

# bulletin

Juli 2025

Markt Steinwiesen - Vorbereitende Untersuchungen

**Am 7. Juli 2025 fanden sich interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einem Informations- und Beteiligungsabend über den Arbeitsstand und das weitere Vorgehen der städtebaulichen Untersuchungen in der Kulturhalle des Marktes Steinwiesen zusammen.**

Das Büro für Städtebau und Architektur „plan&werk“ aus Bamberg erläuterte in seinem Vortrag die Analyseergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und gab einen Einblick in eine mögliche Zukunftsstrategie. Zudem wurde ein städtebauliches Leitbild vorgeschlagen und an die Mitwirkungsbereitschaft engagierter Akteure vor Ort appelliert.

## Sanierungsbilanz

In den vergangenen 30 Jahren wurde mit Unterstützung der Städtebauförderung umfassende bauliche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum getätigt. Daher soll der zukünftige Fokus nun auf der Ortsbildpflege und der Sicherung der hohen Lebensqualität der Frankenwaldgemeinde liegen.

Architekt und Stadtplaner Franz Ullrich betonte die Qualität des Gebäudebestands. Der Markt Steinwiesen besitzt charakteristische Gebäudetypolo-

gien, unter anderen die ortsgeschichtlich bedeutsamen und teilweise denkmalgeschützten Floßherrenhäuser. Oft weisen diese Gebäude jedoch auch bauliche Missstände auf und haben hohen Sanierungsbedarf. Aufgrund der Demographie und der bereits vorhandenen Leerstände sowie des erkennbar hohen Leerstandsrisikos droht zunehmend der Verlust des Ortsbilds, da Investitionen in den Erhalt der Bausubstanz ausbleiben.

## Zuzug in die Ortsmitte

Ein Wegbrechen der prägenden Gebäude in der Orts-

mitte hat unweigerlich Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes. Diese Entwicklung ist nicht erwünscht und um dem zu begegnen hat das Planungsbüro zusammen mit der Lenkungsgruppe eine Strategie für den Zuzug in die Ortsmitte erarbeitet.

Die sechsstufige Strategie sieht vor, die guten Rahmenbedingungen (u.a. soziale Infrastruktur, Ortsbild und naturräumliche Lage) zu nutzen und sie als Baustein für die Vermarktung sanierungsbedürftiger Gebäude einzusetzen. Durch die Erneuerung des Sanierungsgebietes und dem



Teilnehmer des Bürgerforums begutachten die Analyseergebnisse des Fachbüros



Bayerisches Staatsministerium  
für Wohnen, Bau und Verkehr



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



bereits vorhandenen kommunalen Förderprogramm werden lokale Eigentümer dabei unterstützt, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und zeitgenössischen Wohnraum in ihrem historischen Altort zu schaffen. Nichtsdestotrotz sollen auch weiterhin Platz- und Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität in Steinwiesen entstehen.

Anhand eines Praxis-Beispiels aus der unterfränkischen Stadt Aub konnte aufgezeigt werden, wie mit Nutzungskonzepten und guter Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure aus Bürgerschaft und Verwaltung besonders junge Menschen für die Modernisierung historischer Bausubstanz begeistert wurden.

### Entwicklungsbänder

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben das Ziel, Missstände zu lokalisieren und eine

Leitlinie für die mittelfristige städtebauliche Entwicklung aufzustellen. Handlungs- und räumliche Schwerpunkte lassen sich aus der Geschichte, dem Landschaftsraum, der Siedlungsstruktur und der städtebaulichen Analyse ableiten.

Zuvorderst gilt im Flößerort Steinwiesen die Rodach als Keimzelle der Ortsgeschichte. Deren Ufersäume zeichnen sich heute durch eine besonders attraktive Wohnlage mit qualitativollen Freiraumbezügen aus. Das Rückgrat bildet die Ortsdurchfahrt, an welcher zahlreiche raumwirksame und ortsbildprägende Gebäude liegen. Die genannten zwei Entwicklungsbänder, Rodach und Ortsdurchfahrt weisen erhöhten Handlungsbedarf hinsichtlich ihrer Notwendigkeit zur Ortsbildpflege und dem Erhalt der Baustruktur über die prägenden Raumkanten auf.

Weiter gilt es, auch weiche

Standortfaktoren zu stärken, indem entlang der ehemaligen Bahntrasse ein Erlebnisweg mit verschiedenen Stationen und Freizeitangeboten installiert wird. Diese Wegeverbindung kann vor allem Impulse für die Anbindung der touristischen Unterkunft am südlichen Ortsausgang über den Fahrradweg zur Ortsmitte setzen. Schließlich sind vorhandene Qualitätsbausteine, wie Kirchplatz, Schule oder Bahnhof als Knotenpunkte zu sehen, an denen die Entwicklungsbänder über die Kernwege miteinander vernetzt sind.

### Mitwirkungsbereitschaft

Die Analyse von Ortsbild, Sanierungszustand, vorhandener Raumkanten, tatsächlichen und potentiellen Leerständen hat zur Identifizierung von Schlüsselimmobilien geführt. Bei diesen besteht akuter Handlungsbedarf, da durch ihren Verlust oder ihrer Überformung das charakteristische Erscheinungsbild des Markt Steinwiesen großen Schaden nehmen kann.

Die Revitalisierung der Ortsmitte durch den Zuzug junger Menschen und Familien stellt ein wichtiges Ziel der Ortsgemeinschaft im Markt Steinwiesen dar.

Explizit sind daher die Eigentümer ortsbildprägender Gebäude und sanierungsbedürftiger Wohnhäuser im Ortskern gefragt, ob sie Bereitschaft zur Sanierung von Wohnobjekten mitbringen. Der Markt Steinwiesen bietet über Programme der Städtebauförderung einen finanziellen Anreiz sowie fachliche Beratung bei der Erstellung geeigneter Nutzungskonzepte.



Das Leitbild zeigt die drei Entwicklungsbänder Rodach (Blau), Ortsdurchfahrt (Orange) und Bahntrasse (Grün), die über vorhandene Qualitätsbausteine und Kernwege (Gelb) verbunden sind.



Bayerisches Staatsministerium  
für Wohnen, Bau und Verkehr

