Kultur, Tourismus und Landschaft
1.6.6 Naturschutz, Energie und Klimaanpassung

1.7 NUTZUNGSKONFLIKTE UND MÄNGEL

1.7.1 Ortsbild, Gebäude und Wohnen
1.7.2 Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach
1.7.3 Straßen- und Wegenetz
1.7.4 Mobilität, Versorgung, Soziales
1.7.5 Kultur, Tourismus und Landschaft
1.7.6 Naturschutz, Energie und Klimaanpassung

2

SANIERUNGS-ZIELE UND MASSNAHMEN

2.1 LEITBILD

2.1.1 Historische Entwicklungsbänder
2.1.2 Zukunft der Entwicklungsbänder
2.1.3 Schwerpunkt Schlüsselimmobilien

2.2 ZIELE UND MASSNAHMEN

2.6.1 Ortsbild, Gebäude und Wohnen
2.6.2 Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach
2.6.3 Straßen- und Wegenetz
2.6.4 Mobilität, Versorgung, Demographie
2.6.5 Kultur, Tourismus und Landschaft
2.6.6 Naturschutz, Energie und Klimaanpassung

2.3 SANIERUNGSGEBIET UND STADTUMBAUGEBIET

2.4 MASSNAHMENLISTE

2.5 ÄNDERUNGSSATZUNG

BAND 2

ANHANG

- Analyseplan
  Qualitäten und Potentiale
- Analyseplan
  Konflikte und Mängel
- Rahmenplan
  Ziele und Maßnahmen
- Lageplan
  Sanierungsgebiet
- Lageplan
  Stadtumbaugebiet
- Themenkarte Sanierungsbilanz
- Themenkarte Leerstandsrisiko
- Themenkarte Schlüsselimmobilien
- Konzeptschema Entwicklungsbänder



0

EINFÜHRUNG

EINFÜHRUNG

0.1 VORWORT

0 Steinwiesen ist in jeder Hinsicht durch seine Lage geprägt. An der Rodach gegründet, findet die Ortsentwicklung von Steinwiesen seit Jahrhunderten auch entlang der Rodach statt. Diese lineare Struktur setzt sich im Verlauf der Ortsdurchfahrt, durch den Verlauf der Bahnlinie und auch in der baulichen Siedlungsentwicklung fort.

An zentraler Position liegt zwischen diesen Hauptlinien ganz leicht erhöht der Kirchplatz. Mit der hohen Kirche, dem Pfarrhaus, dem großen Rathaus und herrschaftlichen Floßherrnhäusern wirkt er beinahe kleinstädtisch, zeugt von Wohlstand und ist bis heute gut gepflegt und gut gestaltet. Weitere große, qualitätvolle und zeitgenössische Bauten wie die Kulturhalle und das Kober-Haus sowie attraktive Freiflächen, wie der Festplatz am Bahnhof und der Postgarten, zeugen von einer lebendigen und starken Ortsgemeinschaft.

Die lange Ortsdurchfahrt entlang der Kronacher und Nordhalbener Straße zeigt jedoch Spuren des Niedergangs: viele Fassaden sind von der extensiven Nutzung, von Leerstand sowie fehlendem Bauunterhalt gezeichnet. Wie in so vielen Orten sind es gerade die großen und ortsbildprägenden Häuser, die von dieser Entwicklung besonders betroffen sind, denn hier ist der bauliche Aufwand am höchsten. Von zentraler Bedeutung ist der Abschnitt im historischen Ortszentrum zwischen den beiden stadträumlichen Torsituationen am Kopf der Rodachbrücke und im Bereich des Gasthofes Grüner Baum. Die parallel dazu verlaufende Wassergasse vervollständigt das Ortsbild um die charakteristische Lage an der Rodach als Ursprung und Identität des Ortes Steinwiesen. Gerade hier herrscht hoher Handlungsbedarf!

Durch die beschriebene Entwicklung ist das Ortsbild bedroht. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Schlüsselimmobilien mit besonders hoher Handlungspriorität identifiziert, die durch den Markt Steinwiesen aktiv vermarktet werden sollten. Die gute infrastrukturelle Ausstattung von Steinwiesen und die vorhandenen Instrumente der Ortssanierung bieten sehr gute Voraussetzungen um Interessierten attraktive Gebote zu machen. Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im städtebauliche Sanierungsgebiet, das kommunale Förderprogramm und die koordinierte Unterstützung der Verwaltung sind gute Rahmenbedingungen für Sanierungsmaßnahmen. Dafür muss allerdings auch die breite Öffentlichkeit über den Ort und die Region hinaus erreicht werden.

Während in der letzten Generation der Städtebauförderung in Steinwiesen insbesondere die Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum stand, sind es in der kommenden Phase die Schlüsselimmobilien, deren Aktivierung und Sanierung die Hauptaufgabe der Ortsentwicklung, Ortssanierung und Ortsgestaltung darstellt.

EINFÜHRUNG

0.2 ANLASS DER FORTSCHREIBUNG

Mit dem Ziel, die Lebens- Arbeits- und Wohnverhältnisse zu verbessern, städtebauliche Missstände und Funktionsverluste zu beseitigen sowie Zuzug in die Ortsmitte zu generieren, beabsichtigt der Markt Steinwiesen die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und die Aktualisierung des bestehenden Sanierungsgebietes. Grundlage für die VU von 1996 bildete die mangelhafte Wohnsituation der Bürgerinnen und Bürger in Steinwiesen aufgrund des schlechten Zustands der vielen unsanierten Gebäude mit fehlenden Freiraumbezügen und geringer Belichtung.

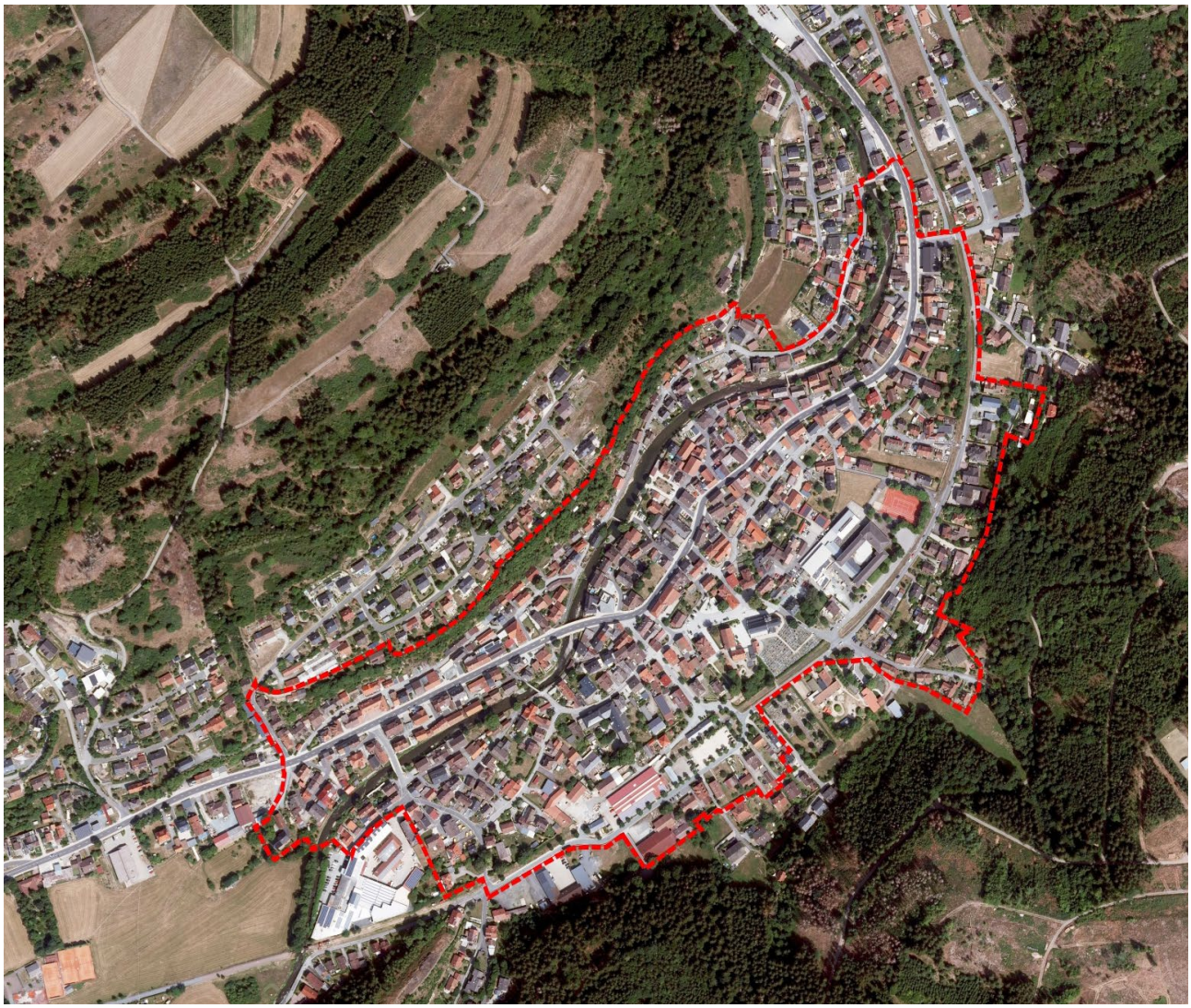
Hierfür ursächlich war der Bedeutungsverlust der Rodach und der Bahn, durch die wirtschaftliche Transformation nach dem Wegbrechen der Flößerei. Die Verlagerung von Transportgütern auf die Straße führte zu einer hohen Belastung der Ortsdurchfahrt in Steinwiesen. Die Folge waren zunehmende Funktionsverluste, die mit Fortzügen aus der Ortsmitte, Einzelhandelsleerständen und steigendem Sanierungsbedarf an den ortsbildprägenden Gebäuden einherging. Gleichzeitig hatte der Markt Steinwiesen demografisch mit Überalterung und seiner räumlich peripheren Lage, abseits von Entwicklungsachsen, zu kämpfen (vgl. Lauer+Lebok, 1996).

Durch das Engagement der Verwaltung und mit Hilfe der Städtebauförderung konnte großzügige Eingriffe zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und zur Verbesserung des Wohnumfeldes umgesetzt werden, insbesondere am Kirchplatz. Einzelne zeitgenössische Bausteine wie die Kulturhalle und das Koberhaus bedeuten qualitätvolle Zugewinne für den Markt Steinwiesen und schaffen Identität.

Ein Kommunales Förderprogramm unterstützt private Eigentümer bei der Sanierung, doch das Ortsbild ist zunehmend geschwächt und der Einzelhandel entlang der Hauptstraße stark gefährdet. Während viele der charakteristischen "Floßherrenschlösser" und baulich daran angelehnte Wohnhäuser noch erhalten sind, ist das ursprünglich vom Waldbauern bewohnte Frankenwaldhaus nahezu verschwunden. Die strukturelle Qualität eines vom Flößerwesen geprägten Ortsbildes und die Bedeutung der damit verbundenen Kulturlandschaft im Frankenwald wird noch immer unterschätzt. Es bestehen sozialräumliche, städtebauliche und funktionale Anpassungserfordernisse an die Zukunftsthemen "Energetische Sanierung", "Anpassung an den Klimawandel" und "Barrierefreiheit".

Der Markt Steinwiesen verzeichnet weiterhin Bevölkerungs- und auch zunehmende Funktionsverluste. Die Überalterung und Clusterbildung von sanierungsbedürftigen Leerständen im Ortskern wird ohne eingreifende Maßnahmen fortschreiten. Die aktuellen Herausforderungen ziehen dringenden Handlungsbedarf nach sich und begründen damit die Fortschreibung der

0 Vorbereitenden Untersuchungen mit Anpassung der Abgrenzung des bestehenden städtebaulichen Sanierungsgebietes nach §142 BauGB. Ziel der Fortschreibung muss es zudem sein, über die Erneuerung Steinwiesens auch einen Bedeutungsgewinn für die Region und die Kulturlandschaft im Frankenwald zu erreichen.



Luftbild Steinwiesen mit Umgriff Untersuchungsgebiet, eigene Darstellung nach Bayern-Atlas 2026

1

ANALYSE

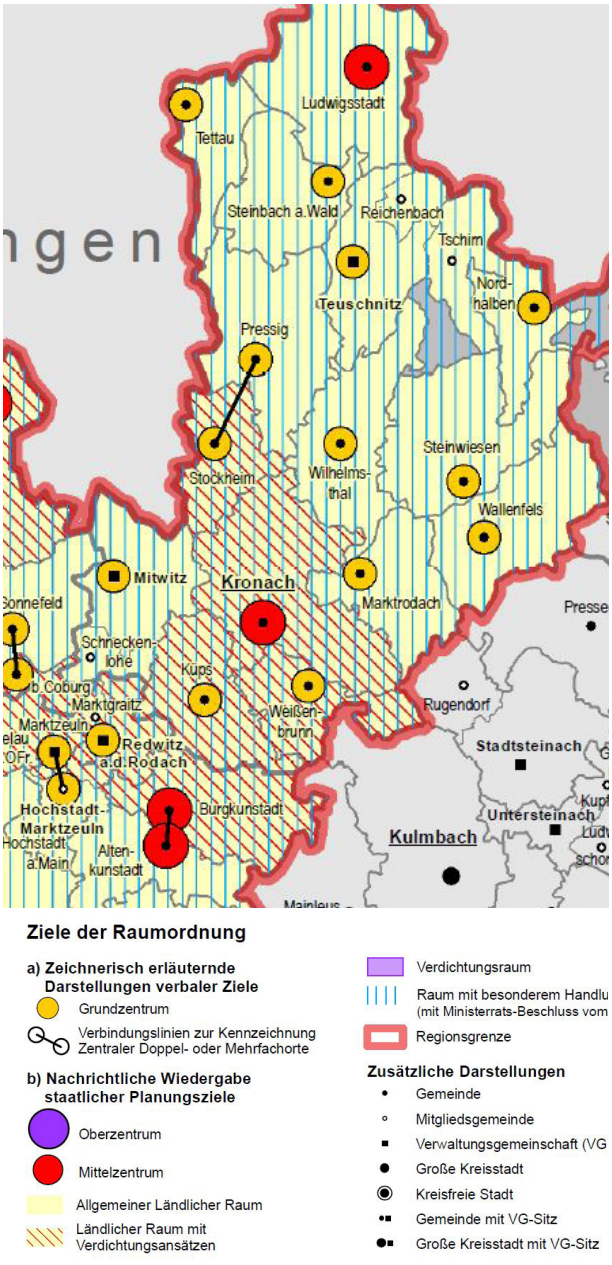
1.1 LAGE UND ROLLE IN DER REGION

1

1.1.1 Regionalplan

Der Markt Steinwiesen im Nordosten des Freistaates Bayern ist eine 3.356 Einwohner zählende Gemeinde mit der Funktion eines kleinen Zentrums im Frankenwald. Er liegt etwa 14 km nördlich der Stadt Kronach im gleichnamigen Landkreis Kronach und dem Regierungsbezirk Oberfranken. Von seinem Ortsausgang sind es nur noch 10 km bis zur ehemaligen innerdeutschen Grenze und der Grenzgemeinde Nordhalben zum heutigen Bundesland Thüringen. Neben dem Hauptort Steinwiesen mit 1781 Einwohnern (EW) zählen die Ortsteile Birnbaum, (325 EW) Neufang (712 EW) Nurn (417 EW) und Schlegelshaid (81 EW) zum Einzugsgebiet des Marktes Steinwiesen (Stand 01.01.2026).

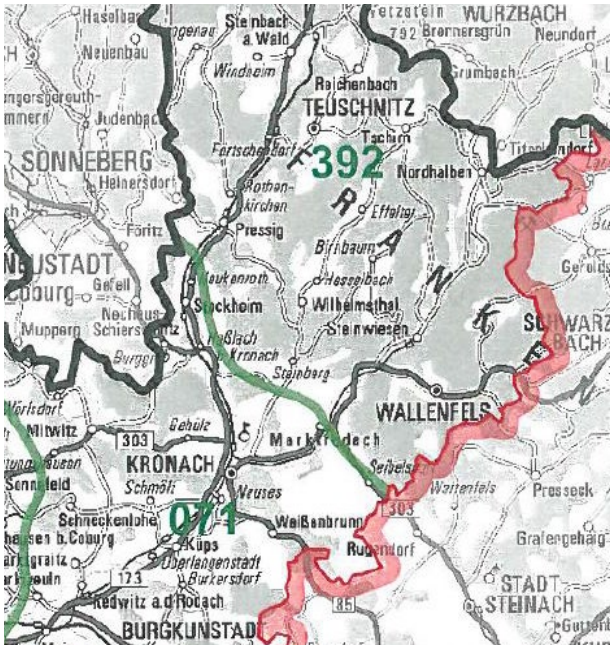
Der Regionalplan Oberfranken-West wurde zuletzt 2018 an den Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) angepasst. In der Raumstrukturkarte ist der Markt Steinwiesen als Grundzentrum gekennzeichnet. Die ihm als nächstes gelegenen Mittelzentren sind die Städte Kronach im Südwesten und Ludwigsvorstadt im Norden. Wie seine Nachbargemeinden befindet er sich in einem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, was auf die periphere Lage der Frankenwaldhöhe zurückzuführen ist. Die südlichen Ausläufer am Frankenwaldtrauf und der ländliche Raum um Kronach verzeichnen hingegen Verdichtungsansätze. In der Begründung zum LEP



Ausschnitt Karte Raumstruktur mit Legende , Regionaler Planungsverband Oberfranken-West 2018

heißt es, dass die Siedlungstätigkeit in ländlichen Teilräumen der Region zur Entwicklung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen beitragen soll. (LEP Bayern, zuletzt geändert am 15.11.2022). Die Lage zwischen zwei von Kronach ausgehenden Entwicklungsachsen, nach Norden in Richtung Ludwigsvorstadt, nach Westen in Richtung Hof, ermöglicht eine überregionale Anbindung und ist als Chance für eine langfristige Stabilisierung des Markt Steinwiesen zu betrachten.

Laut der naturräumlichen Begründungskarte des Planungsverbands Oberfranken-West, befindet sich der Markt Steinwiesen



Begründungskarte Naturräumliche Gliederung, Regionaler Planungsverband Oberfranken-West 2024

nördlich des Obermainischen Hügellandes (Nr. 071) im Nordwestlichen Frankenwald (Nr. 392), der auch Teil des Thüringischen Schiefergebirges ist. Im Naturpark Frankenwald soll bei Siedlungstätigkeit in besonderem Maß auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushaltes geachtet werden. Vorrangig zu schützende Landschaftsbestandteile und der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

1.1.2 Geografische Lage

Der Frankenwald ist der mittlere Teil eines deutschen Mittelgebirgszugs, der im Anschluss an das an Tschechien grenzende Fichtelgebirge in einer Talsenke des oberfränkischen Bayreuth beginnt, schnell nach Norden hin ansteigt und als Thüringer Wald nordwestlich bis nach Eisenach führt, wo er vor dem hessischen Bergland endet. Seine höchste Erhebung ist der Ergrabe mit 794 m CNN und sein südlicher Abschluss bildet gleichzeitig die Grenze der beiden naturräumlichen Obereinheiten "Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge" und "Südwestdeutsches Schichtstufenland".

Im südlichen Teil der Frankenwalds, von der Wasserscheide bis zu seinem Tauftal, zwischen Marktrodach und Himmelkron schneiden Fließgewässer steile Kerben in den stark bewaldeten Höhenzug. Die Flüsse Zettlitz, Untere Steinach und Schor-

1

gast entwässern nach Süden und münden später in den Weißen Main, wobei nördlich der Wasserscheide ab Schwarzenbach am Wald vor allem die Sächsische Saale gespeist wird. Etwa auf der Höhe von Kronach beginnt sich der Frankenwald nach Westen zu richten, wodurch die Talsenken schnell eine Nord-Süd-Ausrichtung aufweisen. Aus dieser Achse bricht die Rodach, die sich kurz vorher mit der aus Osten zufließenden Wilden Rodach vereinigt hat, aus dem Frankenwaldtrauf heraus. Sie fließt südwestlich, von der Haßlach gestärkt, an Kronach vorbei und ergießt sich bei Schwürbitz in den Obermain.

Der Markt Steinwiesen liegt nur wenige Kilometer flussaufwärts des Austrittstores bei Marktrodach in einer engen halbmondförmigen Lichtung zu beiden Uferseiten der Rodach. Von Norden schiebt sich der 519 m hohe Mühlberg zwischen den Flüssen Leitsch und der Rodach breit und stumpf in das Trogtal vor. Südöstlich gegenüber erheben sich mehrere Hügelkuppen des 522 m hohen Silberbergs zu einem langgestreckten Kamm. Die typische Morphologie des Frankenwalds zeichnet sich durch unzählige steile Furchen ähnlich eines Faltengebirges aus und ist von einer hohen Gewässerdichte geprägt.

Gleichzeitig finden sich ebene Hochflächen, die großzügige Ausblicke über die Täler hinweg zulassen. Die Ortsteile des Markt Steinwiesen (352m üNN) liegen bis zu 300 m höher als der Hauptort auf diesen Hochflächen in einem nördlich gezogenem Halbkreisbogen um Steinwiesen herum.

1.1.3 Verkehrsanbindung

Der Markt Steinwiesen ist über den öffentlichen Nahverkehr an die Stadt Kronach angebunden. Kleine Kreis- und Nebenstraßen verbinden die Ortsteile von Steinwiesen mit dem Hauptort. Durch die beschriebene Topographie orientieren sich die Hauptverkehrswege vorwiegend an den Flussläufen. Die Staatstraße ST2207 zweigt von der Bundesstraße B173 am Zusammenfluss von Rodach und Wilder Rodach ab



Topographische Karte, Bayern-Atlas 2026

und verbindet Kronach über Steinwiesen mit Nordhalben. Die Straße führt weiter tief in den östlichen Teil des Frankenwald hinein und erreicht die Orte Bad Steben und Geroldsgrün, die auch an das ÖPNV-Liniennetz von Kronach angeschlossen sind.

Die Bundesstraße B173 verläuft von Lichtenfels über Kronach nach Osten am Nachbarort Wallenfels und der Stadt Naila vorbei in Richtung des Oberzentrums Hof. Über diese Achse ist die Bundesautobahn A9 zwischen Berlin und München zu erreichen. Die Anbindung an das südliche Oberfranken ist ebenfalls sehr gut. Die Städte Kulmbach und Bayreuth können bei Marktrodach über die B85 erreicht werden, Lichtenfels und Burgkunstadt über die genannte B173 bzw. die Stadt Bamberg in Verlängerung weiter über die A73. Die Stadt Coburg kann über die B303, die als Ost-West-Verbindung zwischen Schweinfurt in das Tschechische Eger führt, angefahren werden.

Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich im 14 km entfernten Kronach. Der Haltepunkt weist eine gute Frequenz an Zugverbindungen zwischen Jena und Bamberg auf, worüber die größeren Städte Nürnberg und Leipzig ebenfalls gut erreichbar sind. Auf dem Bahndamm der historischen Bahnlinie zwischen Kronach und Nordhalben befindet sich auf dem Teilstück zwischen Kronach und Steinwiesen ein breit angelegter Fahrradweg.

1.1.4 Rolle in der Region

Ursprünglich lag der Markt Steinwiesen an einer Handelsstraße zwischen Nürnberg und Leipzig. Seine wirtschaftliche Grundlage bildete die Holzwirtschaft und der damit zusammenhängende Transport über die Wasserstraßen. Auch wenn die Flößerei erst durch den Bahn- und später durch den Schwerlastverkehr abgelöst wurde, ist die Holzernte immer noch ein wichtiger Wirtschaftszweig. Ein Wirtschaftsfaktor war und ist der Tourismus, der bereits um die Wende des 20. Jahrhunderts begann, seine Hochphase in den 1970er und 1980er Jahren hatte und heute mit dem Landschaftsschutzgebiet Frankenwald wieder einen Aufwind erlebt. Der Markt Steinwiesen ist Mitglied im Verband der Tourismusregion "Oberes Rodachtal" (ORT) und besitzt ein Tourismusinformationszentrum.

Als Grundzentrum in einem peripheren und strukturschwachen ländlichem Raum übernimmt der Markt Steinwiesen grundlegende Verwaltungs- und Versorgungsaufgaben für seine Bevölkerung und die seiner Ortsteile. Im Ort ist Handwerk, Gewerbe, Gastronomie und Hotellerie vorhanden. Darüber hinaus gibt es eine gute soziale Infrastruktur, mit sowohl pädagogischen, als auch pflegerischen Betreuungseinrichtungen. Steinwiesen verfügt im geringen Maß auch über medizinische Versorgung. Als Standort des Landratsamtes Kronach übernimmt die Stadt Kronach zusätzliche

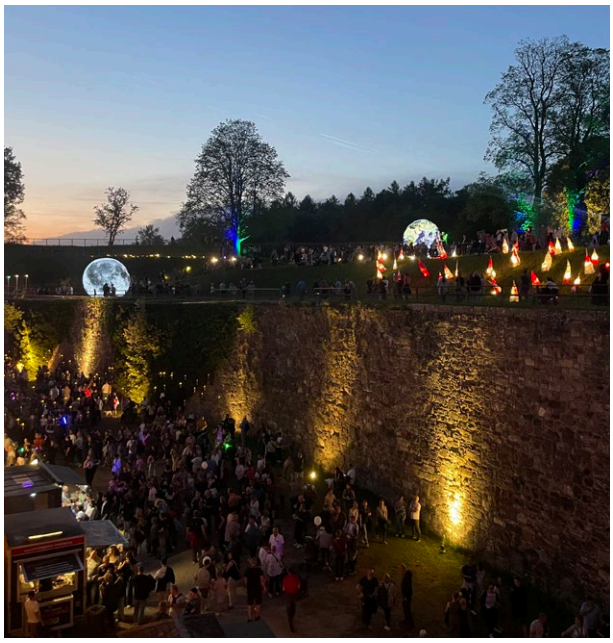
1

Verwaltungs- und Versorgungsaufgaben. Das Mittelzentrum bietet weiterführende Bildungseinrichtungen, spezialisierte Ärzte sowie Kulturangebote und ist zudem ein nationaler Anziehungspunkt für Freizeit und Tourismus.
Eine wichtige Aufgabe obliegt dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, da sich wenige hundert Meter nördlich von Steinwiesen die Ködeltalsperre als größtes Trinkwasserreservoir Nordbayerns befindet, welches Haushalte bis nach Bamberg versorgt.

Die grenznahe Lage zur ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (DDR) beschert dem Markt Steinwiesen nach der Wende zudem Teil des Naturschutzprojekts "Grünes Band" zu sein. Diese Initiative verfolgt das Ziel, den ehemaligen Grenzstreifen zu renaturieren und einen Biotopverbund als Lebensraum und Wildtierkorridor aufzubauen. Die seit einigen Jahren spürbaren Auswirkungen durch den Klimawandel sind im Umland von Steinwiesen besonders an dem sich veränderten Landschaftsbild zu sehen. Große Waldbestände brechen nach anhaltender Trockenheit, Hitze und Schädlingsbefall weg und geben den Blick auf die nun lichter werdenden Hänge des einst als düster empfundenen Frankenwalds frei, bergen damit aber wieder neue Chancen für zukünftige Nutzung.



Ehemaliger Grenzpunkt am Grünen Band, FAZ 2024



Installationen bei "Kronach leuchtet" , p&w 2025

ANALYSE

1.2 SIEDLUNGSGESCHICHTE

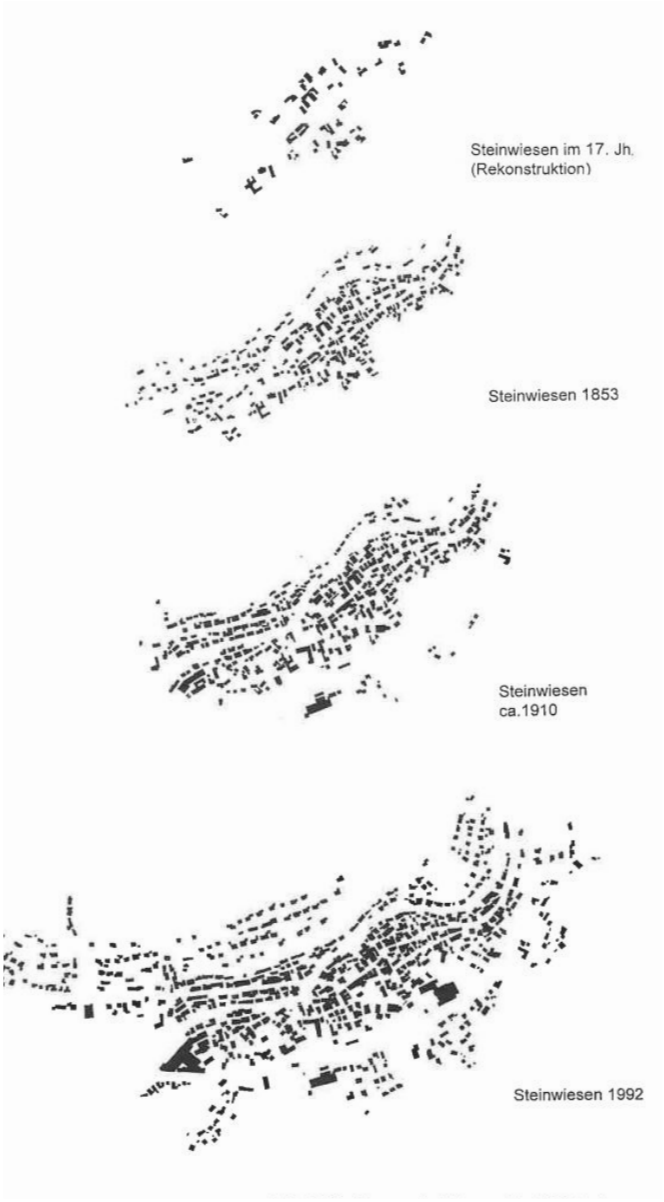
1.2.1 Historische Entwicklung

1

Die erste Urkundliche Erwähnung stammt von 1323 und benennt den Ort im Wald mit seinen mageren, flachgründigen und unfruchtbaren Böden als "Steinigenwiesen". Er entsteht in Tallage an einer Brücke über die Rodach auf einem Handelsweg zwischen Nürnberg und Leipzig für das Überqueren wird eine Gebühr verlangt. Die Einwohner, meist Bauern, lebten auf ihren Höfen und erhielten Zollfreiheit, wenn sie die Straße Instand hielten. Weitere Siedlungsstrukturen entstanden in Wellen durch Tagelöhner, deren kleine Wohnhäuser heute noch an der Rodach, im Saunkel und der Frankenwaldstraße ablesbar sind.

Im 16. Jahrhundert werden ca. 120 Familien gezählt, 1794 sind es 192 Haushalte. Bis 1709 das neue Schulhaus am Kirchplatz entstand, wurden die Kinder des Ortes im Pfarrhaus unterrichtet. Da dieses Gebäude den Knaben vorbehalten war, wurde 1857 eine Mädchenschule eröffnet und ein Schulhaus neben der Kirche im Ortskern errichtet. Erst 1965 wurde die gemeinsame Volksschule für Mädchen und Jungen eingeweiht.

Die katholische Pfarrkirche St. Maria, 1475 errichtet und mit Anbauten aus dem 18. Jahrhundert ergänzt, besteht aus einem dreiteiligen Kirchenschiff mit umlaufenden Streben. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein aufwändig gestaltetes Krieger-



Siedlungsentwicklung, Lauer+Lebok 1996

1



Ausschnitt aus dem Urkataster Markt Steinwiesen,
Bayern-Atlas 2026

denkmal das den 2021 umfassend sanierten Kirchplatz kopfseitig abschließt. Dort steht seit 1968 auch das Rathaus. Das Ortsbild verändert sich durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Transformationsprozesse zunehmend. Die Flößerhäuser werden abgebrochen oder überformt und der Bachlauf zu Gunsten einer befahrbaren Straße kanalisiert. Anstelle unnötig gewordener Nebengebäude wurden Wohnhäuser errichtet, wodurch sich Teile des Ortes baulich verdichten und Freiräume verschwanden. Um 1970 entsteht die Ködeltalsperre als erster Trinkwasserstausee in Bayern und bis in die 1980er Jahre hinein wächst die Bevölkerung an. Es entstehen neue Wohngebiete in Hang- und Ortsrandlage des Marktes Steinwiesen.

Nach der Wende ist die Fluktuation der Einwohnerzahl bis heute sehr wechselhaft, die Versorgung schwächelt und die wirtschaftliche Produktivität ist rückläufig. Mit der 1996 in Auftrag gegebenen VU wird versucht, neue Impulse durch die Hilfe der Städtebauförderung zu setzen. 2022 wird ein ehemaliges Kaufhaus an zentraler Stelle im Ort für Seniorenwohnen umgebaut. Das Koberhaus wurde nach Entwürfen von HüttnerArchitekten saniert und stellt auch einen gemeinschaftlichen Treffpunkt der Bürgerschaft an der Rodachbrücke dar.



Das historische Steinwiesen auf einer Postkarte, o.J.

1

1.2.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Bereits 1386 findet sich der erste Hinweis auf die Flößerei in den kleinen Siedlungen im Frankenwald. Geschlagene und auf 3-5 Meter Länge gekürzte Einzelstämme wurden in der "Blöchertrift" aus den Wäldern zu den Schneidmühlen befördert. Um 1550 werden sieben Holzschneidmühlen um Steinwiesen gelistet, darunter die heute noch betriebsfähige Teichmühle. Die Rodach wurde für den Transport größerer Stämme genutzt, indem diese zu kleinen Flößen oder keilförmigen Grundkuppeln zusammengesetzt werden, die sich den gewundenen Flussläufen besser anzupassen wussten. Flussabwärts, am Eintritt der Rodach in den Main, wurden dann bis zu 75 Meter lange "Hallstadter Flöße" zur weiteren Verschiffung zusammengebunden. Das Gut aus dem Frankenwald gelangt so bis an den Rhein und von dort aus auch in die Niederlande, wo es unter anderen für die Stützpfähle des prosperierenden Amsterdams Verwendung fand. Auch andere regionale und selbstgefertigte Erzeugnisse verschifften die Flößer auf ihrer Reise. Zurück kamen sie erst nach Monaten, häufig zu Fuß.

Eine überlebenswichtige Grundlage bildete die Viehhaltung auf den gerodeten und terrasierten Hängen. Daneben wird um Steinweisen bis ins 18. Jahrhundert Bergbau betrieben und Silber und Eisenerze geschürft. 1912 entstand eine Porzellanfabrik, die heute noch im Ort hochwertige Nischenprodukte aus Keramik herstellt. Mit dem technischen Fortschritt löste die Eisenbahn die traditionelle Flößerei ab. Um 1900 entstand die Bahnlinie zwischen Nordhalben und Kronach. Einen weiteren Bedeutungsverlust für das Flößerhandwerk brachte der zunehmende Schwerlastverkehr auf Fernstraßen.

Wirtschaftlich sorgte der Bahnanschluss und die Nähe zur Bundesstraße jedoch für einen Aufschwung des Marktes Steinwiesen, da zu dieser Zeit der Tourismus im Frankenwald "Fahrt aufnahm". Aus den großen, dicht bebauten Städten kamen wohlhabendere Familien in ländliche Regionen und genossen ihre "Sommerfrische". Es entstanden weitere Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Ortsdurchfahrt und im Bereich um den Bahnhof an. Die Lage im engen Trogtal beeinträchtigt jedoch eine weitere Ansiedlung von Gewerbe und auch der Tourismus kam, nach einem erneutem kleinen Aufschwung in den 1970er Jahren, zum erliegen. Mühlen verfallen, die Bahnlinie zwischen Kronach und Steinwiesen wird zurückgebaut und der ehemalige Holzlagerplatz, der früher einem Ortsmittelpunkt gleichkam, erhält eine neue Funktion als Festplatz. Heute stehen viele der Ladenlokale an der Ortsdurchfahrt leer und der einstige Flößer- und Tourismustandort muss sich ökonomisch neu ausrichten, um auf den zunehmenden Bedeutungsverlust eine Antwort zu finden.







Impressionen des Flößerwesens um 1900,
Originalaufnahmen aus dem Gasthaus Anker

1

1.3 ORTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

1

1.3.1 Siedlungsstruktur

Der Straßenort Steinwiesen ist historisch gewachsen. Die prägende Grundstruktur geht von der Lage an einer Handelsverbindung in einem engen Trogtal des Frankenwalds hervor. Seine Baukörper folgen dem topographischen Verlauf der Rodach sowie den Höhenlinien. Die junge Siedlung in abgeschiedener Lage war wirtschaftlich relativ unbedeutend und musste sich nicht gegenüber feindlicher Angriffe verteidigen. Anders als in typischen europäischen Städten ist keine mittelalterliche Umwehrung vorhanden.

Aus dem Urkataster ist ein Seitenverhältnis des Siedlungsraumes von circa eins zu vier abzulesen. Die Brücke über die Rodach spiegelt zwar nicht die historische Ortsmitte wider, liegt aber zentral in der heutigen Marktgemeinde. Sowohl flussaufwärts als auch flussabwärts erstreckt sich die Bebauung rund einen Kilometer entlang der Rodach. Steinwiesen weist über die Jahrhunderte einen gleichmäßigen Zuwachs auf, da neben dem linearen Wachstum entlang der Rodach auch die Hanglagen erschlossen wurden. Der flächenmäßig größte Platzraum befindet sich nicht im Zentrum der Siedlung, sondern in der breitesten Ausdehnung des Talgrundes abseits der Handelsstraße vor der Kirche St. Maria.

Im Bereich der heutigen Kronacher Straße stehen die Gebäude vorwiegend traufständig und dementsprechend breit sind auch die Grundstücke. Da zwischen dem Mühlberg und der Rodach nur wenig Fläche zur Verfügung steht, gehen diese aber räumlich nicht in die Tiefe. In der Flößerstraße ist aufgrund der anstehenden Felswand nur eine einreihige Bebauung möglich. Die Grundstücke sind zudem, ähnlich zu Tropfhäusern, kaum größer als die Grundfläche der Gebäude. Als eigener Siedlungskörper sind Kronacher Straße, Mühlweg, Dr.-von-Schwaab-Straße und Wassergasse gut ablesbar.

Die Grundstruktur der straßenzugewandten Gebäude setzt sich in der Nordhalbener Straße mit teilweise repräsentativen Floßherrenhäusern fort. Ein Schwung im Flusslauf ließ zwischen der Ortsdurchfahrt und dem Ufer eine Bebauung in zweiter Reihe für die ärmere Bevölkerung an der Rodach zu. Noch heute sind dort Scheunen und Holzlager auf sehr kleinen Grundstücken, aber in qualitätvoller Lage vorhanden. Südlich der Ortsdurchfahrt entstand eine parallel verlaufende Erschließung an der Frankenwaldstraße. Vor der freistehenden Kirche schält sich eine Platzstruktur aus der dichten Baureihe heraus. Große Häuser richten sich an ihr aus und stehen in respektvollen Abstand davor. Die Parallelerschließung setzt sich am westlichen Ende des Platzes in der Ankerstraße fort und leitet zu einem wichtigen Fußgängersteg über die Rodach. Daran angrenzend liegt zwischen ihr und der Silberbergstra-

ße das Quartier Saunkel. Es kennzeichnet sich durch seine kleineren Gebäude und dichteren Bebauung sowie durch seine Struktur, die an die Angerdörfer auf den Hochebenen des Frankenwalds erinnern.

Jüngere Wohnbauflächen bestehen entlang der Bahnlinie zwischen dem Trassenband und dem Hangfuß des Leitenberges und ziehen sich bis an den nördlichen Ortsrand. Auf gegenüberliegender Seite, nördlich der Flößerstraße am Osthang des Mühlberges, befindet sich zudem ein Wohngebiet aus den 1960er Jahren, der Gries. Die ehemaligen Viehweiden am terrassierten Hang wurden mit modernen Einfamilienhäusern bebaut. Sie sind durch Gehölzstreifen eingerahmt und über Treppen bzw. der Bergstraße mit dem Altort verbunden. Am Tor zum Leitschtal setzt sich diese höhengleiche Bebauung am halben Hang fort. Die Straßen Pfarrberg, Grundgasse und Leitschtal stehen für eine Ortsentwicklung, die steile Kerben im Gelände nutzt, um Seitentäler und hochwassergeschützte Wohnlagen zu erschließen. Diese Strukturen sind im Ansatz vorhanden, doch im benachbarten Wallenfels wesentlich stärker



historische Luftbildaufnahme Markt Steinwiesen, o.J.

1

ausgeprägt. Schließlich befinden sich an den jeweiligen Ortsenden Freizeiteinrichtungen und Flächen für Gewerbe.

1.3.2 Ortsbild

In den vorhandenen Wohn-, Wirtschafts- In den vorhandenen Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden spiegeln sich der Naturraum und die Siedlungsgeschichte des Marktes Steinwiesen. Doch im Gegensatz zu den Hochlagen des Frankenwaldes, wo die einfachen Bauern meist in einem Langhaus mit steilen Satteldach und Wohnstall lebten, kommt dieser Gebäudetypus im heutigen Steinwiesen kaum noch vor. Das Haus in der Frankenwaldstraße 15 ist eines der letzten typischen Waldbauernhäuser, die sich an die langen und rauen Winter gut angepasst haben. Sie sind an ihrer geringen Geschossigkeit von 1,5 und dem verschieferten, 45 Grad steilen Dach leicht zu erkennen (siehe Abbildung Seite 27, links unten).

In der Regel weisen die Gebäude im Markt Steinwiesen zwei Geschosse und ein Dachgeschoss auf, gleich ob es einfachen Handwerkern oder wohlhabenderen Kaufleuten gehörte. Sie unterscheiden sich auch nicht zwingend in Ihrer Dachform oder ihrem Seitenverhältnis sondern vor allem in der Größe. Während die einfachen Flößer in kleinen Häusern lebten, stehen in Steinwiesen eine Vielzahl an stattlichen Wohn- und Geschäftshäusern wohlhabender Floßherren. Insgesamt sind 12 Einzeldenkmäler gelistet, darunter auch die Gaststätten Grüner Baum und Anker. Die markanteste Dachform ist der Vollwalm, manchmal auch als Schopfwalm vorhanden. Die in Franken zumeist sehr steilen Satteldächer finden sich in Steinwiesen auf aus der Nachkriegszeit stammenden Siedlerhäusern, kleineren Vorstadthäusern und auf jüngeren Einfamilienhäuser außerhalb des Altortes. Sowohl Walm- als auch Satteldach sind auch in der Variante des vom Jugendstil geprägten Mansarddaches vorhanden.
Eine weitere stilistische Besonderheit in Steinwiesen bildet das Zwerchhaus, das über der Mittelachse verschiedener Gebäudetypen die verputzte Fassadenfront vergrößert. Fachwerk ist selten zu sehen, aber ein Sockel aus Sandstein ist ebenso ortsbildprägend, wie Lisenen und Eckpfeiler. Im Bereich der Ortsdurchfahrt sind die Sockel heute teilweise jedoch gefliest. Als weitere Überformung der Fassade sind Abdeckungen aus Faserzement vorhanden.

Der grundsätzliche Aufbau eines üblichen Floßherrenhauses in Steinwiesen weist eine fünf-gliedrige Fassade mit der Haustüre als Mittelachse auf. Das zweistöckige Gebäude mit Dachgeschoss besitzt ein mit Tonziegeln, meist Dachpfannen, verschindeltes Vollwalmdach. Die Fassade ist einfarbig verputzt oder verschiefert und hebt die Fensterumrahmung aus Sandstein hervor. Es besitzt Eck- und Mittelisenen









Auswahl ortsbildprägender Gebäude: Frankenwaldstr. 2 (l.o.), Nordhalbener Str. 63 (r.o.), Frankenwaldst.15 (l.u.), Nordhalbener Str. 22 (r.u.), p&w 2025

1

und einen Treppenaufgang aus Sandstein sowie ein geschmücktes, hölzernes Traufbrett. Die zweiflügligen Fenster sind durch Sprossen dreifach unterteilt und verfügen über Fensterläden. Zu jeden Wohnhaus gehörten üblicherweise eines oder mehrere Nebengebäude, die einfach mit Brettern verschalt sind. Das führt zu einer hohen baulichen Dichte auf den Grundstücken und weniger Freiräumen.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung der Gebäude lässt sich vor allen Dingen erkennen, dass sich die Materialwahl der Dachziegel und damit die gesamte Dachlandschaft im Hauptort Steinwiesen stark von den Ortsteilen auf den Hochebenen unterscheidet. Während im tieferen Frankenwald vor allem schwarz gedeckte Dächer ortsbildprägend sind, kommen in Steinwiesen vor allem Dachziegel aus rotem bis rotbraunem Ton vor. Dadurch lässt sich eine gewisse Orientierung zur Stadt Kronach erkennen. Da Schiefereindeckungen ein historisch verbreitetes Erscheinungsbild darstellen, kann dies jedoch auch eine Entwicklung jüngerer Vergangenheit sein, die sich aus wirtschaftlichen Gründen erst seit den letzten Jahrzehnten vollzieht.

1.3.3 Ortsrand und Raumkanten

Während Ortsränder Städte oder sonstige Siedlungsstrukturen begrenzen, trennen Raumkanten nicht nur, sie halten Räume und verbinden Bereiche miteinander. Gerade die linearen Strukturen von Rodach, Ortsdurchfahrt und Bahntrasse charakterisieren den Siedlungsraum in Steinwiesen und markieren einzelne Stadtquartiere.

Die zur Straße ausgerichteten traufständigen Gebäude entlang der Kronacher und der Nordhalbener Straße bilden Raumkanten. Die Ortsdurchfahrt verläuft entlang dichter Gebäudereihen und vieler geschlossener Fassaden, die von abknickenden Straßen und einigen Baulücken unterbrochen werden. So ist abzulesen, dass der Siedlungskern zwischen der Bergstraße im Südwesten und dem Gärtnersgrund im Nordosten liegt, wobei im hinteren Teil der Nordhalbener Straße größere Lücken vorhanden sind.

Ein ähnliches Raumbild verzeichnen die Parallelstraßen Dr.-von-Schwab-Straße und Frankenwaldstraße sowie die Ankerstraße von der Ortsmitte bis zur Gaststätte Anker. Ab dem Abzweig zum Fußgängersteg öffnet sich dort der Straßenraum und lässt den Blick über unbebaute Grundstücke auf Wiesen und den Frankenwald zu. Raumbildende Eigenschaften besitzen auch die gemauerten Ufer der Rodach mit ihren flussbegleitenden Scheunen und Flößerhäusern, wie zum Beispiel in der Wassergasse oder im Saunkel. Des Weiteren geht von dem bewaldeten Felssaum am steilen Hang des Mühlberges eine raumbildende Wirkung des Landschafts- und Siedlungsraumes aus. In der dörflichen







Platz- und Straßenräume an Bahnhof, Ortsdurchfahrt und Kirchplatz, p&w 2025

1 Ortsmitte fassen die Gebäude im Zusammenspiel mit der Kirche und den Gehölzen am Kriegerdenkmal den öffentlichen Raum und bilden einen Platz vor dem Rathaus.

Eine zweite räumliche Ortsmitte beginnt unmittelbar an der Rodachbrücke zwischen dem Koberhaus und der Einfahrt zur Bahnhofstraße vor der Nordhalbener Straße 2, da dieses Gebäude die Flucht der ehemaligen Raiffeisenbank aufnimmt und nicht den geschwungenen Straßenverlauf folgt. Vor und hinter dem schmalen Bahnhofsgebäude ergeben sich ebenfalls kleine Plätze. Der Holzlagerplatz ist zusätzlich durch Bäume eingerahmt und funktioniert auch ohne Bauten als eigenständiger Ort. Schließlich bildet der Bauriegel der Schule mit der gegenüberliegenden Gebäudereihe an der Blumenstraße. einen Anschluss zum großzügigen, offenen und zeitgenössischen Siedlungsraum im Norden Steinwiesens.

1.3.4 Freiräume

Der private Freiraum nimmt in Steinwiesen eine untergeordnete Rolle ein. Die Grundstücksgrenzen waren historisch nur selten eingefriedet, die besondere Freiraumqualität entsteht durch den Landschaftsbezug. Der öffentliche Raum vor privaten Gebäuden und entlang der Haupt- und Nebenstraßen ist zu großen Teilen versiegelt und durch einen hohen Anteil an Asphalt geprägt. Da im Talgrund die Gefahr von Überschwemmungen vorhanden ist, waren die wenigen ebenen Siedlungsflächen ursprünglich gut befestigt und dicht bebaut. Der heutige Postgarten an der Ortsdurchfahrt ist bereits im Uraufnahmeblatt von ca. 1850 als gestaltete Grünfläche vorhanden. Überliefert und an wenigen Stellen noch im Ortsbild erkennbar sind kleine Nutzgärten für die Selbstversorgung sowie Streuobstwiesen. Unbebaute und mit Wiesen belegte Grundstücke sind heute noch am Gries, in der Frankenwaldstraße und der Ankerstraße vorhanden.

In der jüngeren Vergangenheit wurden schwache Gebäude teilweise abgerissen, um die entstehende Freifläche öffentlich zu nutzen. Diese Strategie führte zu einer Sequenz kleinerer "Pocket-Parks" entlang der Ortsdurchfahrt, die als Treffpunkte der lokalen Bevölkerung dienen und mitunter gelungen gestaltet sind. Vereinzelt finden sich aber auch reine Schotterflächen mit geringer Freiraumqualität, Garagen oder Abstellflächen für Nutzfahrzeuge.

Der Kirch- und Rathausplatz wurde hochwertig saniert und mit einem qualitätvollen Belag aus Natursteinpflaster versehen. Mit ebenso ansprechenden Belägen und anspruchsvollen Pflanzungen präsentieren sich nach der Umgestaltung der Vorplatz um den Bahnhof und der dahinter befindliche Festplatz, die ehemalige Lende.

Die Ufer der Rodach sind an verschiedenen

Stellen mit Stufenanlagen versehen und Bestandteil der öffentlichen Freiraumstruktur. In Steinwiesen besteht weiterhin die Gefahr von Überschwemmungen. Südlich der Kronacher Straße werden die Wiesen noch regelmäßig durch die Rodach überspült, weshalb dort kein Siedlungsbau zu erwarten ist. Zwischen dem Altort und dem Neubaugebiet am Sonnenhang liegt ein dichter Gehölzstreifen am Felshang. Sobald die Bebauung am Ortsrand und den Talausgängen endet, beginnt unmittelbar der freie Landschaftsraum mit Rad- bzw. Wanderwegen entlang der Rodach oder auf die Anhöhen des Frankenwaldes.

1

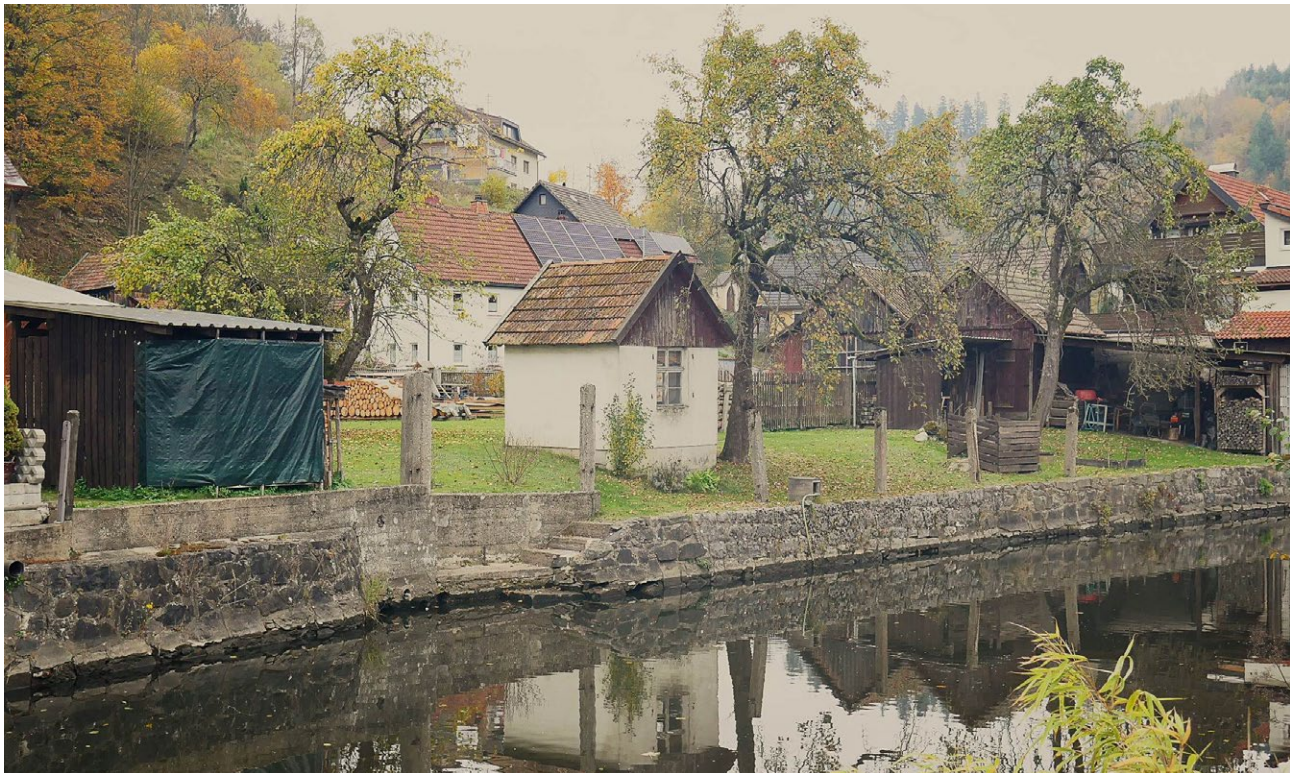


Durch den Abriss eines Gebäudes an der Ortsdurchfahrt entstand eine Grünfläche, die den Blick auf ein dahinter liegendes Haus freigibt (Nordhalbener Str. 53), p&w 2025

1







Private Grünflächen und Gärten mit ortsüblichen Nebengebäuden, p&w 2025

ANALYSE

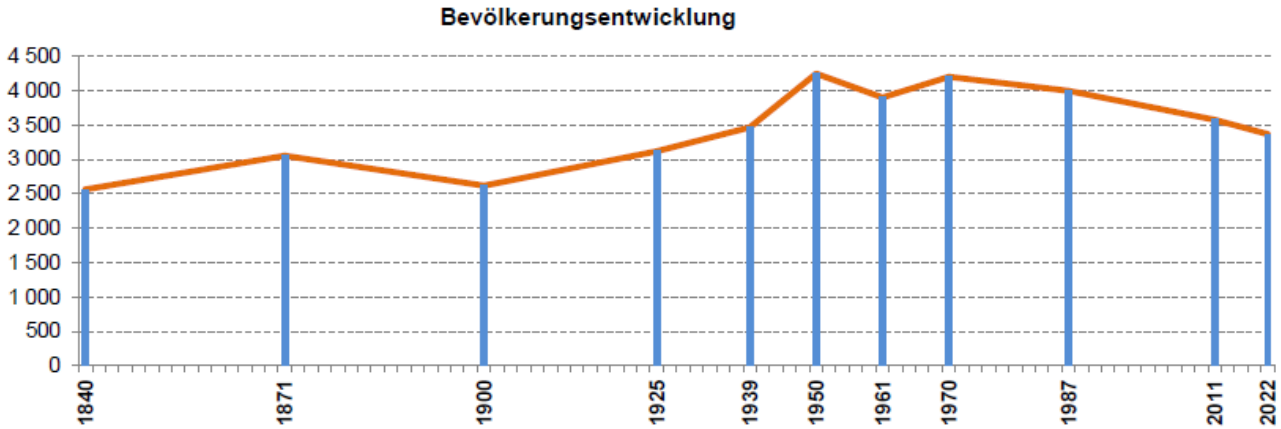
1.4 BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

1.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Als ländliche Gemeinde abseits von Metropolregionen und Entwicklungsachsen verzeichnet der Markt Steinwiesen inklusive seiner Ortsteile heute 3.304 Einwohner. In der Grafik zur Bevölkerungsentwicklung ist der Hauptort mit seinen vier Ortsteilen zusammengefasst.

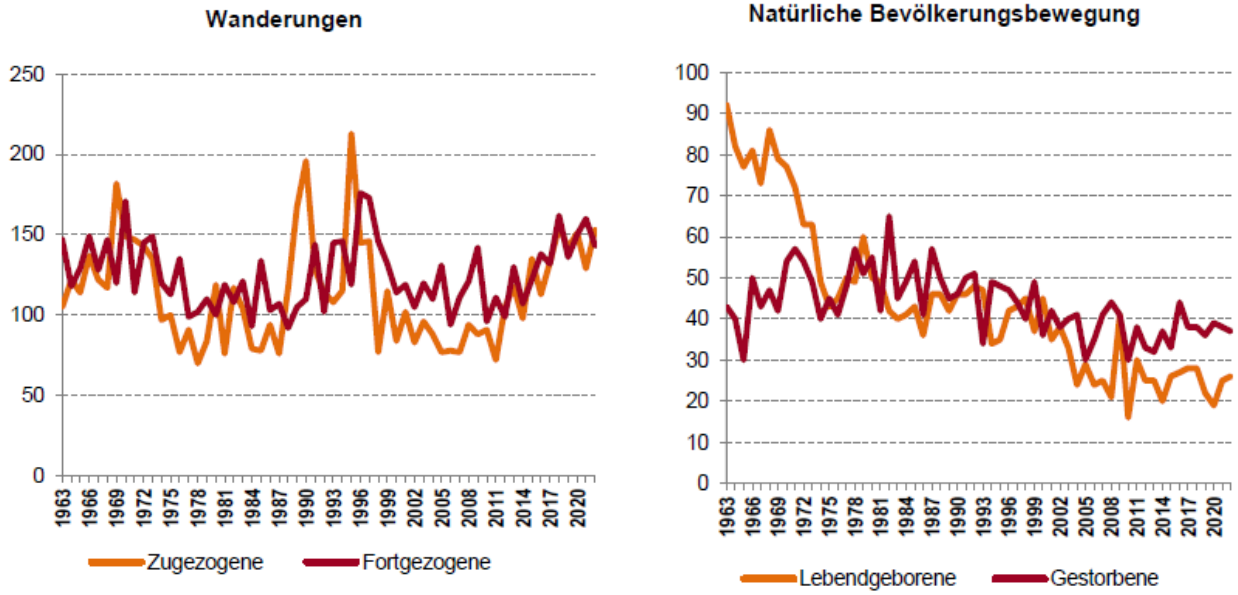
Während der Hochphase der Flösserei im 19. Jahrhundert zählt der Markt im Frankenwald bis zu 3000 Einwohner. Um 1900 sinkt diese Zahl aufgrund des zunehmenden Bedeutungsverlustes des Flößergewerbes. Da die Holzwirtschaft jedoch weiterhin gefragt ist und sich die allgemeine Versorgungslage der Bevölkerung verbessert, wächst der Ort trotz der verheerenden Weltkriege wieder an. Seinen Bevölkerungshöchststand hat Steinwiesen zur Mitte des 20. Jahrhunderts durch den hohen Zuzug an Vertriebenen aus den ehemaligen Deutschen Ostgebieten. Nach einem Rückgang erfolgt ein weiterer Peak von etwa 4.300 Einwohnern durch die hohen Geburtenraten der sogenannten Baby-Boomer-Generation, die die Fortzugsverluste wieder ausgleichen.

Anschließend stagniert das Wachstum, die Geburtenraten gehen kontinuierlich zurück und der Markt Steinwiesen verliert wirtschaftlich stark an Bedeutung, worauf zusätzlich Abwanderung folgt. Auch Zugewinne nach der Deutschen Wiedervereinigung und der wieder wachsende Tourismus in der Region können keine Abhilfe schaffen.



Verlauf Einwohnerzahlen von 1840 - 2022 in allen Ortsteilen des Markt Steinwiesen, Bayerisches Landesamt für Statistik 2024

1 Die Grafik "Wanderungen" beschreibt den Verlauf der Zu- und Fortzüge von und nach Steinwiesen im Zeitraum 1963 bis 2020. Es ist auffällig, dass sich die Graphen stark überschneiden. Der hohe Zuzug nach 1990 spiegelt jedoch nicht den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung wieder (siehe oben). Anschließend werden über einen Zeitraum von etwa 20 Jahren höhere Fortzüge verzeichnet, die wiederum in der Darstellung zur Bevölkerungszahl zu erkennen sind. Viele der aus der DDR Zugereisten, haben sich in Steinwiesen wohl nur kurzfristig aufgehalten und sind anschließend weitergezogen. Die Grafik zur natürlichen Bevölkerungsbewegung bestätigt die daraus abzuleitende Vermutung, dass dem Bevölkerungsverlust weitere Faktoren zu Grunde liegen müssen. Die Kurve des fallenden Graph "Lebendgeborene" ist drastisch und bezeugt den Geburtenrückgang seit den 1960er Jahren, während grob gesagt die Anzahl der verstorbenen Steinwiesener jährlich ein ähnliches Niveau beibehält. Ein leichter Rückgang seit den 1980er Jahren ist einerseits auf die gestiegene Lebenserwartung zurückzuführen und andererseits auf das geringere Potential an möglichen Sterbefällen (aufgrund geringerer Bevölkerungszahlen).

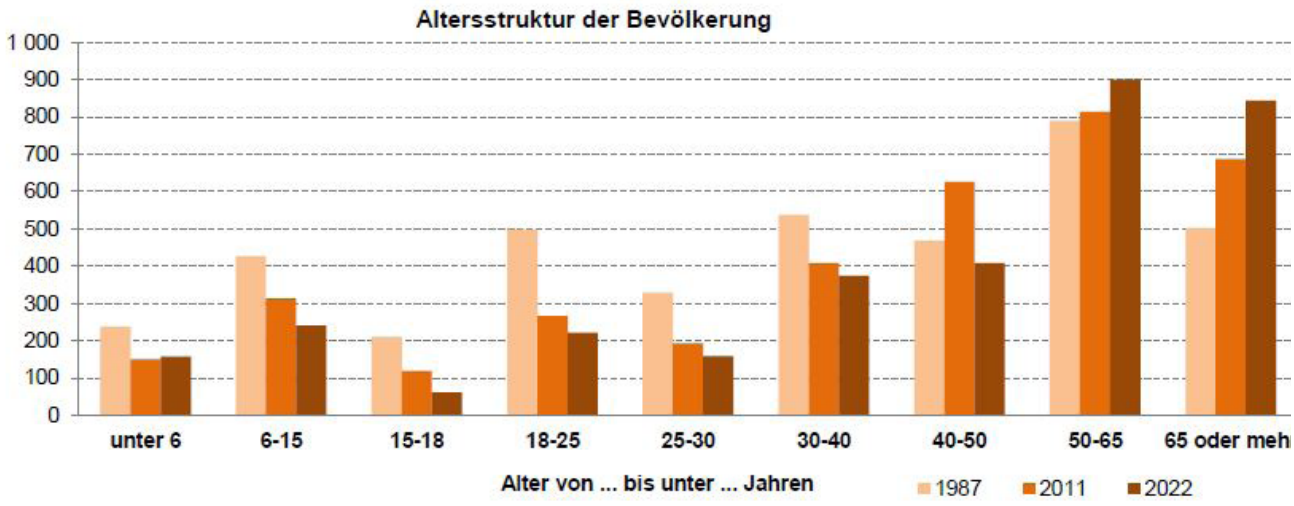


Bevölkerungsentwicklung, Bayerisches Landesamt für Statistik 2024

1.4.2 Altersstruktur

Aus der nach dem Alter gegliederten Zusammensetzung der Bevölkerung lassen sich weitere Rückschlüsse über demographische Trends und die Sozialstruktur ableiten. Die sinkenden Geburtenraten sind heute bis in die Alterskohorte der 30 bis 40-jährigen zurück zu verfolgen. Besonders auffällig ist der Rückgang bei den 15 bis 18-Jährigen seit 1987. In jüngster Zeit steigt die Geburtenrate wieder leicht an, was an der Gruppe der unter 6-Jährigen zu beobachten ist. In der steigenden Anzahl von Einwohnern über 50 Jahren spiegelt sich demographisch wieder, was in vielen ländlichen Regionen Deutschland zu verzeichnen ist: in nur 35 Jahren hat sich der Anteil der Senioren über 65 Jahren um ein Drittel erhöht.

Diese Erhebungen lassen sich folgendermaßen interpretieren: im Markt Steinwiesen stabilisieren sich seit kurzem die Geburtenzahlen durch die Enkelgeneration der sogenannten Baby-Boomer aus den 1960er Jahren. Heranwachsende scheinen sich jedoch für Ausbildung, Studium und den Einstieg in das Berufsleben andere Orte als Wohnsitz auszusuchen.
Erst später kehren einige wieder nach Steinwiesen zurück bzw. erfolgt ein Zuzug als Alterswohnsitz. Ursächlich könnten dafür familiäre Bindungen, eine gute Lebensqualität oder günstige Immobilienpreise im ländlichen Raum sein.



Bevölkerungsnetwicklung in Alterskohorten,
Bayerisches Landesamt für Statistik 2024

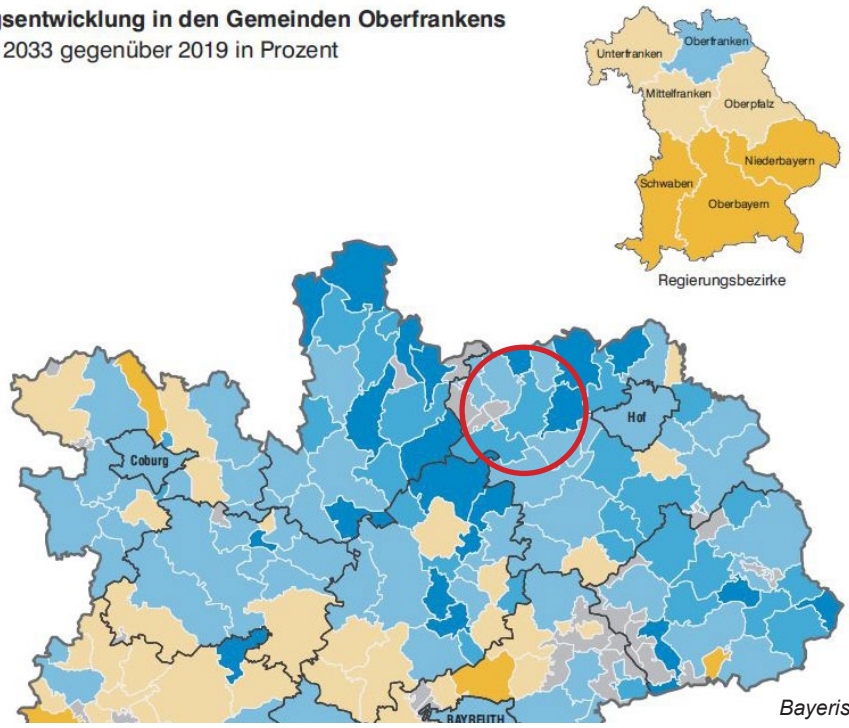
1

1.4.3 Großräumiger Vergleich

Das Bayerische Landesamt für Statistik (LfStat) prognostiziert für den Markt Steinwiesen einen Bevölkerungsrückgang von -7,5 % bis -10,0 % bis zum Jahr 2033 gegenüber dem Stand von 2019. Damit ist die Kommune weniger stark betroffen als die umliegenden Orte Wilhelmstal, Nordhalben und Wallenfels, denen ein noch höherer Verlust errechnet wird. Auffällig ist, dass auch die Stadt Kronach rückläufige Zahlen verzeichnet. Insgesamt herrscht ein Gefälle zwischen Oberfranken mit dem Norden Bayerns und den Regierungsbezirken des bayerischen Südens Schwaben, Oberbayern und Niederbayern: je heller und kräftiger die Farbe, desto höher wurde der Bevölkerungszuwachs errechnet, je kühler und bläulicher, desto mehr Verluste werden angenommen.

In der weiterführenden Prognose bis 2042 ist deutlich zu erkennen, dass einzig der Landkreis Kronach tiefblau eingefärbt ist, da ihm eine negative Bevölkerungsentwicklung von über -10 % zugesprochen wird. Zum Vergleich: der Bevölkerungsgewinn für ganz Bayern wird in diesem Zeitraum auf 4,6 % geschätzt, da die Metropolregionen München, Augsburg und Nürnberg starke Gewinne verzeichnen sollen. Im

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberfrankens
Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent



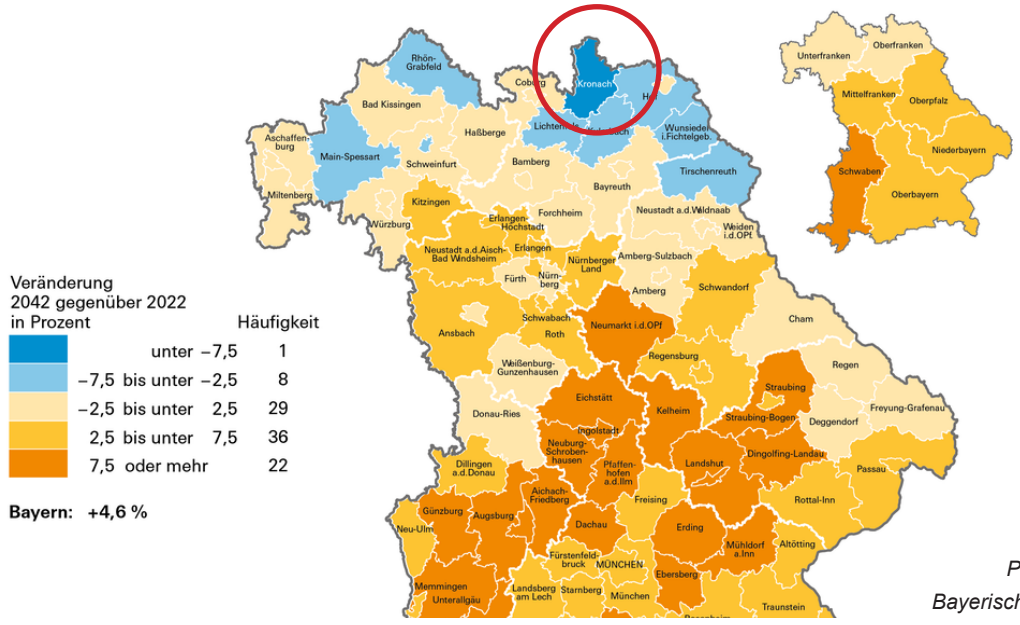
Prognose bis 2033,
Bayerisches Landesamt für Statistik

Landkreis Kronach wächst der Anteil der Altersgruppe über 65 von 43,2 % auf 63,3 % und das Durchschnittsalter liegt bei 49 Jahren statt wie vorher bei 47 (vgl. Demographiespiegel). Im Freistaat Bayern insgesamt liegt der Altersdurchschnitt bei 43 und soll im selben Zeitraum auf 45 Jahre ansteigen.

1.4.4 Nahversorgung und Gastronomie

Das Grundzentrum Steinwiesen verfügt über einen Nahversorger mit integrierter Wursttheke auf an der Kronacher Straße, der unter der Woche von 7:00 - 18:30 Uhr geöffnet hat. Des Weiteren gibt es an zentraler Stelle im Ort einen eingesessenen Familienbetrieb, den Lebensmittelladen "Fritzla", angelehnt an den Gründer Fritz Beierkuhnlein. Der seit 1922 inhabergeführte Dorfladen wurde durch den Bundesverband Bürger- und Dorfläden e.V. prämiert und ist ein beliebter Treffpunkt der Dorfgemeinschaft. Einkäufe können regelmäßig an die Wohnadresse geliefert werden, ein Angebot, dass vor allem ältere Bewohnerinnen und Bewohner Steinwiesens gerne annehmen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Marktrodach und Kronach. Für den täglichen Bedarf ist entlang der Ortsdurchfahrt des Markts Steinwiesen die Backstube Müller sowie die Fleischerei

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent



Prognose bis 2042,
Bayerisches Landesamt für Statistik

1

Deuerling vorzufinden. In vielen dieser Geschäfte ist es möglich, mit dem "Rodachtaler", einer lokalen Währung zur Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe, zu bezahlen.

Von den ehemals drei Gaststätten ist der Gasthof "Anker" vollumfänglich und der Gasthof "Grüner Baum" noch als Bierwirtschaft in Betrieb. Die Gaststätte "Rodachperle" in der Ortsmitte ist geschlossen und im Zuge des abnehmenden Tourismus mus das Café Kuhnlein voraussichtlich Ende 2027 schließen. Zu den gastronomischen Einrichtungen, die vor allem von der touristischen Frequenz profitieren, zählt das Café Leitsch und das öffentlich zugängliche Lokal des Hotels Wagner. Beide sind am südlichen Ortseingang gelegen und markieren touristische Anziehungspunkte. Neben diesen Lokalen gibt es noch die Pizzalieferdienste "DaCarlo" und "Etna" in der Kronacher Straße.

1.4.5 Dienstleistungen und Gewerbe

Unter den produzierenden Unternehmen ist der Porzelanveredeler Kober hervorzuheben. Die Firma ist ein wichtiger lokaler Arbeitgeber mit einer langen Geschichte in Steinwiesen und spezialisiert auf die Herstellung von Keramikprodukten für Industrie, Handwerk und Design. Auf dem Gelände der Firma Kober befindet sich das VitalWerk, ein ernährungs- und bewegungsorientiertes Kompetenzzentrum, welches ein beliebter sozialer Treffpunkt mit einer Vielzahl an Angeboten darstellt.

Die meisten Handels- und Dienstleistungen sind entlang der Ortsdurchfahrt gelegen, so auch die Sparkasse Kulmbach-Bayreuth, ein Versicherungsunternehmer der Allianz, der Elektrohandel Behrschmidt, ein Tankstellenbetreiber sowie Friseur- und Fußpflegesalons. Weitere Dienstleistungen sowie eine Reihe an kleineren Handwerkerfirmen im Markt Steinwiesen bestehen u.a. in der Energieberatung Frankenwald, dem Steinmetzbetrieb Kochdumper, dem Einrichtungshaus Kotschenreuther und der KfZ-Werkstatt Gebrüder Renk.

Der Stapler- und Landmaschinenhersteller Kotschenreuther hat als ein größerer mittelständischer Arbeitgeber seinen Sitz im Ortsteil Neufang und ist ein spezialisiertes Unternehmen für den Umbau von Traktoren zu Harvestern für die Forstindustrie.

1.4.6 Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen

2021 wurde das Koberhaus fertiggestellt. Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude ist ein ehemaliges Gerberhaus mit Wohn- und Geschäftsfunktion in zentraler Lage an der Ortsdurchfahrt von Steinwiesen. Neben dem Wohnprojekt "in der Heimat wohnen" mit neun barrierefreien Wohnungen ist der Quartiersstützpunkt auch ein generationenübergreifender Treffpunkt.

Informationen der Caritas-Kronach über Pflege- und Betreuungsangebote von Angehörigen stellt das ansässige Quartiersmanagement zur Verfügung. Privatpersonen und lokale Initiativen können zudem die Räumlichkeiten für Anlässe anmieten. Der Hauptsitz der Caritas-Sozialstation Steinwiesen befindet sich in einem denkmalgeschützen, ehemaligen Forsthaus nahe der ehemaligen Schule und aktuellem Heimatmuseum im Ortskern. Dort steht auch die katholische Kirche Mariae Geburt mit Pfarramtsgebäude in direkter Nachbarschaft zum Rathaus. Auf gegenüberliegender Seite des Friedhofs ist der katholischer Kindergarten St. Marie verortet. Er bietet 59 Betreuungsplätze und integriert eine Kindertagesstätte im Gebäude. Ein ebensolcher Hybrid aus Kindergarten und Kindertagesstätte ist "St. Laurentius" im Ortsteil Neufang. Die evangelisch-lutherische St. Johanniskirche liegt etwas außerhalb der Ortsmitte von Steinwiesen an der Kronacher Straße.

Die wohl wichtigste soziale Einrichtung für die Frankenwaldgemeinde mit ihren ländlich geprägten Ortsteilen ist die Grundschule. Die insgesamt 95 Schülerinnen und Schüler werden von sieben Lehrkräften betreut (Stand 2024). An ihr ist eine offene Ganztagsschule (Hort) für die Nachmittagsbetreuung gekoppelt. Zu den Jahrgangsstufen eins bis vier kommen zusätzliche Klassen für Kinder mit erhöhtem Förderbedarf hinzu, die von der Pestalozzi Förderschule in Kronach ausgelagert ist. Die generelle medizinische Versorgung, wird zum einen gewährleistet durch das Bezirksklinikum "Obermain" in Kronach und die ebenfalls in Kronach gelegene "Helios Frankenwaldklinik", zum anderen durch in Steinwiesen ansässige Ärzte. Zu letzteren zählen die Praxen der Allgemeinmediziner Wernard und Theuerkauf. Zudem ist ein Zahnmediziner und ein Heilpraktiker in Steinwiesen vorhanden.

1.4.7 Vereine, Bürgerschaftliches Engagement und soziale Teilhabe

Der Markt Steinwiesen weist eine Vielzahl an eingetragenen Vereinen auf, die ein großes Interesse an Gemeinschaft und sozialen Zusammenhalt offenlegt. Die über 30 Vereine werden durch eine hohe Bereitschaft zu bürgerschaftlichem Engagement und unter Aufwendung der Freizeit zahlreicher Bürgerinnen und Bürger im Ehrenamt erhalten. Der Musikverein Steinwiesen erfreut sich gerade im Bereich der Blasmusik über Zulauf aus jüngeren Generationen - Blasmusik hat in Steinwiesen eine seit 350 Jahren anhaltende Tradition. Daneben zählt die Faschingsgesellschaft zu den prägenden Pfeilern der Ortskultur, die Steinwiesen jährlich in eine regionale Hochburg des Karnevals verwandeln.

Die Vereine übernehmen gerade im Hinblick auf die soziale Teilhabe von älteren Menschen eine unverzichtbare Funktion:

1

der überwiegende Teil der Vereine für Soldaten, Reservisten und Kriegsversehrte (insgesamt 4 Stück) besteht aus Senioren. Hervorzuheben sind ebenso die ehrenamtlich Tätigen des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK), die, wie auch die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) eine Station in Steinwiesen Aufrecht betreibt. Weiter sind insbesondere der "Tennisclub Grün-Weiß Steinwiesen" und der Sportverein mit den Abteilungen Fußball und Turnen im Alltag sehr bedeutend. Schließlich bringen sich ehrenamtlich Tätige unter anderen in den Frankenwaldverein, dem Mühlenverein Rodachtal e.V. und dem Tourismusverband Oberes Rodachtal ein, um den Ort zu bereichern und die charakteristischen Eigenschaften ihrer Region zu erhalten.

1.4.8 Tourismus und Freizeit

Steinwiesen kann aufgrund seiner Lage und Geschichte als Fremdenverkehrsort mit einer gewissen Tradition betrachtet werden. Aktuelle Zahlen des LfStat listen 20.000 Übernachtungen in den vorhandenen Ferienapartments, Gasthöfen, Hotels und Unterkünften im Jahr 2024, die von rund 8.000 Gästen stammen. Die Vermietung von Ferienwohnungen und -häusern wird von zahlreichen Steinwiesenern im Nebenerwerb betrieben und dient gleichzeitig dem Erhalt untergenutzter Wohnhäuser. Das Hotel Wagners am unteren Ortsausgang nutzt das kommunale Schwimmbad mit und trägt damit zu dessen Instandhaltung bei.

Um den Ort Steinwiesen herum sind in erster Linie attraktive Wanderwege, Mountainbike-Strecken und Nordic-Walking-Wege vorhanden. Beliebte Ausflugsziele sind beispielsweise der Nurner Brocken, der Birnbaumer Wasser- und Aussichtsturm oder die Teichmühle. Der Wald-Aktiv-Pfad im Leitschtal ist gut geeignet für Spaziergänger und Kinder, ebenso die historische Rodachtalbahn, die an Feiertagen zwischen Steinwiesen und Nordhalben pendelt.

Einige Sehenswürdigkeiten stammen als Kulturlandschaftselemente aus der Hochphase der Flößerei im Frankenwald, so zum Beispiel zahlreiche Mühlen, Stauweiher und Wehranlagen. Die moderne Ködeltalsperre ist das größte Trinkwasserreservoir Nordbayerns und versorgt nahezu den gesamten Regierungsbezirk Oberfranken. Sie kann auf einer Länge von 10,5 Kilometer vollständig umfahren werden und erinnert in ihrer Erscheinung an einen norwegischen Fjord. Informationen über Ausflugsziele und Tourismusangebote können im Infozentrum Naturpark Frankenwald in Steinwiesen erfragt werden.





1



Touristische Aktivitäten in der Umgebung: Wandern um die Ködeltalsperre oder eine Fahrt mit der Museumsbahn zum Bahnhof Nordhalben, p&w 2025

1.5 BILANZIERUNG STÄDTEBAUFÖRDERUNG

1

1.5.1 Zusammenfassung VU 1996

Im Jahr 1996 wurden Vorbereitende Untersuchungen durch das Architekturbüro Lauer+Lebok durchgeführt. Als Ergebnis der städtebaulichen Analyse werden im untersuchten Gebiet Funktionsverluste festgestellt. Vor allem die Wohnqualität im alten Ortskern wurde aufgrund unzureichender Freiraumqualitäten und Immissionsbeeinträchtigungen als mangelhaft bewertet. Nach der Aufgabe der Flößerei erfuhr die Rodach einen Bedeutungsverlust und auch entlang der Ortsdurchfahrt geschahen erhebliche Fehlentwicklungen. Ortsbildprägende Gebäude wurden teilweise abgerissen und bei Sanierungsmaßnahmen kamen ortsfremde Materialien zum Einsatz. Außerdem entstanden lineare Brachflächen, die mit dem Rückzug der Bahn zusammenhängen.

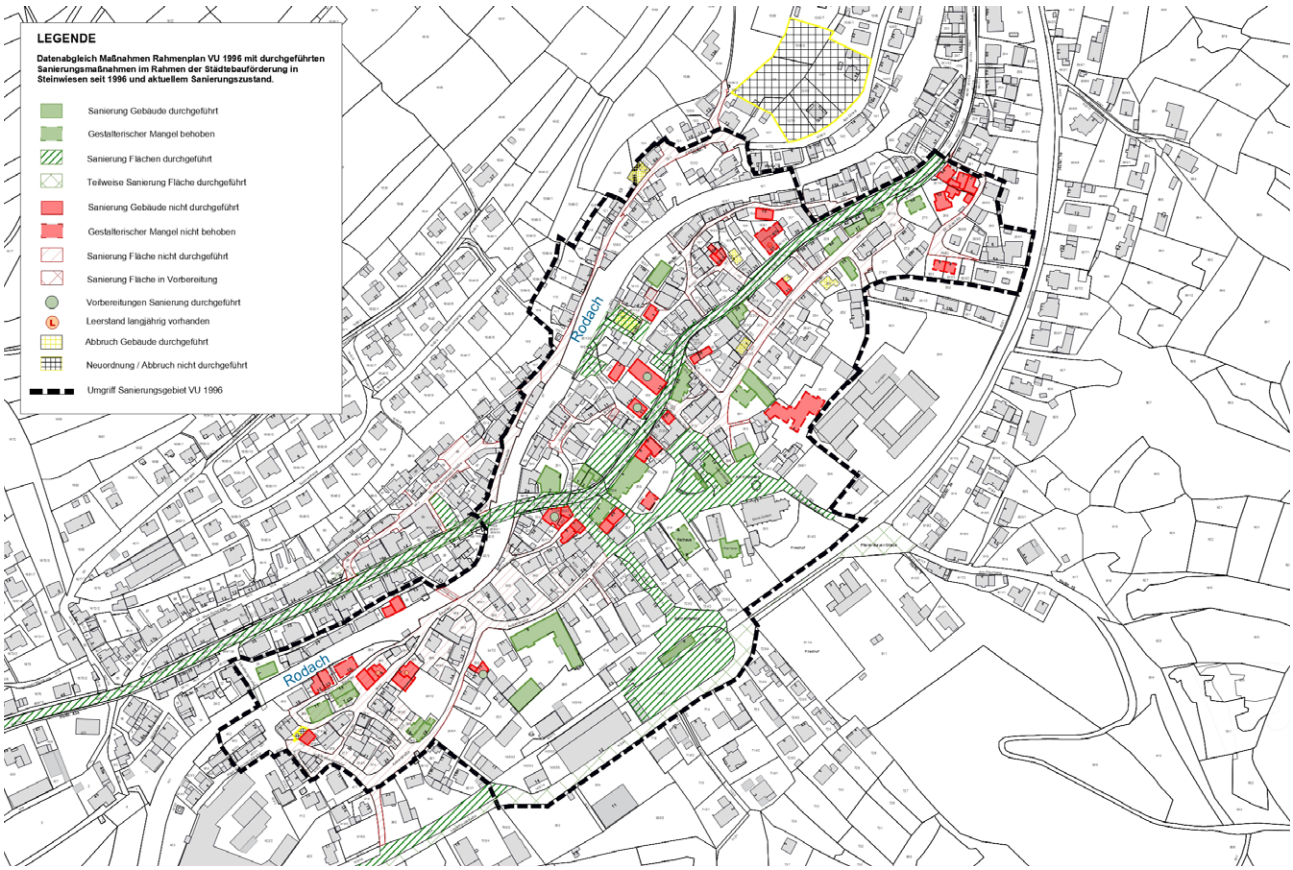
Allem voran richtet sich die Zielvorgabe der Planer an die "Verbesserung" der Bestandssituation in allen vorgetragenen Handlungsfeldern. Darunter fällt u.a. die Verbesserung des Wohnumfeldes, der Wohnsituation und der Wohnqualität aber auch eine Verbesserung der Bedingungen für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie. Eine Attraktivitätssteigerung sollte durch eine Entsieglung von asphaltierten Flächen geschehen. Die Beseitigung von Missständen wurde darüber hinaus auf den innerörtlichen Wegeverbindungen und für den ruhenden Verkehr gefordert.

Der Rahmenplan der VU setzte detaillierte Zielvorgaben und der Endbericht erläuterte diese anhand eines integrierten Verkehrskonzepts und über ein Freiraumkonzept. Außerdem beschrieben die Verfasser ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für leerstehende oder sanierungsbedürftige Gebäude und schlugen Kriterien für eine möglicherweise anschließend erfolgende Gestaltungssatzung vor.
Städtebauliche Eingriffe zur Neuordnung von Quartieren und öffentlichen Plätzen wurden in anschaulichen Skizzen als Diskussionsgrundlage vorgeschlagen, beispielsweise für den Bereich um den Bahnhof und der Grünfläche am Gries nördlich der Rodach.

1.5.2 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Unter Einsatz von Fördermitteln der Städtebauförderung wurden seit 1989 Projekte im Gesamtwert von über 21 Millionen Euro umgesetzt. Der Eigenanteil des Markt Steinwiesen beläuft sich dabei auf rund 10 Millionen Euro. Neben den Vorbereitenden Untersuchungen selbst beinhalten die Maßnahmen unter anderem Vermessungen, Grunderwerb, eine Machbarkeitsstudie und eine Reihe baulicher Sanierungseingriffe im öffentlichen Raum. In den Jahren von 2000 bis 2006 wurde der Ortskern umfassend neugestaltet, beginnend mit dem Festplatz, dem Bahnhofsplatz und der Bahnhofstraße. Anschließend wurden im

nachfolgenden Bauabschnitt der Rathausplatz und der Kirchplatz saniert, inklusive der Einrichtung eines Heimatmuseums. Ab 2010 folgte als dritter Bauabschnitt der Abriss eines Wohnhauses in Verbindung mit einer qualitätvollen Freiflächengestaltung an der Rodach im Bereich des Wehres. Zudem wurde die Ortsdurchfahrt entlang der Kronacher und der Nordhalbeber Straße mit Seitenräumen ab 2013 umfassend saniert und 2020 auch die Oberflächenerneuerung der Silberbergstraße fertiggestellt. Nachdem der Landkreis Kronach die ehemalige Bahntrasse bereits als Radweg umgebaut hat, wurde durch den Markt Steinwiesen der Abschnitt ab dem Freibad bis zur Ortsmitte in den Jahren 2022 und 2023 fortgeführt. Zu den jüngst umgesetzten Maßnahmen zählen die Machbarkeitsstudie "Grüner Baum" für die Nachnutzung



Die Karte "Sanierungsbilanz" veranschaulicht die umgesetzten städtebaulichen Maßnahmen, die mit Hilfe der Städtebauförderung innerhalb des bestehenden Sanierungsgebietes umgesetzt worden sind

1

der Gastwirtschaft, der Umbau der Schulurnhalle zur Kulturhalle und die Freiraumgestaltung des Postgartens. Insgesamt wurden circa 40% der gekennzeichneten sanierungsbedürftigen Gebäude instand gesetzt oder wie das ehemalige Rathaus für den Wohnungsbau saniert. Hinzu kommen zahlreiche Zuwendungen für private Maßnahmen durch das Kommunale Förderprogramm.

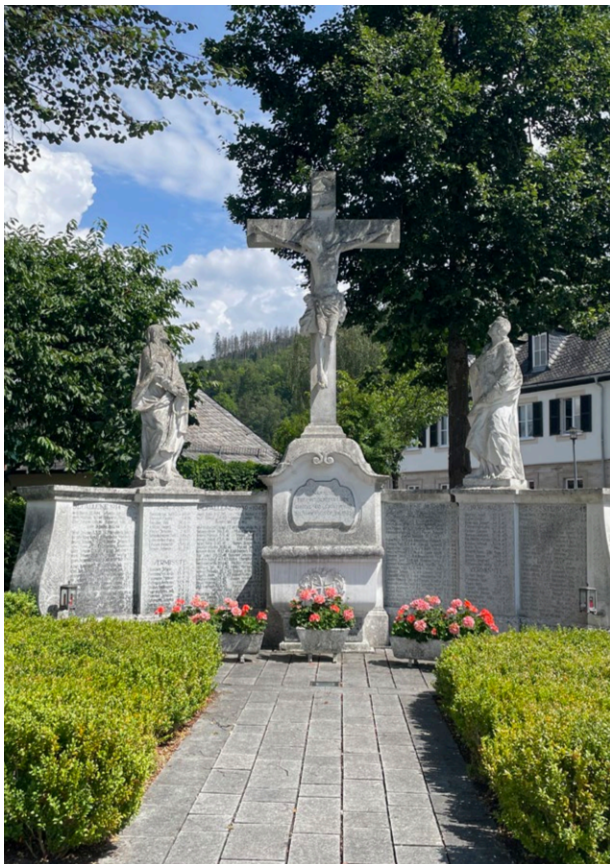
1.5.3 Fazit

In den vergangenen drei Jahrzehnten setzte der Markt Steinwiesen städtebauliche Maßnahmen um, die zu einer erkennbaren Aufwertung des Ortsbildes, allem voran des öffentlichen Raumes führten. Neben Altbewährten kamen auch neue Qualitätsbausteine hinzu, wie etwa der Kirch- und Rathausplatz mit Kriegerdenkmal, die Gaststätte Anker, das Koberhaus und zuletzt die Kulturhalle an der Schule. Die Erneuerung und Gestaltung der Oberflächen an zentralen Stellen im Ort schafft attraktive Aufenthaltsqualitäten an der Rodach oder entlang der Ortsdurchfahrt. Die Objektsanierungen setzten Maßstäbe für den Erhalt denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude, wie anhand der Rathausfassade oder der alten Schule am Kirchplatz 3 gut zu erkennen ist.

Das Potential der charakteristischen Gebäudetypologien in Steinwiesen ist hoch, doch weiterhin gibt es eine Vielzahl an strukturellen Funktionsverlusten und Missständen an Einzelobjekten. Um die Ortsbildpflege und die Stabilisierung der Ortsstruktur fortzuführen, müssen die nach wie vor bestehenden städtebaulichen Mängel behoben werden. Gut 60% der bewerteten Gebäude sind unsaniert, fast 50 Gebäude stehen leer und circa 35 sind akut von Leerstand bedroht. Für das Einzeldenkmal „Grüner Baum“ ist zwar eine Machbarkeitsstudie durchgeführt worden, doch die in der VU genannten Ziele wurden nur teilweise erreicht.

Zudem sind seither neben bestehenden Mängeln weitere hinzugekommen. Besonders in den nachrangigen Bereichen der ehemaligen Flößerviertel Wassergasse und Saunkel ist der öffentliche Raum noch unsaniert und hochgradig versiegelt. Grundsätzlich verlagert sich der zukünftige Handlungsbedarf aber stark von der Gestaltung des Freiraumes auf die Sanierung der Wohn- und Zweckgebäude privater Eigentümer. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum am nördlichen Ortsausgang Einzeldenkmäler und ortsbildprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen wurden. Dadurch haben sich in Teilen der Nordhalbener Straße städtebauliche Missstände akkumuliert. Insgesamt liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung auf der Sanierung ortsbildprägender Gebäude und den Erhalt des Ortsbildes entlang der Ortsdurchfahrt.









Positivbeispiele der Ortssanierung im öffentlichen Raum und das Koberhaus (u.r.)
als zeitgenössischer Stadtbaustein, p&w 2025

1.6 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

1

1.6.1 Ortsbild, Gebäude und Wohnen

Die Zufahrt nach Steinwiesen führt durch einen engen Taleinschnitt der Rodach zwischen bewaldeten Hängen hindurch. Am südlichen Ortsrand öffnet sich auf Höhe des öffentlichen Freibades der Talraum und ermöglicht den Blick in die Tiefe. Entlang der langen Achse zeichnet sich zunächst eine lockere Bebauung ab, die zur Rodach hin den Charakter einer Ausfallstraße aufweist. Den Hang hinauf nach Norden befinden sich Einfamilienhäuser auf den terrassierten Wohngebietsflächen "Am Sonnenhang" und "Im Leitschtal". An der äußeren Kronacher Straße bildet eine Reihe Mansard- und Walmdachgebäude eine charakteristische Bautypologie aus. Nach Süden dominiert der Blick auf den Silberberg über die teilweise tiefer liegenden Baukörper hinweg. Auch am gegenüberliegenden Flussufer, in der Straße „Am Rollenberg“ bilden kleine, giebelständige Vorstadthäuser mit Satteldächern den Auftakt in den Ortskern.

Je weiter man sich dem Ortskern nähert, desto dichter wird die Bebauung, bis auf Höhe Bergstraße und Mühlweg eine harte Raumkante den Beginn des Altorts markiert. Die Bebauung ist nicht mehr von der Straße zurückversetzt, sondern tritt grenzständig an die Ortsdurchfahrt und bildet buchstäblich einen engen (Ortsdurch-) Gang. Deutlich zeichnet sich bereits ab, dass das charakteristische Ortsbild im Ortskern durch zweigeschossige, traufständige Gebäude geprägt ist, denn in den teilweise überformten Wohnhäusern steckt das regionaltypische Flößerhaus mit seiner rechtwinkligen Grundform und Mittelachse, die entlang der Ortsdurchfahrt gereiht sind. Die Kronacher Straße kennzeichnet sich weiter durch einen rückseitigen Scheunenriegel an der Rodach bzw. einer zweiten Baureihe am Hangfuß des Mühlbergs - der Dr. Max-Schwabach-Straße.

Da die Rodach im weiteren Verlauf einen Bogen nach Norden beschreibt, engt sie den zur Verfügung stehenden Siedlungsraum stark ein. Die Folge ist einerseits eine malerische Blickbeziehung in die Wassergasse, andererseits eine immer feingliedrigere Parzellenanordnung, auf denen überwiegend ärmerer Flößer ihre kleinen Häuser bauten. Die dort vorhandene Bausubstanz ist schwach und stark überformt, doch obwohl viele der Wohngebäude wenig zugeordnete Freiräume und geringe Grundstücksgrößen besitzen, können die Wohnlagen am Wasser und am Waldrand durchaus als attraktiv bezeichnet werden.
Auf nordwestlicher Uferseite der Rodach sind erst "Im Grieß" wieder zeitgemäße Grundstücksgrößen vorhanden, allerdings befinden sich diese bereits außerhalb des Altortes.

Mit Überqueren der ehemaligen Zollbrücke und dem Beginn der Nordhalbener Straße mehren sich die Objekte des Bautyps

"Floßherrenhaus", deren städtebauliche Anordnung auf die Lage des historischen Ortskern hinweisen. Die strukturelle Fassadengliederung dieser ortsbildprägenden Gebäude aufgreifend, zieht das 2022 nach Sanierung neu eröffnete Koberhaus an prominenter Stelle die Aufmerksamkeit auf sich. Ihm gegenüber weitet sich der Straßenraum zu einem kleinen Vorplatz vor dem Lebensmittelgeschäft "Fritzla" und ermöglicht die Einfahrt über die Bahnhofsstraße in den kleinteiligen Ortskern.

Im weiteren Verlauf der Nordhalbener Straße sind zwei Torsituationen auszumachen, in deren Mitte der Gasthof "Grüner Baum" liegt. Das erste Tor befindet sich auf Höhe des Brückenkopfes um das Koberhaus und das zweite an der Engstelle zwischen den Gebäuden Nordhalbener Straße 22 und 19. Ein Quartier der ärmeren Flößer mit historischer Bausubstanz liegt in zweiter Reihe zwischen der Rodach und der Nordhalbener Straße. Zum Ende der Ortsdurchfahrt verdichtet sich noch einmal die prägende Baustruktur mit einigen als Einzeldenkmal geschützten Wohnhäusern.

Neben den Hauptgebäuden lassen sich noch zahlreiche Nebengebäude feststellen, die überwiegend als Holzstadel oder Werkstätten genutzt werden. Besonders charakteristisch ist der Saunkel, eingerahmt zwischen Rodach und Ankerstraße bildet er ein geschlossenes Ensemble mit historischen Wohnstall- und ortstypischen Doppelhäusern sowie holzverschalten Scheunen.
Im sich aufweitenden Talraum südlich der Rodach herrscht eine dynamische Siedlungsstruktur vor, die neben der dörflichen Ortsmitte eigenständige Quartiere und gewerbliche Nutzungen aufweist. Hier befinden sich die meisten aktuellen oder ehemals öffentlichen Gebäude der sozialen Infrastruktur und die mit einem Schieferdach besetzte Kirche. Einige der ortsbildprägenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz, wie etwa der Gasthof "Anker" sowie das ehemalige Schulhaus und das frühere Försterhaus am Kirchplatz. Zudem weisen einige dort befindliche Bürgerhäuser Elemente aus der Jugendstil-Epoche auf. Von Neubaugebieten begleitet führt die Bahntrasse in Richtung des nördlichen Ortsausganges an dessen Ortsrand eine historische Mühle den Siedlungsraum abschließt.

Insgesamt wurden im Untersuchungsraum 33% ortsbildprägende Gebäude festgestellt, darunter bereits 12 Einzeldenkmäler. Weitere 47 % der Wohngebäude im Ortskern sind aufgrund ihrer Charakteristik, Gebäudestellung und Lage ortsstrukturprägend! Das in waldreichen Regionen sonst häufig vorkommende Satteldach-Langhaus mit rechtwinklig angeordnetem Zwerchgiebel im Eingangsbereich (oft als Frankenwaldhaus bezeichnet) kommt in Steinwiesen deutlich seltener vor als das urban anmutende, bürgerliche Floßherren-

1







Auswahl ortsbildprägender Einzeldenkmäler: Nordhalberner Str. 66 (l.o.), Ankerstr. 9 (r.o.), Am Kirchplatz 3 (unten)
Die strukturierte Fassadengliederung des Gebäudetyps "Floßherrenhaus" ist deutlich zu erkennen, p&w 2025

haus. Typische Elemente bestehen in der gegliederten Fensterreihung der Fassade mit Mittelachse und den Vollwalm- oder Mansarddächern. Als Deckmaterial kommen überwiegend Tondachziegel, aber auch Schiefer zum Einsatz. Eine Geschossigkeit über 2+D kommt in der Regel nicht vor.

1.6.2 Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach

Der Markt Steinwiesen hat 1996 Vorbreitende Untersuchungen durchgeführt und ein Sanierungsgebiet beschlossen. In der Förderperiode seit 2000 wurden Investitionen in Höhe von 8,75 Mio. € getätigt, wobei 8,57 Mio. € für Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt wurden. Der Eigenanteil des Markt Steinwiesen für die Eingriffe in den Platz- und Straßenraum lag bei 3,80 Millionen Euro. Allem voran die Ortsmitte profitierte von dem Einsatz der Mittel, aber auch die Ortsdurchfahrt mit Seitenräumen und weitere kleine Stadtplätze und Freiflächen am Rodachufer wurden saniert.

Deutlich sichtbar wurden Kirch- und Rathausplatz zwischen 2009 und 2012 mit einem einheitlichen gestalterischen Konzept aus Natursteinmaterialien aufgewertet. Es entstand eine hochwertige Aufenthaltsfläche mit überdachten Sitzgelegenheiten, Parkständen, Gehölzpflanzungen und einem Wasserspiel. Zentrales Element ist das instandgesetzte Kriegerdenkmal mit Kreuzigungsszene und altem Baumbestand, welches zur Gliederung des Platzraumes beiträgt.

Bereits im Jahr 2005 wurde der Bahnhofsplatz mit Lende, dem traditionellen Holzlagerplatz der kleinen Flößerstadt fertiggestellt. Heute als Festplatz genutzt, ist die unbespielte Freifläche, bestehend aus einer wassergebundenen Wegedecke, weiterhin von funktionaler Natur. Die umlaufende Eingrünung durch Baumreihen unterstützt die Fassung und Eigenständigkeit des Platzes. Das alte Bahnhofsgebäude erhielt einen gepflasterten Vorplatz und weist gut gepflegte Rabatten auf. Im nahen Umfeld ist ein Kinderspielplatz vorhanden, der über eine Grünfläche zur Rückseite des Rathauses anschließt. Die Freiflächen der sozialen Infrastruktur befinden sich im Markt Steinwiesen größtenteils entlang der ehemaligen Bahntrasse an der Blumenstraße, darunter die Friedhofsflächen, der Außenbereich des Kindergartens und das Schulgelände mit Sportfeld. Schließlich ist im Seitenraum der Pfarrer-Bayer-Straße eine Sitzgruppe mit Brunnen unter Baumbestand vorhanden.

Neben den bereits im Urkataster dargestellten und in der gewachsenen Siedlungsstruktur bestehenden Platzräumen sind im Zuge der umfassenden Sanierungsmaßnahmen weitere Gemeinschaftsflächen entwickelt worden. An verschiedenen Stellen im Markt Steinwiesen sind baufällige

1

und nicht erhaltenswerte Gebäude abgerissen worden. Es entstanden zwei attraktive und von einander unabhängige Freiräume neben dem Wehr an der Rodach. Ihre qualitativ wertvolle Gestaltung kommt dem öffentlichen Raum am Rodachufer zu Gute. Behutsam wird auf die Lage der einstigen Gebäude hingewiesen. Von den integrierten PKW-Stellplätzen profitieren Anwohner und Besucher gleichermaßen.

Ähnlich wurde mit einem Missstand an der Kronacher Straße neben der Bäckerei umgegangen. Entlang der Ortsdurchfahrt finden sich desweiteren ein kleiner Grünraum neben der Kronacher Straße 6 sowie der erst 2025 fertiggestellte Postgarten. Dieser, mit aufwendigen Pflanzungen versehene Garten, verfügt über eine Einfriedung und wird u.a. als Spielfläche von Kindern genutzt. Auf einer Grünfläche am nördlichen Ortsausgang wurde ein Rastplatz für Radler mit einer großzügigen Treppenanlage zur Rodach hergestellt.

Das Rodachufer vor und im Siedlungsbereich ist attraktiv und lädt zum spazieren ein, besonders entlang der Wassergasse. Im Saunkel ist eine naturnahe Grünfläche mit altem Baumbestand vorhanden. Weitere kleine Orte, die der Erlebbarkeit des Wassers dienen, sind über Stufen erreichbar. Die Zugänge sind öffentlich und liegen an der Silberbergstraße, der Brückengasse, an der Kronacher Straße 2a sowie neben den Gebäuden An der Rodach 14 bzw. Nordhalbener Straße 53. Außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Picknick-Station an der Mündung der Leitsch in die Rodach.

Zum charakteristischen Ortsbild tragen zudem vereinzelte unbebaute Wiesen, Gartenanbauflächen und Streuobstwiesen bei. Ein Merkmal des Markt Steinwiesen sind die teilweise fließenden Übergänge der Privatflächen in den öffentlichen Raum aufgrund nicht vorhandener Einfriedungen (bspw. Saunkel).

1.6.3 Straßen- und Wegenetz

Das Straßen- und Wegenetz des Markts Steinwiesen ist historisch gewachsen und stark durch die Topographie der Landschaft und durch die Rodach beeinflusst. In dem schmalen Tal nimmt die Ortsdurchfahrt heute die dominierende Rolle ein, sodass sie durchaus als Entwicklungsachse angesehen werden kann. Ihre Bedeutung für die Bürger tritt durch den Mangel eines klassischen Marktplatzes umso stärker hervor, da an ihr Ladenlokale und Geschäfte liegen. Aufgrund der umfassenden Sanierungsarbeiten weisen die Oberflächen der Fahrspuren und Bürgersteige einen guten Zustand auf.

Von der Ortsdurchfahrt gehen zahlreiche untergeordnete Straßen ab. Das betrifft in der Kronacher Straße vorwiegend nach Norden abzweigende Zufahrten zu

Neubausiedlungen. Nach Süden führen zwei Gassen, die als fußläufige Verbindung über die Rodach helfen und in den Saunkel leiten. Entlang der Nordhalbener Straße führen sechs Wege zu den historischen Siedlungsflächen an der Rodach sowie neun weitere, die die Ortsmitte erschließen. Gleichgerichtet zur Ortsdurchfahrt sind Parallestrukturen vorhanden, wie etwa der Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse. Insgesamt verzweigen sich die Wege zu einem netzartigen System, welches sowohl ursprünglich als auch charmant wirkt und immer wieder neue Blickbeziehungen hervorbringt.

Während das Kernwegenetz den Ortskern bestimmt, führen einige Straßen und Treppen die steilen Hänge hinauf und enden als Sackgassen, sofern sie nicht als Rad- oder Wanderwege fortgeführt werden. Lediglich die KC21 führt vom südlichen Ortsrand aus in das Leitschtal und weiter auf die Anhöhen des Frankenwald. Die KC16 nach Nurn befindet sich bereits außerhalb des Siedlungsraumes im Norden.

1.6.4 Mobilität, Versorgung, Soziales

Der Markt Steinwiesen profitiert stark von der räumlichen Nähe der Stadt Kronach. Ein gut ausgebauter Radweg führt auf der ehemaligen Bahntrasse durch das Rodachtal entlang der B173 in das Zentrum der Cranach-Stadt. Über die Busverbindung Kronach-Nordhalben ist Steinwiesen an den überregionalen Schienenverkehr angeschlossen. Für Arbeitnehmer und Besucher der Stadt Kronach sind Pendlerparkplätze (bspw. an der Rosenau) vorhanden. Zudem ist Steinwiesen über das Liniennetz von Kronach an den Landkreis Lichtenfels und weitere Gemeinden im Frankenwald, wie Bad Steben angebunden.

Die Grundversorgung wird durch einen Nahversorger an der Kronacher Straße in Steinwiesen gedeckt. Zudem ist im Ortskern mit dem "Fritzla" ein traditioneller und Inhaber geführter Lebensmittelmarkt vorhanden. Des Weiteren gibt es entlang der Ortsdurchfahrt einen Metzger, eine Bäckerei und eine Tankstelle. Für Einkäufe von Waren des erweiterten Bedarfs können Steinwiesener Bürgerinnen und Bürger auch das Gewerbegebiet "Im Gries" in Marktrodach aufsuchen. An der Ausfallstraße B303 des Mittelzentrums Kronach befindet sich ein Industriegebiet mit einer Agglomeration an Gewerbestandorten. Dort ist, neben Nahversorgern im Vollsortiment, der nächst gelegene Baumarkt und ein Elektrofachhändler ansässig.

Die soziale Infrastruktur ist in Steinwiesen bereits ausgebaut. Die räumliche Nähe und zentrale Lage von Kindergarten und Grundschule mit Kulturhalle ist städtebaulich günstig für Zuzug in den Altort. Beide Einrichtungen sind modern und gut ausgelastet. Familien oder ältere Menschen können auf ein qualifiziertes Betreuungs- und

1

Pflegeangebot zugreifen. Mit dem Quartiersstützpunkt im Koberhaus entstand ein zusätzlicher Baustein zu Sicherung der Daseinsvorsorge im Zentrum des Markt Steinwiesen. Gleichzeitig bestehen gute Strukturen im Vereinswesen, wie sich anhand der zahlreichen ehrenamtlich Tätigen und ihren Aktivitäten zeigt (vgl. s.o.).

1.6.5 Kultur, Tourismus und Landschaft

Als sich die Flößerei im Frankenwald entwickelte, führte das zu einem erheblichen Bedeutungsgewinn des Markt Steinwiesen und hinterließ deutliche Spuren im Ortsbild. Eine Kette an Schneidmühlen entstand am Siedlungsrand, um die Mengen an eingeflößten Stämmen weiter zu verarbeiten und auf den Wiesen des sich weidenden Tals wurden lose Stämme zu ersten kleinen Flößen, den Grundkuppeln, zusammengebunden. Die schmalen Gewässer liesen vorher nur die sogenannte "Blöchertrift" zu, bei der das geschlagene Holz einzeln durch die Oberläufe transportiert wurde.

Im Heimatmuseum des Markt Steinwiesen kann die Bedeutung der Flößerei und ihr Wirken auf die Kulturlandschaft nachvollzogen werden. Holzeinschlag in Verbindung mit dem Weitertransport über Gewässer ist kein Alleinstellungsmerkmal der Region, doch nirgendwo waren die Bedingungen so günstig, wurde ein solches Ausmaß erreicht wie im Frankenwald. Das komplexe System dieser industriellen Holzwirtschaft haben Gunzelmann und Dorn im Auftrag des Naturpark Frankenwald genau beschrieben (vgl. BLfD 2024).

Kulturelle Einflüsse auf die Natur haben im Frankenwald ein Landschaftsbild entstehen lassen, welches heutzutage seine Attraktivität auf den Wander- und Radtourismus ausstrahlt. Die steilen Hänge sind für Aktiv-Sportler anspruchsvoll, in den abgeschiedenen Tälern kehrt Ruhe ein und auf den Hochebenen lassen sich weite Blicke finden. Zudem sind noch vielerorts Zeugnisse der Flößerei in Form von Mühlen und Stauwehren vorhanden.
Aber auch die jüngere Geschichte hat das Potential Besucher anzulocken und den Tourismus zu fördern. Als grenznaher Ort zur ehemaligen DDR besitzt der Markt Steinwiesen spannende historische Bezüge. Das deutschlandweite Projekt "Grünes Band" erinnert vielerorts an die einstige innerdeutsche Teilung und fördert insbesondere die Biodiversität auf dem ehemaligen "Todesstreifen". Dies alles wird durch die fränkische Gastfreundlichkeit, Kulinarik und Biertradition zusätzlich unterstützt.

Gemeinsam mit Wallenfels bildet Steinwiesen den "Tourismusverbund Oberes Rodachtal" (ORT). Die zuständige Stelle informiert über Unterkünfte, (Ferienwohnungen, Hotels) Gastwirtschaften und diverse Freizeitaktivitäten, wie etwa dem Wald-Aktiv-Pfad im Leitschtal. Der Fokus liegt dabei auf einen qualitativen Aufenthalt

für Familien und Tagestouristen.

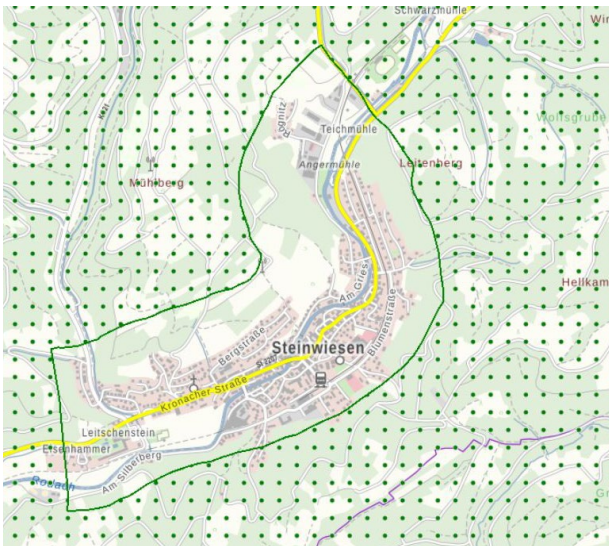
1.6.6 Naturschutz, Energie und Klimaanpassung

Der gesamte Frankenwald ist ein Entstehungsgebiet für Kaltluft und eine ausgeprägte Blau-Grüne-Infrastruktur durchzieht das Siedlungsgebiet des Markt Steinwiesen, welches ein Fenster innerhalb des Naturpark Frankenwald bildet. Zahlreiche Biotopstrukturen, vorwiegend Altgrasbestände, sind an den steilen Hängen und entlang der Flussläufe vorhanden. Landschaftstypisch und charakteristisch ist ein dichter Waldbestand aus Fichten. Der Flächennutzungsplan weist vorwiegend Forst- und Landwirtschaftliche Nutzflächen um Steinwiesen herum aus, die im Landschaftsschutzgebiet zulässig sind.Ein großes Wasserschutzgebiet befindet sich am Trinkwasserreservoir Ködeltalsperre nördlich von Steinwiesen.

Nahe den Siedlungsflächen bilden offene und feuchte Wiesengründe Retentionsräume bei Überschwemmungen der Rodach. Sie sind im FNP als Hochwasserabflussgebiete bezeichnet. Leitsch und Rodach weisen an ihren Ufersäumen ein hohes Maß an Vegetation auf. Dort wo die Ufer baulich gefasst sind, finden sich angrenzend teilweise unversiegelte Gartengrundstücke. Ein dichtes Gehölzband verläuft höhengleich zwischen dem Wohngebiet Sonnenhang und der Dr.-Max-Schwaab-Straße mit



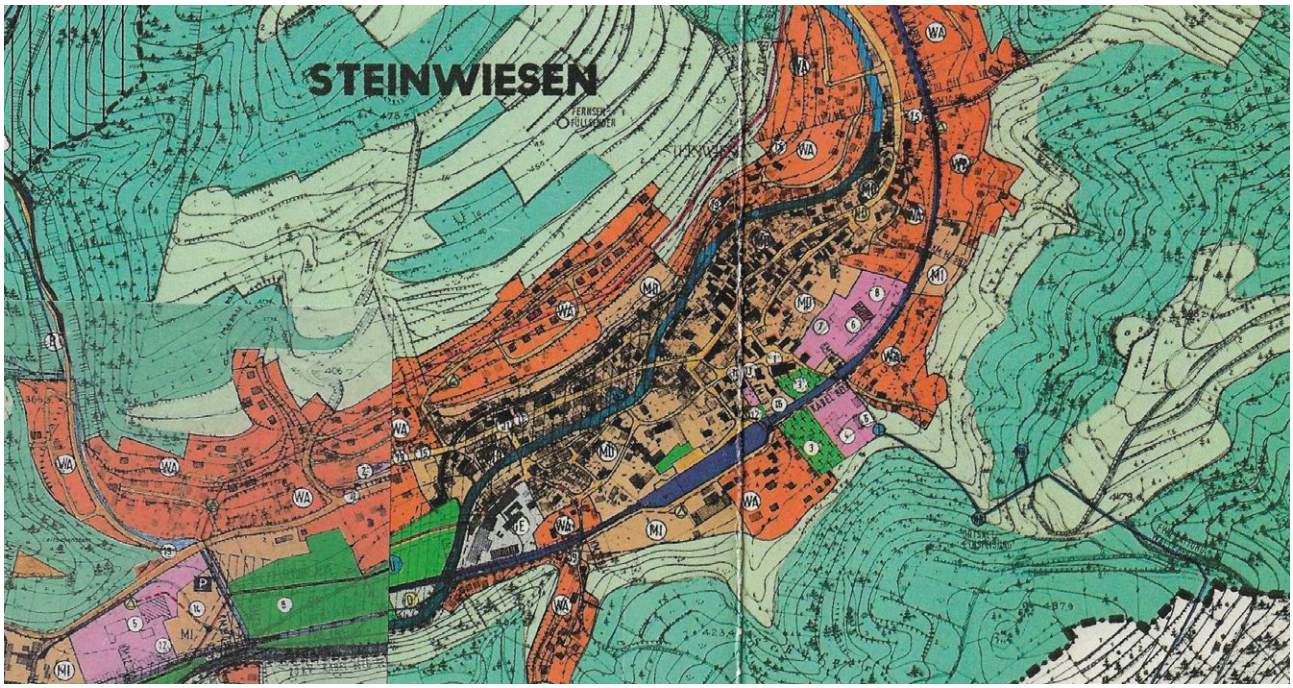
Biotopstrukturen um Steinwiesen, Bayern-Atlas 2026



Lage im Naturpark Frankenwald, Bayern-Atlas 2026

1

Flößerstraße, welches leider noch nicht bauleitplanerisch gesichert ist.
Auch wenn sie nicht gekennzeichnet sind, begleiten grüne Ränder die ehemalige Bahntrasse und bilden damit ökologisch wertvolle Seitenräume. Im Ortskern sind straßenbegleitend Baumreihen und ein Altbestand an stattlichen, raumwirksamen Einzelgehölzen vorhanden. All diese Elemente wirken sich durch die erhöhte Verdunstungsrate und den positiven Luftaustausch förderlich auf das Mikroklima aus. Im Frankenwald gilt die nachhaltige Ressource Holz schon lange als herkömmlicher Energieträger. Der Gasthof Anker beispielsweise verwendet ausschließlich Hackschnitzel aus eigenem Bestand. Ein Großteil der Dächer ist nach Südwesten ausgerichtet und eignet sich für die Nutzung von PV-Anlagen. Die Kommune betreibt eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Schwimmbades. Zwei Laufkraftwerke (ehemalige Schneidmühlen) und ein Speicherkraftwerk (Talsperre Mauthaus) liefern Strom aus Wasserkraft. Schließlich stehen östlich von Nordhalben drei Windenergieanlagen. Wesentliche öffentliche Gebäude, wie Kulturhalle und Rathaus aber auch das Koberhaus sind energetisch auf den aktuellen Stand saniert.



Ausschnitt des Flächennutzungsplan (FNP) von 1999







Leerstände, bauliche Missstände und Überformungen weisen auf den drohenden Verlust des Ortsbilds hin: Brückengasse 2 (o.l.), Wassergasse 9 (o.r.), Nordhalbener Straße 59 und 61 (unten), p&w 2025

1.7 MÄNGEL UND RISIKEN

1

1.7.1 Ortsbild, Gebäude und Wohnen

Während der Ortskern des Markt Steinwiesen anhand seiner baulichen Dichte, öffentlicher Räume und Gebäude gut ablesbar ist, zeichnet sich der Ortsrand weniger klar ab. Die Siedlung dehnt sich entlang des Rückgrats Rodach im Trogtal aus und löst sich im Übergang zur Landschaft langsam auf. Subjektiv ist für den Betrachter keine Raumkante wahrzunehmen, die den Ortseingang markiert. Unterstützt wird dieses Empfinden durch die Bedeutung der Ortsdurchfahrt als Handelsstraße und den damit verbundenen Fehlen einer historischen Umwehrung. Strenge Ränder sind an den nördlichen und südlichen Hanglagen vorzufinden, dort wo die Bebauung an die Höhenlinien gebunden ist.

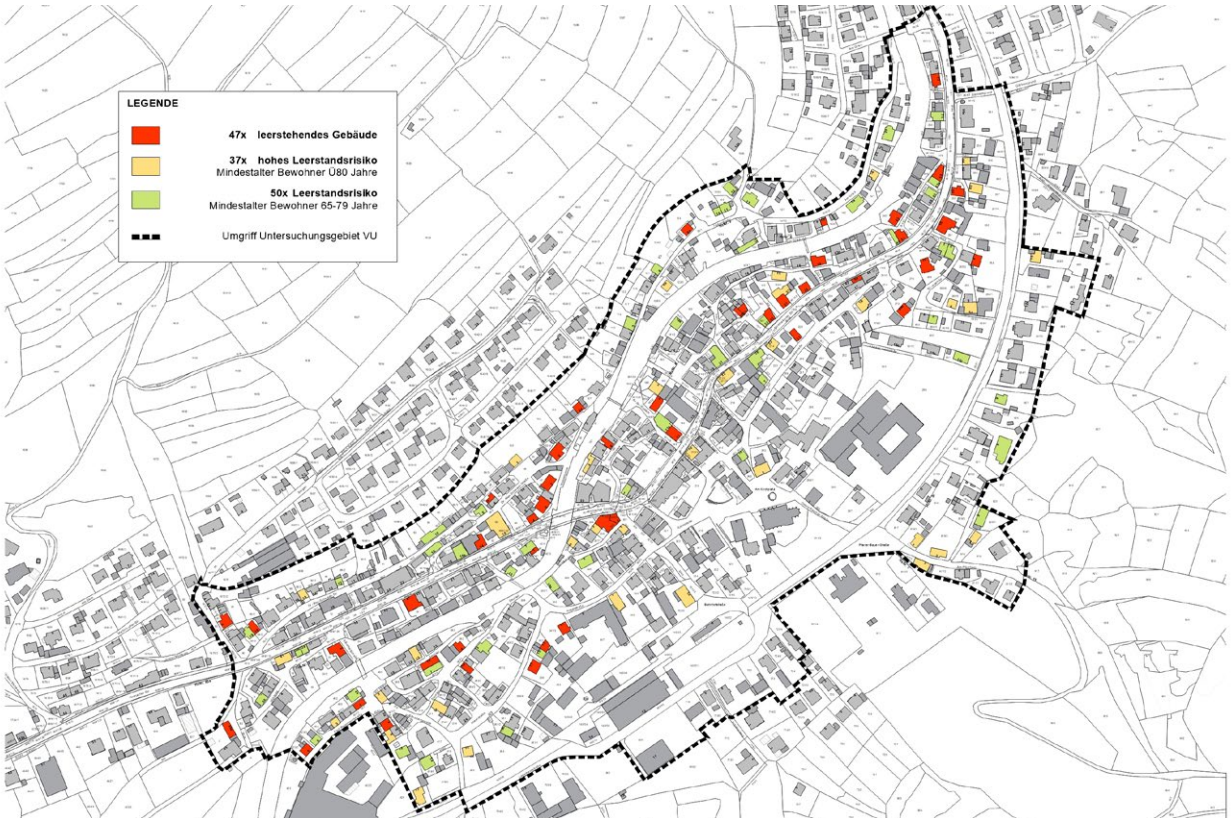
Die relativ hohe Dichte im Ortskern, vor allem in den Quartieren "An der Rodach" und im "Saunkel", hat eine kleinteilige, unübersichtliche und scheinbar wahllose Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden zur Folge. Mancherorts wurden Gebäude zu Doppelhäusern aufgeteilt, die von zwei Seiten erschlossen werden und den Bau eines Wohnhauses für die nachfolgende Generation ersetzte. Eine ähnlich hohe Dichte findet sich in der Kronacher-Straße und der in geringem Abstand parallel verlaufenden Dr.-Max-Schwaab-Straße vor. Die räumlichen Gegebenheiten sind zwischen Felswand und Rodach begrenzt und wirken sich zusätzlich negativ auf die Wohnqualität aus. Hinzu kommen die Verkehrsimmissionen der Ortsdurchfahrt und der kaum vorhandene, gebäudebezogene Freiraum auf den kleinen Grundstücken. Letztere Faktoren tragen auch entlang der Frankenwaldstraße und im Saunkel zur Minderung der Wohnqualität bei.

In Steinwiesen prägen verschiedene Gebäudetypen das Ortsbild. Zum einen gibt es den Haupttyp Floßherrenhaus mit seinen einheitlichen Seitenverhältnissen und der markanten Fassadengliederung. Zum anderen finden sich kleinere Wohnhäuser der ehemaligen Flößer, die meist über einen Zwerchgiebel und Walmdach verfügen. Gebäude unterschiedlicher Zeitschichten und Erbauer schaffen in Verbindung zunehmender Überformung und der Verwendung ungeeigneter Materialien ein oft unstrukturiertes, unklares Erscheinungsbild.

Neben gestalterischen Missständen ist ein hoher Anteil der Gebäudesubstanz in stark sanierungsbedürftigen Zustand. Bei rund einem Viertel aller untersuchter Objekte ist hoher Handlungsbedarf gegeben. Darunter sind auch viele Leerstände oder von Leerstand bedrohte Häuser, für die keine alternative Nutzungsmöglichkeit besteht. Die aufgrund ihrer Häufigkeit zum Ortsbild zählenden Holzstadel und Kleinscheunen sind in teilweise verfallenen Zuständen und weitestgehend untergenutzt. Obwohl der Markt Steinwiesen auch Positivbeispiele aufweist, haben in der Vergangenheit getä-

tigte Abrisse zu unattraktiven Brachflächen und zu Verlusten räumlicher Kanten entlang der Ortsdurchfahrt geführt. Ersatzweise errichtete Garagen können die entstandenen Lücken nicht ausgleichen.

In der Analyse wurden sogenannte Schlüsselimmobilien identifiziert, deren Sanierung und Nutzung einen wichtigen Beitrag für den Erhalt des Ortsbildes in Steinwiesen darstellen. Es handelt sich um meist ortsbildprägende Gebäude, die aufgrund von Leerstand oder fehlenden Bauunterhalt Sanierungsbedarf aufweisen und das Ortsbild beeinträchtigen. Darunter fallen beispielsweise die leerstehenden Einzeldenkmäler Nordhalbener Straße 4 (ehemalige Raiffeisenbank) bzw. 56. Vorrangiger Handlungsbedarf besteht für die ehemalige Gaststätte "Grüner Baum", für die eine Machbarkeitsstudie erstellt worden ist und nun eine Lösung gesucht wird.



Themenkarte Leerstand mit Leerstandsrisiko im Untersuchungsgebiet

1 Im Untersuchungsgebiet sind 38 Schlüsselimmobilien für den Erhalt und die Pflege des Ortsbildes festgestellt worden. An zentraler Stelle im Ort gelegen, wirken sich die Kronacher Straße 1 in Verbindung mit dem angrenzendem Eckhaus Bahnhofstraße 2 (gegenüber dem neuen Koberhaus) besonders negativ aus. Ein weiterer Schwerpunkt bildet die Wassergasse, unmittelbar auf gegenüberliegender Seite der Rodach. Hier reihen sich sanierungsbedürftige und leerstehende Häuser in einer städtebaulich sehr guten Lage.

1.7.2 Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach

Ein hoher Anteil an versiegelten und teilversiegelten Oberflächen ist innerhalb des Untersuchungsgebiets festgestellt worden. Insbesondere die Gestaltung der nachrangigen Nebenstraßen und Gassen ist nicht zufriedenstellend. Teilweise ist Asphalt über die Grundstücksgrenzen hinweg und bis an die Hausfassaden gezogen worden, ohne wasserleitende oder gliedernde Elemente wie Traufstreifen und Rinnen zu berücksichtigen. Für den Nutzer ist die Übersicht, ob er sich auf öffentlichen oder privaten Grund aufhält erschwert. Das führt unter anderem auch zu Konflikten bei der Suche nach PKW-Stellflächen in den bereits schmalen Verkehrsräumen. Der Zustand der Deckschichten ist darüber hinaus mangelhaft und weist Risse oder Aufblühungen auf. Anzutreffen sind diese, der Barrierefreiheit unzuträglichen Zustände des Stadtboden unter anderem in der St.-Joseph-Straße und der Wassergasse.

Die Ortsdurchfahrt zeichnet sich vor allem während der Stoßzeiten der pendelnden Arbeitnehmer durch ein hohes Verkehrsaufkommen aus, das mit störenden Immissionen durch Lärm und Abgase verbunden ist. Auch der zunehmende Schwerlastverkehr hat zur Minderung der Aufenthaltsqualität beigetragen, wodurch die wenigen vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zusätzlich geschwächt werden. Ebenso sind auf der gesamten Länge der Ortsdurchfahrt keine Lichtsignalampeln oder sonstige Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr vorhanden.

Es gibt zwar eine geringe Anzahl an Einzelbäumen, die sich positiv auf den Straßenraum auswirken, doch fehlt es insgesamt an straßenbegleitenden Grünstrukturen und einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Dabei kann ein in Ansätzen vorhandenes Gestaltungsmotiv, die freistehende Kastanie, aufgegriffen werden. Ein sich gut in das Umfeld einfügender Solitärbaum wirkt raumbildend bzw. -gliedernd und markiert Aufenthaltsbereiche an der Ortsdurchfahrt. Diese wird dadurch in einer Abfolge aufeinander aufbauender Sequenzen eingeteilt.
Ein ähliches Konzept könnte auch für die Uferzonen der Rodach herangezogen werden, um vorhanden Zugänge zum Wasser









Gestalterische Mängel und Barrieren im Fußwegenetz des Markt Steinwiesen, p&w 2025

1

1

aufzuwerten und neue zu erschließen. Dies beinhaltet auch die bauliche Umsetzung und Gestaltung von Treppenanlagen, Geländer und Brüstungen in Verbindung mit der Aufstellung von Sitzgelegenheiten und sonstiger Stadtmöbel zur Schaffung attraktiver Gemeinschaftsflächen.

1.7.3 Straßen- und Wegenetz

Der historisch gewachsene Markt Steinwiesen hat sich entlang einer wichtigen Handelsstraße und auf flachem Grünland gebildet. In den Wegebeziehungen des öffentlichen Raums spiegeln sich gewachsene kulturelle Nutzungen und traditionelle Standesunterschiede deutlicher wieder als in einem geplanten Stadtgrundriss.

Der überwiegende Teil des Siedlungsgebietes von Steinwiesen befindet ich in Tallage und ist daher relativ eben. An den Rändern sind jedoch aufgrund der steil ansteigenden Topographie gewisse Barrieren vorhanden. Die technischen Anforderungen für den Straßenbau sind entsprechend hoch und auch für die Bürgerinnen und Bürger ist die Überwindung der Steigung mit Anstrengung verbunden. Die vorhandenen Treppenanlagen zum Sonnenhang sind baulich und gestalterisch in schlechten Zustand. Das enge Trogtal begrenzt die Ausdehnung des Straßennetzes nach außen, während im inneren Rodach, Bahntrasse und die dominante Ortsdurchfahrt eine starke Barrierewirkung entfalten. Die Brücken über den Fluss spielen eine entscheidende Rolle für die Erschließung und zählen zur kritischen Infrastruktur.
Alle von der St2207 ausgehenden Abzweige sind der Staatsstraße hierarchisch untergeordnet und dienen der Erschließung des Siedlungsraumes. Durch ihre Vielzahl entsteht ein engmaschiges und teilweise unübersichtliches Wegenetz. Die parallel zur Ortsdurchfahrt verlaufenden Straßen unterstützen und stärken die zugrunde liegende lineare Siedlungsstruktur.

Der Straßenbelag besteht in der Regel aus Asphalt und weist geringe Gestaltungselemente auf. Die seitlichen Gehsteige der Ortsdurchfahrt sind mit Betonpflaster versehen. Die teilweise schmalen Querschnitte führen zu Nutzungskonflikten und stellen eine Unfallrisiko dar. Einige Abschnitte um den Bahnhof und den Kirch- und Rathausplatz weisen Pflasterflächen aus Granitstein auf. Der Belag weist einen erhöhten Rollwiderstand auf.

1.7.4 Mobilität, Versorgung, Soziales

Aufgrund der peripheren Lage im ländlichen Raum des nördlichen Oberfrankens spielen die Möglichkeiten der Mobilität eine wichtige Rolle. Bei der Wahl des Wohnortes oder des Arbeitsplatzes ist die verkehrliche Anbindung ein Standortfaktor. Entsprechend hohen Wert haben Art, Frequenz und Taktung des öffentlichen Nahverkehrs, doch der Bahnanschluss besteht in Stein-

wiesen nicht mehr und die Überlandbusse sind vorrangig auf die Schülerschaft ausgelegt. Das eigene Auto bleibt somit das bevorzugte Verkehrsmittel, auch wenn die Nutzung von Pedelecs immer mehr Zuspruch in der Bevölkerung gewinnt.

Für ältere Menschen wurde eine Mitfahrbank aufgestellt, die jedoch untergenutzt ist, da vor allem im Alter planbare Sicherheit eine hohe Rolle spielt. Neben der hauptsächlichen Ausrichtung nach Kronach, mangelt es darüber hinaus an adäquaten Anbindungen in die Ortsteile und auf die Höhenlagen des Frankenwald.

Die Versorgungssituation wird in Steinwiesen zunehmend schlechter. Die Grundversorgung des Hauptortes ist zwar gedeckt, der Markt stößt aber in seiner Funktion als Mikrozentrum im Frankenwald an seine Grenzen. Die umliegenden Ortsteile suchen bei Bedarf gleich die größeren Gewerbestandorte in Marktrodach oder Kronach auf. Drogeriewaren und apothekenpflichtige Medikamente sind in Steinwiesen nicht vorhanden. Zwar gibt es noch zwei Hausärzte und einen Zahnmediziner, doch hat die hohe Nachfrage nach besserer Versorgung in Steinwiesen bereits zur Suche nach einer geeigneten Lösung geführt: die Verwaltung prüft derzeit (2025) eine Nachnutzung der Nordhalbener Straße 4 in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Kronach.
In den vergangenen Jahren brachen Gaststätten weg, die als Treffpunkte der lokalen Bevölkerung geschätzt wurden. Die „Rodachperle“ wurde geschlossen und der Gasthof „Grüne Baum" hat sein Angebot stark reduziert. Eine traditionelle Bäckerei im Ortskern wurde aufgegeben und der übrige Einzelhandel an der Ortsdurchfahrt ist stark gefährdet. Es ist zunehmend von einer insgesamt schlechteren Versorgungssituation zu sprechen. Zuletzt hat seit Sommer 2025 auch das Floristikgeschäft in der Kronacher Straße geschlossen.

Laut einer Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden im Jahr 2042 rund 63% der Bevölkerung in Steinwiesen über der Altersgrenze von 65 Jahren liegen. Das könnte dazu führen, dass der Druck auf die öffentlichen Verkehrsmittel und die Nachfrage nach medizinischer Versorgung am Wohnort steigen. Aufgrund weniger Geburten und Abwanderungstendenzen wird zusätzlich ein Bevölkerungsrückgang von bis zu 10% erwartet.

1.7.5 Kultur, Tourismus und Landschaft

Durch die Flößerei und ihre Infrastruktur hat sich der Frankenwald in eine einzigartige Kulturlandschaft entwickelt (vgl. BLfD). Mit der Stilllegung dieses Gewerbes durch den technischen Fortschritt wurden zahlreiche im Siedlungsbild sichtbare Einrichtungen, wie Schneidmühlen, Lenden und sogar Wirtshäuser nicht mehr genutzt. Das Flößerhandwerk gehört der Vergangenheit an

1

und lange gelebte Traditionen geraten im Oberen Rodachtal in Vergessenheit. Der Unterhalt von Stauwehren, Mühlteichen, Sohl- und Uferbefestigungen ist nicht mehr wirtschaftlich. Das Floßfahren geschieht allenfalls noch zum Zwecke der Freizeitbeschäftigung, jedoch in Wallenfels und nicht in Steinwiesen. Das kleine Heimatmuseum am Kirch- und Rathausplatz in Steinwiesen stellt den Versuch dar, die lebendige Ortsgeschichte zu erhalten, muss jedoch mit geringen Mitteln auskommen und hat dementsprechend begrenzte Öffnungszeiten.

Eine Bereicherung für den Markt Steinwiesen ist das Hotel Wagner am südwestlichen Ortseingang. Besucher des Hotels können das öffentliche Frei- und Hallenbad, inklusive Saunabereich mit benutzen. Der Hoteleigentümer übernimmt die Kosten für den Eintritt in das Bad. Von Nachteil für den Markt Steinwiesen ist jedoch die dezentrale Lage des Hotels und der mangelhafte Bezug zu den Angeboten im Ort. Das im Hotel integrierte Restaurant steht in Konkurrenz zu der noch verbliebenen Gastronomie in Steinwiesen. Der neue und gut ausgebaute Radweg soll zwar für mehr Frequenz zwischen Hotel und Ortsmitte sorgen, führt aber entlang der Bahntrasse und somit an den Angeboten im Ortskern vorbei.

Als Alleinstellungsmerkmal besitzt die Museumsbahn touristische Potentiale für den Markt Steinwiesen. Der Betrieb in der Saison zwischen Mai und Oktober wird durch ehrenamtliches Engagement an Sonn- und Feiertagen aufrecht erhalen. Es stellt sich die Frage, ob ein einheitlicher Tourismusverbund für den gesamten Frankenwald Vorteile durch zusätzliche Kapazitäten besäße. Aktuell befindet sich Steinwiesen zusammen mit Wallenfels in dem kleinen Verband "ORT" (Oberes Rodachtal). Durch den demografischen Wandel und die Verlagerung von Interessen im Sport- und Freizeitbereich muss der Frankenwaldtourismus insgesamt reagieren. Unabhängig von der Organisation der Verbandsstruktur müssen Mittel für die Instandhaltung der Rad- und Wanderwege bereit gestellt und Möglichkeiten für Individualsportarten angeboten werden.

1.7.6 Naturschutz, Energie und Klimaanpassung

In einer Kulturlandschaft wie dem Frankenwald findet eine Symbiose der Interessen von Mensch und Natur statt. Das jahrhundertelange Einwirken auf die Landschaft durch den Menschen hat den Baumbestand geprägt, Topographie verändert und Flussläufe verformt. Ob sich der Naturhaushalt ohne Pflegemaßnahmen oder bauliche Eingriffe an Schleusen, Floßteichen, Mühlbächen und der Uferbefestigungen erholt, ist fraglich. Tatsache ist, das Biotope, wie beispielsweise Uferbegleitgehölze oder extensive Wiesenflächen durch wirtschaftliche Transformationsprozesse

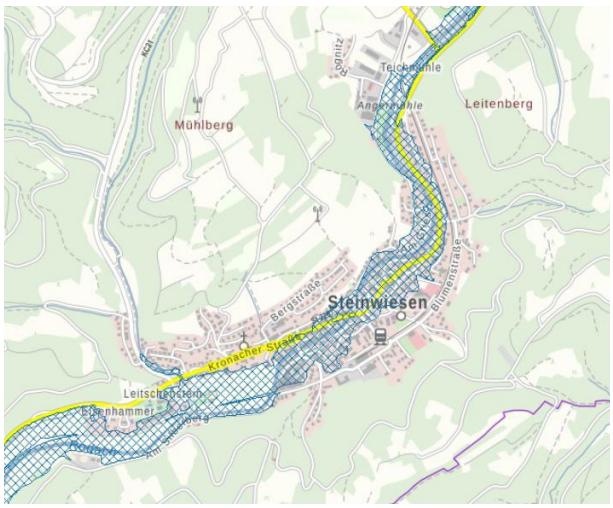
bedroht sind.
Auch für den Menschen bestehen nach starken Niederschlägen Gefahren. Rund um Steinwiesen kann es zu Steinschlägen entlang der rutschigen Hänge kommen. In den letzten Zehn Jahren hat aufgrund von Trockenheit und Hitze der Schädlingsbefall durch den Borkenkäfer, wie für jedermann sichtbar ist, zugenommen. Das verändert nicht nur das Landschaftsbild sondern zieht eine regelmäßige Kontrolle der Wege nach sich, da eine höhere Astbruchgefahr besteht. Der monokulturelle Anbau von Fichten ist darüber hinaus ein zusätzlicher Faktor für die Hangerosion und kann zu weiteren Hangrutschen führen.

Mit Ausnahmen von Holz als Heizmaterial ist der Einsatz regenerativer Energien noch gering. Steinwiesen ist laut dem Bayerischen Energieatlas für Geothermie ungeeignet. Im Gemeindegebiet ist keine Biogasanlagen und auch kein Windpark vorhanden. Die Lage im Trogtal mit dem Silberberg im Süden bedeutet einen geringeren Energieertrag durch Photovoltaikanlagen, die in der Dachlandschaft von Steinwiesen bisher kaum anzutreffen sind.

Zusätzlich wäre ein Großteil des Siedlungsgebietes im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignis betroffen. Die baulichen Anpassungen an die klimatischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte sind in Steinwiesen noch geringfügig ausgeprägt. Es gibt viele große, voll gepflasterte Höfe und der Versiegelungsgrad der öffentlichen Räume ist insgesamt hoch. Dunkler Asphalt ist als Belag noch immer prägender Bestandteil des Ortsbildes.



Für Steinschlag anfälliges Gelände, Bayern-Atlas 2026



Überschwemmungsbereich HQ 100, Bayern-Atlas 2026



2

SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

2.1 LEITBILD

2

2.1.1 Historische Entwicklungsbänder

Um eine strukturierte städtebauliche Entwicklung zu erreichen, folgen die Sanierungsziele und Maßnahmen einem übergeordnetem Leitbild. Der vorliegende Bericht formuliert dieses Leitbild aus der Analyse und der historischen Bedeutung der Rodach in Verbindung mit der geografischen Lage der Ortschaft im Frankenwald.

Der Grund für die Errichtung einer Siedlung an dieser Stelle liegt im Verlauf der Handelsstraße zwischen Nürnberg und Leipzig. Für die Nutzung der heutigen Rodachbrücke wurde Wegzoll verlangt. Darüber hinaus förderte die Holzernte und der Transport über den Fluss die Ansiedlung von Flößern und Floßherren. Die charakteristische Siedlungsstruktur ergab sich weniger aus einer geplanten Bautätigkeit, sondern entsprang aus der vorhandenen Topographie. Der Landschaftsraum Frankenwald im thüringisch-fränkischen Schiefergebirge kennzeichnet sich durch steile Hanglagen mit von Gewässern durchzogenen Trogtälern. Anfangs beschränkte sich die Siedlungstätigkeit entlang der ebenen Wiesen am Rodachufer.

Mit zunehmender Größe wurden die Ein- und Ausgänge des Trogtals erschlossen und zu Beginn des 20. Jahrhunderts erst die ungünstigeren Lagen am Steilhang, welche die heutigen Ortsränder bilden. Gegenüber der als Keimzelle und Impulsgeber zu interpretierenden Rodach bildet die Ortsdurchfahrt, heute das Rückgrat der Siedlung. Die räumlich wirksame Aneinanderreihung großer und ortsbildprägender Gebäude entlang der Kronacher und Nordhalbener Straße dominiert die heutige Wahrnehmung des Ortsbildes. An der Ortsdurchfahrt entwickelte sich der Einzelhandel und es entsanden repräsentative Wohnhäuser und Profanbauten (z.B. Wirtshäuser), parallel zur stetig wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung der Flößerei.

Entgegen einer mittelalterlichen Festungsstadt, weist Steinwiesen keine kreis- sondern eine linienförmig gewachsene Struktur, ähnlich eines Straßendorfes auf. Die heutige Ortsmitte befindet sich jedoch abseits der beiden historischen Entwicklungsbänder Rodach und Ortsdurchfahrt. Da in der größten Ausbuchtung des Tals ausreichend Flächenbedarf vorhanden war, wurden dort, neben der Kirche mit Friedhof, auch die größeren Gebäude und Verwaltungseinrichtungen errichtet.

In deren Umfeld befand sich ebenso die Lende, der Holzlagerplatz am ehemaligen Bahnhof, wo die Grundkuppeln zu längeren Flößen verbunden wurden. Nachdem die Eisenbahn den Transport der Forsterzeugnisse übernahm, stieg die Bedeutung der Lende als zentraler Ort an. Anfangs des 20. Jahrhunderts eröffnete ein Café in der Nähe des Bahnhaltepunktes, um dort Besucher und Anwohner zu bewirten.







Ansichten auf die Dachlandschaft aus Osten (o.l.), Westen (o.r.) und Süden (unten), plan&werk 2025

2

Der Bereich übernahm mehr und mehr regionale Funktionen und wuchs in seiner Bedeutung an, wohingegen die Ufer der Rodach zunehmend verwaisten. Die Bahnlinie Kronach-Nordhalben brachte Impulse für das wirtschaftliche Wachstum und formte den östlichen, industriell geprägten Ortsrand aus. In jüngster Zeit entstanden dort öffentliche Einrichtungen für die soziale Infrastruktur. Die heute in Teilen rückgebaute Bahntrasse bildet das jüngste der drei historischen Entwicklungsbänder.

2.1.2 Zukunft der Entwicklungsbänder

Jedes der charakteristischen drei Entwicklungsbänder soll in Zukunft unterschiedliche Aufgaben für die Siedlungsentwicklung übernehmen. Eine Vernetzung zwischen den Entwicklungsbändern geschieht über bestehende Wege und Qualitätsbausteine.

Entwicklungsband Rodach
"Wohnen an der Rodach als Leitbild der Identität und Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Entwicklung."

Entlang der Rodach befanden sich ursprünglich die Wohnhäuser der einfachen Flößer und ärmeren Arbeiterschicht. Aufgrund der mechanischen Gefahren bei Hochwasser und der erhöhten Keimbelastung, galt das Leben am Wasser gemeinhin als problematisch. Noch heute identifizieren sich die Steinwiesener stark mit ihrer Flößerkultur. Doch vor allem in der Wassergasse ist hoher Sanierungsbedarf an ortsbildprägenden Gebäuden und Leerstand vorhanden. Die Baustruktur an der Rodach erweist sich heute als qualitätvoll für beispielsweise Wohnen. Im Umfeld der Brücke als Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsbänder kann aus dem sanierungsbedürftigen Baubestand ein zentrales Wohnquartier in malerischer Lage entwickelt werden.

Die Wegeverbindung über die Wassergasse zur Flößerstraße und über das Wehr sind attraktiv. Sie bieten touristische und alltägliche Qualitäten, die durch gestalterische Eingriffe in den öffentlichen Raum entstehen können. Für die ursprünglichen Flößerquartiere "Saunkel" und "An der Rodach" etwas abseits des Zentrums gilt ähnliches. Dort mehren sich ebenfalls städtebauliche Missstände an Wohngebäuden, die für eine positive Entwicklung und Zuzug in die Ortsmitte zu beseitigen sind.

Entwicklungsband Ortsdurchfahrt
"Innenentwicklung durch die Konzentration auf Raumkanten und Nutzung der ortsbildprägende Hauptgebäude in der Ortsmitte."

Für den Erhalt und die Pflege des Ortsbildes ist die Aktivierung von Leerständen entlang der Ortsdurchfahrt von sehr hoher Bedeutung. In der Nordhalbener Straße haben sich am Anfang und Ende der Straße Cluster von ortsbildprägenden Gebäuden entwickelt, die bereits leer stehen oder

von Leerstand bedroht sind und so dem Ortsbild schaden.

Auch der Einzelhandel in der Kronacher Straße ist zunehmend gefährdet und es drohen weitere Funktionsverluste. Der Handlungsbedarf zur Herstellung angemessener Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist groß. Die Bedeutung der Gebäude mit straßenzugewandten Fassaden ist vor allem im Bezug auf ihre Wirkung als Raumkanten hoch. Vereinzelt sind entlang der Ortsdurchfahrt bereits Baulücken vorhanden, die für den Erhalt der Siedlungsstruktur wieder geschlossen werden müssen. Räumlich ist vor allem der Bereich um das Koberhaus mit dem Abzweig Bahnhofstraße bedeutsam, da wertvolle Gebäude für das Ortsbild in zentraler Lage vorhanden sind und Anknüpfungspunkte für die Entwicklung eines charakteristischen Ortseingang in der Nähe zum Entwicklungsschwerpunkt Wassergasse bestehen.

Entwicklungsband Bahntrasse
"Aufbau eines Erlebnisweges mit Freizeitangeboten und der Verbindung des Tourismus mit der innerörtlichen Infrastruktur."

Vom Radweg aus ist das Landschaftsbild um Steinwiesen mit seinen typischen Landschaftselementen gut zu erkennen. Der Markt Steinwiesen hat bereits Initiativen aufgegriffen, die den Aufbau eines Stationenweges für Freizeit und Tourismus verfolgen. Die Achse mit der wertvollen Wegeverbindung besitzt Potentiale für die Stärkung des Tourismus und kann als Zubringer von Hotelgästen am südlichen Ortsrand zu den Angeboten im Ortskern begriffen werden. Dadurch kann sie auch einen wichtigen Beitrag für die Vermarktung von Schlüsselimmobilien leisten. Ein geeignetes Wegeleitsystem vermag es daher, die Nutzer in den Ort zu lenken statt um ihn herum.

Entlang des Radweges an der ehem. Bahnlinie Kronach-Nordhalben können auch Funktionen, die dort bereits vorhanden sind, gestärkt werden. Eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden ist möglich, wie auch weitere Gewerbeeinheiten. Für Steinwiesen finden sich dort auch regional bedeutsame Funktionen wie Schule, Kindergarten und Kirche, aber auch die Lende als Fest- und Veranstaltungsfläche.

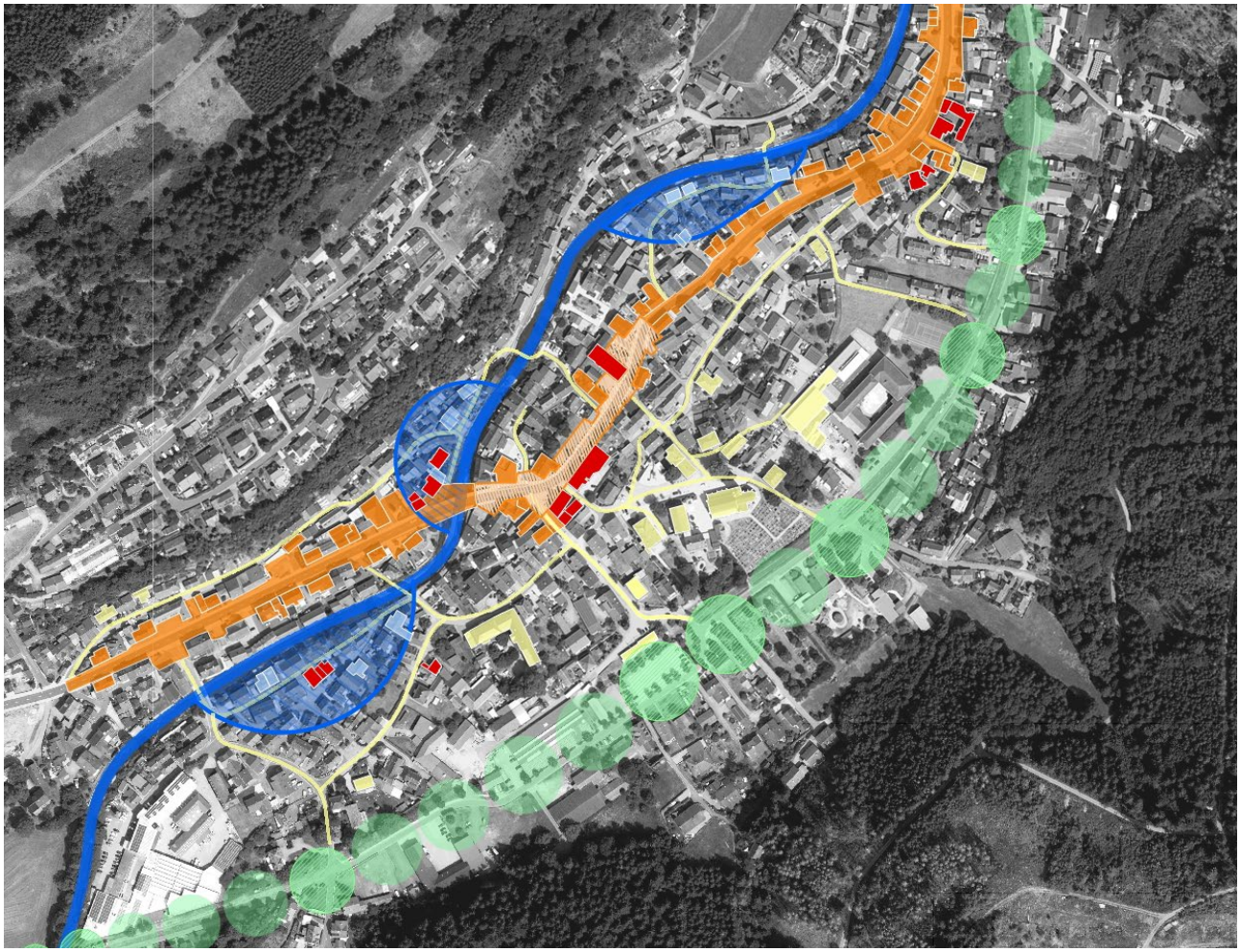
Wie erläutert, hat sich Steinwiesen entlang der Rodach und der Topographie linear entwickelt, wodurch Querverbindungen untergeordnet sind. In der Siedlungsstruktur ist kein ursprüngliches Sprossengerüst oder ein gotischer Leiterrahmen vorhanden. Erst durch den Bedeutungsgewinn des Bahnhofes hat sich eine erste wichtige Querachse in der Bahnhofstraße gebildet. Die linear verlaufenden Entwicklungsbänder liegen nahezu parallel zueinander. Daher bedarf es Verbindungen zwischen ihnen, um sie untereinander und mit den Qualitätsbausteinen Kulturhalle, Kober-

2

haus und andere zu verzahnen. Von der dadurch entstehenden Vernetzung profitieren alle Entwicklungsbänder gleichermaßen. Wege mit geringer Barrierewirkung und guter Übersicht sind daher von großer Bedeutung für die funktionale Wirkung der Entwicklungsbänder.

2.1.3 Schwerpunkt Schlüsselimmobilien

Als Schlüsselimmobilien werden Gebäude gekennzeichnet, deren Sanierung und Nutzung von hoher Priorität für den Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbilds sind oder die sich dadurch positiv auf ihr Umfeld



Konzeptkarte des Leitbilds "Entwicklungsachsen" mit Lage bedeutender Schlüsselimmobilien und Qualitätsbausteinen

auswirken. Dabei handelt es sich um ortsbilprägende Gebäude mit hohem Sanierungs- und erweiterten Handlungsbedarf, zum Beispiel die Aktivierung von Leerständen durch geeignete Nutzung. Unter den etwa 40 erhobenen Schlüsselimmobilien sind zum Teil charakteristische Floßherrenhäuser in erster Reihe aber auch kleinere, ortsbildprägende Gebäude in qualitätvoller Wohnlage.

Der Ort Steinwiesen steht vor der großen Aufgabe, rund ein Viertel seines Bestandes an Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet mittelfristig zu sanieren. Die Aktivierung der Objekte kann mit Hilfe von Zuzug in die Ortsmitte oder der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer geschehen. Es gilt in der Stadtplanung als wissenschaftlich belegt, dass Leerstand durch Leerstand angezogen wird und dadurch eine wirtschaftliche und soziale Abwärtsspirale droht. Den umgekehrten Effekt kann die gelungene Sanierung eines Hauses oder ein qualitätvoll gestalteter öffentlicher Raum bewirken.

Um die genannten Ziele innerhalb der Förderperiode und darüber hinaus zu erreichen, sollte die Verwaltung langfristig planen und schrittweise handeln. Dafür wurde im Zuge dieser VU eine Strategie in sechs Schritten erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung folgt und dem Markt Steinwiesen bei dem Erreichen seiner Sanierungsziele unterstützt. Die Schritte werden im Folgenden näher beschrieben.

Steinwiesen verfügt über kurze Wege, eine ausreichende Versorgungslage und eine im Verhältnis sehr gute soziale Infrastruktur. Mit der Schule, dem Kindergarten, der Kulturhalle, dem gepflegtem öffentlichen Raum und herausragenden Einzelgebäuden sind einige städtebauliche Qualitätsbausteine vorhanden. Das Landschaftsbild und die kulturelle Identität ergänzen die zahlreichen weichen Standortvorteile. Auch der Zusammenhalt im Vereinswesen und die intakte Ortsgemeinschaft stellen guten Rahmenbedingungen für den Zuzug junger Familien. Diese Tatsachen sind als Chancen zu begreifen, damit die Ansprache von Nutzergruppen für die Vermarktung der Schlüsselimmobilien gelingen kann.

Es gibt verschiedene Herangehensweisen auf die Schlüsselimmobilien aufmerksam zu machen und eine große Öffentlichkeit herzustellen. Möglich sind beispielsweise Führungen im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen und Objektsteckbriefe. Wichtig ist, dass sich die Interessierten an Ansprechpartner („Gebäudepaten“) in der Kommune wenden können und von dort aktive Begleitung erhalten. Vor und während der baulichen Umsetzung sollten Bauherren die Möglichkeit haben, fachlich gut beraten zu werden, damit die Sanierung auch die gewünschten städtebaulichen und gestalterischen Ziele erfüllt.

Nachdem die Schlüsselimmobilien identifiziert worden sind, ist im fachlichen Aus-

2

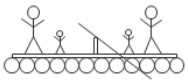
tausch ein mögliches Nutzungs- oder Sanierungskonzept für das jeweilige Gebäude zu erarbeiten. Die Beteiligungsformen haben wertvolle Erkenntnisse geliefert, welche Nutzungen vielversprechend sind. Aus den Gesprächen mit ansässigen Akteuren wurde deutlich, dass bspw. eine hohe Nachfrage nach zeitgenössischen Wohnraum und kleinen Wohneinheiten besteht.

Ein geeignetes Konzept entwickelt sich aus der vorhandenen Baustruktur und knüpft an die Geschichte des Gebäudes an. Die Nutzungsmöglichkeiten sollten sich gut in den Grundriss des Gebäudes einfügen und nicht gegen den historischen Bestand arbeiten, bspw. durch die Lage des Treppenhauses oder der Dachgeschossnutzung. Hilfreiche Grundlagen für die Vermarktung sind Bestandsaufmaß, statisches Kurzgutachten und die Prüfung der Förderkulisse. Öffentliche Nutzungen sollten sich zudem gut und angemessen in den Ort einfügen und keine Doppelstrukturen aufbauen. Durch ein nachvollziehbares Konzept und eine entsprechende Kostenübersicht lassen sich mögliche Bauherren leichter überzeugen.

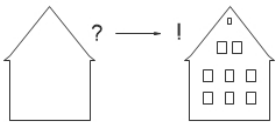
Zu Beginn liegt der Fokus auf den Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf. Die gewonnenen Erfahrungen, welche durch abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen gewonnen wurden, sollten innerhalb der Kommune für nachfolgende Maßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden ausgetauscht werden. Bei allen großen und kleinen Maßnahmen, die dem Erhalt des Ortsbildes Rechnung tragen, sind die Eigentümer über flankierende Fördermöglichkeiten zu unterstützen. Daher ist das bereits bestehende Kommunale Förderprogramm weiter zu führen. Bei besonders kritischen Gebäuden ist Erwerb und Abriss durch den Markt Steinwiesen als Option in Kauf zu nehmen, auch damit die Masse an sanierungsbedürftigen Gebäuden reduziert wird. Dafür können auch baufällige Leerstände in Frage kommen, die seit Jahrzehnten nicht vermittelt werden können. Wie bereits erfolgreich durchgeführt, können dadurch auch qualitätvolle Freiräume entstehen. Die Errichtung eines, sich in Art und Weise gut einfügenden Ersatzbau und entsprechender Nutzung ist jedoch grundsätzlich vorzuziehen.

Durch die erfolgreiche Vermarktung werden im Ortsbild Qualitätsbausteine wiederhergestellt. Der Zuzug in die Ortsmitte erzeugt eine spürbare Belebung, sodass weitere Synergieeffekte zu erwarten sind. Die sanierten Schlüsselimmobilien an den drei Entwicklungsbändern Rodach, Ortsdurchfahrt und Bahntrasse stärken die guten Rahmenbedingungen für Wohnen und Tourismus in Steinwiesen weiter und erhöhen die Besucherfrequenz im Ortskern. Gute Sanierungsbeispiele und die verbesserten weichen Standortvorteile helfen wiederum bei einer vereinfachten Vermarktung.

Ein Lageplan und eine Liste der identifizierten **Schlüsselimmobilien** mit Bewertungsgrundlage liegt diesem Bericht als Anhang bei. Die **Strategie** zu den Schlüsselimmobilien dient als Handlungsempfehlung für den Markt Steinwiesen:



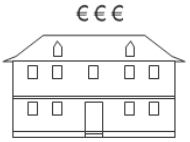
Schritt 1 Standort
Anwendung weicher Standortfaktoren, Qualitätsbausteine und gute Rahmenbedingungen in Steinwiesen



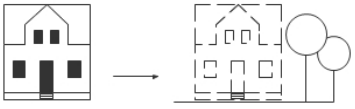
Schritt 2 Konzept
Vermarktung von Schlüsselimmobilien durch Nutzungskonzepte zur Aktivierung von privaten Investoren



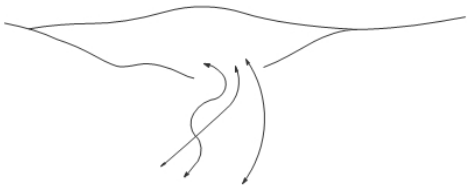
Schritt 3 Sanierung
Sanierung und Umbau der ortsbildprägenden Gebäude in zeitgenössischen Wohnraum für Jung und Alt



Schritt 4 Förderung
Unterstützung lokaler Eigentümer über Sanierungsberatung und das Kommunale förderprogramm



Schritt 5 Entwicklung
Fortsetzung Erwerb kritischer Bausubstanz zur qualitätvollen Gestaltung des Ortsbildes.



Schritt 6 Leitbild
Stärkung der touristischen Infrastruktur an den Entwicklungsbändern zur Steigerung des Besucherfrequenz im Ortskern

2









Auswahl von ortsbildprägenden Gebäuden und Schlüsselimmobilien an der Ortsdurchfahrt: Nordhalbener Str. 11 (l.o.), Nordhalbener Str. 19 (r.o.), Kronacher Str..15 (l.u.), Kronacher Str. 11 (r.u.), p&w 2025

2.2 ZIELE UND MASSNAHMEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu begünstigen, wurde das **Leitbild** der Entwicklungsbänder entworfen:

Entwicklungsband Rodach
Wohnen an der Rodach als Leitbild der Identität und Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Entwicklung.

Entwicklungsband Ortsdurchfahrt
Innenentwicklung durch die Konzentration auf Raumkanten und Nutzung der ortsbildprägende Hauptgebäude in der Ortsmitte.

Entwicklungsband Bahntrasse
Aufbau eines Erlebnisweges mit Freizeitangeboten und der Verbindung des Tourismus mit der innerörtlichen Infrastruktur.

Die städtebaulichen Analysen und Bewertungen des Markt Steinwiesen wurden tiefenscharf durchgeführt. Die daraus entwickelten Ziele werden dem Rahmenplan als **Leitsätze** vorangestellt:

Gute Rahmenbedingungen, Standortfaktoren und Qualitätsbausteine für Zuzug in die Ortsmitte nutzen.

Nutzungskonzepte erstellen und Schlüsselimmobilien an private Bauherren vermarkten.

Ortsbildprägenden Gebäude in der Ortsmitte sanieren und zeitgenössischen Wohnraum entwickeln.

Eigentümer über Sanierungsberatung und das kommunale Förderprogramm unterstützen.

Gestaltung qualitätvoller öffentlicher Räume zur Frequenzsteigerung im Ortskern.

Das Ortsbild von Steinwiesen an den Entwicklungsbändern stärken.

Für die Umsetzung werden die Ziele mit folgenden räumlichen **Handlungsfeldern** verbunden:

- Ortsbild, Gebäude und Wohnen
- Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach
- Straßen und Wegenetz
- Mobilität, Versorgung, Demographie
- Kultur, Tourismus und Landschaftsbild
- Naturschutz, Energie und Klimaanpassung

Die Ziele folgen dem **Innenentwicklungsbeschluss** des Marktgemeinderates Steinwiesen und dem übergeordnetem städtebaulichen Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zur Belebung historischer Altorte und Ortskerne.

2

2.2.1 Ortsbild, Gebäude, Wohnen

Die auf Steinwiesen zuführenden, straßenbegleitenden Gehölze enden an der Einfahrt zum öffentlichen Freibad bzw. Hotel Wagners. Es entsteht eine Torsituation an der Kreuzung zum Leitschtal und der Tourismusinformation, die den Ortseingang markiert. Hier ist eine Grünfläche mit Skulpturen, Erinnerungstafel und Begrüßungsschild vorhanden. Einzelne Elemente auf dieser Fläche sind aus der Zeit gefallen oder müssen Instand gesetzt werden. Über die Jahre sind immer wieder neue Objekte hinzugefügt worden. Eine einheitliche Neukonzeption der Grünfläche kann zur Aufwertung beitragen und dabei helfen, dass Besucher sich orientieren und informieren können. Eine mögliche Beteiligung der Maßnahme durch die Bürgergruppe "Steinwiesen Aktiv" ist zu begrüßen.

Bereits entlang der südwestlichen Ortseinfahrt von Steinwiesen lassen sich an einigen kleinen Einfamilienhäusern charakteristische, bauliche Merkmale erkennen, die Hinweise auf ein prägendes Gestaltungsbild geben. Im weiteren Verlauf der Kronacher Straße fehlt eine durchgehende Bebauung und die räumliche Fassung des Straßenraumes. Dadurch sind landschaftliche Sichtbeziehungen über die tiefer liegenden Gebäude vorhanden. Zwischen dem Abzweig Leitschsiedlung und der Bergstraße könnten in Zukunft einheitliche Geschossigkeiten und Gebäudefluchten oder zusätzliche Baumreihen die Raumkanten stärken.

Der bauliche Kernbereich von Steinwiesen beginnt an der Dr.-Max-Schwaab-Straße und dem Mühlweg. Die bauliche Dichte erhöht sich und die Fassung des Straßenraumes ist aufgrund der charakteristischen Siedlungsstruktur mit der engen Gebäudereihung deutlich zu erkennen. Dieses Bild führt sich grundsätzlich bis zur Einmündung Am Gries im nördlichen Teil der Nordhalbener Straße fort. Es wird jedoch an der Brücke über die Rodach, wo sich der Blick in die zentral gelegene Wassergasse öffnet, zwangsläufig unterbrochen. Entlang der Rodach ist die Sanierung der geschichtsträchtigen Flößer- und Floßherrenhäuser als Schlüssel für die Fortsetzung der Denkmal- und Ortsbildpflege zu betrachten.

Das Kober-Haus mit der Torsituation am Brückenkopf der Nordhalbender Straße markiert den Eingang in die Ortsmitte. Wichtig ist es, Baulücken entlang der Ortsdurchfahrt zu vermeiden oder gut zu gestalten, denn sie schwächen das leitende Element Raumkante. Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der charakteristischen Ortsdurchfahrt. Gemäß dem Umgang mit Schlüsselimmobilien sollen geeignete Nutzungskonzepte, bspw. für Wohnen, die ortsbildprägenden Gebäude und die städtebauliche Struktur stärken. Das Kober-Haus ist ein gutes Beispiel, sowohl für

die Art der Nutzung, als auch für die Gestaltung. In dessen unmittelbarem Umfeld befindet sich mit der Wassergasse ein zukünftiger Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung Steinwiesens. Hier besteht in attraktiver Lage an der Rodach durch die Aktivierung von Leerständen viel Potential, eine neue Schicht qualitativer Stadtbausteine hinzuzufügen.

Die Wassergasse geht flussaufwärts in die Flößerstraße über, die trotz ihrer geringen Breite zwischen dem Hangfuß und der Rodach qualitative Freiraumbezüge aufweist. Hier liegen einige der ältesten Siedlungsflächen von Steinwiesen mit teilweise überformten historischen Flößerhäusern. Auf der gegenüberliegenden Uferseite liegt die Straße „An der Rodach“ zwischen dem Fluss und der Ortsdurchfahrt. Ein Bestand an untergenutzten Haupt- und Nebengebäuden bildet ein kleines, bügelförmiges Quartier. Langfristig eignet sich dieser ruhige Bereich zur Nachverdichtung mit beispielsweise einem modernen Wohnquartier.

Von ähnlicher städtebaulicher Bedeutung



Der denkmalgeschützte Gasthof Grüner Baum ist eine identitätsstiftende Schlüsselimmobilie in der Ortsmitte von Steinwiesen, p&w 2025

2 ist der flussabwärts gelegene Saunkel, in dem einzelne sanierungsbedürftige Flößer- und Wohnstallhäuser liegen, zudem einige Scheunen und Nebengebäude in einfacher Holzbauweise. In dem historisch gewachsenen Quartier ist Abriss und Neuordnung zu vermeiden und die Objektsanierung vorzuziehen.

Um das Ortsbild und wichtige Raumkanten an der Ortsdurchfahrt zu erhalten, ist eine langfristige Nutzung der Gebäude zu erstreben. Vordergründig ist vor allem der zentral gelegene Gastof "grüner Baum", das älteste Gasthaus in Steinwiesen, durch ein geeignetes Nachnutzungskonzept, welches an die historische Nutzung anknüpft, zukunftsfähig zu machen. Das Sanierungsgebiet endet aktuell vor der St.-Joseph-Straße. Im nördlichen Teilbereich der Nordhalbener Straße hat sich dadurch ein Cluster mit sehr schwachen ortsbildprägenden Gebäuden gebildet. Die Hausnummer 52 ist wahrscheinlich das älteste noch ursprünglich erhaltene Bauernhaus in Steinwiesen. Für das Einzeldenkmal Nordhalbener Straße 56, mit seinem Nebengebäuden und dem großzügigen Grundstück



Das Einzeldenkmal Nordhalbener Straße 56 stellt einen wichtigen Baustein für den Erhalt des Ortsbilds dar, p&w 2025

müssen Anstrengungen unternommen werden, um das Objekt vor Verfall zu schützen. Die Wirkung dieses und der Gebäude im unmittelbaren Umfeld, einschließlich des von Leerstand bedrohten Café Kuhnlein auf das Ortsbild ist enorm!

2.2.2 Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach

Nachdem in der Vergangenheit der öffentliche Raum der Ortsmitte erfolgreich saniert wurde, gilt es nun, qualitätvolle Gemeinschaftsflächen an und entlang den Entwicklungsbändern zu schaffen. Im Leitbild wurde der Umgang mit vorhandenen und neu entstehenden Brachflächen erläutert. Die bisher errichteten Grünanlagen können als gute Beispiele für die Schaffung neuer Gemeinschaftsflächen herangezogen werden.
Freiräume am Entwicklungsband Ortsdurchfahrt dienen in erster Linie als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsfläche. Offene Platzräume sollten mit räumlichen Gestaltungselementen ausgestattet werden oder eine leichte Raumkante als Führungslinie (niedrige Einfriedungen, Gehölze) aufwei-



Am Rodachwehr in der Flößerstraße sind attraktive Freiflächen vorhanden, p&w 2025

2

sen. Handlungsbedarf besteht aus gestalterischen Gründen auf den Flächen der ehemaligen Gebäude Kronacher Straße 20 und Nordhalbener Straße 34. Da sie Lücken zwischen Gebäuden füllen, eignet sich für die Ausgestaltung dieser Taschen das urbane Konzept der Pocket-Parks. Dadurch wird verhältnismäßig viel Austattung auf kleinem Raum geschickt untergebracht und so eine hohe Nutzungsintensität der Fläche ermöglicht.

Öffentliche Freiflächen am Entwicklungsband Bahntrasse sollen sich durch Freizeit- und Landschaftsbezug auszeichnen. In Form eines Stationenweg sind naturnah gestaltete und generationsübergreifende Bewegungsangebote möglich. An der Rodach bieten sich Angebote an, die zur Erholung und Ruhe beitragen, aber auch das Wasser erlebbar machen. Zugänge zum Fluss und die Gestaltung der Uferzonen sind als Maßnahmen an verschiedenen Stellen im Siedlungsgebiet zu prüfen. Wo bereits Einstiege angelegt wurden, ist deren Nutzung fortzusetzen.

Im Saunkel sind gestalterische Eingriffe in den öffentlichen Raum notwendig. Die Oberfläche ist hier stark versiegelt und überwiegend asphaltiert. Durch den Einbau gliedernder und wasserdurchlässiger Beläge wird dieses Quartier gestalterisch und ökologisch aufgewertet. Die Grünflächen am Rodachufer und entlang der Ankerstraße weisen ebenfalls wertvollen Baumbestand auf. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass entlang der Norhalbener Straße prägende Gehölze in Form von Kastanien vorhanden sind. Diese Baumart kann für zukünftige Pflanzmaßnahmen, ins besonders wenn es sich um Solitäre handelt, Verwendung finden. Grundsätzlich sollte bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen der Landschaftsbezug durch freie Sichtachsen beachtet werden.

Im Hinblick auf private Maßnahmen im Freiraum ist die Anlage bzw. der Erhalt von Gärten, Vorgärten und die Begrünung bzw. Entsiegelung von Höfen zu begrüßen. Einige Grundstücke punkten durch private Zuwegung zur Rodach. Da der wohnraumbezogene Freiraum in Steinwiesen vergleichsweise gering ausfällt, ist darüber nachzudenken, ob einige Gärten oder die Rodach durch mehrerer Anlieger gemeinschaftlich genutzt werden können. Weitere Maßnahmen können im Rückbau schwacher Gebäudesubstanz und einfacher Nebengebäude liegen, um den Freiraum insgesamt zu vergrößern. Das Thema Einfriedungen spielt in Steinwiesen historisch bedingt eine untergeordnete Rolle und muss es auch in Zukunft nicht.

2.2.3 Straßen und Wegenetz

Im Altort verfügt Steinwiesen über ein verzweigtes Kernwegenetz, mit zahlreichen, teilweise unscheinbaren Wegeverbindun-

gen und schmalen Straßenquerschnitten. Die Dr.-Max-Schwaab-Straße, die Flößerstraße sowie die Frankenwaldstraße sind parallel zur Ortsdurchfahrt angeordnet. Sie erschließen die Grundstücke und verstärken dadurch die Linearstruktur des Markt Steinwiesen. Unterstützt wird die markante Siedlungsfigur durch die Lagerhaus- bzw. Blumenstraße, auf denen der Radweg verläuft.

Über die senkrecht zu den Dominanten und untergeordneten Fußwege werden die Entwicklungsbänder miteinander verwoben. Eine bedeutende Rolle nimmt die Bahnhofstraße ein, die an zentraler Stelle von der Nordhalbener Straße abzweigt und zu den wichtigen öffentlichen Einrichtungen Schule, Kindergarten und Rathaus führt.

Die Analyse hat gezeigt, dass bezüglich der Wegeverbindungen die Barrierefreiheit und die Oberflächengestaltung mangelhaft sind (Hinweis: Der Steg über die Rodach zwischen Ankerstraße und Kronacher Straße ist zum Stand Juni 2026 noch nicht wiederhergestellt). Notwendig ist die Sanierung der beiden Treppenanlagen, die den Sonnenhang erschließen. Der bauliche Zustand der Stufen wie auch der Handläufe stellt ein Nutzungsrisiko dar. Neue oder überarbeitete Brüstungen und Absturzsicherungen sind entlang der Rodach nicht nur aus Sicherheitsgründen notwendig – sie können ebenso aus gestalterischer Sicht erheblichen Mehrwert bringen. Im ganzen Ort gibt es keine Lichtsignalampel oder Querungshilfe, die Fußgängern und Radfahrern über die stark frequentierte Ortsdurchfahrt helfen.

Im Bereich der Ortsmitte entlang der Nordhalbener Straße, zwischen Rodachbrücke und dem Gasthof Grüner Baum sollte über die Einrichtung einer Tempo-30-Zone nachgedacht werden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit muss der öffentliche Raum zusätzlich gut ausgeleuchtet sein, daher sollten Straßenlaternen regelmäßig überprüft und gegebenenfalls mit energiesparenden LED-Leuchten versehen werden.

Der Stadtboden von Steinwiesen weist qualitative Unterschiede auf. Die sanierten Flächen am Kirch- und Rathausplatz sowie die Ortsdurchfahrt mit Seitenräume haben gute gestalterische Standards für Steinwiesen gesetzt. An zahlreichen untergeordneten Stellen sind die Beläge jedoch stark beschädigt. Eingriffe zur baulichen und gestalterischen Aufwertung der Belagsflächen mit Seitenräume sind in der Frankenwaldstraße und der St.-Joseph-Straße, aber auch der Flößerstraße und Am Grieß (neben dem bereits angesprochenen Saunkel) anzustreben. Ebenso weist die Kreuzung Blumenstraße – Am Pfarrberg Belagsschäden und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Über das Kernwegenetz führen die Fuß- und Radwege, die auch zur Förderung der touristischen Zie-

2 le in Steinwiesen bedeutsam sind, zu den Einstiegen und Anschlüssen an die regionale Wanderinfrastruktur oder der örtlichen Rundwege.
Auch neue Wege können in Steinweisen entstehen: zwischen Kirchplatz und Frankenwaldstraße würde ein fußläufiger Lückenschluss entlang der Grundstückgrenze der Firma Renk (Karosseriewerkstatt) den Hof der Schule von der Rückseite aus zusätzlich erschließen und dadurch eine historische Wegeverbindung reaktivieren.

2.2.4 Mobilität, Versorgung, Demographie

Mit Blick auf die amtliche Bevölkerungsstatistik und die Alterszusammensetzung in Steinwiesen zählt die Vermeidung und Aktivierung von Leerstand zu den Hauptaufgaben. Zum Stand der Erhebung 2025 standen 48 Gebäude leer und rund 84 Gebäude waren mehr oder weniger davon bedroht. Diese verhältnismäßig hohe Anzahl ist nur durch einen starken Zuzug in die Ortsmitte zu kompensieren. Damit Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lang in ihren Wohnungen selbstbestimmt leben können, müssen diese barrierearm umgebaut werden oder generationenübergrei-



Der zentral gelegene Nahversorger "Fritzla" ist von hoher Bedeutung für Ortsbild und Gemeinschaft in Steinwiesen, p&w 2025

fende Wohnformen eingeführt werden. Der Frankenwald und insbesondere Steinwiesen sind attraktiv für junge Familien, daher sollte vor allem auch dieses Klientel durch das Stadtmarketing direkt angesprochen werden. Die gute soziale Infrastruktur, die noch vorhandene Versorgungssituation und grundsätzlich hohe Lebensqualität in Steinwiesen liefern dafür die passenden Argumente.

Die Nachfrage nach kleinen, zeitgenössischen Wohnungen ist laut Aussagen der befragten Experten nicht nur in Steinwiesen angestiegen. Daher werden auch Grundrisse, die auf jüngere, alleinstehende Menschen oder Paare ausgelegt sind, in den Bestandsgebäuden benötigt. Die Floßherrenhäuser eignen sich aufgrund ihrer Kubatur und Größe sehr gut, um verschieden große Wohneinheiten für unterschiedliche Zielgruppen anbieten zu können.
Damit der Markt Steinwiesen an Attraktivität gewinnt, ist die Erreichbarkeit des Oberzentrum Kronach zu verbessern, im Mindesten darf sie sich nicht verschlechtern. Dafür muss der ÖPNV erhalten bleiben und gegebenenfalls durch Ruftaxen oder Bürgerbusse ergänzt werden. Hinzu kommt die Errichtung von wohnortnahen Haltestellen, die funktional und gestalterisch ansprechend sein sollten.

Zu Sicherung der Daseinsvorsorge zählt vor allem die Lebensmittelversorgung und damit der Erhalt der wichtigen Einzelhandelsstandorte an der Ortsdurchfahrt Nahkauf und "Fritzla". Beide Nahversorger sind durch die starke Konkurrenz in den großen Gewerbegebieten um Marktrodach und Kronach bedroht. Für die örtliche Bevölkerung ist die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ein Mehrwert an Lebensqualität.
Der Markt Steinwiesen muss frühzeitig aktiv werden, um die Versorgungssicherheit im Ort zu gewährleisten und um den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken zu können. Kleinere Ladenlokale in Verbidnung mit Gastronomie oder In-Box-Varianten sollten geprüft werden, der Inhaber geführte Einzelhandel ist jedoch grundsätzlich vorzuziehen und weiterhin zu unterstützen, da eine älter werdende Gesellschaft fußläufig erreichbaren Einzelhandel und den damit verbundenen zwischenmenschlichen Austausch benötigt. Selbiges gilt für Apotheken, Ärzte und Pflegekräfte im Ort. Die gesundheitsorientiereten Angebote im „VitalWerk“ bieten darüber hinaus eine große Chance im Alter länger mobil und aktiv zu bleiben sowie sich regelmäßig auszutauschen.

2.2.5 Kultur, Tourismus und Landschaftsbild

Städtebauliche Merkmale und Spuren der Flößerkultur sind in Steinwiesen im Ortsbild vorzufinden. Die Identität der Frankenwaldgemeinde ist durch ihre Geschichte geformt und diese wird auf verschiedenen Wegen lebendig gehalten. Die Verwaltung

2

unterstützt dabei, indem sie das Heimatmuseum am Kirchplatz ins Leben gerufen hat und organisiert. Außerdem besitzt Steinwiesen mit der Museumsbahn ein unbedingt zu stärkendes Alleinstellungsmerkmal. Heimatmuseum und Museumsbahn verfügen gemeinsam über großes Potential, den Tourismus in Steinwiesen zu stärken. Eine Erweiterung der Kapazitäten, etwa der Fahr- bzw. Öffnungszeiten und der Räumlichkeiten würde dem Ziel, den Tourismus zu stärken näherkommen. Dafür benötigt es ein breites bürgerschaftliches Engagement, weitere Exponate und Werbehinweise an den passenden Stellen im Ort, wie am Hotel Wagners.

Die Kooperation zwischen Gemeinde und Hoteleigentümer zum Betrieb des Frei- und Hallenbad mit Saunalandschaft ist vernünftig und sollte als Chance betrachtet werden. Ebenso leistet das Vital-Werk einen wichtigen Beitrag, indem dort Angebote für Besucher zugänglich gemacht werden. Vom Hotel aus können die Besucher über das Entwicklungsband Bahntrasse in den Ortskern von Steinwiesen gelangen und die lokalen Angebote nutzen. Die leichte



Am südlichen Ortseingang befindet sich die Touristeninformation des Tourismusverband Oberes Rodachtal, p&w 2025

Erreichbarkeit des Ortskern über einen gut ausgebauten Radweg ist bereits gegeben. An verschiedenen Stellen entlang des Entwicklungsbandes Bahntrasse können Informations- und Freizeitstationen entstehen, bspw. an den historischen Lagergebäuden sowie den Kreuzungen mit Wegeverbindungen in den Ortskern oder zu gastronomischen Einrichtungen. Von Vorteil für den Gasthof Anker wäre eine rückseitige Erschließung des Biergartens über die Lagerhausstraße. Das ehemalige Cafe Kuhnlein hat eine zum Radweg gerichtete Freischankfläche und würde sich als Bistro gut eignen. Der "Pinguin-Brunnen" in der Pfarrer-Beyer-Straße bietet sich für eine kurze Rast an und in den historischen Lagergebäuden sind attraktive Nutzungen der Kreativwirtschaft denkbar.

Neben dem Fahrrad sind weitere Mobilitätsmaßnahmen für Touristen denkbar, um Aktivitäten im Umland durchzuführen, wie etwa Kleinbusse und Taxen, die über die Tourismusinformation gebucht werden könnten. Gruppengeleitete Erlebnisangebote wie Floßfahren, Mountainbiken oder Wandern stellen sicher, dass ein sanfter, umweltverträglicher Tourismus im Frankenwald stattfindet. Um die Geschichte und Kultur rund um das Flößerwesen zusätzlich erlebbar zu machen, eignet sich eine erweiterte Öffnung und Instandhaltung der historischen Mühlen für Besucher oder beispielsweise Gummistiefelwanderungen durch das flache Flussbett. Vereine und die Bürgerschaft, die durch solche Angebote Touristen anziehen oder das Gemeinschaftsgefühl in Steinwiesen stärken, soll dabei möglichst umfangreich unter die Arme gegriffen werden.

2.2.6 Naturschutz, Energie und Klimaanpassung

Die landschaftsprägenden Veränderungen im Frankenwald, welche durch Dürreperioden und Schädlingsbefall entstanden sind, bedrohen wirtschaftliche Existenzen und erfordern ein Umdenken in der Region. Neben klassischen Aufforstungsprogrammen müssen neue Baumarten gefunden werden, die mit den klimatischen Veränderungen besser zurecht kommen. Gleichzeitig



Ehemaliges Floßherrenhaus mit energetischem Sanierungsbedarf, p&w 2025

2

können freigewordene Flächen zyklisch für Kurzumtriebsplantagen genutzt werden. Aus schnell wachsenden Gehölzen kann innerhalb weniger Jahre Energie gewonnen werden. Um diesen Energieträger effektiv nutzen zu können, muss das Nahwärmenetz entsprechend ausgebaut werden. Der Gasthof Anker hat seine Ölheizung durch eine Holzpellet-Heizung ausgetauscht und zeigt auf, wie ressourcensparende, nachhaltige Energieversorgung für öffentliche Gebäude und private Hauseigentümer funktionieren kann.

Der Markt Steinwiesen betreibt kommunale Photovoltaikanlagen, unter anderem auf dem Dach des Hallenschwimmbads. Weitere Dachflächen in günstiger Exposition sind vorrätig und sollten nachgerüstet werden. Die Verwaltung kann über Förderung und Beratung private Haushalte bei der Aufstellung von Solarmodulen unterstützen. In sogenannten Solar-Rahmenplänen kann sie Gestaltungsanforderungen festhalten, die mit Ortsbild und Denkmalschutz verträglich sind. Im kommunalen Flächennutzungsplan ist es darüber hinaus möglich, Vorranggebiete für Windkraftanlagen festzusetzen. Der gültige FNP von 1983 wurde zuletzt 1999 novelliert.

In Steinwiesen kommen nach wie vor Wasserkraftwerke zum Einsatz. Diese Energiegewinnung ist nicht nur grundlastverträglich, sondern auch kulturell bedeutsam, denn es bleiben die alten Mühlen, die früher als Schneidmühlen für die Flößer errichtet wurden, erhalten. Über die Fallhöhe des Wasser kann der Energiebedarf reguliert werden. Es gibt darüber hinaus weitere bauliche Möglichkeiten, Umweltschutz und Klimaanpassung im städtebaulichen Kontext umzusetzen. So ist vor allem der Umgang mit Oberflächenwasser von großer Bedeutung bei zunehmenden Starkregenereignissen in Zeiten des klimatischen Wandels. Viele Städte und Kommunen reagieren bereits mit Hochwasserschutzmaßnahmen nach dem Schwammstadtprinzip. Demnach wird anfallendes Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

Im Siedlungsgebiet sollen Retentionsräume und Regenrückhaltebecken beim Ableiten der Wassermengen helfen. Der wertvollste Beitrag wird jedoch über ein Umdenken in der Planung von öffentlichen Räumen durch die Oberflächengestaltung erreicht: mittels Verwendung drainagefähiger Beläge und umfangreicher Entsiegelungsmaßnahmen wird eine Versickerung des Niederschlags vor Ort ermöglicht.



SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

2.3 SANIERUNGSGEBIET UND STADTUMBAUGEBIET

2 Die Vorbereitenden Untersuchungen sind nach besonderem Städtebaurecht Voraussetzung für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Beschluss einer Sanierungssatzung nach §142 BauGB, um u.a. Beurteilungsunterlagen über die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu gewinnen. Darüber hinaus soll eine Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zügig erfolgen. Die Fortschreibung des Sanierungsgebietes erfolgt im vereinfachten Verfahren, weil vorrangig der Bestand erhalten und saniert werden soll und keine weitergehenden Maßnahmen der Bodenordnung geplant sind.

Ziel der Fortschreibung ist der Erhalt der prägenden Siedlungstruktur des historischen Flößerortes im Frankenwaldu nd die Sanierung der ortsbildprägenden Floßherrenhäuser mit ihren bautypologischen Eigenschaften in Steinwiesen. Mit Verweis auf den drohenden Verlust des Ortsbildes und aufgrund der städtebaulichen, strukturellen und gestalterischen Missstände sowie Funktionsverluste können Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet in der nachfolgend beschriebenen Abgrenzung begründet werden.

Eine Erweiterung des bestehendes Sanierungsgebietes von 1996 erfolgt am nördlichen Ortsausgang im Umfeld der beiden Einzeldenkmäler Nordhalbener Straße 56 und 66. Dort ist ein Cluster an stark sanierungsbedürftigen, ortsbildprägenden Gebäuden entstanden. Aufgrund der bedeutenden Raumkanten an der Ortsdurchfahrt und den Anschluss an den überörtlichen Radweg liegt hier ein prioritärer Handlungsbereich der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. In zweiter Reihe, an der Rodach, befinden sich ortsbildprägende Scheunen und Wohngebäude mit schwacher Bausubstanz.

Anknüpfungspunkten an die Entwicklungsbänder bestehen in der Wassergasse und in Abschnitten an derr Dr-Max-Schwaab-Straße und der Kronacher Straße. Am Entwicklungsband Rodach befinden sich zahlreiche Schlüsselimmobilien mit Handlungsbedarf für den Erhalt des Ortsbildes in attraktiver Wohnlage. Zudem stellt die Wassergasse eine zentrale Wegeverbindung von hoher innerörtlicher Bedeutung dar. In der Dr.-Max-Schwaab-Straße sind identitätsstiftende Flößerhäuser vorhanden, die eine geringe Wohnqualität aufgrund schlechter Belichtung und geringer Freiraumbezüge aufweisen und die Kronacher Straße wirkt durch ihre Gebäudekanten besonders ortsbildprägend.

Die in Verbindung mit der ehemaligen Bahnlinie leerstehenden, historischen Lagergebäude am Entwicklungsband Bahntrasse stellen ein hohes Potential für eine Entwicklung des Freizeitbandes durch die Attraktivitätssteigerung des Radweges dar und eignen sich flankierend auch für

die Nachverdichtung durch Wohnen oder Gewerbe. Neben Erweiterungen werden Gebiete, in denen bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen wurden und kein dringender Handlungsbedarf für den Erhalt des Ortsbildes besteht ausgenommen, darunter die ehemalige Lende am Bahnhof, die Frankenwaldstraße und die öffentlichen Gebäude Rathaus, Pfarrhaus, Pfarrzentrum sowie die Kirche.

Diese Anpassungen ziehen eine Erweiterung des Sanierungsgebietes von 14,4 auf 17,0 Hektar nach sich .

Das bestehende Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB wird ebenfalls angepasst. Der Markt Steinwiesen liegt in der strukturschwachen, ländlichen Region im nördlichen Oberfranken, die von Überalterung und Fortzügen geprägt ist. Hier besteht die Notwendigkeit der dreifachen Innenentwicklung: bauliche Entwicklung, Entwicklung der Grün- und Freiflächen und Entwicklung der Flächen für Mobilität. Zur Sicherung der Daseinsvorsorge soll der Standort des Nahversorgers in der Kronacher Straße mittelfristig gesichert werden. In diesem Kontext werden Flächen, die als Treffpunkt der Ortsgemeinschaft und der Mobilität dienen als Stationen entlang der Kronacher Straße mit aufgenommen.

Entsprechend der Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes erfolgt entlang der Lagerhausstraße die Inbezugnahme der historischen Lagergebäude sowie fortlaufend, die der sozialen infrastruktur dienenden Grundstücke um den Kindergarten und der öffentlichen Platzfläche mit Sanierungsbedarf am Pinguinbrunnen (Pfarrer-Bayer-Straße).

Eine geringfügige Anpassung erfolgt in der Flößerstraße zur Sicherung des Ortsrandes, wo Flößerhäuser und eine Hofstelle mit aufgenommen werden. Durch die Abgrenzungen gewinnt das Stadtumbaugebiet um etwa 4 Hektar. Der Markt Steinwiesen beabsichtigt durch die Fortschreibung des Sanierungsgebietes die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren" des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

2.3 MASSNAHMENLISTE

2

Die einzelnen Maßnahmen in den Handlungsfeldern leiten sich aus der städtebaulichen Analyse, den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses sowie der Entwicklung des Leitbildes mit der Nennung von Leitsätzen und Zielen ab. Es kann vorkommen, dass einzelne Maßnahmen gleichzeitig mehrere oder übergeordnete Ziele verfolgen, wie zum Beispiel Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Darüber hinaus findet eine Prioriserung statt, um dringende Bedarfe kurzfristig abzudecken und einen möglichst hohen Wirkungsgrad zu erreichen.

++	**dringend/ kurzfristig**
++	**dringend** (0-5 Jahre)
+	**wichtig/mittelfristig** (0-8 Jahre)
o	**wünschenswert/langfristig** (0-15 Jahre)

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
	1. Ortsbild, Gebäude und Wohnen	
1.1	Festsetzung Sanierungsgebiet und Aufstellung einer Sanierungssatzung	++
1.2	Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung oder -fibel	++
1.3	Sanierung und Aktivierung denkmalgeschützter, ortsbildprägender und ortsstrukturprägender Gebäude mit Sanierungsbedarf und / oder (Teil-) Leerstand	++
1.4	Vermarktung der Schlüsselimmobilien durch Nutzungskonzepte inklusive Sanierungsberatung	+
1.5	Maßnahmenschwerpunkt Wassergasse: Städtebauliche Feinuntersuchung zur Aktivierung und Sanierung der leerstehenden Schlüsselimmobilien und Aufwertung des öffentlichen Raumes an der Rodach	++
1.6	Maßnahmenschwerpunkt Nordhalbener Straße: Sanierung ortbildprägender Gebäude unter Berücksichtigung der Raumkanten und gestalterischer Fassadenelemente	+

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
1.7	Nutzungskonzept Einzeldenkmal Nordhalbener Straße 56 mit Nebengebäuden und Gartengrundstück	++
1.8	Nachnutzung und Sanierung Einzeldenkmal Gasthof Grüner Baum mit Umfeldgestaltung und Neuordnung Nebengebäude	++
1.9	Nutzungskonzept und Sanierung der historischen Lagergebäude an der ehemaligen Bahntrasse	+
1.10	Städtebauliche Feinuntersuchung oder städtebaulicher Rahmenplan der Innenentwicklung „An der Rodach“ zur städtebaulichen Neuordnung und Umgang mit dem Gebäudebestand	+
1.11	Städtebauliche Feinuntersuchung Im Saunkel zum Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur inklusive Wirtschaftsgebäude und Grünflächen an der Rodach	++
1.12	Innenentwicklung duch Bebauung erschlossener Grundstücke und Nachverdichtung geringfügig bebauter Grundstücke, Schließung von Baulücken und Aufbau eines geschlossenen Ortsrandes	+
1.13	Neubau Wohngebäude in der Ankerstraße auf freistehendem Grundstück Fl.Nr. 387/2	+
1.14	Abbriss Baukörper und Neubau eines Wohnhauses FlNr. 225 zur Schließung der Raumkante entlang der Baulücke	+
1.15	Zuzug in den Ortskern erwirken durch Förderung des zeitgenössischen Wohnraumangebotes mit 1- bis 2-Zimmerwohnungen für Junge Menschen, Singles und Senioren	o

2. Öffentlicher Raum, Freiflächen und Rodach

Öffentliche Maßnahmen

2.1	Maßnahmenschwerpunkt Wassergasse: Qualitätvolle Aufwertung der Wegeverbindung mit Erneuerung der Absturzsicherung entlang der Rodach	++
2.1.1	Aufwertung und Gestaltung der unsanierten Freiflächen durch Gliederungselemente und Einbau sickerfähiger Beläge	o

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
2		
2.1.2	Aufbau einer raumwirksamen Gehölzpflanzung als Leitelement entlang der Kronacher Straße zur Aufwertung des Ortseinganges und punktuell in der Nordhalbener Straße	+
2.1.3	Historische innerörtliche Kulturlandschaft und Wiesen mit Streuobstbestand erhalten, pflegen und entwickeln.	o
2.1.4	Maßnahmen zur Aufwertung, Gestaltung und Begrünung bestehender Freiflächen an der Rodach	+
2.1.5	Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung am Entwicklungsband Bahntrasse mit Aufbau eines Stationenweges für Freizeitaktivitäten	++
2.1.6	Wasser erlebbar machen durch Schaffung von Treffpunkten, Instandsetzung der Treppenanlagen und Neuanlage von Zuwegungen am Rodachufer	+
2.1.7	Pflege und Erhalt der Ufervegetation und des Gewässerbegleitgrün entlang der Rodach	o
2.1.8	Aufwertung der Platz- und Seitenflächen an der Ortsdurchfahrt zu qualitätvollen Treffpunkten und grünen Aufenthaltsbereichen	+
2.1.9	Private Maßnahmen	
2.2	Entsiegelung, Aufwertung, Begrünung privater Hofflächen mit Wirkung in den öffentlichen Raum	++
2.2.1	Brachen und unbebaute Grundstücke zu ökologisch wertvollen Grünräumen entwickeln	o
2.2.2	Erhalt, Pflege und Entwicklung der Wiesen und Streuobstbestände mit Wirkung auf das Ortsbild	o
	3. Straßen- und Wegenetz	
3.1	Vernetzung zwischen den Entwicklungsbändern schaffen durch Lückenschlüsse und Fortführen des qualitätvollen Gestaltungsbildes sowie Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	++

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
3.2	Steg über die Rodach für den Langsamverkehr (Fußgänger und Radfahrer)	++
3.3	Maßnahmen zur baulichen Sanierung der mangelhaften Straßen und Wege in schlechtem Zustand sowie Aufwertung durch Gestaltungs- und Gliederungselemente	++
3.4	Sanierung der bestehenden Treppenanlagen zwischen Sonnenhang und Dr.-Max-Schwaab-Straße bzw. Flößerstraße inklusive Geländer	o
3.5	Stärkung der Radwegeinfrastruktur durch Ausbau des Radwegenetz, geeignete Standorte für E-Ladesäulen, Rastplätze und Beschilderung	++
3.6	Aufbau eines Wegeleitsystem mit Hinweisschilder entlang der Straßen und Fußwege	+
3.7	Entwicklungsband Ortsdurchfahrt: Verbesserung der Verkehrssicherheit durch den Einbau von Querungshilfen	+
3.8	Entwicklungsband Rodach: Gestalterische Aufwertung der Fußwege und Zugänge am Rodachufer durch Beläge, Ausstattung, Begrünung und Erneuerung der Absturzsicherung	+
3.9	Entwicklungsband Bahntrasse: Ausstattungsgegenstände und Gestaltungselemente für eine attraktive Wegeverbindung und Steigerung des Naherholungscharakters, Freizeitstation an den ehemaligen Lagergebäuden	+
4.	**Mobilität, Versorgung, Soziales**	
4.1	Sicherung (und Frequenzerhöhung) des öffentlichen Nahverkehrsnetz sowie Ausbau der Rufbusse und Bürgertaxen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	++
4.2	Ausbau barrierefreier Haltepunke ÖPNV mit Kassler Bord, taktilem Leitsystem, Wetterschutz und Fahrradabstellanlagen, Gewährleistung Umstieg und Wechsel zwischen verschiedenen Fortbewegungsmöglichkeiten (Modal Split)	++
4.3	Instandhaltung und Ausbau des Fahrradverkehrswegenetz, inklusive Beschilderung und Abstellmöglichkeiten	+
4.4	Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Einzelhandels und der Nahversorgung	++

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT

2

	in Steinwiesen für die Sicherung der Daseinsvorsorge und den Erhalt regionaler Wirtschaftskreisläufe	
4.5	Barrierefreier Aus- und Umbau von Wohnraum für Senioren und Menschen mit Pflegebedarf	+
4.6	Ausbau moderner und zeitgenössischer Ein- bis Zweiraumwohnungen für Auszubildende, Singles und Alleinstehende sowie Förderung des Wohnraumangebotes für Familien	+
	5. Kultur, Tourismus und Landschaft	
5.1	Flößer-Museum durch Anreize für das bürgerschaftliche Engagement und Öffentlichkeitsarbeit stärken	++
5.2	Museumsbahn durch Anreize für das bürgerschaftliche Engagement und durch Öffentlichkeitsarbeit stärken	++
5.3	Kulturlandschaftselemente des Flößerwesens (Schneidmühlen, Mühlbäche, Mühlweiher) instand halten und für die Öffentlichkeit zugänglich machen	++
5.4	Nachhaltiger Tourismus: Förderung privater Initiativen, der interkommunalen Zusammenarbeit und Stärkung des regionalen Tourismusverband Oberes Rodachtal	+
5.5	Instandhaltung und Ausbau der Tourismus-Infrastruktur: Information, Mobilität, Beschilderung und Pflege der Wanderwege, Stärkung des zunehmenden Radverkehrs und Radtourismus, Ergänzung und Stärkung von touristischen Angeboten, Aufbereitung für Kinder- und Jugendliche	+
5.6	Sicherung des Grünen Bandes am Sonnenhang für den Erhalt der Siedlungsstruktur und Stärkung des Landschaftsbilds	+
	6. Naturschutz, Energie und Klimaanpassung	
6.1	Ausbau und Förderung der Blau-Grünen-Infrastruktur: Bauliches Freihalten von Frischluftschneisen zur Verbesserung des Mikroklimas, auch über Grünzüge entlang der Entwicklungsbänder und Umgang mit Oberflächenwasser nach dem Schwammstadt-Prinzip bzw. Rückführung in die Rodach	++

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
6.2	Verwendung drainfähiger Beläge und Oberflächen bei Sanierungsmaßnahmen und Tiefbaumaßnahmen	o
6.3	Bauliche und energetische Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung von Denkmaleigenschaft sowie ortsbildprägender und ortsstrukturprägender Wirkung	+
6.4	Erhalt und Pflege der linearen Gehölzstrukturen am Sonnenhang sowie entlang der Rodach als Leitelement und Nahrungsquelle für Fledermäuse und Vögel	o

2

SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

2.4 ÄNDERUNGSSATZUNG

2

Die Untersuchungen wurden mit der Tiefenschärfe von Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt, um städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Anpassung des Sanierungsgebietes „Ortskern Steinwiesen".

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 das Sanierungsgebiet vorgeschlagen.
Dafür wird eine neue Satzungsänderung „Ortskern Steinwiesen" vorgeschlagen, über deren Inhalt sich der Gemeinderat Steinwiesen berät.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist durch die im Bericht zur VU beschriebenen neuen Entwicklungen sowie die stadtgeschichtlichen, stadtstrukturellen und funktionalen Zusammenhänge begründet.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Steinwiesen" wird vom Gemeinderat beschlossen.

Satzung des Markt Steinwiesen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Steinwiesen" **vom xx.xx.xx**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) erlässt die Gemeinde Steinwiesen folgende Satzung.

§ 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 etwa 38,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Ortskern Steinwiesen".

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet Ortskern Steinwiesen " M 1:2000 des Büros plan&werk, Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg vom xx.xx.xx abgegrenzten Fläche.

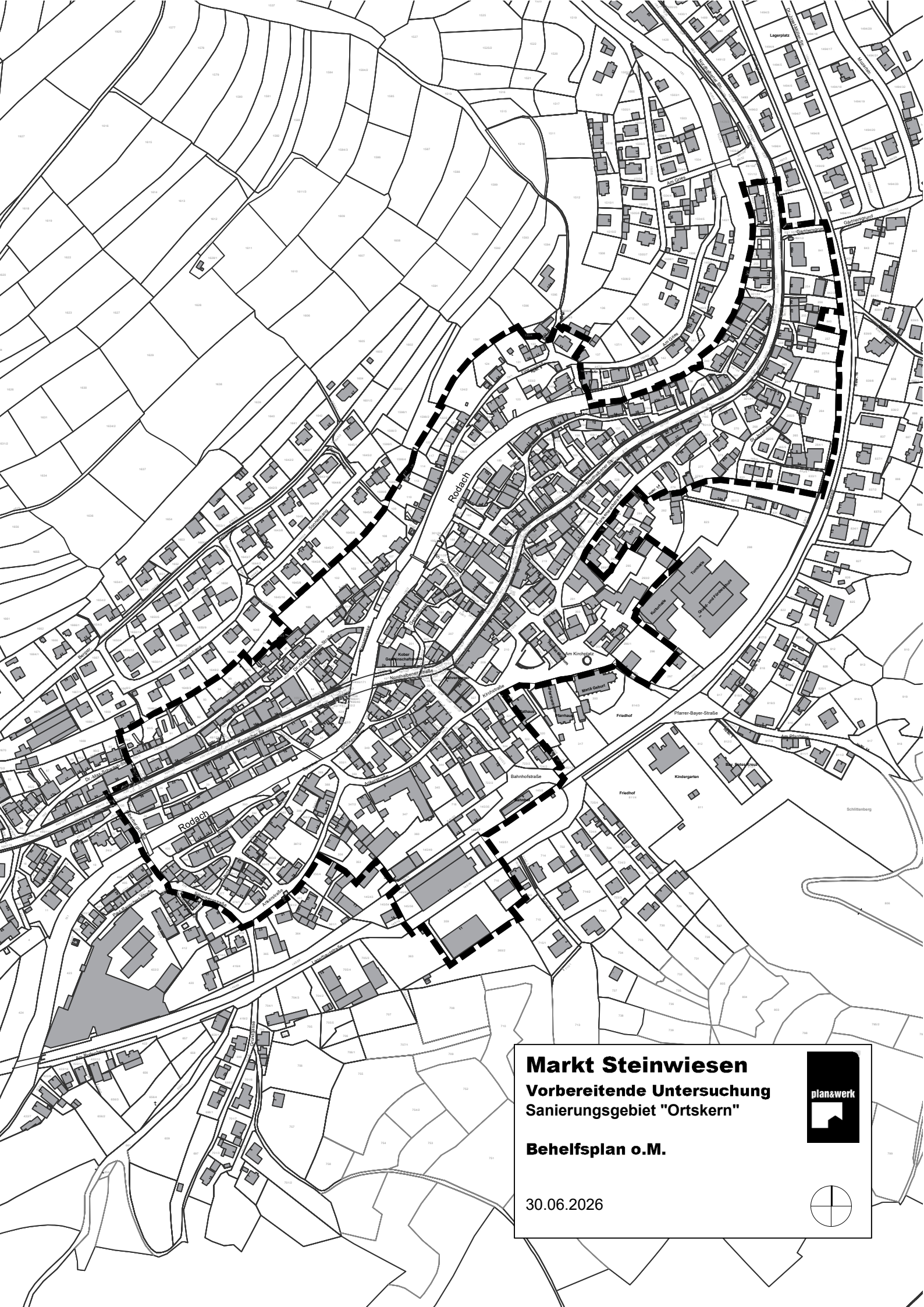
Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage beigefügt.

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 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 Anwendung.

§ 4 – Inkraft-Treten
Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich gemäß § 143 Abs. 1 BauGB.



Markt Steinwiesen

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Ortskern"

Behelfsplan o.M.

30.06.2026

plan&werk

SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

CHRONOLOGIE

■ Aufstellungsbeschluss Fortschreibung VU	02.05.2024
■ 1. Sitzung Lenkungsgruppe	29.01.2025
■ Bürgergespräch mit "SteinwiesenAktiv"	18.03.2025
■ 2. Sitzung Lenkungsgruppe	31.03.2025
■ Ortsbegehung mit Reg.v.OFr.	26.05.2025
■ Bürgerforum als Informationsveranstaltung	08.07.2025
■ Besichtigung Schlüsselimmobilien	25.11.2025
■ 3. Sitzung Lenkungsgruppe	20.01.2026
■ Billigung Marktgemeinderat	24.02.2026
■ Arbeitsstandbesprechung Rathaus Steinwiesen	17.06.2026
■ Auslegungszeitraum	

Die Veröffentlichung von Pressemitteilung (Bulletins) fand parallel zur Ausarbeitung der VU statt. Abstimmungstermine mit der Regierung von Oberfranken erfolgten begleitend.

ANLAGEN

- Analyseplan
  Qualitäten und Potentiale
- Analyseplan
  Konflikte und Mängel
- Rahmenplan
  Ziele und Maßnahmen
- Lageplan
  Sanierungsgebiet
- Lageplan
  Stadtumbaugebiet
- Themenkarte Sanierungsbilanz
- Themenkarte Leerstandsrisiko
- Themenkarte Schlüsselimmobilien
- Konzeptschema Entwicklungsbänder

SONSTIGES

- Protokolle zur
  Bürgerinformation
  („Bulletin“)
- Tabellarische Behandlung der
  eingegangenen Stellungnahmen:
  Öffentliche Auslegung und
  Beteiligung der Behörden und
  sonstiger Träger öffentlicher
  Belange


Steinwiesen

IMPRESSUM

Markt Steinwiesen
Vorbereitende Untersuchungen (VU)
- Fortschreibung

HERAUSGEBER

Markt Steinwiesen
Kirchstraße 4
96349 Steinwiesen

Telefon.: 09262 - 99150
www.steinwiesen.de

REDAKTION /
GESTALTUNG

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg

Telefon: 0951 20850840
www.planundwerk-bsa.de

Alle Texte, Fotos und Grafiken wurden,
sofern nicht anders angegeben,von
plan&werk erstellt.

Bamberg, der 30.06.2026

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Dieses Projekt wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
"Lebendige Zentren" mit Mitteln des Bundes und des
Freistaats Bayern gefördert.