STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

STADT BAD LIEBENSTEIN
OT STEINBACH

SANIERUNGSGEBIET
" ORTSKERN STEINBACH"

ENDBERICHT

SEPTEMBER 2019

Auftraggeber:

Stadt Bad Liebenstein

Bahnhofstraße 22

36448 Bad Liebenstein

Auftragnehmer:

Stadtplanungsbüro Wilke

Alfred-Hess-Straße 40

99094 Erfurt

Tel.: 0361-2287514

Bearbeiter:

Dr. Uwe Wilke

Jennifer Wolf

Julia Sedlacek

Erfurt, September 2019

Inhaltsverzeichnis

0. Einleitung - Anlass der Fortschreibung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Verortung und Geltungsbereich 1

Karte 00 - Geltungsbereich

1.2 Übergeordnete Planungen 2

1.2.1 Landesentwicklungsplanung 2

1.2.2 Regionalplanung 2

1.2.3 ISEK der Stadt Bad Liebenstein 2016 3

1.3 Lokale Planungen und Aktivitäten 4

1.3.1 Rahmenplan Steinbach 1998 4

1.3.2 "Steinbach hat Zukunft" 4

2. Bestandsaufnahme

2.1 Demographische Entwicklung 4

2.2 Bodenwertentwicklung 5

2.3 Baustruktur und Denkmalschutz 5

2.3.1 Baustruktur 5

2.3.2 Denkmalschutz und Leerstand 5

Karte 01 – Denkmalschutz und Leerstand

2.4 Nutzungen 7

Karte 02 – Nutzungen der Gebäude

2.5 Sanierungsstand Gebäude 8

Karte 03 – Sanierungsstand der Gebäude

2.6 Freiraumstruktur 9

2.6.1 Straßen/Wege/Plätze 9

2.6.2 Grün- und Freiräume 10

Karte 04 – Freiflächen

3. Analyse

3.1 Potentiale *Karte 05 - Potentiale* 11

3.2 Mängel *Karte 06 - Mängel* 12

3.2.1 Handlungsschwerpunkte 13

4. Rahmenplanung

4.1 Baulich räumliches Konzept Steinbach 2030 16

Karte 07 - Baulich räumliches Konzept Steinbach 2030

4.2 Freitraumkonzept Steinbach 2030 16

Karte 08 - Freiraumkonzept Steinbach 2030

4.3 Immobilienmanagement 17

4.4 Bürgerengagement 17

4.5 Sanierungsziele 18

4.6 Maßnahmenplan 18

Karte 09 - Maßnahmenplan

4.7 Kostenrahmen 19

0. Einleitung - Anlass der Fortschreibung

Seit Beginn der 1990er Jahre haben sich die Rahmenbedingungen und Anforderungen an Ortszentren kleiner Städte und Gemeinden deutlich gewandelt. Begründet besonders durch den demographischen Wandel stehen die Gemeinden des ländlichen Raumes zunehmend im Standortwettbewerb um Unternehmen und Einwohner. Die Ansprüche der Bevölkerung an gesundes Wohnen und Arbeiten sind gestiegen.

Der Bad Liebensteiner Ortsteil Steinbach blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Besonders die Industriegeschichte hat den Charakter des Ortes geprägt. Der Ortskern von Steinbach ist durch eine dichte Siedlungsstruktur mit zahlreichen Fachwerkgebäuden auch gewerblichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit dem Wegfall der Unternehmen nach 1990 folgte für viele Bewohner die Arbeitslosigkeit, welche Abwanderung und erhebliche Funktionsverluste im Ortszentrum zur Folge hatte. Bei den historischen Gebäuden ist nach wie vor ein hoher Sanierungsstau zu verzeichnen.

Mit dem Zusammenschluss mit Bad Liebenstein und Schweina kam Steinbach 2014 in eine gemeinsame Planungshoheit mit den Nachbarorten. Dieser Umstand brachte Bewegung in die Steinbacher Ortsentwicklung. Eine Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Rahmenplanes von 1998, besonders mit dem Hinblick auf die Grundstückssituation wurde deshalb 2018 in Angriff genommen.

Ziel der aktuellen Rahmenplanung ist vor allem die Erarbeitung von konkreten Lösungsansätzen zur weiteren Sanierung des Ortskerns Steinbach.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Verortung und Geltungsbereich

Steinbach ist ein Ortsteil der Stadt Bad Liebenstein im Wartburgkreis. Verwaltungstechnisch ist Bad Liebenstein mit seinen Ortsteilen eine Einheitsgemeinde. Steinbach hat Einwohner (Stand 2017). Am Südwesthang des Thüringer Waldes gelegen, grenzt die Stadt im Norden an die Gemeinde Ruhla, im Nordosten an Waltershausen, im Osten an Brotterode-Trusetal, im Süden an Breitungen/ Werra, im Südwesten an Barchfeld-Immelborn und im Westen an die Gemeinde Moorgrund. Die Entfernung Steinbachs zur Kreisstadt Bad Salzungen beträgt ca. 10 km, bis zur Stadt Eisenach ca. 20 km.

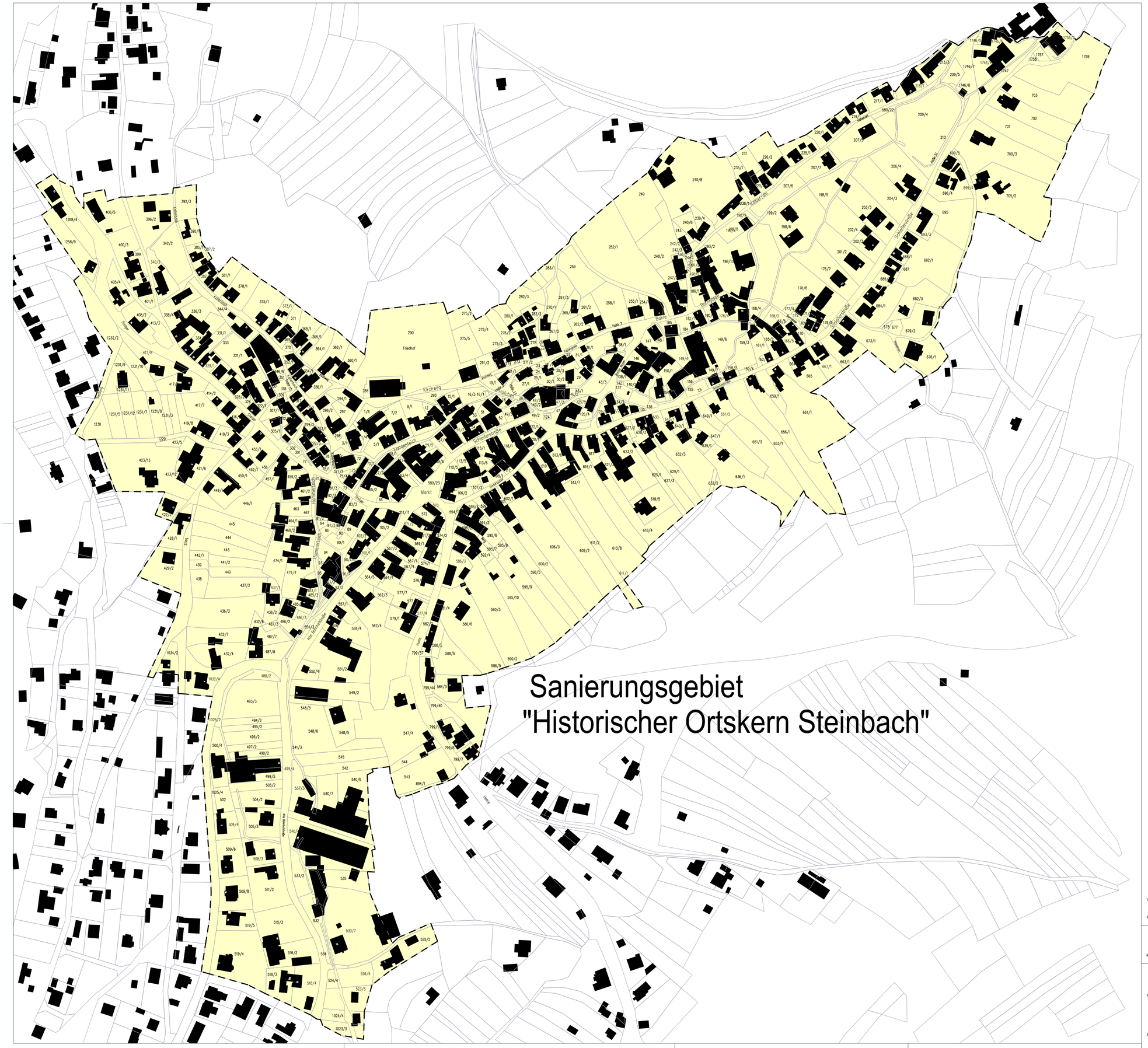
Das Stadtzentrum von Bad Liebenstein ist ca. 2 km entfernt. Von Steinbach aus sind es ca. 5 km bis zum Thüringer Fernwanderweg "Rennsteig"

Das Plangebiet entspricht dem nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern Steinbach" (Genehmigung Nr. 211/07/95/S/142/W vom 26.05.1995). Es befindet sich im Zentrum des Ortsteiles und hat eine Größe von ca. 28 ha. Durch das Sanierungsgebiet verlaufen der Kallenbach und der Steinbach als Gewässer II. Ordnung. Die durch beide Bachläufe gebildete bewegte Topografie prägt die heterogene Siedlungsstuktur des Ortes.

Steinbach hat keinen Durchgangsverkehr. Der Ort ist über die innerörtlichen Erschließungsstraßen „Steiger" und „Liebensteiner Straße" an die Landesstraße L 1027 zwischen Bad Liebenstein und Ruhla angeschlossen.

Karte 00 Geltungsbereich

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach



Bestandsaufnahme

Geltungsbereich

- Sanierungsgebiet Steinbach
  Genehmigung Nr. 211/07/95/S/142/W/
  "Historischer Ortskern Steinbach" vom 24.05.95
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- 662 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Vorhaben: Rahmenplan 2018 für Steinbach, OT von Bad Liebenstein

Plan: Geltungsbereich

N

Plangrundlage: ALKIS der Stadt Bad Liebenstein

Planer: **Wilke** Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: **Stadt Bad Liebenstein**
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender(at)bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

00 Zeichn.-Nr.	1:1500 Maßstab
17.09.2019 Datum	
S:*BaLi Steinbach planen\ Verzeichnis	
BaLi Steinbach*.s12 Dateiname	
J. Wolf Bearbeiter	J. Sedlacek

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Landesentwicklungsplanung

Entsprechend der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 liegt Steinbach im Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotentialen (vgl. TMBLV 2014). Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) stuft die Stadt Bad Liebenstein mit ihren Ortsteilen als Grundzentrum ein. Die Kreisstadt Bad Salzungen ist als Mittelzentrum eingestuft. Von besonderer Bedeutung für die Region ist die in ca. 20 km Entfernung liegende Stadt Eisenach. Sie übernimmt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zentrale Funktionen der Daseinsvorsorge. Versorgungs- und Bildungseinrichtungen Zudem ist innerhalb des Landesentwicklungsprogrammes 2025

Der westlich an den Ortskern Steinbach angrenzende Schlosspark mit dem Schloss Altenstein ist im LEP als "Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung" eingestuft. Diese Einstufung schließt andere raumbedeutsame Nutzungen aus, welche nicht mit dem Schutz und Erhaltung dieses Kukturerbestandortes vereinbar sind.

1.2.2 Regionalplanung

Im Regionalplan der Planungsgemeinschaft Südwestthüringen ist Steinbach der Raumkategorie ‚Ländlicher Raum` zugeordnet.

Für die Stadt Bad Liebenstein und konkret für den Ortsteil Steinbach sind folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan Südwestthüringen verankert:

- Steinbach ist ein Teil des Grundzentrums Bad Liebenstein, als Konzentrationspunkt mit Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes (Z 1-1)
- In Grundversorgungsbereichen ist durch die Grundzentren Bad Liebenstein mit Schweina und Steinbach die Versorgung für qualifizierten Grundbedarf zu sichern (Z 1-2)
- Im Rahmen der Siedlungszäsuren sind wertvolle Areale zu sichern, Siedlungserweiterungen über diese Zäsuren hinaus sind ausgeschlossen → Bad Liebenstein, Schweina, Steinbach (Z 2-3)
- Bad Liebenstein als Regionalbedeutsamen Tourismusort sichern → Bad Liebenstein (Z 4-7)
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z 4-2)
- (Kurtourismus Bad Liebenstein (G -4-33))

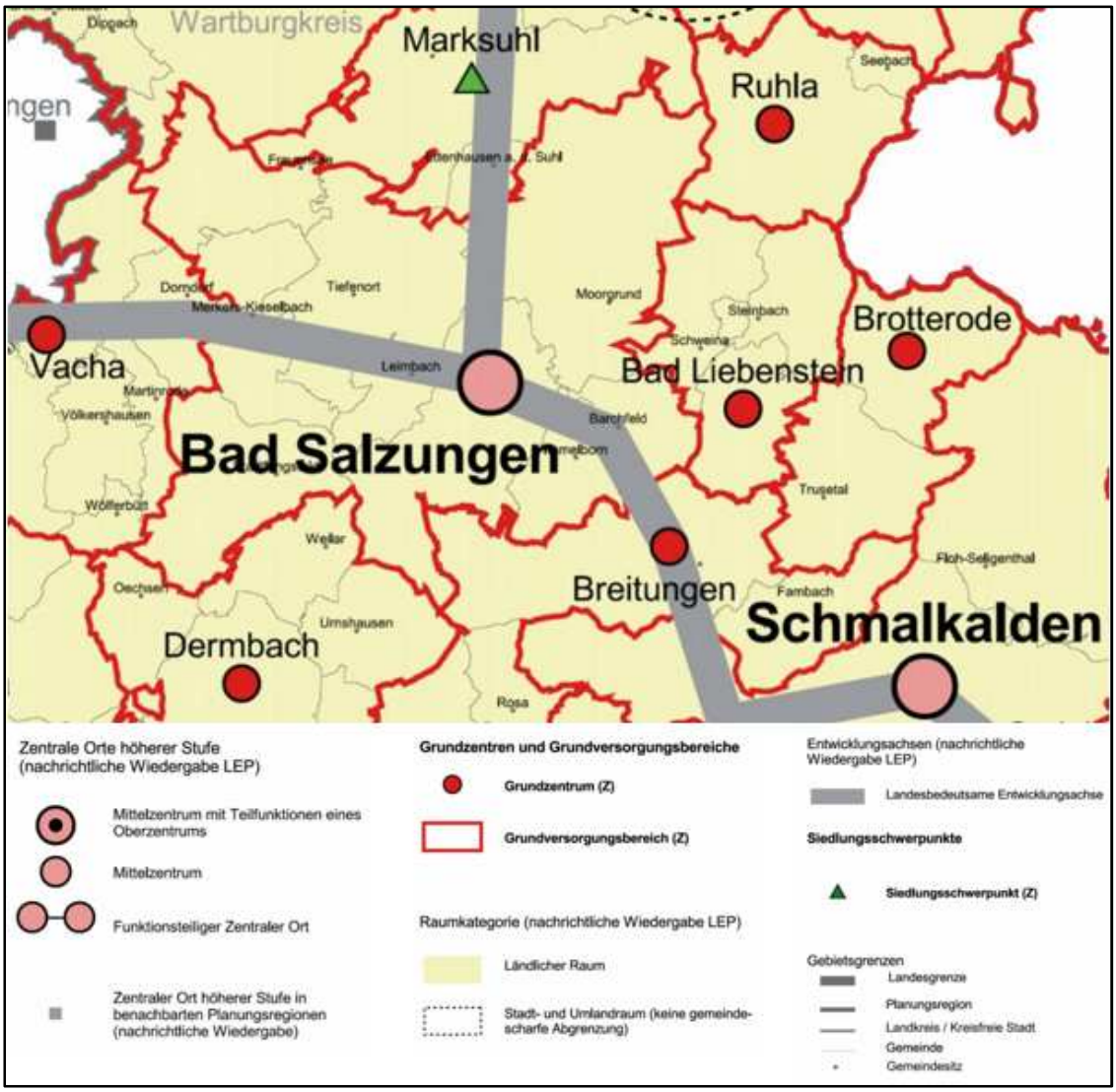


Abb.: Raumstrukturkarte REP Südwestthüringen
Quelle: Regionalplan Südwestthüringen

1.2.3 ISEK der Stadt Bad Liebenstein 2016

Mit der Fusion der Stadt Bad Liebenstein mit Schweina, Steinbach, Meimers und Bairoda musste für die neue Einheitsgemeinde ein übergeordnetes Planungsinstrument geschaffen werden. Es galt, das Gemeindegebiet in seiner Struktur und Funktion im Ganzen zu erfassen und eine integrierte Stadtentwicklungsplanung zu erarbeiten.

Das vom Stadtrat der Einheitsgemeinde beschlossene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Bad Liebenstein 2016 dient nun als strategisches Konzept für die fünf Ortsteile. Das ISEK betrachtet dabei besonders den Raum um den Altenstein als Einheit. Es stuft den Ortsteil Steinbach als Gebiet mit erhöhter Problemintensität ein, sieht aber besondere Entwicklungschancen im Bereich Motor und Skisport. Außerdem wird auf der Basis der kulturhistorischen und traditionsreichen Vergangenheit Steinbachs die Entwicklung zu einem touristisch nachgefragten „Bergdorf als Museumsdorf" vorgeschlagen. Verstärktes Augenmerk soll künftig auf die Inwertsetzung des Elementes „Wasser" im Ort gelegt werden.

Aufgrund des demografischen Wandels wird der Leerstand in Zukunft weiter zunehmen.

1.3 Lokale Planungen und Aktivitäten

1.3.1 Rahmenplan Steinbach 1998

Der nach eingehender Vorbereitender Untersuchung 1998 beschlossene Städtebauliche Rahmenplan für Steinbach zeigte vielfältige Handlungsfelder auf und definierte bereits konkrete Ziele für die Ortsentwicklung.

Von den 1998 beschlossenen Sanierungszielen sind bisher aus verschiedenen Gründen leider nur wenige erfüllt. So konnte das Gasthaus "Zum Grünen Baum"- für das eine Entwicklung zum "Gemeinde- und Kulturzentrum" vorgeschlagen worden war - in mehreren Bauabschnitten saniert werden.

Die Kirche und und ein großer Teil der Privatgebäude wurden saniert, ebenso ein Teil des öffentlichen Wegenetzes. Der Kindergarten "Stiegspatzen" in der ehemaligen Grundschule wird zur Zeit noch saniert. Das Gebäude erhält neue Fenster. Für die durchgeführten Einzelvorhaben kamen Städtebaufördermittel aus dem Thüringer Landesprogramm TL-S zum Einsatz. Der Umfang der seit der Rahmenplanung in den Ort geflossenen Fördermittel spiegelt sich leider nicht positiv im Ortsbild wieder.

Die 1998 vorgeschlagene bessere Anbindung des Ortes an Bad Liebenstein per Linienbus kam leider nicht zustande. Dafür wurde durch die Bevölkerung im öffentlichen Raum eine Mitfahrerbank aufgestellt. Jeder, der dort Platz nimmt, signalisiert den mit dem Pkw Vorbeifahrenden, dass er mit nach Bad Liebenstein fahren möchte.

Ein großes Problem - neben der in den Jahren bis zur Gemeindefusion geringen finanziellen Grundausstattung der Gemeinde - stellten die komplizieren Besitzverhältnisse im Ort dar.

1.3.2 "Steinbach hat Zukunft"

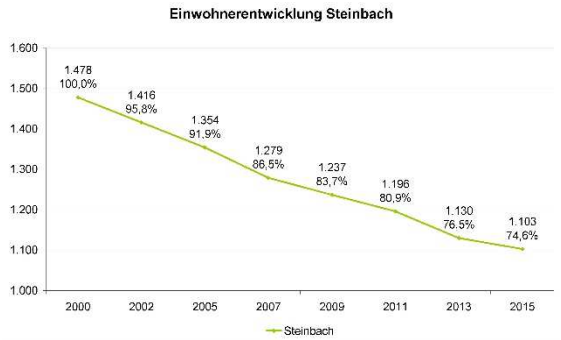
Im v.g. Gasthaus „Zum Grünen Baum'" finden regelmäßig Treffen der Dorfgemeinschaft statt. Diese hat sich unter dem Motto "Steinbach hat Zukunft" 2017 zur Förderung der Ortsentwicklung organisiert und am Thüringer Landeswettbewerb „unser Dorf hat Zukunft" beteiligt. Steinbach erhielt im November 2018 den Sonderpreis des Wettbewerbs für das Projekt „Wasser zu Licht", mit dem Wasserenergie zum Betrieb der Straßenbeleuchtung in Steinbach genutzt werden soll.

2. Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Demographische Entwicklung

Die demographische Entwicklung im Ortsteil Steinbach zeigt über den Betrachtungszeitraum 2000 bis 2015 einen sehr negativen Trend. Steinbach bildet das Schlusslicht im innerstädtischen Ranking aller Ortsteile von Bad Liebenstein.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2016 prognostiziert bis 2035 für die Einheitsgemeinde Stadt Bad Liebenstein einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang. Von 2015 bis 2035 wird ein Bevölkerungsverlust von etwa 13,6 Prozent – das entspricht 1.065 Einwohner – vorhergesagt (vgl. TLA). Steinbach ist wie viele kleine Orte im ländlichen Raum mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung konfrontiert.



2.2 Bodenrichtwertentwicklung

Gemäß. § 196 BauGB ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens, wenn dieser unbebaut wäre. Bebaute Gebiete werden aufgrund vergleichbarer Grundstücksmerkmale, z.B. Art und Maß der Bodennutzung, in unterschiedliche Bodenrichtwertzonen unterteilt. Für den Zeitraum von 2008 bis 2018 ist für das Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern Steinbach" ein durchschnittlicher Anstieg des Bodenrichtwertes von 13 EURO pro m^2 auf 15 EURO pro m^2 zu verzeichnen. (Quelle: Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

2.3 Baustruktur und Denkmalschutz

2.3.1 Baustruktur

Die Baustruktur im Zentrum des Ortskerns Steinbach ist durch eine dichte Überbauung geprägt. mit hohem Versiegelungsgrad. Viele Gebäude in Steinbach stehen „unausgerichtet", Giebel- und Traufständigkeit wechseln sich ab. Vereinzelt sind historisch überlieferte Hofstrukturen in Form eines Zwei- bzw. Dreiseitenhofes zum Beispiel entlang der Schleiferstraße erhalten. Die Baustruktur folgt den Straßenverläufen und wird im rückwärtigen oder seitlichen Bereich durch Nebengebäude ergänzt. Die industriell geprägte Geschichte des Ortes spiegelt sich in besonderem Maße bis heute in der Baustruktur des Ortes wider.

Blick auf den Ortskern Steinbach

Steinbachs Dachlandschaft

2.3.2 Denkmalschutz und Leerstand

Für einen Großteil der Gebäude in Steinbach besteht Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG).

53 Objekte unterliegen dem Ensembleschutz, 4 Objekte sind als Einzeldenkmale unter Schutz gestellt. Leider steht für 10 Gebäude in Steinbach die abschließende Beurteilung der Denkmaleigenschaft noch aus, hier besteht dringender Handlungsbedarf der zuständigen Behörde.

Denkmalensemble:

Bahnhofs-straße	2,5,7,11,13,15	Wohnhäuser
Breites Wasser	1,3,4,5,6,8	Wohnhäuser
Ham-merteich	2,7,9,11,13,19,21,23	Wohnhäuser
Hinter-gasse	2,8,10,12	Wohnhäuser
Hohle	2,3	Wohnhäuser
Schleifer-straße	2,3,5,7,8,12,15,16,18 20,22,27,29,30,31, 33,34,37,38,54	Wohnhäuser
Schleifer-straße	6	Gehöft
Schleifer-straße	10	Fachwerk-haus
Schleifer-straße	11	Fachwerk-haus, alter Fleischer
Schleifer-straße	48,50,52	Wohnhäuser mit „Scheu-nengürtel"
Schleifer-straße	13	Ehemals Ge-werbe

Einzeldenkmale:

Kirchweg	5	Barockkirche mit Ausstattung und Kirchhof
Markplatz	2	Wohnhaus
Marktplatz	3	Fachwerkhaus
Liebensteiner Straße	7	Villa mit Ausstattung

Die abschließende Beurteilung der Denkmaleigenschaft steht aus für:

Steiger	1,3,4,5	Wohnhäuser
Langenteich	3	Wohnhaus
Langenteich	7,9,11	Fachwerkhäuser
Kallenbach	4	Fachwerkhaus
Kallenbach	6	Pfarramt

Die Unterschutzstellung als Denkmal hat nachweislich Einfluss auf den Sanierungsstau und folgenden Gebäudeleerstand, da der höhere Aufwand für eine Sanierung viele Eigentümer, vor allem nicht Ortsansässige, von einer Sanierung abhält. In Steinbach besteht ein großer Investitionsstau bei der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden.

40 Gebäude im Steinbacher Sanierungssgebiet stehen komplett leer, für 6 Objekte wurde Teilleerstand festgestellt.

Leerstand und Teilleerstand verteilt sich dabei über das gesamte Sanierungsgebiet, ein Großteil der unsanierten Gebäude steht komplett leer. Leerstandsballungen finden sich besonders im Bereich "Hammerteich" und entlang der Schleiferstraße. Aufgrund des demografischen Wandels wird der Leerstand in Steinbach in Zukunft noch weiter zunehmen.

Karte: 01 Denkmalschutz und Leerstand

Einzeldenkmal Barockkirche

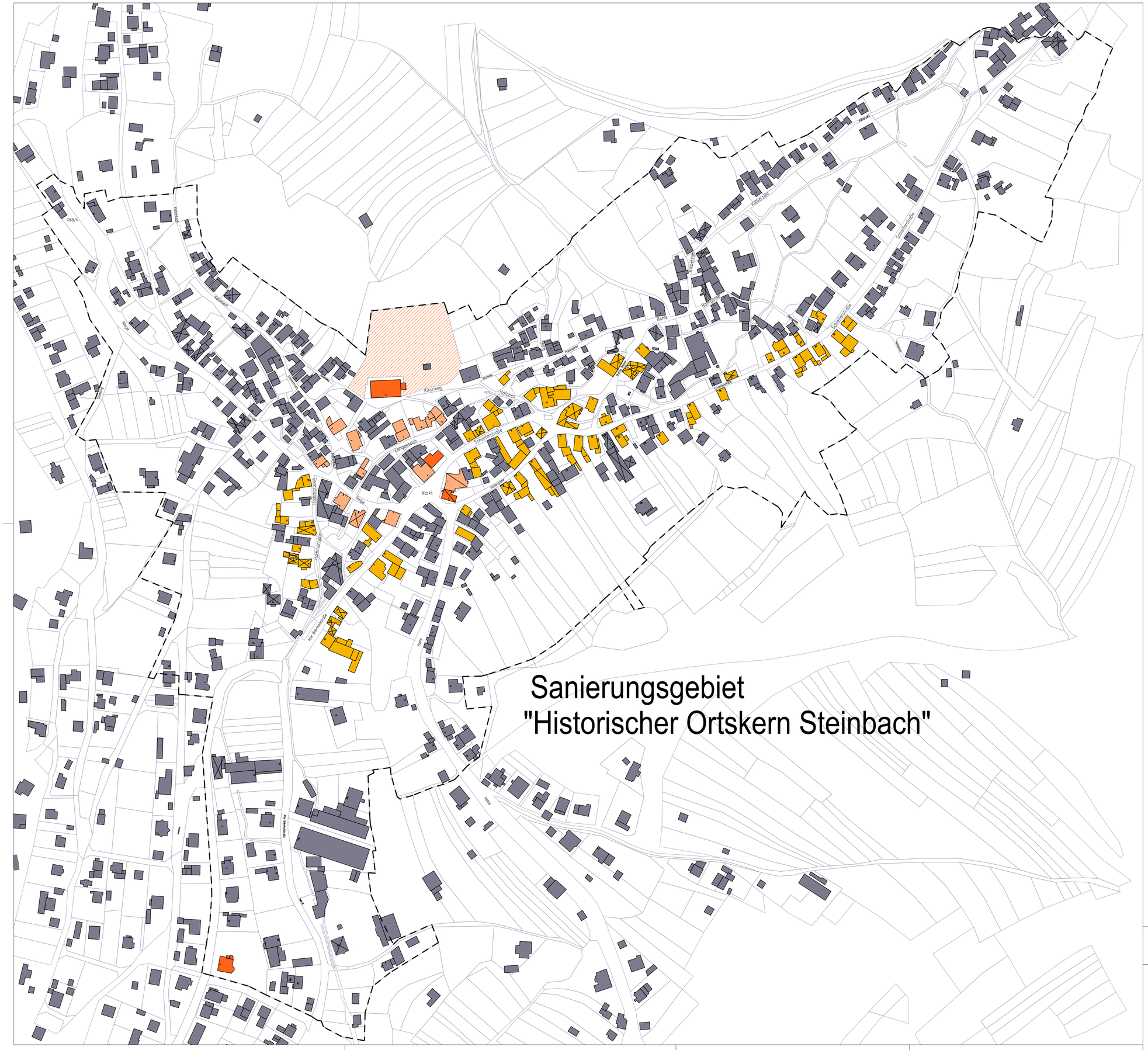
Einzeldenkmal Liebensteiner Straße

Links unsaniertes, leerstehendes Einzeldenkmal Markt 3

Leer stehende Gebäude unter Ensembleschutz an der Straße "Hammerteich"

Leerstand am Steiger 30-32

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach


Sanierungsgebiet
"Historischer Ortskern Steinbach"
Kirchweg
Hauptstraße
Schleifer Straße
Langestich
Markt
Hommerich
Alte Bahnhofstraße
Hohle
Bohle
Pfarrgasse
Schulgasse
Kuhberg
Kuhberg
Schäferstraße
Schäferstraße
Kuhberg
Kuhberg
Kuhberg

2.4. Nutzungen

Der Ortskern Steinbach ist bis heute als Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen erhalten geblieben. Der größte Teil der Steinbacher Bevölkerung pendelt zur Arbeit aus, da sich nach 1990 das Arbeitsplatzangebot vor Ort drastisch reduziert hat.

Steinbachs vorherrschende Nutzung ist die Wohnnutzung. Diese ist mit Dienstleistungsangeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durchmischt. Neben Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge wie: Kindertagesstätte, Kirche, Friedhof und Physiotherapie herrscht ein Mix aus Gewerbe- Dienstleistungen- und Gastronomie/ Beherbergungseinrichtungen. Diese Nutzungen befinden sich meist in den Erdgeschossen der Gebäude. In den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung. Auffällig ist die für einen so kleinen-Ort wie Steinbach recht hohe Zahl von Nutzungen durch Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

Im südlichen Teil Steinbachs entstanden großflächige Baustrukturen, die gewerblich genutzt sind.. Im Bereich öffentlich genutzter Gebäude ist ein erhöhter Bedarf an Pkw-Stellplätzen zu verzeichnen. Dies trifft besonders auf den Kindergarten, den Gasthof "zur Linde", Kirche und Heimatmuseum, das Kulturzentrum "Grüner Baum" und die Fleischerei zu. Temporär besteht während des jährlich im Juni stattfindenden Glasbachrennens Parkdruck am Organisationsbüro der Rennleitung.

Karte: 02 Nutzungen der Gebäude

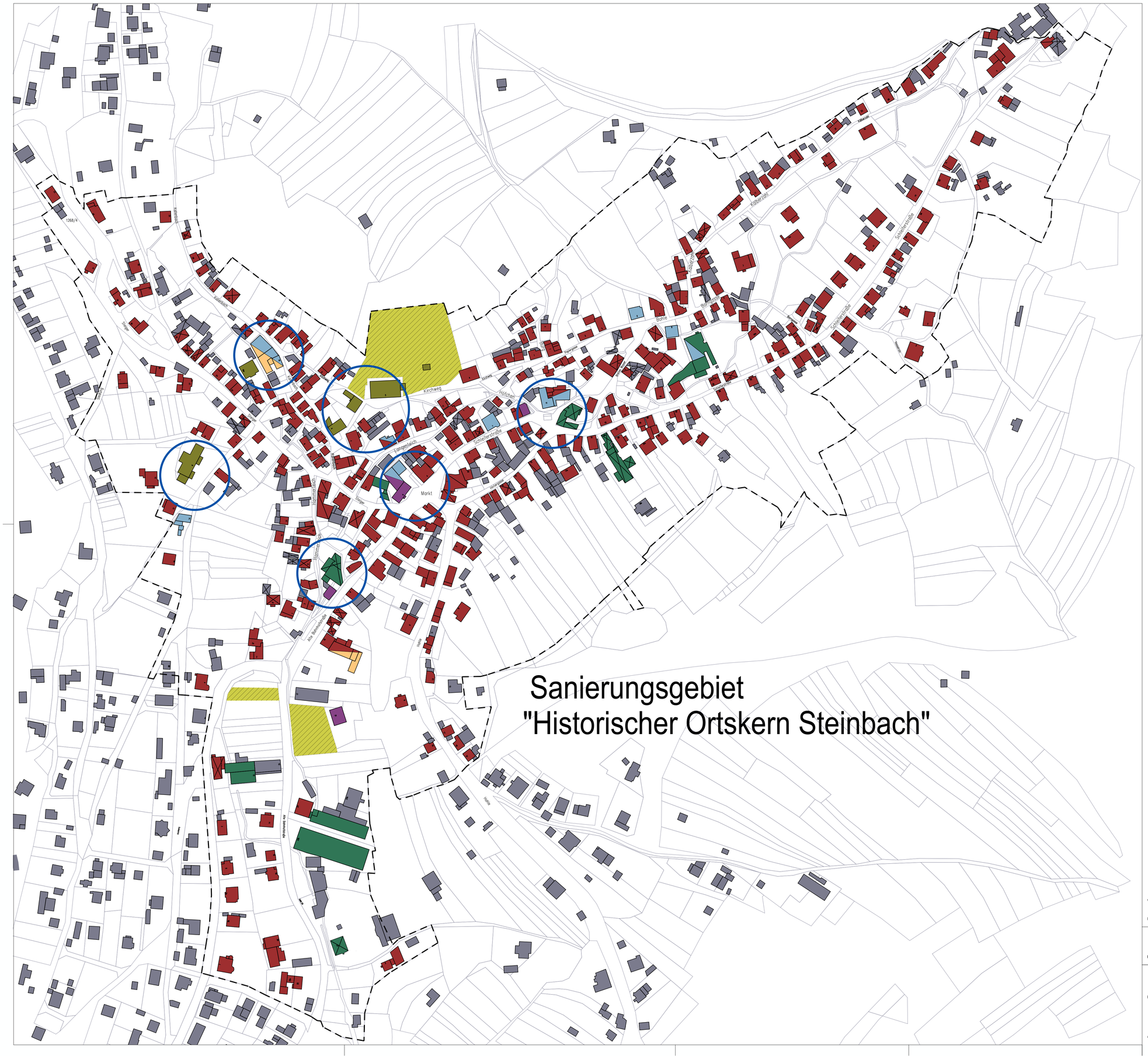
Wohngebäude, saniert, mit falscher Fensterteilung

Gasthof

Kindergarten am Stieg

Kfz-Werkstatt

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach



2.5 Sanierungsstand Gebäude

Der Ortskern von Steinbach besteht fast ausschließlich aus historisch gewachsener Baustrukturen, welche ab der Gründerzeit industriell überformt wurden. Entlang der teilweise sehr engen Gassen prägen Fachwerkgebäude das Ortsbild. Mangels Bauplätzen gab es im Sanierungsgebiet nach 1990 kaum Neubauten. Ein Großteil der Gebäude Steinbachs befindet sich in einem sanierten Zustand. Zahlreiche Gebäude sind als teilsaniert einzustufen, da die Fassade oder das Dach noch unsaniert sind. Auffallend sind jedoch die als Reste der Entwicklung bis 1990 verbliebenen Gewerbebrachen. Aufgrund des sehr langen Leerstandes sind die meisten dieser Objekte in einem äußerst desolaten Zustand. Besonders entlang der noch unsanierten Straßenräume sind Konzentrationsbereiche unsanierter oder lediglich teilsanierter Gebäude zu finden.

Sanierte Gebäude am Kallenbach

Allerdings entsprechen viele der durchgeführten Baumaßnahmen im privaten Bereich nicht den Vorschriften der geltenden Ortsgestaltungssatzung und werden somit den durch die Gemeinde Steinbach beschlossenen Sanierungszielen unzureichend gerecht. Auffallend ist beispielsweise, dass es im Steinbacher Sanierungsgebiet 27 verschiedene Zaunsformen gibt, von denen nur wenige der o.g. Ortsgestaltungssatzung entsprechen.

Unsaniertes Gebäude

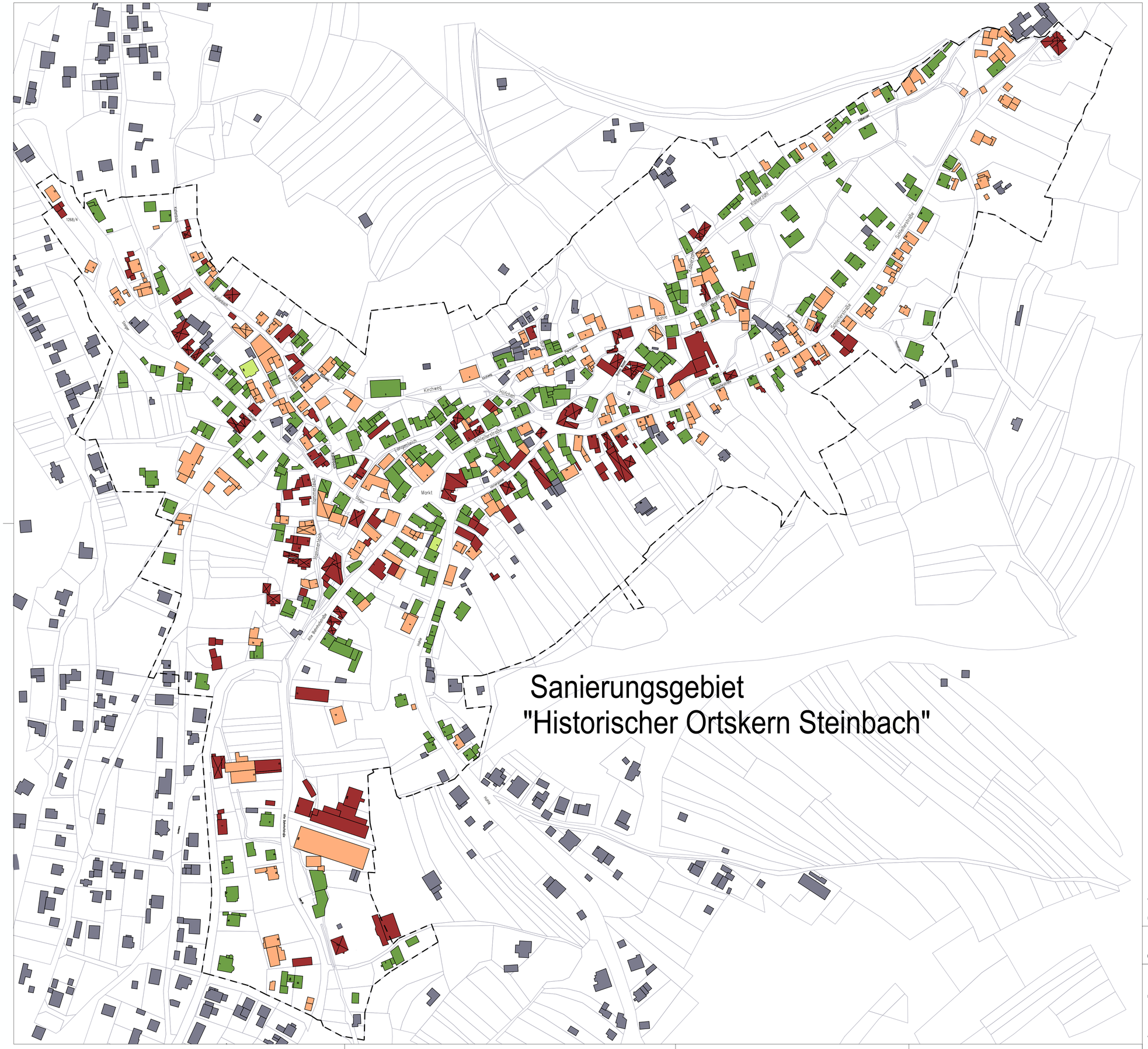
Unsaniertes Gebäude Kälberzahl

Teilsanierte Gebäude

Sanierte Gebäude am Langenteich

Karte: 03 Sanierungsstand der Gebäude

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach



Bestandsaufnahme

Sanierungsstand der Gebäude

SANIERUNGSSTAND

- unsaniert
- teilsaniert
- saniert
- im Neubau

LEERSTAND

- leerstehend
- teilleerstehend

SONSTIGES

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze

Vorhaben: Rahmenplan 2018 für Steinbach, OT von Bad Liebenstein

Plan: Sanierungsstand der Gebäude

Plangrundlage: ALKIS der Stadt Bad Liebenstein

N

Planer: **Wilke** Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: **Stadt Bad Liebenstein**
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender(at)bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.-Nr. 03	Maßstab 1:1500
Datum 17.09.2019	
Verzeichnis S:\BaLi - Steinbach planer\	
Dateiname BaLi Steinbach*.s12	
Bearbeiter J. Wolf	J. Sedlacek

2.6 Freiraumstruktur

2.6.1 Straßen / Wege /Plätze

Auch der Straßen- und Stadtraum weist ein heterogenes Erscheinungsbild auf, mit bereits sanierten, teilsanierten und unsanierte Bereichen. Mit Städtebaufördermitteln sind in den vergangenen Jahren erste Teilabschnitte im historischen Ortskern saniert worden. Um dem historischen Ortsbild gerecht zu werden, wurde Granit als Oberflächenmaterial zur Straßen- und Platzgestaltung gewählt.

Auffallend hoch ist allerdings der Anteil der unsanierten Straßen im Steinbacher Ortskern. Es sind erhebliche Defizite im Bestand der Oberflächen zu verzeichnen. Einerseits sind bituminöse Oberflächen teilweise stark beschädigt und andererseits sind Straßen und Wege durch eine wassergebundene Wegedecke unzureichend ausgebaut.

Der desolate Zustand des Straßenraumes ist für eine defizitäre Erscheinung des Ortsbildes verantwortlich. Für das Sanierungsgebiet besteht deshalb ein hoher Handlungsbedarf zur Instandsetzung des Straßenraumes – hinsichtlich Funktion und Gestaltung. Aufgrund des hohen Parkdrucks und fehlender ausgebauter und ausgewiesener Parkplätze kommt es im Ort häufig zu „Wilden Parken". Vorhandene Stellplätze sind meist stark versiegelt. Eine Steinbacher Besonderheit sind mehrere topografisch bedingte steile Treppenanlagen im öffentlichen Raum. Fußläufige Verbindungen im Ortskern sollten gesichert werden.

Sanierter Ortskerneingang Alte Bahnhofstraße

Sanierte Schleiferstraße

Unsanierter Aufgang Burg

Ungestalteter Platzbereich

2.6.2 Grün- und Freiräume

Die Freiraumstruktur orientiert sich teilweise stark an den topographischen Gegebenheiten. Kallenbach und Steinbach prägen als Fließgewässer mit zum Großteil überbauten Auebereichen die Struktur des Ortes. Ein typisches Merkmal für Steinbach ist der hohe Anteil an privaten Gärten hinter den Gebäuden. Besonders in den Randbereichen des Sanierungsgebietes ist dieser Freiraumtyp dominant. Zudem nehmen Hof- und Erschließungsflächen einen hohen Flächenanteil in Anspruch. Als erhebliches Defizit ist der geringe Anteil öffentlicher Plätze und Freiräume im gesamten Sanierungsgebiet zu erkennen. Besonders im Ortskern fehlen öffentliche Grünstrukturen. Lediglich der historische Bergfriedhof und der öffentliche Spielplatz an der Bushaltestelle sind öffentlich zugängige Grünräume. Innerhalb des Sanierungsgebietes Steinbach besteht erheblicher Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität. Der historische Bergfriedhof bedarf einer Aufwertung, ebenso die Auebereiche von Kallenbach und Steinbach.

Öffentlicher Spielplatz an der Bushaltestelle

Brachfläche an der Straße Kälberzahl

Historischer Bergfriedhof, Blick auf Steinbach

Freigelegter Bachlauf

Karte: 04 Freiflächen

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach

Sanierungsgebiet
"Historischer Ortskern Steinbach"
Fr
Sp
Mp
B
H
P
Kirchweg
Markt
Lohgerbeich
Schulstraße
Alte Steinbachstraße
Am Steinbachgrund
Hauptstraße
Hüttenstraße
Hüttenweg
Hüttenteich
Hüttenbach
Steinbach
Bahnhofstraße
Schleifersteiner Straße
Schleifersteiner Straße
Schleifersteiner Stra

3. Analyse

In Auswertung der Bestandserhebungen wurden die festgestellten Potentiale und Mängel Steinbachs analysiert.

3.1. Potentiale

Dominantes Potential des Ortes ist Steinbachs ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr, eingebettet ist einen vielfältigen intakten Naturraum. Besonders die die Ausblicke in die Landschaft nimmt der Besucher Steinbachs positiv wahr.

Blick über Steinbach in Richtung Kirche

Ebenfalls positiv zu verzeichnen ist die begonnene Gestaltung des Steinbacher Marktes am "Grünen Baum". Hier sind die Oberflächen saniert. Der „Grüne Baum" wurde zu einem Kulturzentrum als Treff für Jung und Alt umgebaut.

Markt Steinbach

Grundsätzlich besteht Potential zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum dadurch, dass die Straßen und Plätze sich in kommunaler Hand befinden.

Von Privat wurde an einigen wenigen Stellen innerhalb des Ortes der Versuch unternommen, mit Blumen ein wenig Farbe in den Ort zu bringen

Garten am Breiten Wasser

Im Ortskern gibt es mehrere Baulücken, die nach § 34 BauGB unter Abstimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung als Neubauplatz zur Verfügung stehen. Über Zwischenerwerbe und ggfs. Beräumung durch die Kommune sowie anschließende Bodenordnung können zusätzlich Bauplätze für zeitgemäße Neubauten geschaffen werden. Diese Baulücken stellen somit ein Potential für die weitere Ortsentwicklung dar.

Von großem Wert und Nachhaltigkeit für die künftige Ortsentwicklung ist das Engagement der Bürger. In Steinbach gibt es ein reges Vereinsleben und viele Steinbacher setzen sich im Ehrenamt für ihren Ort ein. Innovative Ansätze zur Wasserkraftnutzung (Siehe1.3.2 "Steinbach hat Zukunft") oder die Mitfahrerbank sind Zeichen dafür, dass die Steinbacher für ihren Ort "in die Zukunft" denken.

Mitfahrerbank an der Alten Bahnhofstraße

Ein Alleinstellungsmerkmal besitzt der Ort durch das jährlich stattfindende internationale ADAC-Glasbachrennen. Dieses legendäre Motorsport-Straßenrennen auf der längsten, modernste und sicherste Bergrennstrecke Europas lockt an einem Wochenende Mitte Juni Besucher aus nah und fern an die Landesstraße westlich der Ortslage Steinbach. Das renomierte Rennen sollte besonderer Ansporn für die Steinbacher Bürger sein, ihren Ort den Besuchern würdig zu präsentieren.

Steinbach hat außerdem den Vorteil der Nähe zu Bad Liebenstein mit seinen Versorgungseinrichtungen. Die Kurkliniken Bad Liebenstein sind als Arbeitgeber und als "Standbein" für das Steinbacher Besucher-Beherbergungsgewerbe von großer Bedeutung.

Karte: 05 Potentiale

3.2. Mängel

Trotz der bisherigen Erfolge in der Sanierung Steinbachs seit 1998 sind noch erhebliche Mängel im Bereich der Hochbausubstanz und der öffentlichen Straßenräume zu verzeichnen. Auffallend ist die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Negativ schlägt auch das Fehlen eines einheitlichen zeitgemäßen Beschilderungssystems zu Buche. Aufgrund der topografisch sehr vielgestaltigen Situation Steinbachs steht der Ortsunkundige deshalb oft recht ratlos "in der Gegend".

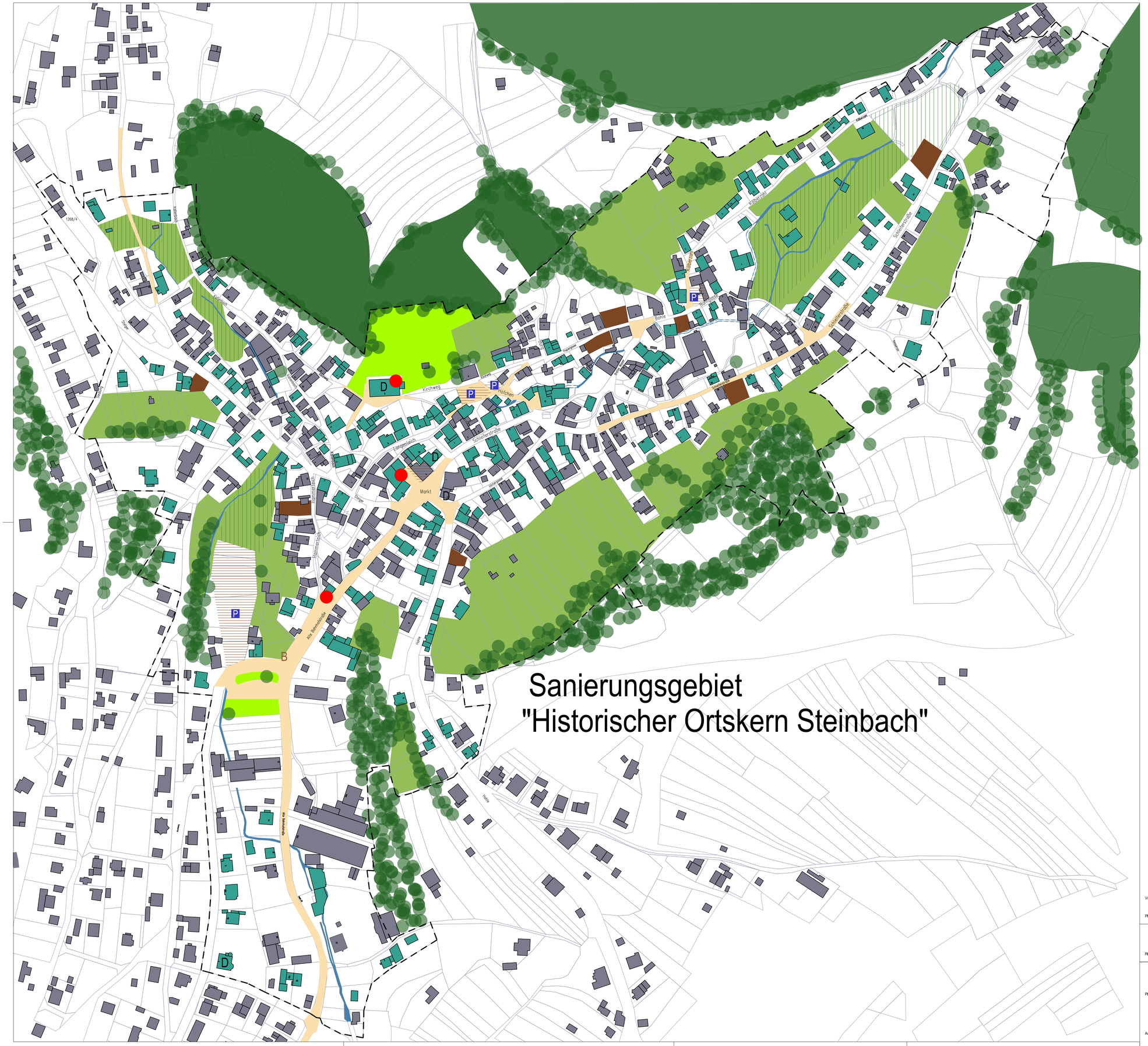
Bänke und öffentliche Mülleimer - nicht nur für Besucher sondern auch für den älteren Teil der Bevölkerung als Platz zum Ausruhen und für ein Schwätzchen – fehlen fast gänzlich im Steinbacher Ortskern. Grundsätzlich besteht vielfältiger Handlungsbedarf zur Reaktivierung und Attraktivierung des Ortskernes um den Zielen der Stadtsanierung gerecht zu werden.

Schrottimmobilie im Quartier Hammerteich

Ungestalteter Ortskerneingang

Karte 06 Mängel

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach


Sanierungsgebiet
"Historischer Ortskern Steinbach"
Kirchweg
Markt
Schützenstraße
Alte Bahnhofstraße
Hauptstraße
Hohle
Bahnhofstraße
Kirchstraße
Dorfstraße
Steige
Hainbachweg
Kirchweg
Hölzchen
Kirchplatz
Kirchstraße
Hainbachweg
Hainbachstraße
Hainbachweg
Hainbachstraße
Hainbachweg
Hainbach

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach

Sanierungsgebiet
"Historischer Ortskern Steinbach"
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
Kirchweg
Markt
Alte Bahnhofstraße
Hammerteichstraße
Schleiferstraße
Steiger
Bahnhofstraße
Schleifer Straße
Lohmerteich
Hammerteich
Dorfstraße
Hofteich
Breites Wasser
Steinbach
Straße
Straße
Straße

3.2.1 Handlungsschwerpunkte

Für Steinbach wurden 8 Handlungsschwerpunkte für die künftigen Jahre analysiert. Diese müssen im Zusammenwirken von Kommune und privaten Eigentümern in Angriff genommen werden, um Steinbach als Wohnstandort zu stabilisieren und den starken Bevölkerungsverlust aufzuhalten.

Handlungsschwerpunkt I

- Gewerbeobjekte Alte Bahnhofstraße

Bestand: - Große Baustrukturen, im Gegensatz zu restlicher Umgebungsbebauung unmaßstäblich,- Gebäude unsaniert / teilsaniert, optisch nicht ansprechend

Handlungsempfehlung: - Sanierung der Gebäude und Aufwertung des direkten Gebäudeumfeldes - private Maßnahme

Handlungsschwerpunkt II

- Brache am Spielplatz

Bestand: - Brachfläche zwischen Gewerbeobjekt und kommunalem Spielplatz

- unsaniertes, leerstehendes historisches Gebäude an der Liebensteiner Straße

Handlungsempfehlung: - Grunderwerb der Brachfläche, Umnutzung und Gestaltung zum Jugendanger - kommunale Maßnahme

- Sanierung des historischen Gebäudes, Umnutzung z.B. für Ferienwohnung - private Maßnahme

Handlungsschwerpunkt III

- Gastronomieumfeld Alte Bahnhofstraße

Bestand: - Denkmalensemble,

- Gebäude größtenteils unsaniert / teilsaniert, leerstehend, mit sehr negativer Auswirkung auf das Ortsbild am Südlichen Eingang zum Ortskern

- Schrottimmobilie

Handlungsempfehlung: - Zwischenerwerb und Beräumung der leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude (Bahnhofstraße 11,13), - kommunale Maßnahme

-Bodenordnung zur Herstellung eines nutzbaren Grundstückes - kommunale Maßnahme

- Verkauf des beräumten Grundstücks für Neubebauung

- Neubebauung (Wohngebäude), Wiederherstellung Raumkante mit Bäumen - private Maßnahme

Handlungsschwerpunkt IV

- Quartier Hammerteich

Bestand: -mehrere Gebäude denkmalgeschützt (Ensembleschutz)

- zentrale Brachfläche mit Schrottimmobilie

- Großteil der Gebäude unsaniert / teilsaniert

- massiver Leerstand im Quartier

- unsanierte Straßen

Handlungsempfehlung: - Kommunales Quartierskonzept zur Prioritätensetzung für Einzelvorhaben

- Grunderwerb der zentralen Schrottimmobilie durch Kommune

- Abriss der gewerbliche Brache und nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz im Quartier

- Bodenordnung, um Voraussetzung zur Umgestaltung und ggfs. Neubebauung zu schaffen

- Sanierung erhaltenswerter Gebäude

- Entwicklung der beräumten Brachflächen zu hochwertigem öffentlichen Quartiersinneren,

dadurch Verbesserung der Wohnqualität für die umliegenden Häuser - Kommunale Maßnahme

- Vergrößerung Büro Rennleitung Glasbachrennen/ Ergänzung mit Pkw-Stellplätzen für Rennleitung

- Straßensanierung

- Neubebauung (Wohngebäude) mit Wiederherstellung der Raumkante - private Maßnahme

Handlungsschwerpunkt V

- Westlicher Ortskerneingang Steiger 28-32

Bestand: - unsanierte, leerstehende Bausubstanz,

- ungünstige Grundstücke, zu dichte Überbauung

- Brachfläche

- unsanierte, zu schmale Straßen

Handlungsempfehlung: - Gebäudeabbruch , Sanierung erhaltenswerter Gebäude durch Privat

- Neubebauung (Wohngebäude) mit Wiederherstellung der Raumkante - private Maßnahme

- Grunderwerb durch Kommune für Bodenordnung zur Verbreiterung der Straße ,Neugestaltung des Ortskerneingangs mit optimiertem Straßenraumprofil - kommunale Maßnahme

Handlungsschwerpunkt VI

- Gewerbebrache Schleiferstraße 18a

Bestand: - unmaßstäbliche, unsanierte, leerstehende Gebäude ehemals gewerblicher Nutzung

- benachbartes Denkmalensemble, unsaniert bzw. teilsaniert

Handlungsempfehlung: - Zwischenerwerb und Beräumung der gewerbliche Brache - Kommunale Maßnahme

- Verkauf des beräumten Grundstücks für Neubebauung (Wohnstandort)

- Neubebauung in der 2. Reihe, Schließung der Raumkante durch Baum und Mauer - Private Maßnahme

- Sanierung benachbarter Gebäude durch Privat

Handlungsschwerpunkt VII

- Platz vor Schleiferstraße 13

Bestand: -Denkmalensemble

- Gebäudebestand unsaniert, leerstehend bzw. teilweise leerstehend

- Straßen und Platzfläche unsaniert

Handlungsempfehlung: -Teilabriss der Gebäude, Sanierung und Revitalisierung der restlichen Bausubstanz - private Maßnahme

- Sanierung der Straßen- und Platzfläche mit Schaffung öffentlicher Stellplätze - Kommunale Maßnahme

Handlungsschwerpunkt VIII

- Breites Wasser

Bestand: - Denkmalensemble

- überwiegend unsanierter Gebäudebestand, hoher Leerstand

- Straße unsaniert

Handlungsempfehlung: - Sanierung erhaltenswerter Gebäude durch Privat

- Zwischenerwerb, Abbruch desolater Bausubstanz, Bodenordnung für Neubebauung mit Wohngebäuden - Kommunale Maßnahme

- Grundstücksverkauf für Neubebauung

- Neubebauung (Wohngebäude) mit Wiederherstellung der Raumkante - Private Maßnahme

- Straßensanierung - Kommunale Maßnahme

4. Rahmenplanung

4.1. Baulich räumliches Konzept Steinbach 2030

Aufgrund der festgestellten Mängel Schlägt das baulich räumliche Konzept Maßnahmen an Gebäude vor: Sanierung, Rückbau oder Neubebauung. An den beschriebenen Handlungsschwerpunkten sind prioritität Rückbauten oder Sanierungen vorzunehmen und Grundstückszuschnitte zu optimieren, um eine moderne Neubebauung möglich zu machen. Durch den vorgeschlagenen Abbruch soll der Ort entdichtet und für die sanierten bzw. sanierungswürdigen verbleibenden Gebäude ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Bei aller angestrebten Entdichtung der Baustruktur ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung von ortsbildprägenden Raumkanten zu beachten. Das Konzept schlägt mehrere entsprechende Neubauten vor.

Die gewerbliche Brache im Hammerteich soll zurückgebaut und gegebenenfalls das Organisationsbüro für das Glasbachrennen erweitert werden. Für das gesamte Quartier "Hammerteich" ist aufgrund der besonders diffizilen Situation - Eigentumsverhältnisse, Hohe Leerstandsquote und desolater Bauzustand - eine vertiefende Planung mittels einer Quartiersstudie erforderlich.
Voraussetzung für die Lösung der baustrukturellen Probleme Steinbachs und Voraussetzung für den Abbruch desolater Gebäude ist neben der Eigentumsfrage die Klärung des Denkmalschutzstatusses für die Steinbacher Denkmalobjekte.

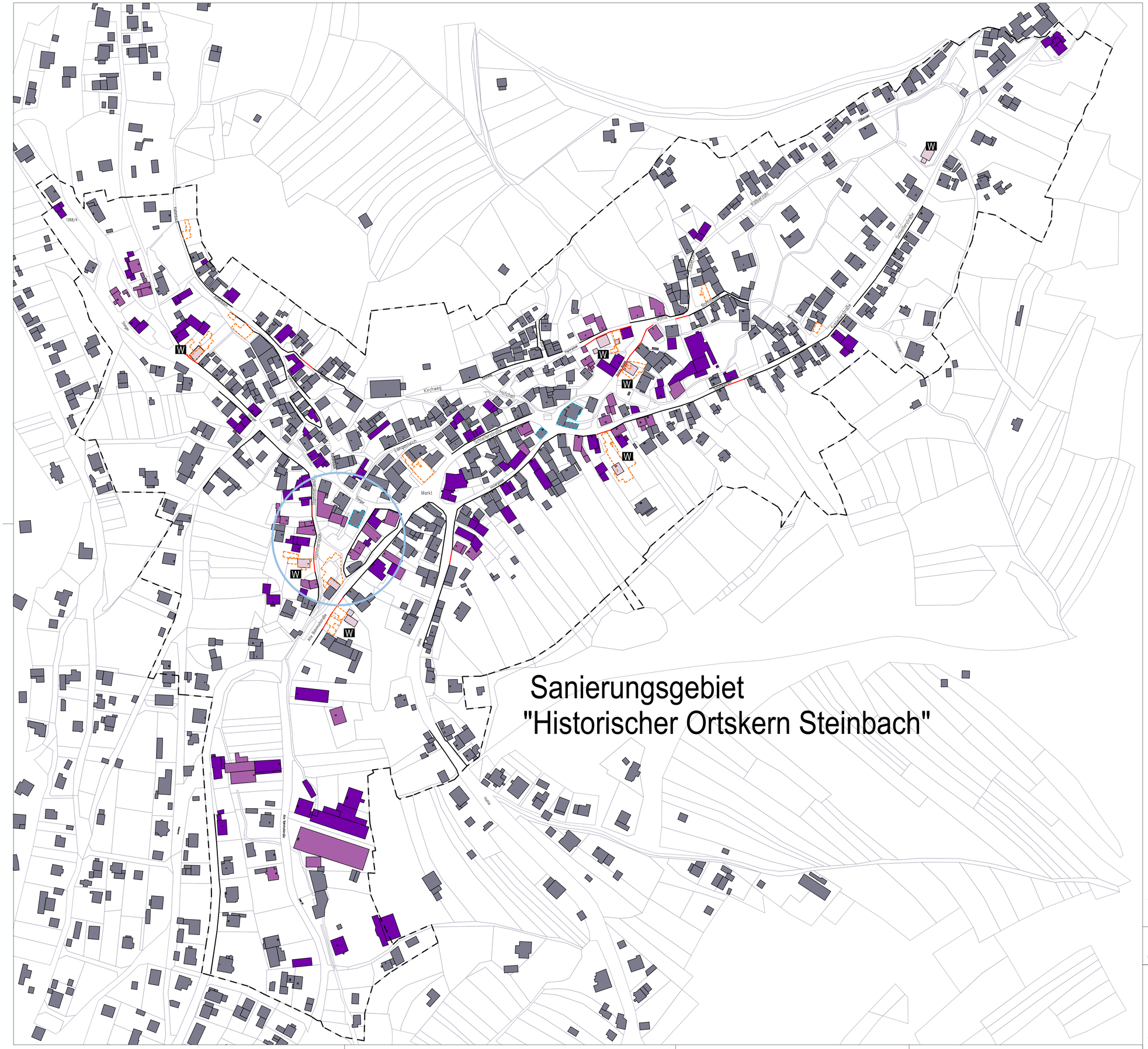
4.2. Freiraumkonzept Steinbach 2030

Für die Freiraumnutzung Steinbachs ist der Erhalt der Privaten Grünflächen am Ortsrand von großer Bedeutung. Um die Grünflächen in Steinbach zu stabilisieren und weiterzuentwickeln sollen die Auenbereiche entlang des Kallenbachs und des Steinbachs von Bebauung freigehalten werden. In Abstimmung mit dem kommunalen Gewässerentwicklungskonzept ist die Fortsetzung Sanierung bzw. Freilegung und Renaturierung der innerörtlichen Bachläufe erforderlich. Veränderungen an Gewässern müssen unter Einhaltung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG §36 Abs. 1 Satz 2) erfolgen.
Die 3 Schwerpunktbereiche für eine Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hochwertigem Oberflächenmaterial und entsprechender Möblierung und Beschilderung sind "Hammerteich", Markt" und der kleine Platz an der Schleiferstraße. Für den Bereich Hammerteich ist auch ein Gemeischaftsgarten für die Anwohner der umliegenden Häuser denkbar (Obst und Gemüse aus eigenem Anbau, ohne Herbizide, saisonal und ohne Verpackungsmüll). Grundsätzlich sollen einheimische Pflanzen zur Gestaltung von Privatgärten und öffentlichen Flächen zum Einsatz kommen.

Der Zielkatalog des Freiraumkonzeptes schlägt 3 Prioritätenstufen für die Sanierung des öffentlichen Raumes vor. In Abstimmung mit der Planung der Abwasserentsorgung ist eine Prioritätenliste für die Oberflächensanierung zu erstellen und selbige fortzusetzten. Pkw-Stellflächen sind zu ordnen, so wenig wie nötig zu befestigen und zu beschildern.

Besonderes Augenmerk ist bei der Realisierung auf die Aufwertung der Eingangsbereiche in den Ortskern zu legen. Die fußläufigen Verbindungen im Ortskern sollten gesichert werden. Wichtig ist außerdem die Vernetzung des Sanierungsgebietes sowohl mit Bad Liebenstein - über den geplanten Fuß/Radweg - und mit dem Altenstein sowie dem

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach



Planung

Baulich räumliches Konzept

MAßNAHMEN AN GEBÄUDEN

- Sanierung dringend erforderlich
- Sanierung notwendig
- Rückbau von Gebäuden
- Gebäude zur Disposition
- Neubau vorgeschlagen
- W Flächen für Wohnen

MAßNAHMEN AN QUARTIEREN

- Wiederherstellung von Quartierskanten
- zu erhaltende Quartierskanten
- Separates Quartierskonzept erforderlich

SONSTIGES

- sonstige Gebäude
- Flurstücksgrenze

Vorhaben: Rahmenplan 2018 für Steinbach, OT von Bad Liebenstein

Plan: Baulich räumliches Konzept Steinbach 2030

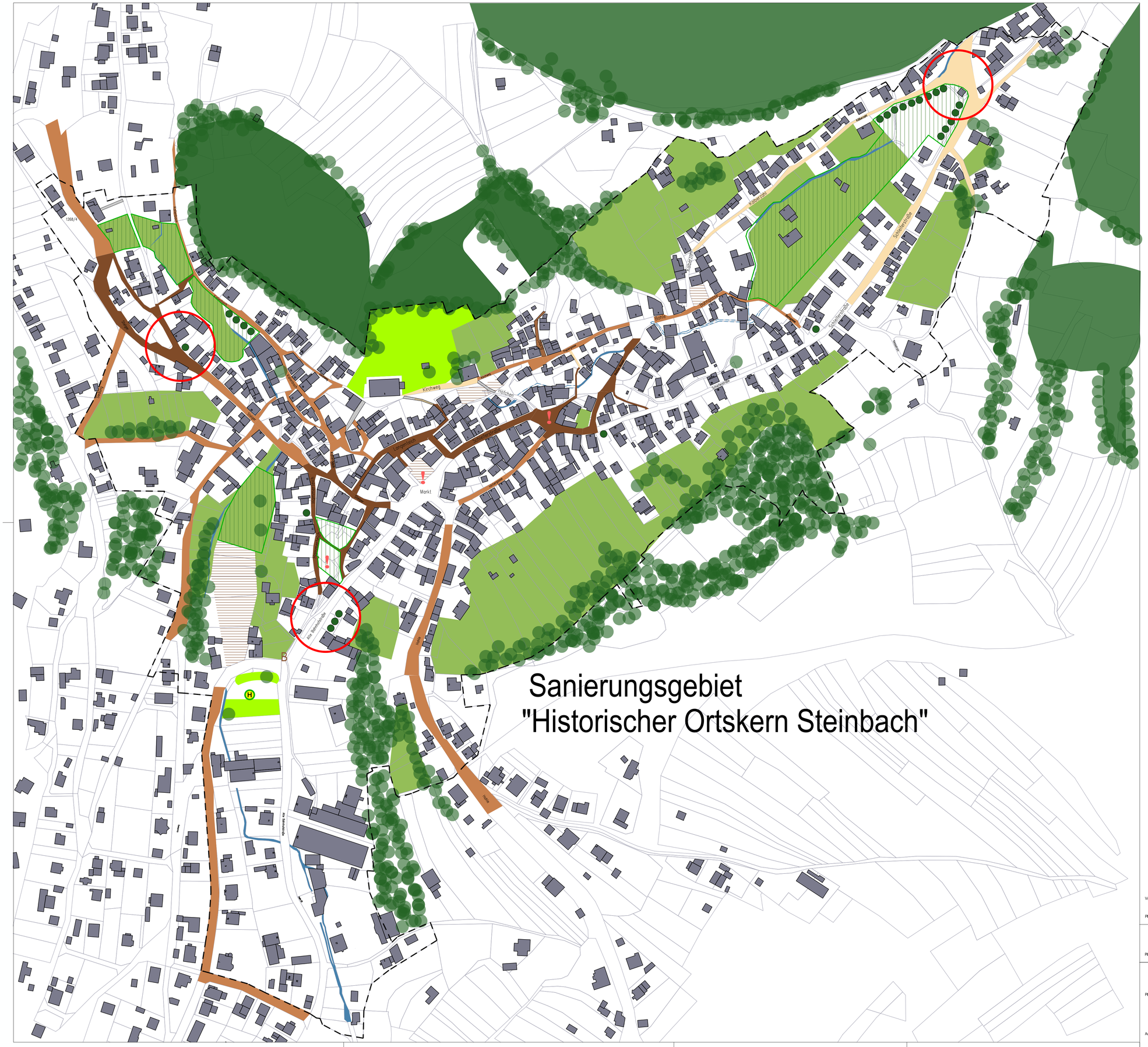
Plangrundlage: ALKIS der Stadt Bad Liebenstein

N

Planer: **Wilke** Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: **Stadt Bad Liebenstein**
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender(at)bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

07 (Zeichn.–Nr.)	1:1500 (Maßstab)
17.09.2019 (Datum)	
S:\BaLi Steinbach\ pläne\ (Verzeichnis)	
BaLi Steinbach*.s12 (Dateiname)	
J. Wolf (Bearbeiter)	J. Sedlacek



Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach

Planung

Freiraumkonzept

MAßNAHMEN IM FREIRAUM

- von Bebauung freizuhaltende Quartiersinnenräume
- öffentliche Grünfläche, zu erhalten bzw. aufzuwerten
- private Grünflächen, zu erhalten
- Offener Bachlauf
- Waldfläche
- Baumbestand
- Baumneupflanzung zur Raumbildung
- ! Gestaltungsschwerpunkt im öffentlichen Raum

ZIELKATALOG: ÖFFENTLICHER RAUM

Aufwertung/ Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen

- 1. Priorität
- 2. Priorität
- 3. Priorität
- strukturell neu zu gestaltende Eingangsbereiche
- Aufwertung von Pkw-Stellplatzflächen
  Umgestaltung / Minimierung der Stellplatzversiegelung

SONSTIGES

- Gebäude 2030
- Treppenanlage
- H Bushaltestelle
- B Mitfahrerbank
- Flurstücksgrenze

Vorhaben: Rahmenplan 2018 für Steinbach, OT von Bad Liebenstein

Plan: Freiraumkonzept Steinbach 2030

Plangrundlage: ALKIS der Stadt Bad Liebenstein

N

Planer: **Wilke** Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: **Stadt Bad Liebenstein**
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender(at)bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

08 Zeichn.-Nr.	1:1500 Maßstab
17.09.2019 Datum	
S:\BaLi Steinbach\ planer\ Verzeichnis	
BaLi Steinbach*.s12 Dateiname	
J. Wolf Bearbeiter	J. Sedlacek

Rennsteig. Zum Straßen- und Wegenetz gehört auch ein zeitgemäßes Beschilderungssystem für den gesamten Ort Bad Liebenstein einschließlich aller Ortsteile

4.3. Immobilienmanagement und Förderung

Als ein Schlüsselprojekt im Ergebnis der Rahmenplanfortschreibung ist ein konsequentes Immobilienmanagement für die im Ort befindlichen Leerstandsobjekte und Schrottimmobilien erforderlich. Die entsprechenden Grundstückseigentümer müssen ermittelt und angeschrieben werden. Bei Grundstücken von Wichtigkeit für die Ortsentwicklung muss die Gemeinde die Flächen erwerben und beräumen.

Grunderwerb und Beräumung durch die Kommune kann mit Städtebaufördermitteln aus dem Landesprogramm TL-S finanziell unterstützt werden. Nur 1/3 der förderfähigen Kosten muss die Gemeinden tragen, die anderen 2/3 übernimmt das Land Thüringen. Entsprechend des Maßnahmenplanes zum Rahmenplan wurden bereits 2018 Fördermittel für 2019 beantragt. Auch für die Folgejahre gibt es bereits eine Prioritätenliste.

Flächen, die künftig als öffentliche Fläche gestaltet und genutzt werden sollen gehen nach dem Grunderwerb ins Eigentum der Gemeinde über. Für Flächen, die später z.B. als Baugrundstück an Privat verkauft werden sollen wird der Zwischenerwerb gefördert. Wird das betreffende Grundstück oder Teile davon weiterverkauft, fließt die Einnahme auf ein speziell anzulegendes Konto. Aus dieser "Sanierungsbedingten Einnahme" können wieder neue Vorhaben gefördert werden, sogar ohne Mitleistungsanteil der Gemeinde. Das 1/3 Anteil der Gemeinde ist in dieser sanierungsbedingten Einnahme bereits enthalten.

4.4. Bürgerengagement

Dem Sanierungsstau und den sinkenden Einwohnerzahlen zum Trotz hat sich in Steinbach ein reges Vereinsleben erhalten bzw. entwickelt. Von der Kirmes - mit Kinderkirmes - bis hin zum lebendigen Adventskalender und kleinem Adventsmarkt sind die verschiedensten gemeinsamen Aktivitäten Teil der "Seele" und ein besonders Potential des Ortes. Vom Verein "Steinbach hat Zukunft" war bereits die Rede. Wenn es gelingt, aus den gemeinsamen regelmäßigen Treffen des Vereins Taten zur Aufwertung des Ortsbildes werden zu lassen, ist Steinbach auf einem guten Weg, "eine Zukunft zu haben". Einen Ansatz könnte zum Beispiel ein jährlicher ortsinterner Wettbewerb "Schönste Haustür" oder Schönster Blumenschmuck sein. Als Preis wäre z.B. einen Gutschein für eine Gärtnerei gut geeignet. Grundsätzlich sind der Kreativität für gemeinsame Aktionen zur Ortsverschönerung keine Grenzen gesetzt. Die Aufgaben sollten aber überschaubar und für Privatpersonen machbar sein, damit sich genügend Mitmacher und Freiwillige finden.

4.5. Sanierungsziele

Ein übergeordnetes grundsätzliches Sanierungsziel mit Leitbildfunktion für Steinbach besteht in der Entwicklung zum individuellen Wohnstandort mit Versorgungsangeboten, entsprechendem Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Übergeordnete Sanierungsziele

- Schutz und Weiterentwicklung des den Ort umgebenden Naturraumes
- Vermeidung der Beeinträchtigung der Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion z.B. durch Wasserverschmutzungen, Luftverunreinigungen, Windkraftanlagen im näheren Umfeld
- Durchführung eine Immobilienmanagements zur Umsetzung gesamtörtlicher Entwicklungsziele
- Klärung des Denkmalschutzstatus'

Nutzung

- Stabilisierung und Verbesserung der Wohnfunktion des Ortes
- Integration von nicht störendem Handel, Dienstleistungen und Handwerk
- Weiterentwickung der touristischen Infrastruktur in verträglichem Maß
- Weiterführung der Traditionspflege

Baustruktur und Ortsbild

- Behebung städtebaulicher Missstände
- Attraktivierung des Ortsbildes, Gebäude und Oberflächen im öffentlichen Raum betreffend
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Einhaltung der Gestaltungssatzung
- Entdichtung und ggfs. Reparatur des städtebaulichen Gefüges
- Aufwertung der Ortskerneingänge

Grün- und Freiflächen

- Erhalt und Weiterentwicklung des Grünanteils im Ort
- Erhalt der Gärten am Ortsrand
- Aufwertung, Neuordnung und Vernetzung vorhandener Grünräume
- Verbesserung der Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum
- Erhöhung des Freiraumanteils in zu dicht überbauten Bereichen
- Erweiterung des Spielplatzes zum Jugendanger
- Funktionaler und ortsbildgerechter Ausbau des Straßen- und Wegenetzes

Verkehr

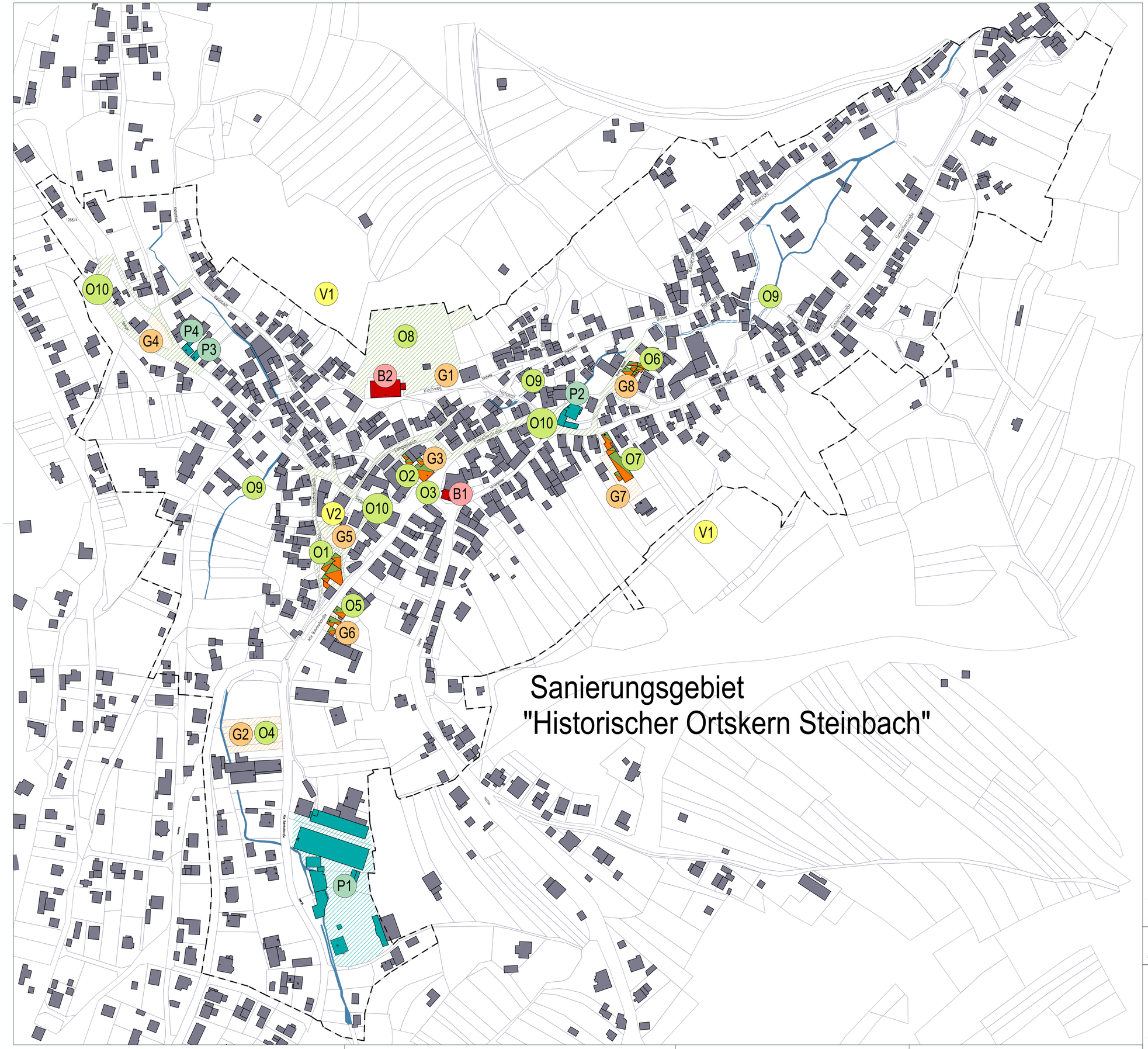
- Verbesserung der Straßenraumprofile, ggfs. durch Bodenordnung
- Neuordnung und Aufwertung des Parkraumes im Ortskern
- Optimierung und Ergänzung der Beschilderung

4.6. Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind alle vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen nach Kostengruppen sortiert aufgelistet. Eine zeitliche Priorisierung muss in Abhängigkeit mit dem städtischen Haushalt und der Klärung der Eigentumsfragen erfolgen.

Für alle beabsichtigten Maßnahmen ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln zu prüfen und ggfs. zu beantragen. Jährlich ist auf der Grundlage des Maßnahmenplanes entsprechend der kommunalen Haushaltslage ein Jahresprogrammantrag für das Thüringer Landesprogramm TL-S bzw. ein anderes geeignetes Förderprogramm zu stellen.

Städtebaulicher Rahmenplan 2018 für das Sanierungsgebiet Steinbach



Planung

Maßnahmenplan

VORBEREITUNG

- V1 Leerstandskataster und Revitalisierungskonzept
- V2 Quartierskonzept "Hammerteich"

GRUNDERWERB

- G1 Grunderwerb für Gestaltung Kirchumfeld
- G2 Grunderwerb für Gestaltung Jugendanger
- G3 Grunderwerb Markt 4
- G4 Grunderwerb westlicher Ortskerneingang
- G5 Grunderwerb Hammerteich
- G6 Zwischenerwerb Alte Bahnhofstraße 11/13
- G7 Zwischenerwerb Schleiferstraße 18a
- G8 Zwischenerwerb Breites Wasser 4

ORDNUNGSMAßNAHMEN

- O1 Brachenrevitalisierung Hammerteich
- O2 Rückbau Markt 4
- O3 Gestaltung Neuer Markt Steinbach
- O4 Gestaltung Jugendanger
- O5 Abbruch Alte Bahnhofstraße 11/13
- O6 Abbruch Breites Wasser 4
- O7 Abbruch Schleiferstraße 18a
- O8 Aufwertung Bergfriedhof
- O9 Aufwertung und Freilegung Bachläufe
- O10 Sanierung öffentlicher Straßenräume

KOMMUNALE BAUMAßNAHMEN

- B1 Sanierung Markt 3
- B2 Sanierung Evangelische Kirche

PRIVATE BAU- UND ORDNUNGSMAßNAHMEN

- P1 Sanierung Gewerbe Alte Bahnhofstraße
- P2 Teilabbruch und Umbau Schleiferstraße 13
- P3 Ersatzneubau Steiger 28
- P4 Abbruch Steiger 30

Vorhaben: Rahmenplan 2018 für Steinbach, OT von Bad Liebenstein

Plan: Maßnahmenplan

Plangrundlage: ALKIS der Stadt Bad Liebenstein

N

Planer: **Wilke** Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: **Stadt Bad Liebenstein**
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender(at)bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

09 Zeichn.-Nr.	1:1500 Maßstab
17.09.2019 Datum	
S:\BaLi Steinbach\ planer\ Verzeichnis	
BaLi Steinbach*.s12 Dateiname	
J. Wolf Bearbeiter	J. Sedlacek

4.7. Kostenrahmen

Maßnahmen	Euro (brutto)
Vorbereitung	
Leerstandskataster und Revitalisierungskonzept	12.000,00
Quartierskonzept „Hammerteich"	15.000,00
Zwischensumme Vorbereitung	**27.000,00**
Grunderwerb	
Grunderwerb für Gestaltung Kirchumfeld	5.000,00
Grunderwerb für Gestaltung Jugendanger	20.000,00
Grunderwerb Markt 4	65.000,00
Grunderwerb Westlicher Ortskeneingang	5.000,00
Grunderwerb Hammerteich	18.000,00
Zwischenerwerb Alte Bahnhofstraße 11/13	20.000,00
Zwischenerwerb Schleiferstraße 18	25.000,00
Zwischenerwerb Breites Wasser	8.000,00
Zwischensumme Grunderwerb	**168.000,00**
Ordnungsmaßnahmen	
Brachenrevitalisierung Hammerteich	190.000,00
Rückbau Markt 4	70.000,00
Gestaltung Neuer Markt Steinbach	160.000,00
Gestaltung Jugendanger	240.000,00
Abbruch alte Bahnhofstraße 11/13	40.000,00
Abbruch Breites Wasser 4	30.000,00
Abbruch Schleiferstraße 18a	80.000,00
Aufwertung Bergfriedhof/Sanierung Erschließung	100.000,00
Sanierung öffentlicher Straßenräume	1.150.000,00
Zwischensumme Ordnungsmaßnahmen	**2.060.000,00**
Kommunale Baumaßnahmen	
Sanierung Markt 3	240.000,00
Sanierung Evangelische Kirche	450.000,00
Zwischensumme Kommunale Baumaßnahmen	**690.000,00**
Private Baumaßnahmen	
Zuschuss Sanierung Gewerbe Alte Bahnhofstraße	50.000,00
Zuschuss Teilabbruch und Umbau Schleiferstraße 13	50.000,00
Zwischensumme Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen	**100.000,00**
Gesamtsumme Geschätzte Kosten	**3.045.000,00**
Mitleistungsanteil Kommune 1/3	1.015.000,00
Zuwendung Land Thüringen 2/3	2.030.000,00