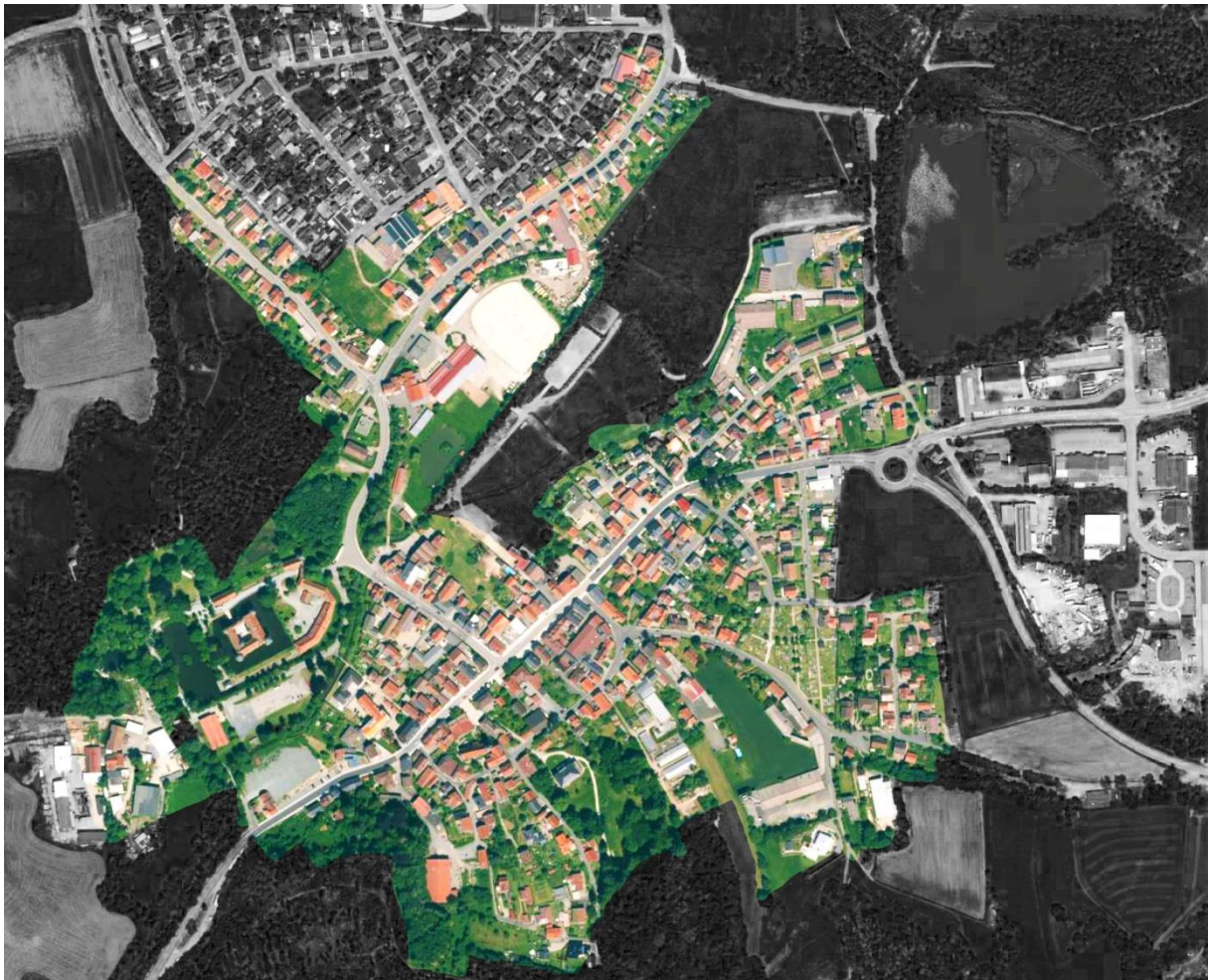




Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Ergebnisbericht (VORABZUG)

von Markt Mitwitz
Stand November 2020, ergänzt März 2021



Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

Markt Mitwitz
Coburger Str. 14
96268 Mitwitz

Auftragnehmer:



Gerd Peter Lauer, Architekt Dipl. Ing. Univ.
Miriam Lebok, Architektin Dipl. Ing. Univ.
Gabelsberger Str. 16a 96215 Lichtenfels
Fon: (09571) 92320 Fax: (09571) 923277
E-Mail: info@lauer-lebok.de
www.lauer-lebok.de

**Ergänzender Inhalt aus folgenden
Ergebnisberichten:**

Stadtentwicklungskonzept 2011 Dürsch

Impulskonzept, Euro Campus Grünes Band Mitwitz-
Naturpark Frankenwald, Karlo Hujber-Ideenkreis

Entwurf: Stadtgestalt, Frei- und Verkehrsanlagen –
Aufwertung des Bereichs Ortsdurchfahrt Mitwitz / B 303,
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR DR. ING.
H. HOLL, 2013

Gefördert durch:

Dieses Projekt wird im Bayerischen
Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats
Bayern gefördert



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Stand

November 2020, ergänzt März 2021

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberrecht nicht beim Büro Lauer+Lebok Architekten Part GmbH liegt, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet. Auf ein Abbildungs- und Tabellenverzeichnis wurde deshalb verzichtet.

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Sachstand und Chronologie	5
1.2. Umgriff des Untersuchungsgebietes der VU	6
2. Informationen zum Markt Mitwitz	7
2.1. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
2.3. Historie, Geschichtliche Entwicklung	19
2.4. Demographie	29
2.5. Gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet	32
2.6. Tourismus	35
2.7. Bildung und Soziale Infrastruktur	39
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	42
3.1. Analyse Ortsbild	43
3.2. Art der baulichen Nutzung	47
3.3. Das bauliche Gefüge	52
3.4. Baulicher Zustand	56
3.5. Brachen und Leerstände	59
3.6. Baualter - Denkmalliste	61
3.7. Verkehrsanalyse	63
3.8. Grünordnung / Ökologie	77
3.9. Städtebauliche Missstände	79
3.10. Entwicklungsflächen	89
4. Leitfaden „Städtebauliches Entwicklungskonzept“	92
4.1. Leitidee des Impulskonzeptes "Grünes Band" Mitwitz	94
4.2. Allgemeine Zielsetzungen	95
5. Rahmenplan – Konzept	98
5.1. Bereich Ortsdurchfahrt der B 303 Alt (Kronacher Str. / Coburger Str.)	99
5.2. Bereich Neue Ortsmitte Mitwitz	100
5.3. Bereich Ortseingang S/W, Coburger Str. und ehemalige Fabrik Fischer	102
5.4. Bereich Maßnahme Wasserschloss und Umfeld	106
5.5. Gestalterische Aufwertung Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße	108
5.6. Bereich nördliche Ortseinfahrt, Neundorfer Str., Sonneberger Str., Pächtershofgelände Gestaltung Mauer und Umfeld	110
5.7. Bereiche Kirche / Kirchstraße / „Zapfenhaus“ und Umfeld	112
5.8. Burgstaller Weg, Bereich ehemalige Fa. Thiele und Umfeld	114
5.9. Erhalt und Weiterentwicklung wichtiger Grünstrukturen und Wasserläufe	116
5.10. Einrichtung Stadtumbaumanagement	117
5.11. Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms, Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen	118
5.12. Zusammenfassung Maßnahmen – Grober Zeitrahmen – grob geschätzte Kosten	123
6. Vorschlag für Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern – Markt Mitwitz“	125
7. Bürgerbeteiligung	128
7.12. Erster Workshop	128
7.13. Zweiter Workshop	128
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	134

1. Einleitung

Der Markt Mitwitz hat erkannt, dass zur Verbesserung der bestehenden Verhältnisse im Kernbereich der Gemeinde die Fortschreibung und Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1995 unumgänglich ist. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Markt Mitwitz aus dem Jahr 2011, erarbeitet durch das Büro DIS - Dr. Dürsch, soll in der aktualisierten VU ein umfassendes Sanierungs-, Erhaltungs- und Erneuerungsprogramm in einem städtebaulichen Rahmenplan zusammengefasst aufgezeigt werden.

Der Gemeinderat von Mitwitz hat in seiner Sitzung vom 27.09.2011 für das Untersuchungsgebiet „Erweiterter Ortskern Mitwitz“ gem. § 141 BauGB die Aktualisierung und Fortschreibung der zwischenzeitlich in Teilbereichen überholten Vorbereitenden Untersuchungen VU aus dem Jahr 1995 beschlossen. Diese sollen die Frage klären, ob und in welchem Umfang im festgelegten Untersuchungsgebiet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch BauGB notwendig sind bzw. wie hinsichtlich der Festsetzung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern – Markt Mitwitz“ verfahren werden soll.

Anlass für die Aktualisierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung ist zugleich die inhaltliche Weiterführung der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Büros DIS – Dr. Dürsch für den Markt Mitwitz aus dem Jahr 2011, hier mit dem räumlichen Schwerpunkt der Ortsmitte, die im Wesentlichen durch den historisch gewachsenen Ortskern geprägt ist.

Dabei geht es um die Frage, wie den Folgen des strukturellen Wandels, der einen Rückgang der Bevölkerung, einen Verlust an Arbeitsplätzen sowie in der Folge einen zunehmenden Leerstand im Gebäudebestand bedeutete, begegnet und entgegengewirkt werden kann. Eine Entwicklung, welche strukturelle Probleme lösen soll, bedarf eines umfassenden und abgestimmten Handlungskonzeptes für die Zukunft.

Der vorliegende Ergebnisbericht über die Aktualisierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen ist gleichermaßen Ergebnis umfangreicher eigener Recherchen sowie die Weiterführung der Ergebnisse aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 29.09.2020 wurden die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme und der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans erläutert und vom Gemeinderat gebilligt.

1.1. Sachstand und Chronologie

Bereits im Jahr 1995 wurden erstmals Vorbereitende Untersuchungen im Ortskern von Mitwitz durchgeführt und entsprechende städtebauliche Missstände analysiert und aufgezeigt. In Verbindung mit den Ergebnissen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Markt Mitwitz aus dem Jahr 2011, erarbeitet durch das Büro DIS - Dr. Dürsch, sollen nunmehr die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Gebiet "Erweiterter Ortskern Mitwitz" neu eingeleitet und aktualisiert werden.

- **1990 - 1995** **Vorbereitende Untersuchungen**
- 1992 - 1993 Neugestaltung Rathausplatz mit Umfeld
- 1994 - 1995 Neugestaltung Schulstraße

- 1996 – 2011 Nur wenige Aktivitäten in Bezug auf Städtebauförderung
- 27.09.2011 Beschluss des „Stadtumbaugebiets Ortsmitte Mitwitz“, bekannt gemacht am 11.11.2011
- 27.09.2011 Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen, bekannt gemacht am 08.11.2011
- 2011 Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK
- 2012 Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen
- 2012 - 2014 Machbarkeitsstudie „Ort schafft Mitte“
- 2013 - 2014 Ersatzneubau Lager, Abbruch alte Werkstatt (Antiquitätenhandel)
- 2013 - 2017 Notwendige Brandwände als Ordnungsmaßnahme
- 2015 - 2016 Umbau ehemalige Scheune in Arztpraxis (Dr. Rudolph)
- 2015 - 2019 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt
- 2013 - 2015 Neugestaltung Westliche Ortseinfahrt
- Abbruch Fa. Fischer, Betriebsverlagerung Fa. Wicklein + Wachter
- 2015 - 2016 Planungswerkstatt Westliche Ortseinfahrt
- 2016 Tag der Städtebauförderung in Mitwitz
- 2018 Baugenehmigung Bauernhaus Kronacher Str. 3
- 2019 Beginn Rückbauarbeiten Kronacher Str. 3
- 2019 Machbarkeitsstudie Wasserschloss
- 2020 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept ILEK (Allianz B303+)
- **2020** **Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen**
- Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet

1.2. Umgriff des Untersuchungsgebietes der VU

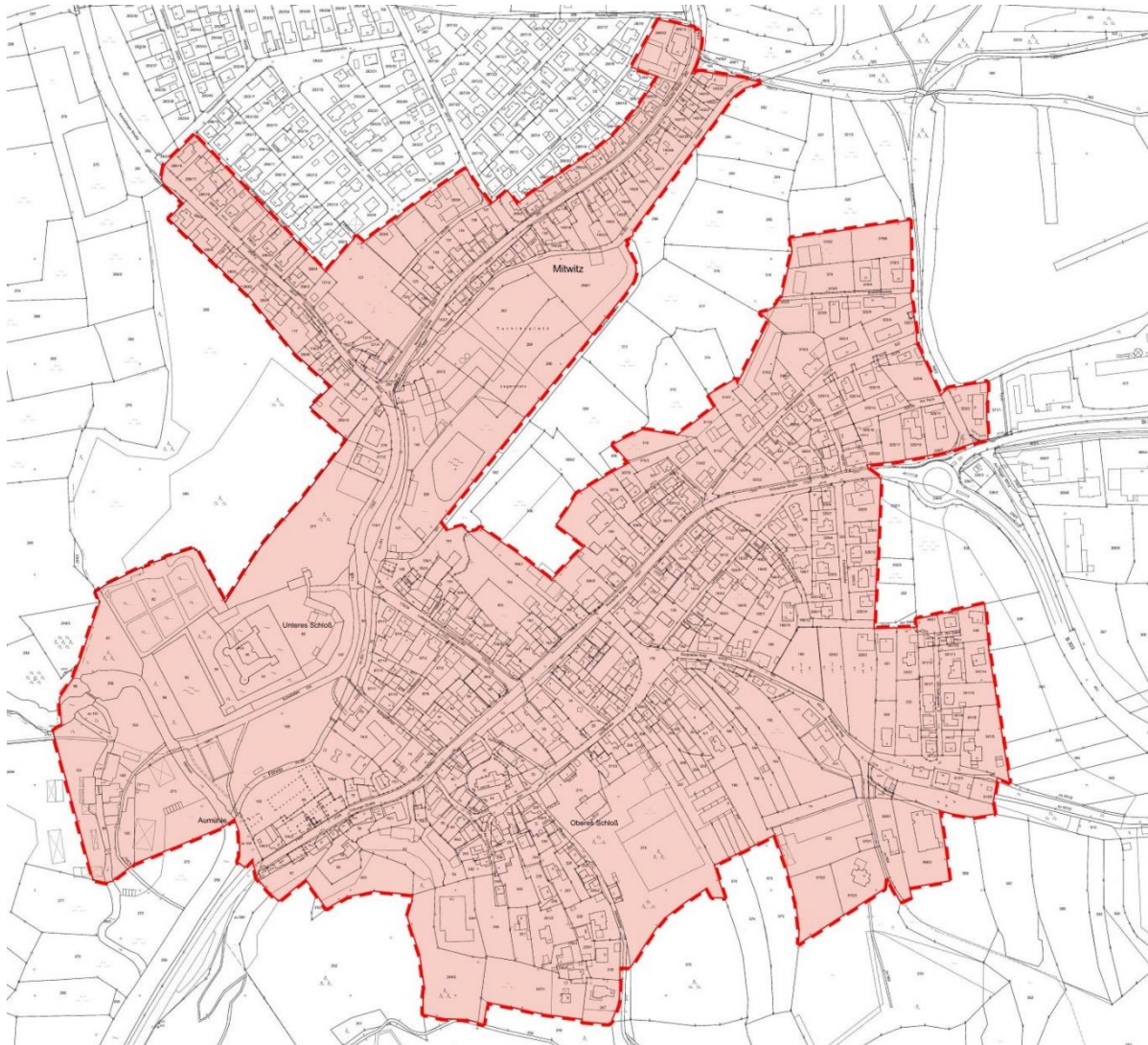


Abb. 1 Umgriff des Untersuchungsgebietes, Lauer+Lebok Architekten PartGmbH

Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 45 Hektar und umfasst im Wesentlichen folgende Gebiete:

- Bebauung beidseits der Coburger Straße / Kronacher Straße, vom westlichen Ortseingang bis zur östlichen Einmündung des Breitenseeweges in die Kronacher Straße (östlich des Kreisverkehrs)
- Bebauung beidseits der Straßen Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße, Schlossallee, Unteres Schloss (Wasserschloss), Schulstraße, Wiesenweg, Breitenseeweg und Am Teich
- Kirchstraße und Kirche
- Bebauung beidseits der Neundorfer Straße
- Bebauung beidseits der Sonneberger Straße
- Bebauung südlich der Schlesierstraße und westlich der Pinsenhofstraße (bis Einmündung der Schlesierstraße)
- nordöstlicher Bereich der Neundorfer Straße
- nordwestlicher Bereich der Sonnenberger Straße
- östlicher Bereich der Ortsmitte, im Bereich des Breitenseeweges und im Bereich der Friedhofstraße
- Bebauung beidseits der Straßen Am grünen Tal, Jakobsberg, Burgstaller Weg, Lindenweg, L.-A.-Freund-Weg, Friedhofstraße, Am Säbel und Am Wolfsgarten
- westlicher Bereich der Ortsmitte, im Bereich des Wasserschlosses Mitwitz

2. Informationen zum Markt Mitwitz

2.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Entwicklung des Marktes Mitwitz durch die städtebauliche Sanierung bedarf neben der Berücksichtigung sozialer und wirtschaftlicher Voraussetzungen in ihrer Zielausrichtung auch der Abstimmung mit den übergeordneten Planungen und mit konkreteren Zielvorstellungen auf gemeindlicher Ebene.

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Oberfranken West

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das querschnittsorientierte Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung. Im LEP sind die für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns wichtigen Grundsätze und Ziele festgelegt. Seit über 30 Jahren ist das LEP Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es stellt ein wesentliches Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: Ziel ist die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Das LEP hat zur Aufgabe, die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, zum Abbau vorhandener Disparitäten im Land beizutragen und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren und Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Das Planungsgebiet wird im LEP der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ zugeordnet. Gemäß dem o. g. Leitziel der Landesplanung sollen diese Teilräume so entwickelt werden, dass vorhandene Strukturschwächen, hier vor allem die Folgen der jahrzehntelangen Lage im Zonenrandgebiet, abgebaut werden, um landesweit gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Der Markt Mitwitz liegt an der nördlichen Grenze der Planungsregion 4 Oberfranken West im Landkreis Kronach, zwischen dem Oberzentrum Coburg und dem Mittelzentrum Kronach an der B303. Damit befindet sich Mitwitz räumlich in einer für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Kronach sehr günstigen Lage.

Die Entfernung zu den Mittelzentren: Lichtenfels ca. 22 km, Kulmbach ca. 30 km, Kronach ca. 10 km.

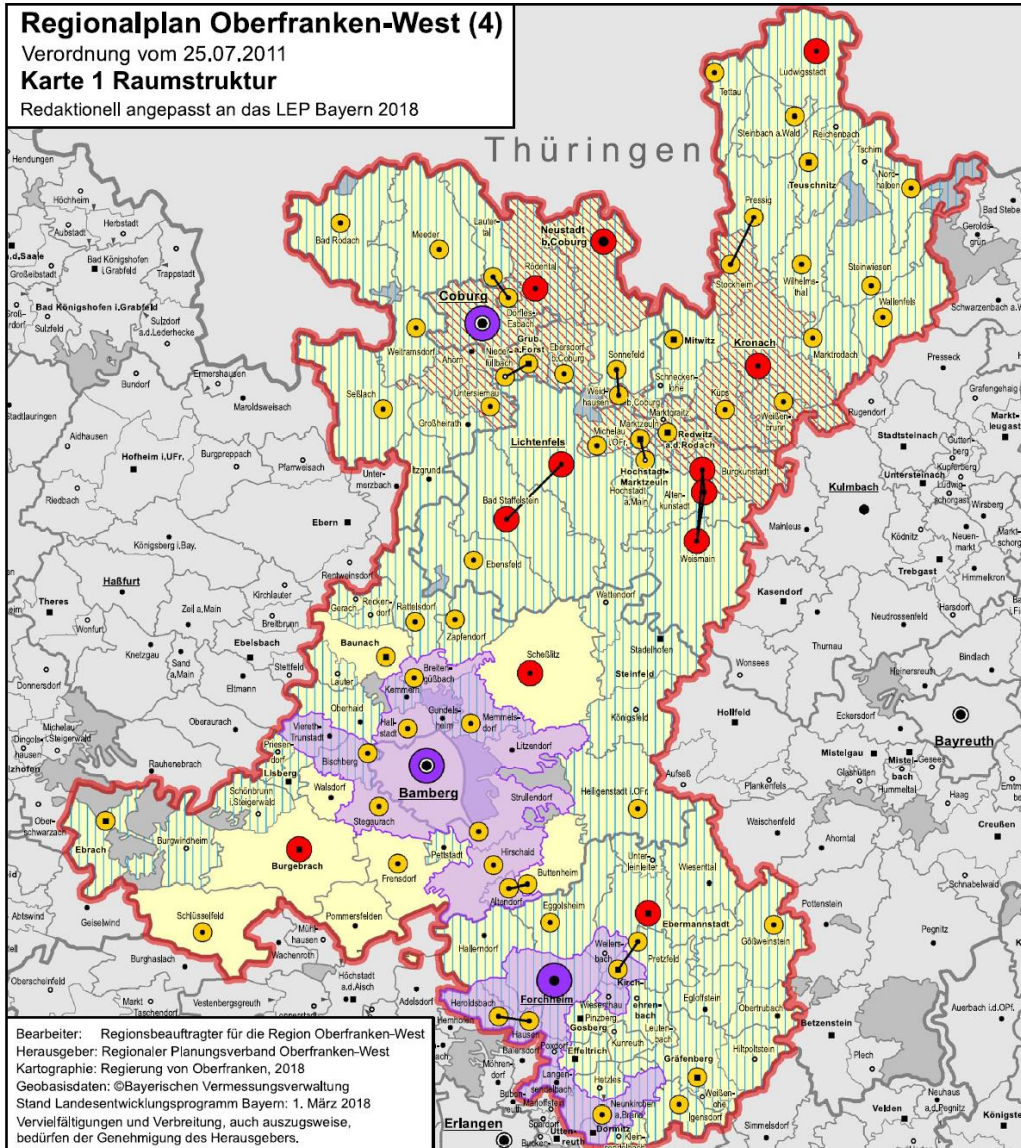
Die Entfernung zu den Oberzentren: Bamberg ca. 58 km, Bayreuth ca. 50 km und Coburg ca. 23 km.

Der Markt Mitwitz ist nach Aussage des LEP ein Kleinzentrum das hauptsächlich der Versorgung der umliegenden Gemeindeteile Neundorf, Steinach a. d. Steinach, Hof a. d. Steinach, Horb a. d. Steinach, Leutendorf bei Coburg, Burgstall, Kaltenbrunn mit Bächlein und Schwärzdorf dient.¹

¹ Fußnote: vgl. www.oberfranken-west.de

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB



Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch erläuterte Darstellungen verbaler Ziele

- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Allgemeiner Ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Regionsgrenze

Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Mitgliedsgemeinde
- Verwaltungsgemeinschaft (VG)
- Große Kreisstadt
- Kreisfreie Stadt
- Gemeinde mit VG-Sitz
- Große Kreisstadt mit VG-Sitz

- Landesgrenze
 - Regierungsbezirksgrenze
 - Landkreisgrenze
 - Grenze der Kreisfreien Städte
 - Verwaltungsgemeinschaft
 - Gemeindengrenze
 - Mitgliedsgemeinde
 - Gemeindefreie Gebiete
- 0 2,5 5 10 15 20 km
1:500,000

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberfranken West

Die Inhalte des Regionalplans zeigen die besondere Rolle des Marktes Mitwitz im Bereich der Erholung, des Fremdenverkehrs und der Bildung. Dies wird deutlich durch die Lage am Übergang des Fremdenverkehrsgebiets Coburger Land zum Fremdenverkehrsgebiet Frankenwald und der überörtlich bedeutsamen Bildungseinrichtung im Wasserschloss.

Auf der Ebene der landschaftlichen Entwicklung ist das Ziel, der Erhalt der für die Region typischen, vielfältigen, bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaft. Um diesem Ziel gerecht zu werden sind weite Bereiche der Mitwitzer Randgebiete als Teile eines Naturparks klassifiziert.

2.1.2. Lage im Raum

Der Markt Mitwitz liegt im westlichen Landkreis Kronach in Nordwestoberfranken, direkt an der thüringischen Grenze. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Coburg im Westen (22 km), Neustadt bei Coburg im Nordwesten (13 km) und die östlich angrenzende Kreisstadt Kronach (11 km).

Mitwitz ist Hauptort von 27 amtlich benannten Gemeindeteilen die sich über eine Fläche von 33,19 km² erstrecken. Die Kommune liegt im Naturraum des Oberpfälzisch-Obermainischen-Hügellandes eingebettet zwischen dem Naturpark Frankenwald und dem Thüringer Wald. Die nördliche Grenze des Gemeindegebietes verläuft entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, die heute den Biotopverbund „Grünes Band“ beherbergt.

Verkehrliche Haupterschließungsachse ist die B 303, die Mitwitz im Osten an Kronach und im Westen über Ebersdorf bei Coburg an die BAB A73 und im weiteren Verlauf die B 4 Richtung Coburg anbindet. An den ÖPNV ist Mitwitz im Rahmen des landkreisweiten Mobilitätsnetz Landkreis Kronach angebunden. Der nächstgelegene Bahnhofpunkt der DB befindet sich in Kronach.

Raumplanung

Nach dem Regionalplan Oberfranken-West ist Mitwitz als Grundzentrum mit Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft ausgewiesen. Das LEP Bayern 2018 ordnet Mitwitz dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu. Die so eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können. Im Netz der zentralen Orte liegt Mitwitz zwischen dem Oberzentrum Coburg und dem Mittelzentrum Kronach, die landesplanerisch jeweils dem Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet werden.

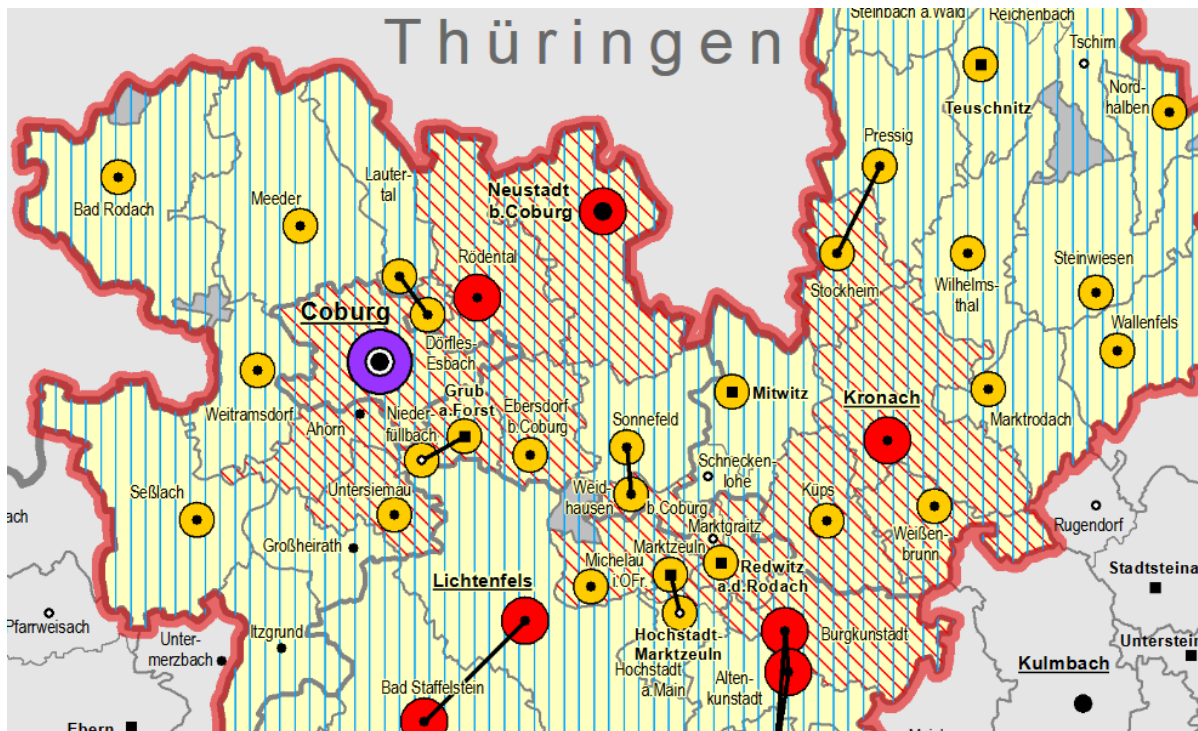


Abb. 3 Ausschnitt Raumstrukturkarte Regionalplan Oberfranken-West, Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Regionalplan

2.1.3. Gemeindeteile und Vernetzungen

Im strukturellen Wandel wurden ursprünglich eigenständige Gemeinden zusammengelegt.

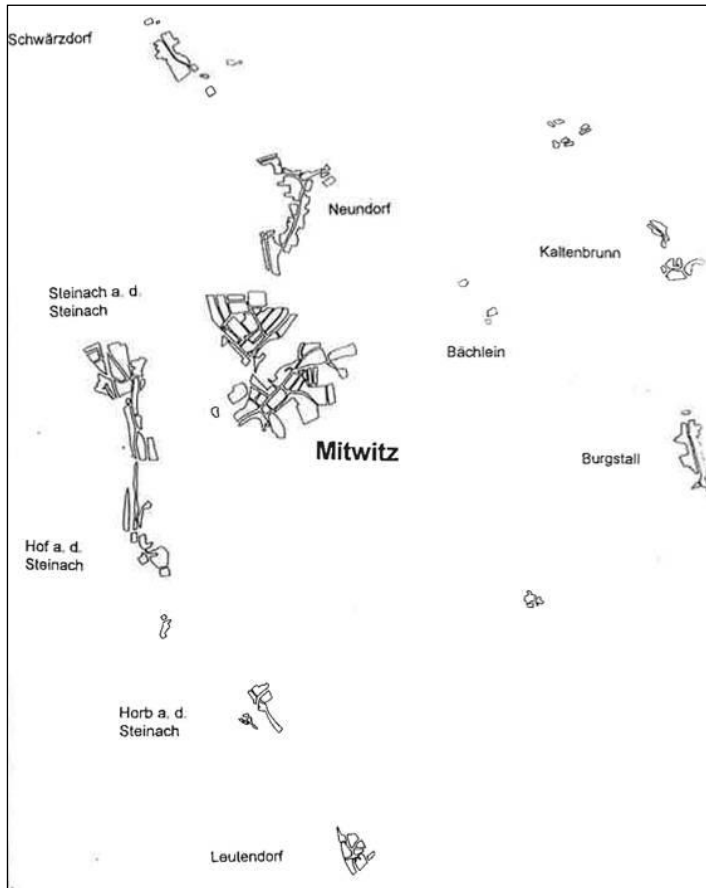


Abb. 4 Gemeindeteile von Mitwitz, Darstellung VU 1995

Hauptort und Namensgeber: Markt Mitwitz

- 1972 Zusammenlegung mit der Gemeinde Burgstall
- 1974 Zusammenlegung mit den Gemeinden Hofsteinach, Kaltenbrunn und Neundorf mit Schwarzdorf, anschließend Zusammenlegung mit den Gemeinden Leutendorf und Horb.

Mitwitz und Neundorf sind aufgrund ihrer Lage funktional verbunden. Für Neundorf wurde in den 90er Jahren bereits ein Dorferneuerungsplan vom EWE- Ingenieurbüro für Bauwesen erstellt. Steinach a. d. Steinach besitzt aufgrund der guten Anbindung ans Verkehrsnetz, neben dem Hauptort Mitwitz das größte städtebauliche Eigengewicht.

Übergeordnete Straßen:

- B 303 alt, Hof a. d. Steinach und Mitwitz, Burgstall und Mitwitz
- St 2208, Verbindung Leutendorf und Markt Mitwitz / B303 neu bei Beikeim
- KC 15 im Bereich Steinach a. d. Steinach,
- KC 14 im Bereich Neundorf

2.1.4. Kommunale Planung, Flächennutzungsplan Markt Mitwitz, Landkreis Kronach

Der Ablauf der kommunalen Planung wird durch die Vorschriften im BauGB geregelt und ist in einem zweistufigen System geregelt. Die erste Stufe bildet die vorbereitende Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als Konkretisierung der landes- und regionalplanerischen Ziele, die beabsichtigten Arten der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Aus dieser, das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Ausführung, werden in der verbindlichen Bauleitplanung in zweiter Stufe in Bebauungsplänen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für einzelne städtebaulichen Maßnahmen getroffen. Diese Festschreibungen sind für jedermann verbindlich.

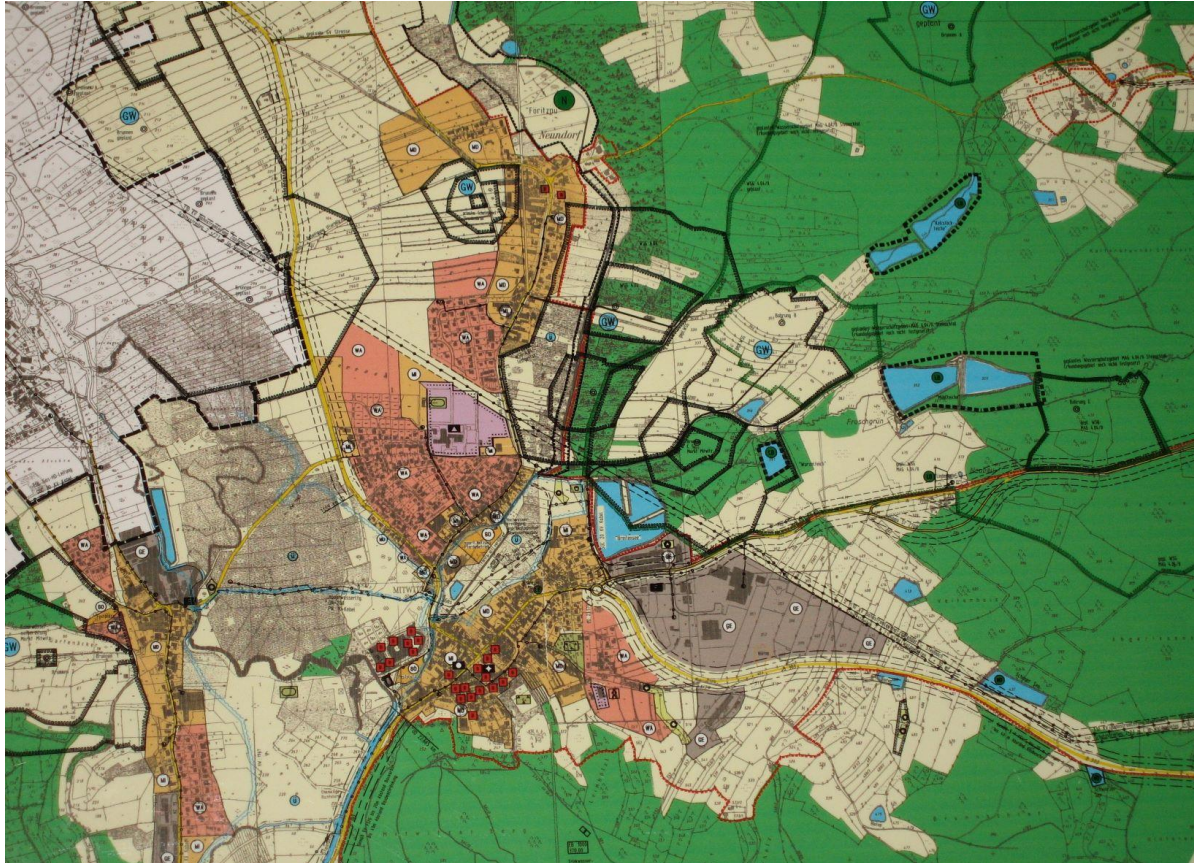


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 2009

Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Markt Mitwitz wurde ein erster Flächennutzungsplan im Jahre 1981 aufgestellt. Die Gemeinde hat im Juli 1992 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan neu zu überarbeiten.

Die Abbildung zeigt in einer graphischen Darstellung in einem Ausschnitt für den Kernort die wesentlichen Inhalte des gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Mitwitz aus dem Jahre 2009, insbesondere hinsichtlich der maßgeblichen Darstellungen zu den Bauflächen.

Ein Landschaftsplan ergänzt den aktuellen Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht vom April 2000, siehe auch unter 2.1.5.

Verbindliche Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung schafft durch das Aufstellen von Bebauungsplänen die Voraussetzung und den verbindlichen Rahmen der anzustrebenden städtebaulichen Planungen. Im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen existieren aktuell keine qualifizierten Bebauungspläne.

2.1.5. Landschaftsplan des Marktes Mitwitz

Der Markt Mitwitz liegt eingebettet im Steinachtal am Fuße des Frankenwaldes und Thüringer Waldes. Da die vorhandenen Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiete, für den Naturschutz bedeutsam sind, ist die Ausweisung neuer Baugebiete für den Markt Mitwitz stark eingeschränkt und begrenzt.

Gewässerbetonte Lebensräume

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch die Gewässer der Steinach im Westen und der Föritz im Norden, sowie der Nebentäler im Osten, deren Bereiche stark bewaldet sind.

Trockenbetonte Lebensräume

Der gesamte Hangbereich südöstlich von Mitwitz ist gut mit Heckenstrukturen durchsetzt. Obstgehölze und Allees entlang der Straße dominieren die Ortsrandlage. Entlang der Staatsstraße 2208 und der B303 sind teilweise nur noch lückenhaft veraltete Obstbäume vorhanden.

Der nordwestlich vom Friedhof befindliche Bereich von Mitwitz mit seinen Streuobstwiesen gehört zu den bedeutenden Gehölzbeständen.

Von herausragender Bedeutung sind die Parkanlagen des Wasserschlosses und des Oberen Schlosses durch den alten Baumbestand. Der Park des Wasserschlosses stellt eine Vernetzung zur Steinach-Aue dar. Ein Arboretum mit einem alten Bestand an Buche, Linde, Spitzahorn, Esche, Edelkastanie, Blutbuche, Lärche und Hemlocktanne stellt den zentralen Bereich des Parks dar.

Der Park des Oberen Schlosses liegt an der Nordflanke des Mitwitzer Berges und schließt direkt an den Waldbestand an. Neben Linde und Douglasie mit einem Alter von mehr als 100 Jahren, befinden sich hier Baumarten wie Eiche, Kastanie, Bergahorn und Obstbäume.

Lebensraumbereiche des ehemaligen Grenzstreifens

Der ehemalige Grenzstreifen stellt ein vielfältiges Vegetationsmosaik mit Waldstücken (Eiche, Birke, Kiefer), Baumreihen, Büschen, offenen Wiesen- und Brachflächen, kleinen Heideflächen und verschiedenen Sukzessionsflächen dar.

Vor allem die offenen Flächen stellen einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von schutzwürdigen, überregional bedeutsamen Tierarten dar.

Der ehemalige Grenzstreifen ist durch Defizite wie Verbuschung, Umbruch und landwirtschaftliche Nutzung auf Teilflächen, sowie Aufforstung gekennzeichnet.²

Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

Bezeichnung	Datum	Fläche
Föritzau (BayNatSchG Art.7)	1996	ca. 62ha
Mitwitzer Wustungen (BayNatSchG Art.10)	1986	ca. 9,5 qkm
Naturpark Frankenwald (BayNatSchG Art.11)	Grenzverlauf gem. Erklärung 1998	
Eiche, Mitwitz	1999	
Heideweihergebiet nördlich von Mitwitz mit Föritz und Steinachau	Vorschlag von 2000	
Roter Bühl	1996	ca. 12,9 qkm

Abb. 6 Ausgewiesene Naturschutzgebiete in Mitwitz, Erläuterungsbericht FLN und LP, April 2000

² Erläuterungsbericht FLN und LP, Architekturbüro Insumma, April 2000, S.17ff

2.1.6. Ziele aus dem Landschaftsplan für Mitwitz

Leitbild	Ziele
Wasser/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung des Grundwasservorkommens durch Nutzungs-extensivierung der Wasserschutzgebiete • Kontrolle der Altlasten in grundwassernahen Bereichen • Entwicklung von Grünland im Überschwemmungsgebiet und Nahbereich der Flüsse
Siedlung und Kulturlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsgerechte Siedlungsentwicklung • Erhalt regionalcharakteristischer Siedlungstypen und kulturgeschichtlich bedeutsamer Objekte • Landschaftsverträgliche Ordnung der Sandabbaugelände • Erhalt der Kulturlandschaft • Regelung der Erstaufforstung • Regelung der Kompensation
Freizeit und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung des Landschaftsbildes • Erhalt und Entwicklung der Grünflächen in der Siedlung (v.a. Schlosspark, Alleen entlang der Ortsverbindungsstraßen) • Erhalt und Entwicklung des Wegenetzes
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung in Rodungsinseln und Hangbereich • Naturnahe Entwicklung intensiv genutzter Bereiche
Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung des naturnahen Waldbaus, v.a. in Feuchtgebieten • Entwicklung von Waldrändern • Umbau von reinen Nadelholzbeständen in Mischwald
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung der Föritz, Steinach und ihrer Auenbereiche • Optimierung der Teichketten • Erhalt der vielfältigen Lebensraumtypen • Entwicklung der Sonderstandorte in Sandabbaugeländen • Sicherung und Entwicklung des Grenzstreifenbereichs

Abb. 7 Erläuterungsbericht FLN und LP, Architekturbüro Insumma, April 2000

Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Riegel", südöstlich von Mitwitz (GE)

Das bestehende Gewerbegebiet soll beidseits der B303 erweitert werden. Bei einer Mindestgrundstücktiefe von 50m, ist die dreiecksförmige Erweiterung durch die B303 und einen Schutzstreifen im Bereich der Bahnstromleitung begrenzt.

Südlich der B303 soll ein bestehendes Gewerbegebiet in geringem Umfang erweitert werden. Maximale Grenzen sind das Landschaftsschutzgebiet und die B303, derzeit besteht ein Abstand von 100m bis zur LSG-Grenze. Eine östliche Erweiterung ist nicht vorgesehen, um das Landschaftsbild zu erhalten.

Die Gewerbeausweisung nördlich der B303 greift massiv ins Landschaftsbild und den Naturhaushalt ein, der Flächenumfang des GE entspricht dann ca. der Hälfte der besiedelten Fläche von Mitwitz.

Bei einer Versiegelung von bis zu 80 % der Fläche (GRZ 0,8 für GE) sind hohe Beeinträchtigungen für Grundwasser, Kleinklima und Vorfluter zu erwarten. Der Zugang in die Landschaft, das Vorhandensein grüner Ortsränder wird so auf schmale Restflächen begrenzt und der Austausch zwischen Lebensräumen erschwert.

Maßnahmen:

Aufstellung eines Grünordnungsplans zur Regelung der Ein- und Durchgrünung im bestehenden und geplanten Gewerbegebiet. Orientierung der Grüngestaltung am Biotopwert und an der Verbindungsfunktion zur Landschaft. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem GE selbst zur Versickerung zu bringen.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Mögliche Kompensation des Eingriffs innerhalb des GE und durch Beteiligung an Maßnahmen innerhalb des Umsetzungsprojektes Linder Ebene - Steinachtal.

Wohngebiete westlich der B303 und Wohngebiete beim Kindergarten in Mitwitz Ost (WA insgesamt)

Die Wohngebiete stellen eine Abrundung von Mitwitz im Osten dar. Durch den Bau eines Verkehrskreisels und den Ausbau der ST 2708 ist mit erhöhten optischen Reizen und Lärm für die Wohngebiete zu rechnen.

Maßnahmen:

Die zu treffenden Maßnahmen sollen in einem Grünordnungsplan dargestellt werden.

Der südliche wertvolle Ortsrand soll bei der Ortsrandgestaltung optimiert werden.

Die vorhandenen Strukturen (Hecken, Alleen) sollen erhalten und ergänzt werden.³

Grünflächen

Der Sportplatz nördlich von Mitwitz wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der vorhandene Park-/Festplatz südlich des Wasserschlosses ist wenig attraktiv. Er soll durch Umgestaltungsmaßnahmen sowohl städtebaulich funktional, als auch freiflächengestalterisch verbessert werden. Die Lage zu den historischen Gebäuden des Wasserschlosses ist dabei zu berücksichtigen. Darstellung im Plan als Sonderbaufläche. Als Grünflächen sind der Mitwitzer Friedhof sowie der Kinderspielplatz westlich des Breitensees dargestellt.

Pflege der Parkflächen

Der Park des Wasserschlosses setzt sich zusammen aus einer ehemals streng geometrisch gegliederten Anlage und ist von einem Gürtel von naturnah geprägten Bereichen mit der Steinach, Auenwaldresten, Röhrichten, Feucht- und Nasswiesen umgeben.

Für die extensiv genutzten naturnahen Bereiche hat die Ökologische Bildungsstätte Mitwitz einen Naturlehrpfad erstellt.

Für die streng geometrische Anlage soll ein Parkpflegekonzept mit dem vorhandenen Konzept des Naturlehrpfades abgestimmt werden.

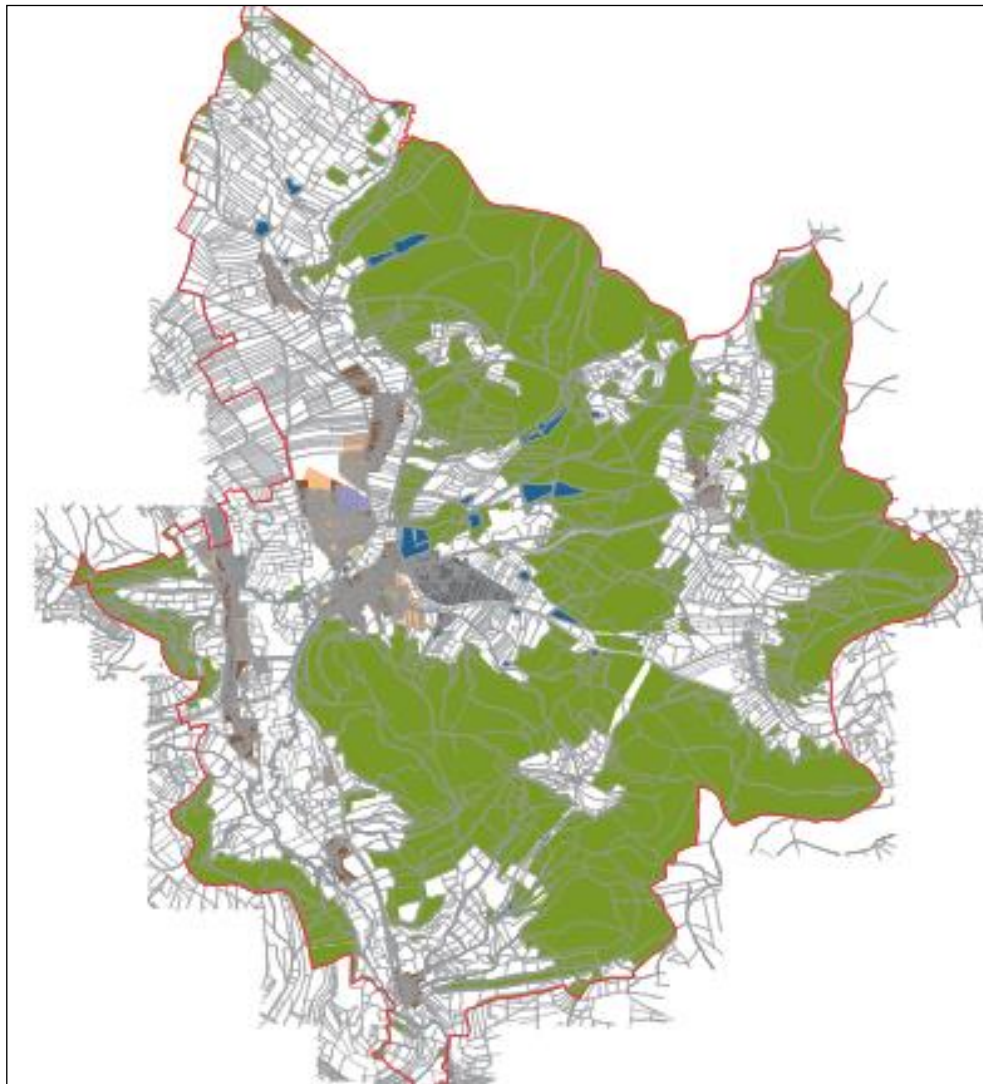
Der Park des Oberen Schlosses wurde 1994 zu einer historischen Anlage umgestaltet. und schließt an den angrenzenden Wald an.

Bestandssicherung und Ergänzung von Gehölzbeständen in der Siedlung und entlang der Straßen

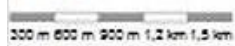
Erhalten und durch Neupflanzung (Obstbäume durch geeignete Laubbäume ersetzen) ergänzt werden sollen alle standorttypischen Gehölzstrukturen in der Siedlung, v.a. die Streuobstwiesen aller Ortsränder und Alleen entlang der B303 östlich Mitwitz, Richtung Kronach⁴

³ Erläuterungsbericht FLN und LP, Architekturbüro Insumma, April 2000, S.58

⁴ Erläuterungsbericht FLN und LP, Architekturbüro Insumma, April 2000, S.61



Maßstab



- | | | |
|--------------------------|------------------|--------------------------------|
| Wohnbauflächen | Grünflächen | Flächen für den Gemeinbedarf |
| Mischgebiete/Dorfgebiete | Flächen für Wald | Sondergebiete |
| Gewerbegebiete | Wasserflächen | Flächen für Versorgungsanlagen |

Abb. 8 Graphische Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Mitwitz nach FNP des Ingenieurbüro Kropf, Kronach, 2001, Darstellung durch D I S

2.1.7. Integrierte Ländliche Entwicklung Allianz B303+

In der Region südlich und südöstlich von Coburg haben sich im Jahr 2019 zehn Kommunen zur interkommunalen Zusammenarbeit entschlossen und zu diesem Zweck eine Arbeitsgemeinschaft „Allianz B303+“ gegründet. Mit der Erarbeitung eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Planungsteam beauftragt, welches die Arbeit Anfang 2020 aufgenommen hat. Zu diesem Zusammenschluss gehören die Gemeinden Großheirath, Untersiemau, Niederfüllbach, Grub a. Forst, Ebersdorf b. Coburg, Sonnefeld und Weidhausen. Aus den Landkreisen Lichtenfels und Kronach beteiligen sich der Markt Marktgraitz, sowie die Gemeinde Schneckenlohe und die Marktgemeinde Mitwitz.

Erster Schritt war eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge einer Onlinebeteiligung mit Umfrage.

Bei der Onlinebeteiligung konnten die Bürger unter anderem auf einer „Ideenkarte“ Punkte mit Anregungen setzen - entweder an konkrete Orte in ihrer Gemeinde oder im gesamten Gebiet der Allianz B303+. Diese Markierungen wurden wiederum von anderen Teilnehmern kommentiert oder mit „gefällt mir (nicht)“ bewertet. Im parallel dazu vorhandenen Fragebogen wurden weitere Einschätzungen und Verbesserungsvorschläge zu den Gemeinden und der Region abgefragt.

Die Anregungen, Ideen und Ergebnisse der Befragung werden im Anschluss ausgewertet und geordnet. Die Ergebnisse können dann sowohl zum Teil im ILEK berücksichtigt werden, als auch aufgrund verschiedener Förderkulissen direkt auf gemeindlicher Ebene und im Verbund der Allianz B303+ weiter bearbeitet werden.

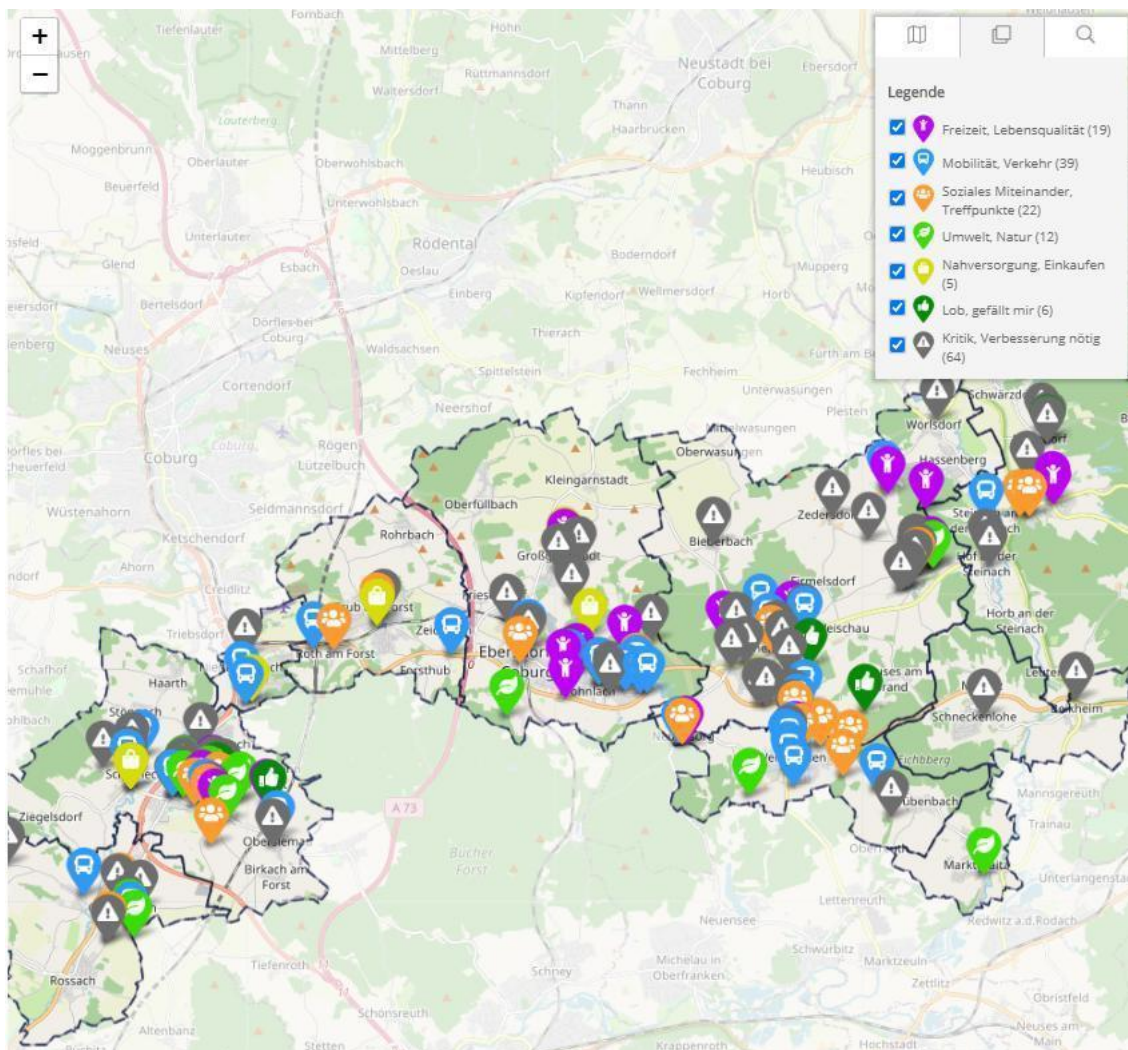
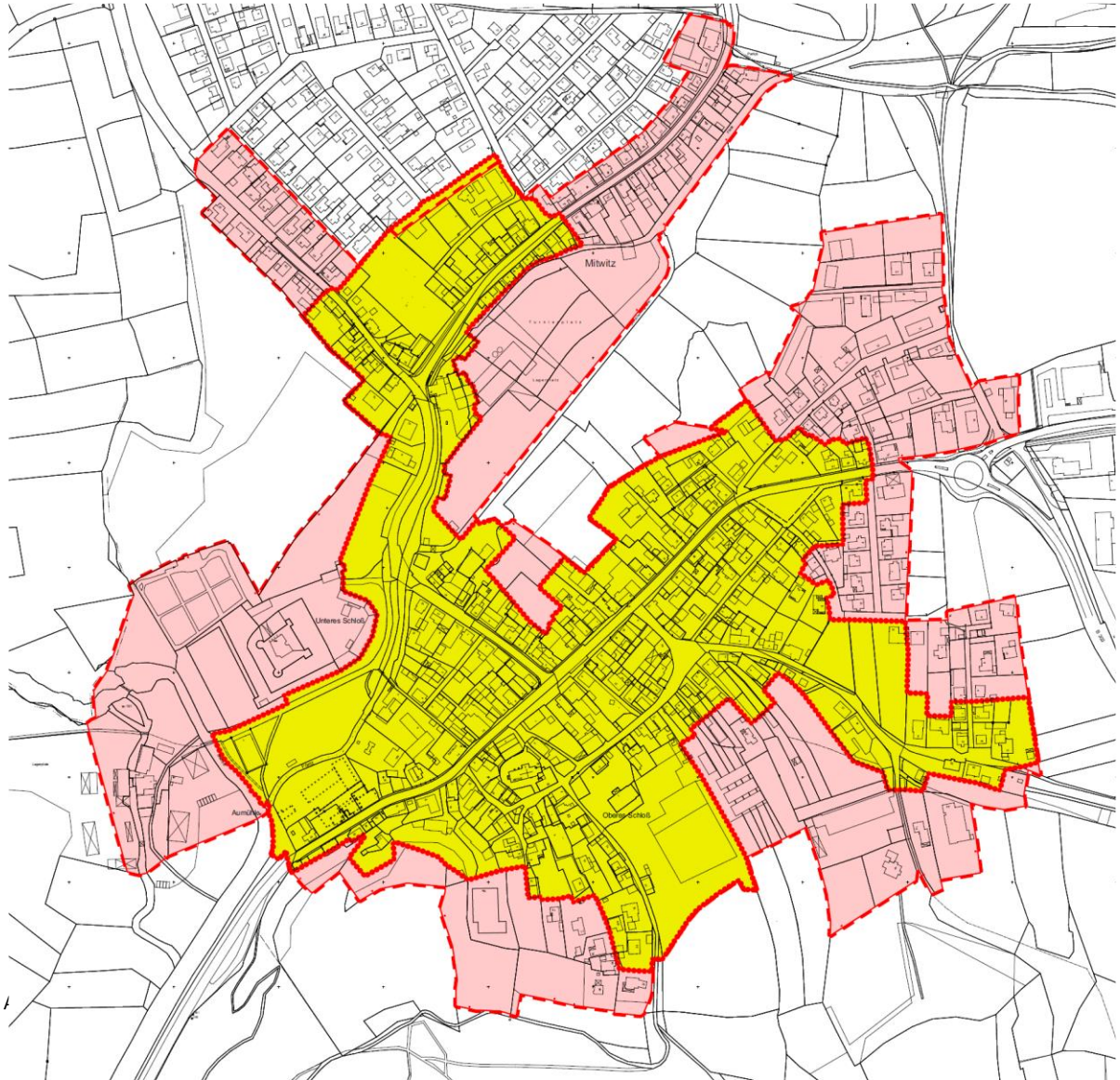


Abb. 9 "Ideenkarte" aus der Onlinebefragung, Quelle: buergerbeteiligung.de

2.2.8. Abgrenzung für das Untersuchungsgebiet

Der damalige räumliche Umgriff **(gelb)** der städtebaulichen Voruntersuchung VU von Oktober 1995 wurde von ursprünglich ca. 23 Hektar bei der Aktualisierung der VU auf insgesamt ca. 45 Hektar erweitert **(rot)**.



Zusätzlich zum damaligen Untersuchungsgebiet der VU gehören folgende Flächen:

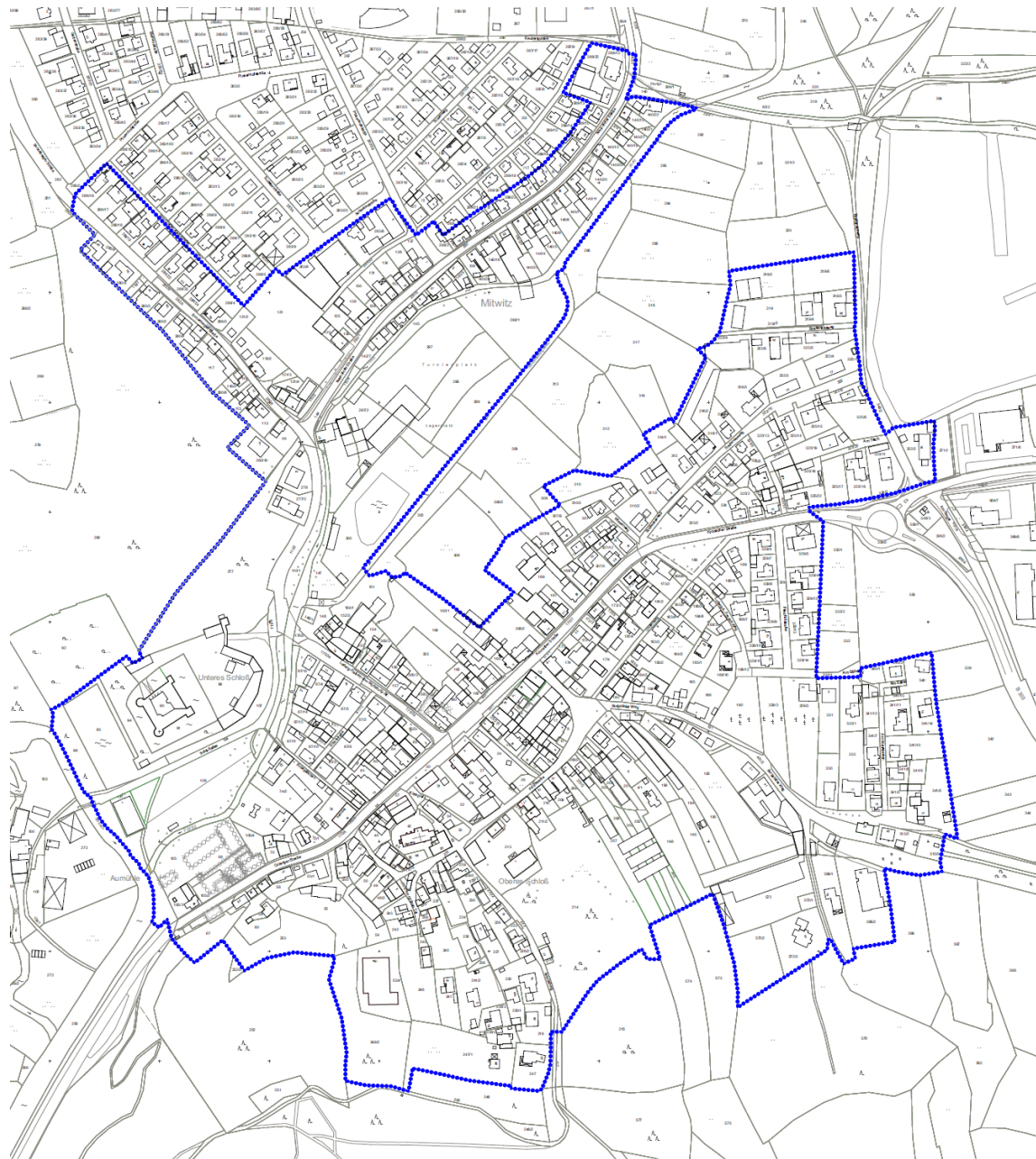
- nordöstlicher Bereich der Neundorfer Straße
- nordwestlicher Bereich der Sonnenberger Straße
- östlicher Bereich der Ortsmitte, im Bereich des Breitenseeweges und im Bereich der Friedhofstraße
- Bebauung beidseits der Straßen Am Grünen Tal, Jakobsberg, Burgstaller Weg, Lindenweg, L.-A.-Freund-Weg, Friedhofstraße, Am Säbel und Am Wolfsgarten
- westlicher Bereich, mit Sägewerk und Wasserschloss

Gebiete des Stadtumbaus

Das Stadtumbaugebiet „Ortsmitte Mitwitz“ hat eine Fläche von ca. 41 ha und beinhaltet räumlich die spätere Verwirklichung aller wesentlichen Ziele der innerörtlichen Entwicklung, wie auch die daraus resultierenden Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele.

Zum Stadtumbaugebiet gehören folgende Bereiche:

- Bebauung beidseits der Coburger Straße / Kronacher Straße, vom westlichen Ortseingang bis zur östlichen Einmündung des Breitenseeweges in die Kronacher Straße (östlich des Kreisverkehrs)
- Bebauung beidseits der Straßen Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße, Schlossallee, Unteres Schloss (Wasserschloss), Schulstraße, Wiesenweg, Breitenseeweg und Am Teich
- Kirchstraße und Kirche
- Bebauung beidseits der Neundorfer Straße
- Bebauung beidseits der Sonneberger Straße
- Bebauung südlich der Schlesierstraße und westlich der Pinsenhofstraße (bis Einmündung der Schlesierstraße)



●●●●● Stadtumbaugebiet

2.3. Historie, Geschichtliche Entwicklung

Der geographische Bereich um Mitwitz kann sicherlich der alten schweinfurthschen Waldherrschaft Kronach im 10. und 11. Jahrhundert zugeordnet werden. Um die Mitte des 12. Jahrhunderts, errichteten die Grafen Sterker, bisweilen auch Grauen von Wohlsbach genannt, Vögte des Klosters Michelsberg, mit Mitwitz eine eigene Herrschaft. 1266 wird der Ort - bereits unter der Herrschaft der Familie von Schaumberg - erstmals genannt (C.sagitarius de Minvwizc). Diese Ministerialen trugen 1315 das Dorf und 1396 das castrum (Burg) dem Bischof zu Bamberg zu Lehen auf.

Wohl infolge Verarmung verkaufte diese Mitwitzer Linie 1425 den größten Teil ihrer Güter - mit dem bereits voll ausgebildetem Gericht - an das coburgsche Rats- und Münzmeistergeschlecht von Rosenau. Diese veräußerten - auch offensichtlich durch Misswirtschaft genötigt - im Jahre 1575 das untere Rittergut mit dem Wasserschloss und 1594 das obere Rittergut an die aus Würzburg stammende, ab der Mitte des 13.Jhs. in Thüringen lebende und seit 1358 im benachbarten Rothenkirchen beheimatete Familie von Würzburg. Diese bestimmte nun bis zum Jahre 1848, also nahezu drei Jahrhunderte, die Geschehnisse von Mitwitz mit den dazugehörigen Gemeinden im gleichnamigen Herrschaftsgericht. Als Lehens-, Gerichts- und Patronatsherren, als Inhaber der Wehrhoheit und als Beauftragte zur Durchsetzung der reichs- und landesherrlichen (Polizei-) Ordnungen hatten sie nahezu absolute Vollmachten über ihre Untertanen.

1567 wurde Mitwitz reformiert und zur selbständigen Pfarrei erhoben. Im 1. Dezenium des 17.Jhs. erhielt die evangelisch-lutherische Pfarrkirche St. Jakob ihr heutiges Aussehen, während die Schlosskuratie den Katholiken seit Beginn des 19.Jhs. als kirchlicher Mittelpunkt zur Verfügung steht. Die kriegerischen Auseinandersetzungen im Spätmittelalter und in der Neuzeit trafen den Ort sehr: 1525 wurde das Untere Schloß, im 30-jährigen Krieg das Obere Schloss zerstört. Auch hatte das Dorf, ebenso wie seine Nachbargemeinden, unter den ständigen Ausfällen der Stadt Kronach während des großen Krieges besonders zu leiden, da Hans Veit (III.) von Würzburg auf der Seite der Union gegen die Liga aktiv Partei ergriffen hatte. Hungersnöte, Durchmärsche, Kampfhandlungen und sonstige Gewalttätigkeiten steigerten das menschliche Leid ins Unermessliche.

Die Regierungsübernahme durch das Kurfürstentum Bayern im Gefolge der Säkularisation 1802, die sich anschließende Neuformierung der Behörden in Justiz und Verwaltung und schließlich die Auflösung des Lehenverbandes und die damit zusammenhängende Ablösung der grundherrlichen Gefälle sowie die Aufhebung der Gerichtsbarkeit der Guts- und Standesherrn im Jahre 1848 bewirkten die völlige Neugestaltung der politischen und sozialen Strukturen.

Während bis zum Ende des Alten Reiches der Großteil der ortsansässigen Bevölkerung von Mitwitz in der Landwirtschaft, als Tagelöhner und Gelegenheitsarbeiter tätig war, verdienten die Menschen bis zum 2. Weltkrieg ihren Lebensunterhalt zumeist in der Korbindustrie oder als Heimarbeiter. Nach 1945 vollzog sich rapide ein Strukturwandel: Viele Menschen fanden ihren Verdienst in der Kinderwagenproduktion, der Polster-, Stahlrohr- und Kleinmöbelherstellung oder als Pendler an auswärtigen Arbeitsstätten.

Seit den 70er Jahren entwickelte sich der Ort zu einer reizvollen Fremdenverkehrsgemeinde, die insbesondere von der Attraktivität des sanierten Wasserschlosses und der unberührten und artenreichen Natur lebt. Auch schuf die Gemeinde die nötigen Voraussetzungen zur Umwandlung in eine moderne Großgemeinde mit dem Ausbau einer intakten Infrastruktur, der Sicherung der Wasserversorgung, der Errichtung eines modernen Schulzentrums etc.

Durch die Gebietsreform in den 70er Jahren erhielt Mitwitz ein völlig geändertes Aussehen: Von 1972-1974 schloss sich der Ort mit Burgstall, Hofsteinach (Hof a. d. Steinach und Steinach a. d. Steinach), Neundorf, Kaltenbrunn, Leutendorf und Horb zu einer Großgemeinde Markt Mitwitz zusammen. Seit dem 1. Mai 1978 bilden Mitwitz und Schneckenlohe eine Verwaltungsgemeinschaft.

2.3.1. Chronik

1135	Bischof Otto I. schenkt dem Bamberger Kloster Michelsberg neben anderen Gütern den Ort Horb (Horwa)	
1142	Bischof Egilbert übergibt dem Kloster Michelsberg Güter bei Lindenberg und Burgstall sowie an das Steinach	

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

- 1153 Bischof Eberhard II. bestätigt die Übergabe eines Waldstückes bei Schwärzdorf an das Kloster Michelsberg
- 1196 Heinrich von Lichtenfels übereignet dem Kloster Michelsberg einen Teil seines Gutes von Leutendorf
- 1251 Der Getreidehof Steinach wird als klösterlicher Besitz genannt (möglicherweise in der Besitztradition von 1142)
- 1266 Sagittarius von Mitwitz bezeugt eine Schenkung Adelheids von Schaumberg über einen Hof zu Neundorf an das Kloster Michelsberg
- 1269 Hof wird urkundlich erstmals genannt (möglicherweise in der Besitztradition von 1142)
- 1315 Heinrich und Eberhard von Schaumberg nehmen ihre vormaligen Eigen Mitwitz und Gefell vom Bischof zu Bamberg zu Lehen
- 1399 Heinrich (XVI.) von Schaumberg besitzt ein Lehen in Kaltenbrunn
- 1425 Die Brüder Linhardt, Jörg und Otto von Schaumberg verkaufen ihr Schloss, ihr Rittergut, das Gericht, die Schenkstatt und ihr gesamtes Lehen mit allen Rechten und Freiheiten an Heinz und Gunther von Rosenau. Erstmals ist auch das Wasserschloss als solches genannt
- 1446 Das Kloster Sonnefeld baut den Weiler Häusles nach der Zerstörung durch die Hussiten wieder auf
- 1477 Hans von Schaumberg verkauft weiteren umfangreichen Besitz (Oberes Rittergut?) an Oswald von Rosenau
- 1490 Der gesamte Besitz zu Mitwitz wird in einem Familien- und Erbvertrag unter den drei Gebrüdern von Rosenau aufgeteilt
- 1525 Das Untere Schloß wird im Bauernkrieg teilweise zerstört und durch Joachim und Valentin von Rosenau wieder aufgebaut
- 1561/71 Veit II. von Würzburg auf Rothenkirchen wird zum Fürstbischof des Hochstiftes Bamberg gewählt
- 1567 Mitwitz wird reformiert und zur Pfarrei erhoben
- 1575 Hieronymus von Würzburg erwirbt das Untere Schloss, die hohe und niedere Gerichtsbarkeit, die Dörfer Neundorf, Schwärzdorf, Rotschreuth, Burgstall, Burggrub, Mostholz, Bächlein und Rechte in Trainau
- 1594 Hans Veit I. von Würzburg erwirbt das Obere Schloß
- 1596/98 Das Untere Schloss wird unter Leitung Daniel Engelhardts zu seinem heutigen Erscheinungsbild ausgebaut
- 1600/20 Die evangelische Pfarrkirche St. Jakob erhält ihr heutiges Aussehen
- 1632 Der König der Schweden, Gustav Adolf, schenkt die Dörfer Stockheim und Beikheim an Hans Veit III. von Würzburg als Ausgleich für die von Kronach ausgehenden Plünderungen
- 1630/40 Alle Orte im Gericht Mitwitz erleiden im 30jährigen Krieg schwere Schäden
- 1667 Hans Veit IV. von Würzburg verkauft aus Geldnot sein Rittergut Rothenkirchen dem Bischof zu Bamberg
- 1713/18 Durch den "Pactus Divisorii" werden Gericht und Verwaltung unter den drei Brüdern von Würzburg aufgeteilt
- 17.Jh. Die Gebrüder Dötschel aus Mitwitz schreiben ein Tagebuch über das Leben in ihrer Heimat
- 1713/20 Das im 30jährigen Krieg zerstörte Obere Schloss wird unter der Leitung des Architekten Luchese neu gestaltet
- 1802 Durch die Ereignisse der Säkularisation wird das Fürstbistum Bamberg dem Kurfürstentum Bayern einverleibt
- 1812 Das Patrimonialgericht Mitwitz wird zum Herrschaftsgericht II. Klasse erhoben
- 1816 Ein Schloß Geistlicher wird erstmals zur Betreuung der katholischen Kirchengemeinde angestellt
- 1835 Mitwitz wird eine mittelbare Landgemeinde
- 1848 Mit der Auflösung des Lehenverbandes und der Aufhebung der gutsherrlichen Gerichtsbarkeit werden die Reste der mittelalterlichen Grund- und Gerichtsherrschaft beseitigt
- 1876 Die Gemeinden Burgstall, Kaltenbrunn, Neundorf und Schwärzdorf werden dem Standesamt Mitwitz eingegliedert
- 1903 Annie von Würzburg heiratet Theodor von Cramer-Klett
- 1922 Die Familie von Würzburg stirbt mit dem Tode Ludwigs in agnatischer Linie aus
- 1972 Burgstall wird in den Markt Mitwitz eingemeindet
- 1974 Die Orte Hofsteinach, Kaltenbrunn und Neundorf mit dem Gemeindeteil Schwärzdorf schließen sich administrativ mit Markt Mitwitz zusammen
- 1975 Der Neubau der Verbandsschule findet in der Bevölkerung große Zustimmung

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

- 1976 Leutendorf wird nach Mitwitz eingemeindet
- 1977 Die Eingliederung von Horb a. d. Steinach nach Mitwitz beendet die Gemeinde- und Landkreisgebietsreform
- 1983 Mit dem Bezug des neuen (alten) Rathauses, erbaut 1632, findet die Verwaltung Markt ihr endgültiges Zuhause
- 1988 Die neue Sportanlage des FC Mitwitz wird eingeweiht
- 1989/90 Durch die Wende in der DDR (Herbst 89) und infolge der Wiedervereinigung Deutschlands (3.Oktober 90) öffnen sich wieder die alten Wege nach Thüringen
- 1992 Baroness Anne-Marie von Cramer-Klett stirbt
- 1995 Mitwitz hat insgesamt 832 Häuser und 3317 Einwohner
- 1997 Bundespräsident Roman Herzog besucht im Rahmen eines kurzen Landkreisaufenthaltes am 10. Juli das Mitwitzer Wasserschloss
- 1998 Einhäusigkeit der Mitwitzer Volksschule erreicht. Einweihung des Erweiterungsbaus. Das Neundorfer Schulhaus und die "Grundschule" stehen leer
- 1999 Bürgermeister im Markt Mitwitz ist derzeit Hans-Peter Laschka (seit 1990)
Schulleiter der Volksschule Mitwitz ist Rektor Günter Heidenbluth (seit 1986)
Evangelischer Pfarrer von Mitwitz ist Gottfried Krauß (seit 1992)
- 2000 Der Weiler Lochleithen und die Schwärzdorfer Wüstungen erhalten neue Straßen
- 2001 Der neue Hochbehälter für die Trinkwasserversorgung Mitwitz wird in Betrieb genommen
- 2002 Die neue Kläranlage des Abwasserverbandes Steinachtal wird in Anwesenheit des Bayerischen Umweltministers Dr. Werner Schnappauf eingeweiht
Baugebiet „Mühlleite“ in Hof a. d. Steinach erschlossen
- 2003 Dr. Heinz Köhler wird die Ehrenbürgerwürde des Marktes Mitwitz verliehen
Sanierung Haus der Bäuerin und Gemeindehaus Schwärzdorf im Rahmen der Dorferneuerung
- 2004 Ortsumgehung Neubau – Staatsstraße 2708 wird gebaut
- 2006 Platz am Haus der Bäuerin in Neundorf und Vorplatz am Gemeinde-/Feuerwehrhaus Schwärzdorf wird im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltet
Neues Wohnbaugebiet (Bauabschnitt 2) mit 12 Bauplätzen am „Herrschaftsstück“ wird erschlossen
- 2007 Die Partnerschaft mit der Stadt Ebeleben/Thüringen wird besiegelt
Horb und Lochleithen wird kanalisiert und an die Kläranlage Steinachtal angeschlossen
Schwärzdorf erhält im Rahmen der Dorferneuerung eine neue Ortsdurchfahrt
Die Montessori-Schule kommt nach Mitwitz und nutzt die leerstehenden Räume der ehemaligen Hauptschule Mitwitz
- 2009 Die Genossenschaft ENERGIE MITWITZ wird gegründet
Energetische Sanierung der Schulgebäude Thüringer Straße 14
- 2010 Mitwitz wird in das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ neben 9 weiteren bayerischen Gemeinden aufgenommen
Die neue Kreisstraße von Neundorf zur Staatsstraße 2208 wird gebaut
- 2011 Das Heizwerk der ENERGIE MITWITZ eG geht in Betrieb
Einweihung der Lochleithen-Kapelle
- 2012 Der evang.-luth. Kindergarten wird generalsaniert
- 2013 Die Montessori-Schule errichtet einen Anbau
- 2014 Im Gewerbegebiet „ehem. Bahnhof Hof-Steinach“ wird ein Hochregallager errichtet
- 2015 In der Ortsmitte wird im Rahmen des Modellprojekts „Ort schafft Mitte“ die ehemalige Scheune auf dem Anwesen Kronacher Straße 3 zur Arztpraxis umgebaut
- 2016 Mitwitz feiert die erste urkundliche Erwähnung vor 750 Jahren
Neugestaltung der Ortsdurchfahrt B 303 Coburger und Kronacher Straße
Abriss der ehemaligen Fabrikgebäude der Fa. Fischer am südwestlichen Ortseingang
- 2017 Mitwitz feiert die erste urkundliche Erwähnung vor 750 Jahren
Neugestaltung der Ortsdurchfahrt B 303 Coburger und Kronacher Straße
Abriss der ehemaligen Fabrikgebäude der Fa. Fischer am südwestlichen Ortseingang
- 2018 Als Übergangslösung werden Räume in der Grundschule für den Betrieb eines Hortes genutzt
Der Breitbandausbau nach dem Bayer. Förderprogramm wird umgesetzt

2.3.2. Phasen der Siedlungsentwicklung

Zitat "Der alte Ortskern des Hauptortes Mitwitz lag entlang der historischen Marktstraße (heute B 303 alt). Die Ausrichtung an der Marktstraße einerseits und an der Jakobskirche andererseits prägte von jeher die siedlungsstrukturelle Entwicklung. Hinzu kamen die besonderen Bauwerke und Anlagen des Wasserschlosses im Steinachtal sowie des Oberen Schlosses, etwa am oberen Rand der alten Ortschaft Mitwitz. Die Existenz zweier Schlösser sowie das Wirken und Schaffen mehrerer Familien und Dynastien, welche zugleich „Herren“ von Mitwitz waren (z.B. Freiherren von Rosenau, von Würzburg, von Cramer-Klett), entstanden in dem kleinen Ort weitere historische Bauwerke, welche für die innere Siedlungsstruktur und das städtebauliche Erscheinungsbild wichtig sind. Als Beispiele seien das bereits erwähnte ehemalige Wirtshaus „Zum wilden Mann“ (heute Rathaus) sowie das ehemalige Brauereigebäude (heute Jugendübernachtungshaus) genannt. In der baugeschichtlichen Entwicklung des Hauptortes Mitwitz lassen sich etwa folgende Entwicklungsstufen unterscheiden:"⁵

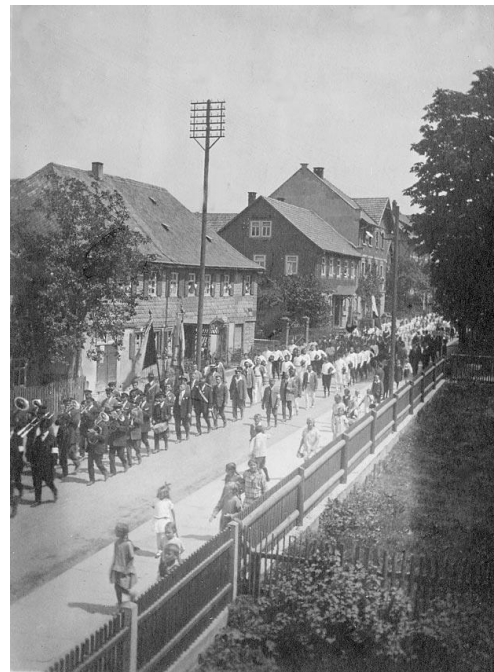


Abb. 11 Festumzug im Mai 1892 am Straßenmarkt, links das Rathaus, Quelle VU Lauer+Lebok Architekten

⁵ Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Mitwitz- Stand 2011

Das Mittelalter

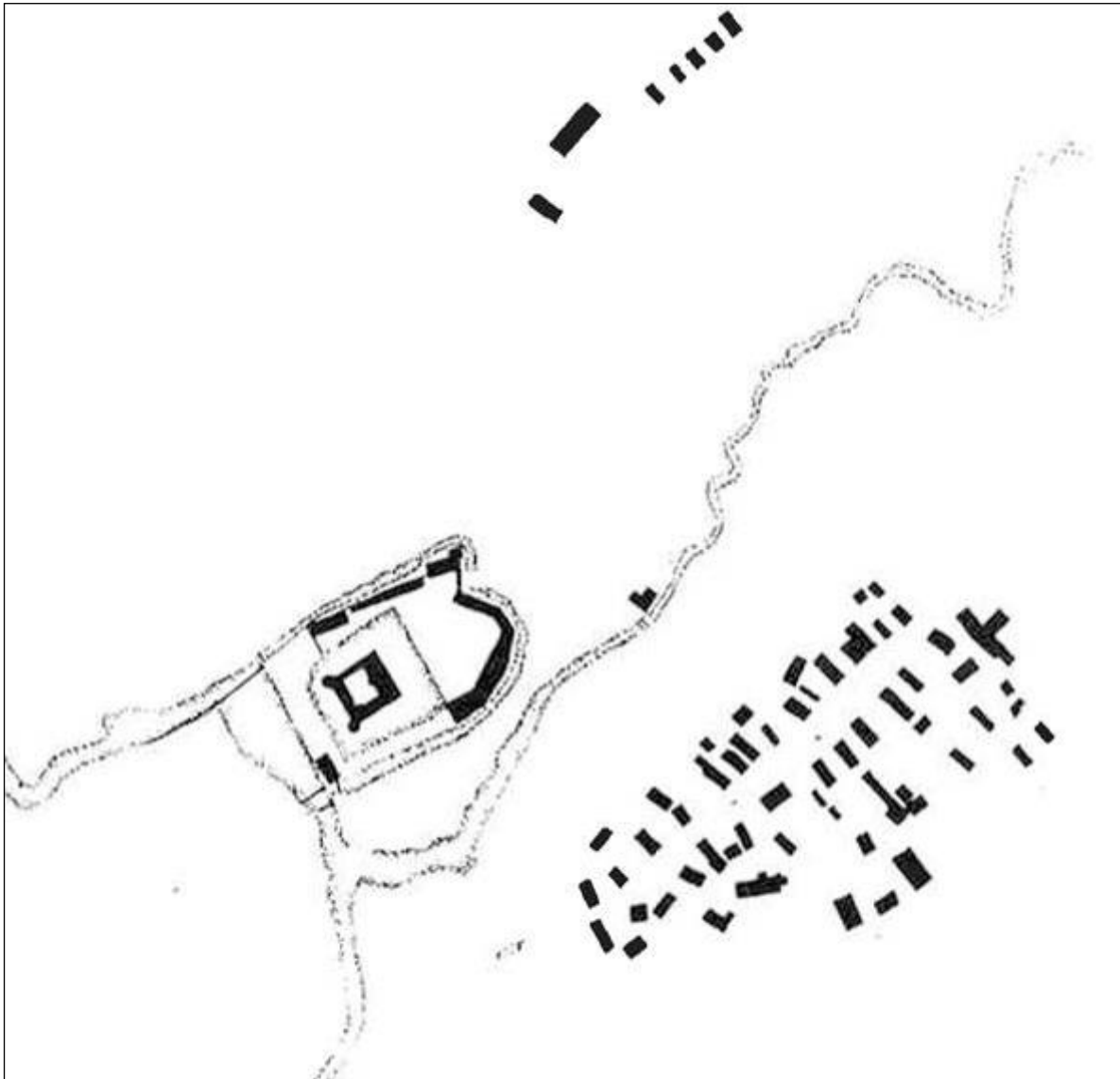


Abb. 12 Anfang Siedlungsentwicklung, Quelle VU Lauer+Lebok Architekten

Die Entwicklung der Siedlung geht auf das Mittelalter zurück. Die Errichtung einer typischen Befestigungsanlage bleibt aufgrund der ausreichenden natürlichen Schutzgegebenheiten, wie Moor und Fluss aus. Die Entwicklung der Siedlungstätigkeit der freien Bauern dehnte ihre Bedeutung schnell auf das Umland aus. Diese Stellung, Adelssitz und die wirtschaftenden Bauern, hatten deshalb Einfluss auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur. Ausschlaggebende und dominante Figur hierfür ist der Straßenmarkt, der als große Aufweitung der Durchgangsstraße hervortritt und somit genügend Platz für das Abhalten der Märkte bot. Um ihn herum reihten sich giebelständig die Höfe der freien Bauern, die seit dem Mittelalter die trockenen Flächen am Bäckenberg bewirtschafteten und der Herrschaft zinspflichtig waren. Zum Ende des Mittelalters wurden neben Bauern ebenfalls Handwerker und Händler im Dorf ansässig, die ihre Ware auf dem Markt verkauften. Der Straßenmarkt war somit dörflicher, kommunikativer und sozialer Mittelpunkt des Dorfes. Gefördert wurden der Handel und das Marktleben durch die Lage der Siedlung im Raum und der Anbindung an die vorhandenen Verkehrswege. Bedeutend war der Anschluss an die Fernverkehrsverbindung von Nürnberg nach Leipzig, mit Abzweig Richtung Erfurt. Mitwitz war durch eine regionale Wegführung von Coburg über Kronach nach Fürth an diese Handelsstrecke angeschlossen.

Siedlungserweiterungen im 19. Jahrhundert

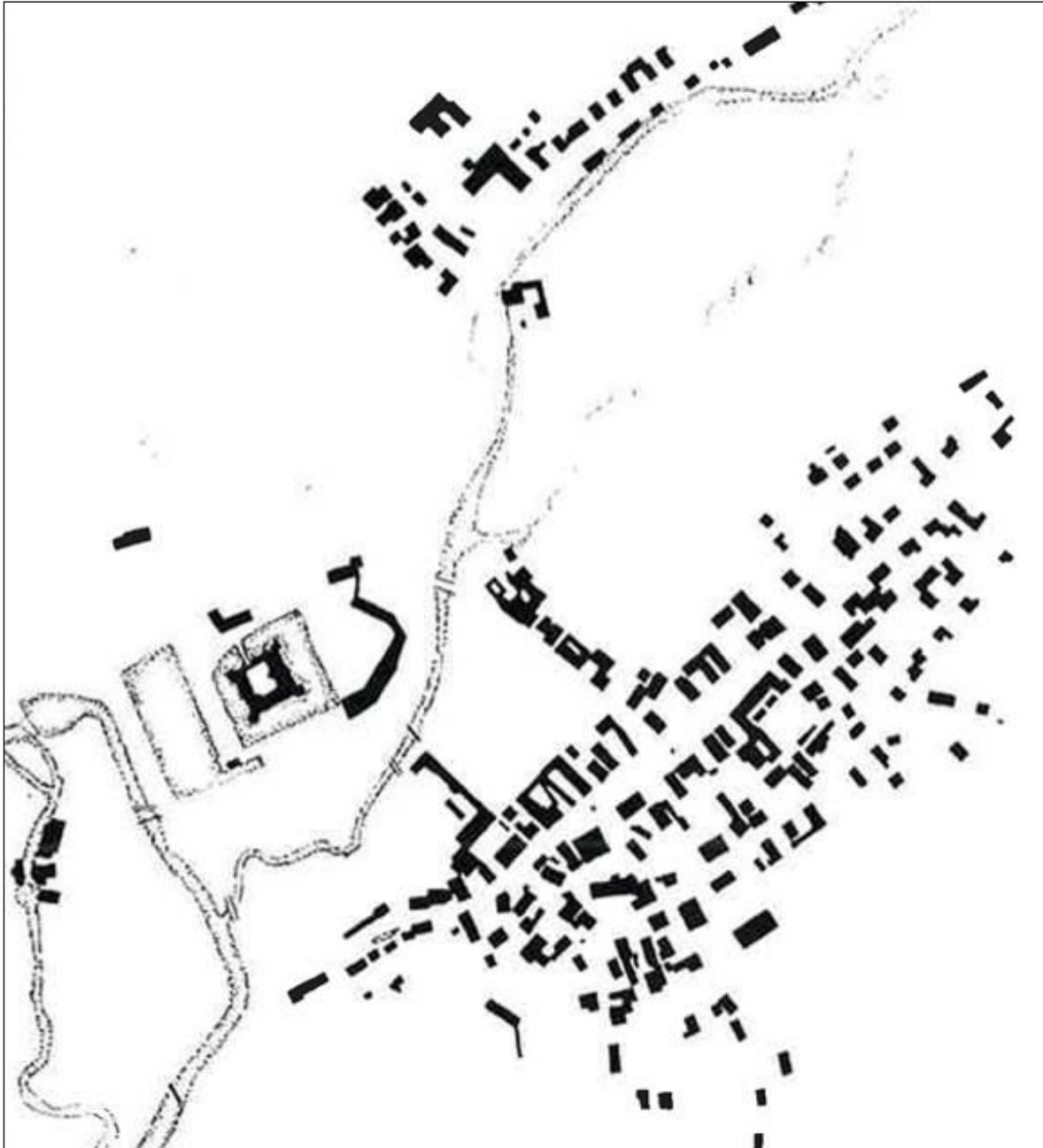


Abb. 13 Mitwitz in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, Quelle VU Lauer+Lebok Architekten

Die nächste Phase entscheidender Siedlungsentwicklung, in der Mitte des 19. Jahrhunderts, zeigt eine Erweiterung des Dorfes südlich der Kirche. Der Hangansatz des Bäckensbergs wird an dieser Stelle langsam steiler und war damit für die Bauern schlechter zu bewirtschaften. Wahrscheinlich siedelten sich deshalb hier Handwerker und arme Bauern an, die keine ertragreichen Felder und Wiesen am leicht abfallenden Hangansatz des Bäckensbergs am anderen Ende des Dorfes hatten.

Am steilen Hangansatz entlang der heutigen Coburger Straße ließ sich aufgrund dessen auch die Schmiede des Dorfes nieder. So waren sie gut erreichbar für Kunden und der Baugrund am schattenreichen Nordhang war billig. Insgesamt entwickelt sich der Ort aus den gegebenen Strukturen weiter. Prägnant bleiben im Siedlungsgrundriss weiterhin das Wasserschloss, der Straßenmarkt und die räumliche Trennung der nördlichen Siedlungsteile durch die heutige Föritzsee. Ansatzweise ist jedoch schon die bauliche Entwicklung entlang der jetzigen Ludwig- Freiherr- von- Würzburg- Straße erkennbar, die beide Ortshälften verbindet. Die Topographie und das Wasser sind weitere Einflussfaktoren auf die Ortsentwicklung. Die starke Steigung des Bäckensbergs erlaubt lediglich eine Bebauung der Hangrandzone. Die sumpfige Beschaffenheit, des zu diesem Zeitpunkt noch

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

mäandrierenden Bachlaufes der Föritz bedingt durch auftretendes Hochwasser, dass dieser Bereich von der Bebauung frei bleibt. Typisch für den Kernbereich rund um den Straßenmarkt, sowie der parallel dazu verlaufenden Kirchstraße ist die Verdichtung der Baumassen während der Entwicklungsphasen.

In der Mitte des vorigen Jahrhunderts setzte die Strukturwende vom bäuerlichen Dorf zur gewerblich orientierten Gemeinde ein. Durch Handels- und Geschäftsverbindungen der Klein Händler mit Lichtenfelser Großhändlern wurden Rohmaterialien für das Flechten von Feinkorbware eingeführt. Das benötigte Material stammte meist aus den Kolonien. Dies ist der Auslöser für den Strukturwandel vom bäuerlichen Versorgungszentrum bis hin zum heutigen Industriestandort der Möbelbranche.

Deutlich wird hier besonders das Wachstum um den alten Ortskern Mitwitz. Klar erkennbar ist das Obere Schloss, etwas südöstlich von der St. Jakobskirche. Erstmals zeigt sich auch die Baustruktur des Ortsteiles „Äußeres Eck“, nördlich von Mitwitz, als Straßendorf entlang der heutigen Neundorfer Straße.

Das 20. Jahrhundert



Abb. 14 Mitzitz 1953, Quelle VU Lauer+Lebok Architekten

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Die weitere bauliche Aktivität in diesem Jahrhundert und besonders nach dem 2. Weltkrieg vollzog sich hauptsächlich im großzügigen Einfamilienhausbau und im gewerblichen Bereich. Die Flächen hierfür konnten nicht mehr im Ortskern angeboten werden. Infolge der beengten Flächenverhältnisse im südlichen Siedlungsgefüge wurden weitläufige Gebiete auf landwirtschaftlich genutztem Areal im nördlichen Bereich erschlossen und bebaut. Verdichtungen rund um den Straßenmarkt und der Kirchstraße entstanden meist durch Errichtung von Nebengebäuden. (vgl. Plan Haupt- u. Nebengebäude)

Aufgrund der steigenden gewerblichen Produktion und Handelstätigkeit, aber auch durch den Bau von z.B. Garagen und sonstigen Nebengebäuden. Ein Vergleich der Baumassenskizze von 1857 und der Baualterskarte verdeutlicht den Zusammenhang zwischen dem einsetzenden Strukturwandel und der Veränderung der Bausubstanz. Obwohl sich die Baumassen im Bereich des "Altortes" bis 1953 quantitativ nicht großartig verändert haben, sind die Entstehungsdaten der Gebäude meist jünger. Der Grund dafür ist die Überlagerung der alten ländlichen Strukturen durch Neubau und Anpassung an neue gewerbliche und handelsorientierte Produktionsweisen. Auf räumlicher Ebene ergibt sich somit heute eine Situation, bei der die feingliedrige bäuerliche Struktur durchzogen ist mit den Maßstab sprengenden Baumassen aus jüngerer Zeit.

Aufgrund der langen Entwicklungsgeschichte der Siedlungsstruktur lassen sich im VU- Gebiet verschiedene Bereiche ausmachen, in denen für eine Entwicklungsphase typische Gebäude- und Konstruktionsprinzipien vorzufinden sind. Im Ortskern von Mitwitz treffen drei unterschiedliche Strukturen aufeinander:

- Die mittelalterliche, fränkische Hofstruktur des bäuerlichen Dorfes und seine Ergänzungen für Handwerker und Tagelöhner des 17. und 18. Jahrhunderts
- Die Ortserweiterungen des späten 19. Jahrhunderts bis zum ersten Weltkrieg
- Die Ortserweiterungen von den 30er Jahren bis heute

2.3.3. Ortsmitte Mitwitz in der Gegenwart

Das Erscheinungsbild der heutigen Ortsmitte und dem historischen Schwerpunkt der Marktgemeinde Mitwitz ist vielerorts von Brachflächen und Leerständen gekennzeichnet.

Im Analyseplan „Baulicher Zustand“ wird anhand folgender Zustandsbeschreibungen unterschieden:

- Ohne Mängel
- Geringe Mängel
- Erhebliche Mängel
- Bausubstanz gefährdet
- Ohne Mängel Leerstand
- Geringe Mängel Leerstand

Obwohl die Ortsmitte von Brachen und Leerständen geprägt ist, wird der Gesamteindruck der Ortsmitte und dem historischen „äußeren Eck“ im städtebaulichen Entwicklungskonzepts als weitgehend intakt bewertet. Die Brachen und Leerstände wirken störend auf Ihr Umfeld. Diese negativ erscheinenden Flächen gefährden die intakten bzw. genutzten Grundstücke und Gebäude. Ein schnelles Handeln zum Beseitigen der negativ wirkenden Brachen und Leerstände ist dringend angezeigt.

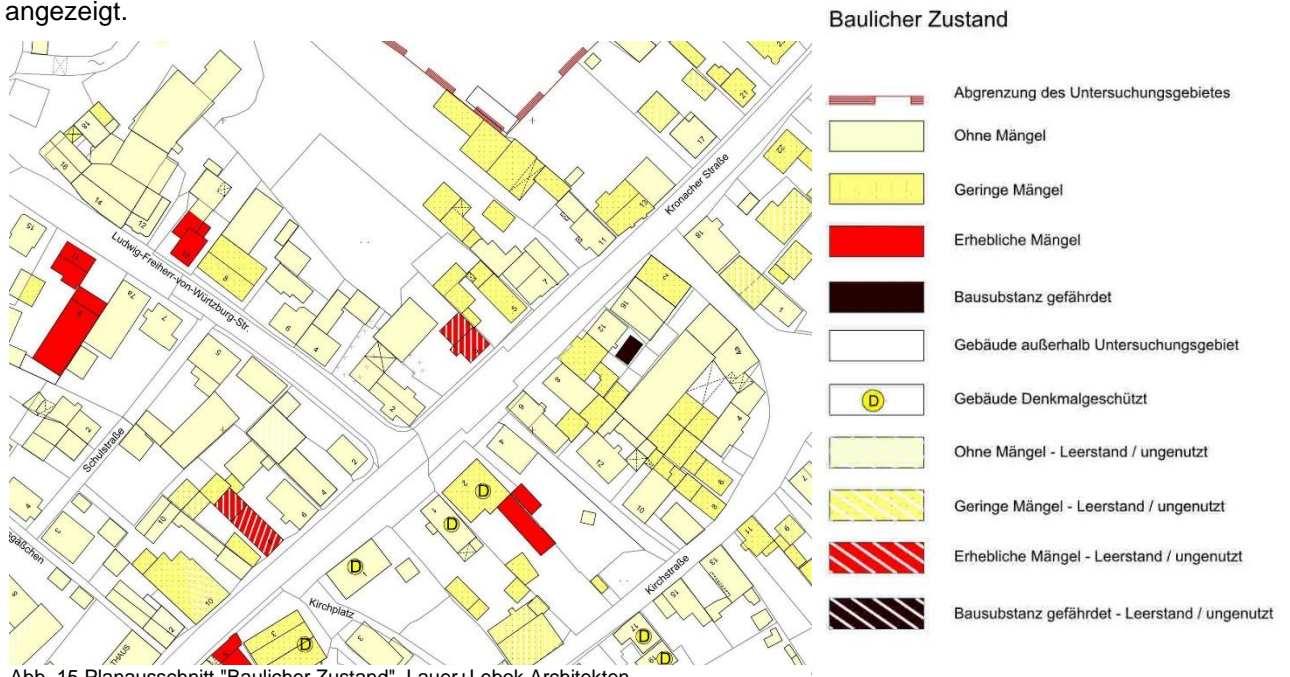


Abb. 17 Ortsdurchfahrt B303, Coburger Straße, Kronacher Straße mit Blick nach Osten



Abb. 16 Blick von Eingang Zugang Wasserschloss Richtung Ortsmitte

2.4. Demographie

Im folgenden Kapitel wird die demografische Entwicklung von Mitwitz analysiert und der demografischen Entwicklung des Freistaates Bayern, des Regierungsbezirks Oberfranken und des Landkreises Kronach gegenübergestellt. Der Markt Mitwitz ist Hauptort von 25 Gemeindeteilen.

2.4.1. Bevölkerungsentwicklung

Der Markt Mitwitz hatte am 31.12.2018 insgesamt 2.815 Einwohner. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 85 Einwohnern pro Quadratkilometer (Landkreis Kronach: 103 EW / km²). Die Bevölkerungsentwicklung verlief mit wenigen Ausnahmen zwischen 2008 und 2018 negativ. Im genannten Zeitraum verlor Mitwitz 138 Einwohner, was einer Abnahme um 4,7% entspricht.⁶

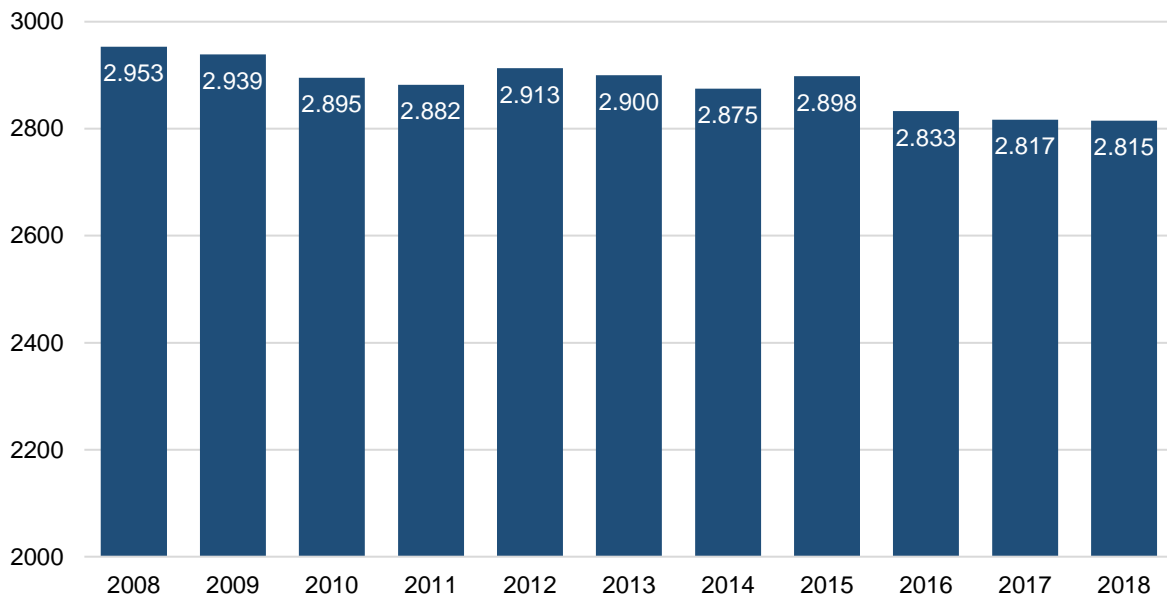


Abb. 18 Bevölkerungsentwicklung von 2008 bis 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang ergibt sich aus der durchgängig leicht negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie aus dem in den meisten Berichtsjahren negativen Wanderungssaldo (Zu- und Fortzug). Ausnahmen bilden die Jahre 2012 und 2015 in denen Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren. Die negativen natürlichen Bevölkerungssalden können dadurch jedoch nicht ausgeglichen werden.

⁶ Der Anstieg im Jahr 2012 ist ggf. teilweise auf den 2011 durchgeführten Zensus zurückzuführen. In vielen Städten und Gemeinden waren dadurch teils erhebliche Korrekturen bei den Einwohnerzahlen festzustellen.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

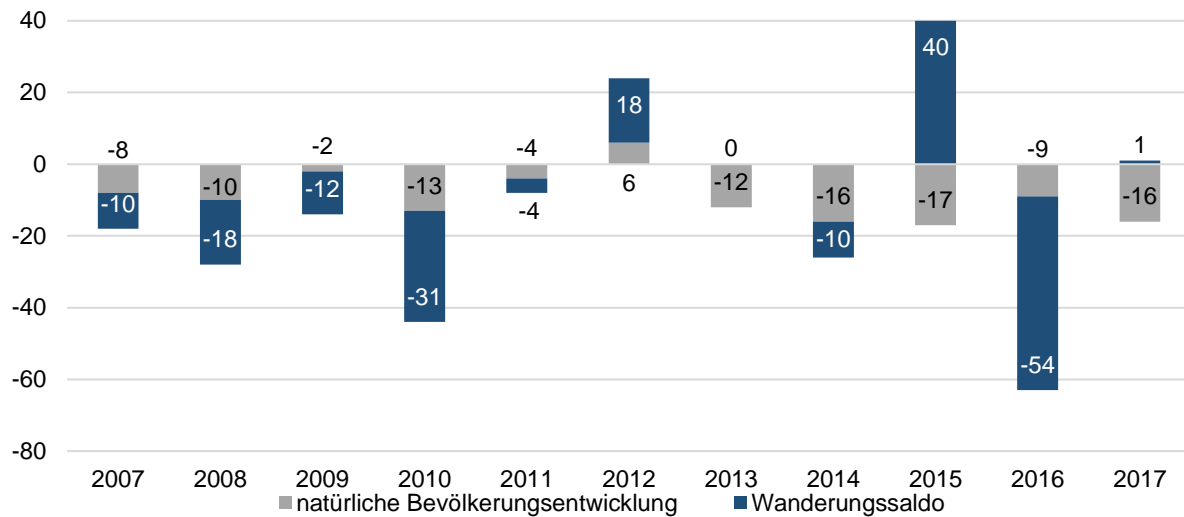


Abb. 19 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

Betrachtet man die Summe der Zu- und Abwanderung nach Altersgruppen im Zeitraum von 2007 bis 2017, ist diese insgesamt negativ (-80 Personen). Unterschieden nach Altersgruppen sind jedoch die Wanderungsgewinne bei Personen in der Familiengründungsphase (30 bis 50 Jahre) und dementsprechend auch bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren positiv hervorzuheben. Hingegen weisen die Gruppen der „Bildungswanderer“ (18 bis unter 25) – Wegzug für Ausbildung oder Studium; ein übliches Bild in ländlich geprägten Regionen – und die der Senioren (65 oder älter) eine starke Abwanderungstendenz auf. Letzteres ist wahrscheinlich auf das Fehlen spezifischer Wohnangebote für ältere Menschen vor Ort zurückzuführen.

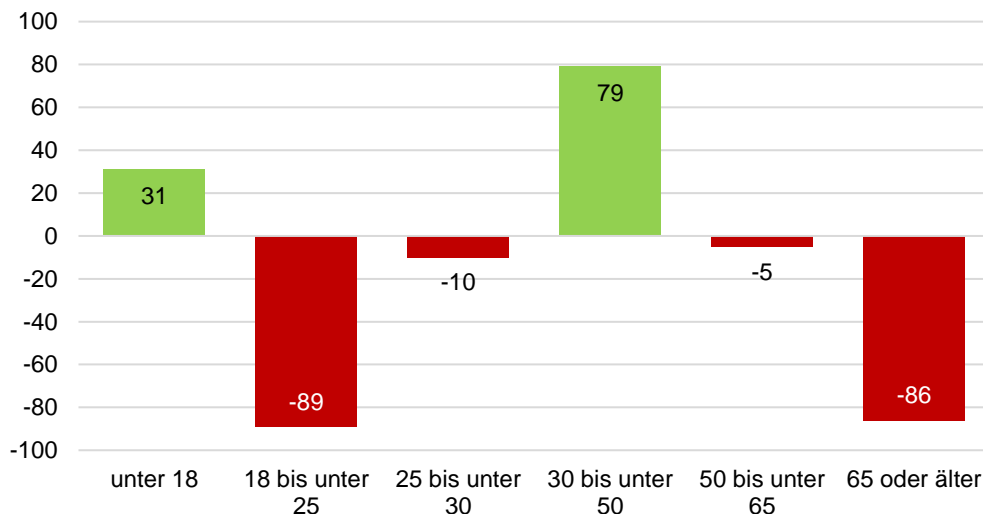


Abb. 20 Wanderungsbilanz nach Altersgruppen (Summe der Jahre 2007 bis 2017), Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

2.4.2. Entwicklung der Altersstruktur

Ein Vergleich zwischen den Jahren 2008 und 2018 zeigt, dass die Mitwitzer Bevölkerung nicht nur abnimmt, sondern auch merklich älter wird. Waren es 2008 noch 42% Einwohner über 50 Jahren, stieg deren Anteil 2018 bereits auf 49%. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18) nimmt in der Summe zwar nicht stark ab (-1 %), jedoch sind die Anteile junger Erwachsener (18 bis 25 Jahre) und der Altersgruppen von 30 bis 50 Jahren teils deutlich gesunken. Dementsprechend stieg das Durchschnittsalter von 44,3 Jahren (2008) auf 46,7 Jahre (2018) an.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

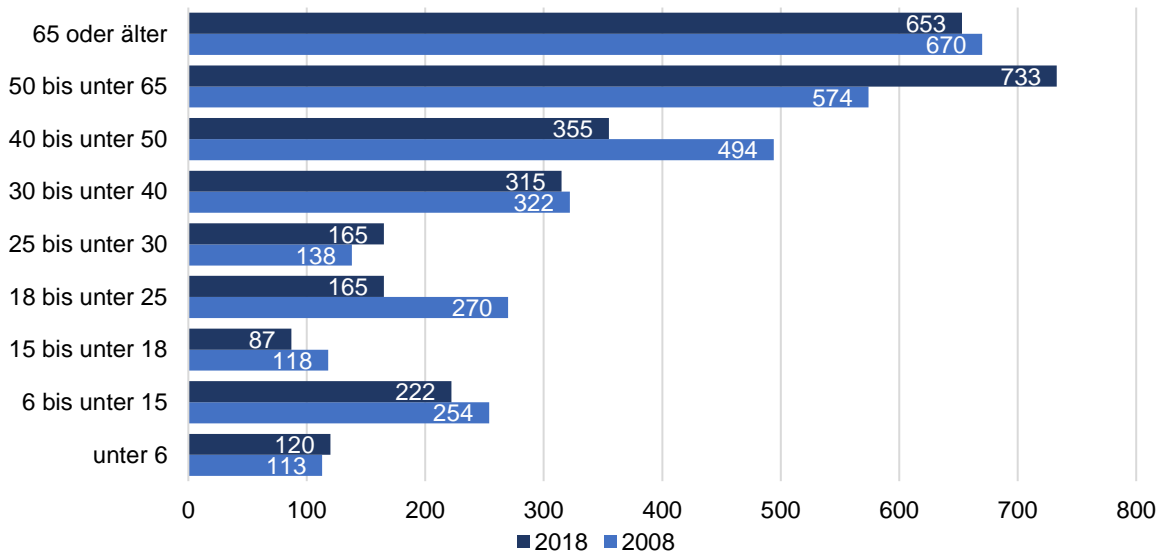


Abb. 21 Altersstruktur im Vergleich zwischen 2008 und 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

2.4.3. Wohnen

Im Jahr 2018 gab es in Mitwitz einen Bestand von 865 Wohngebäuden mit insgesamt 1.262 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rd. 142.000 m². Nach einer Korrektur im Bestand ab dem Jahr 2011⁷ gibt es seither einen stetigen leichten Zuwachs an Wohngebäuden und Wohnungen (+13 / +15). Gut zwei Drittel (69%) des aktuellen Bestandes sind Einfamilien-, knapp ein Viertel (23%) Zweifamilienhäuser und 8% der Wohngebäude haben drei oder mehr Wohnungen.

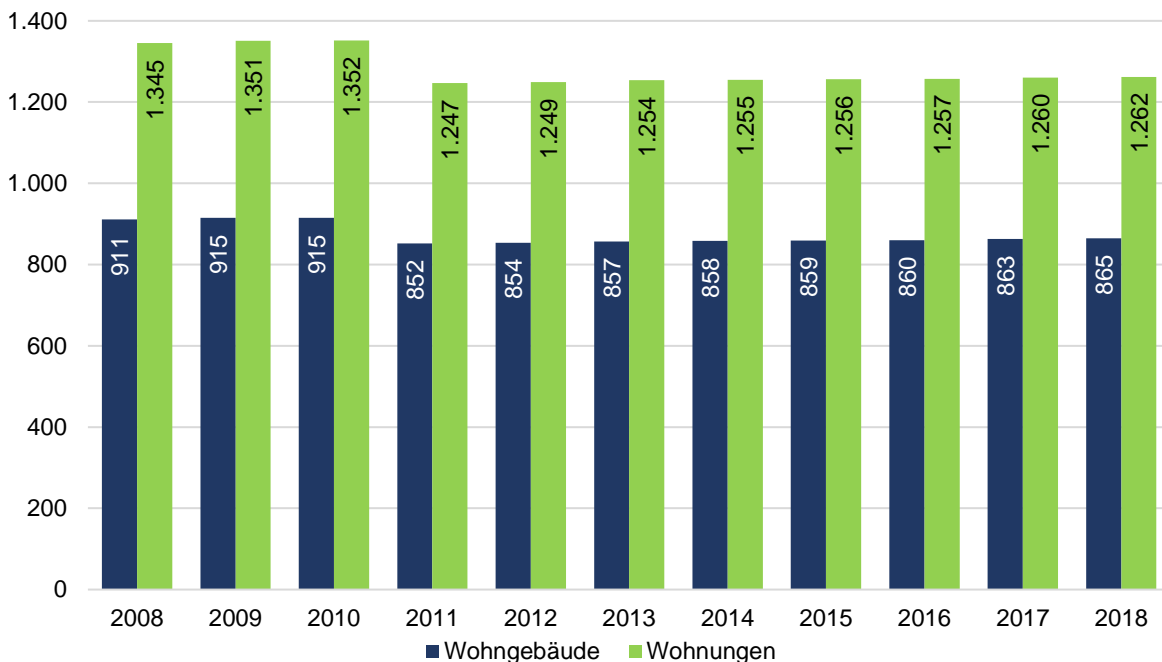


Abb. 22 Entwicklung Wohnungsbestand von 2008 bis 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

Die Belegungsdichte pro Wohnung ist weitgehend stabil (2,2 EW / Wohnung), die Wohnfläche pro Einwohner nahm kontinuierlich leicht zu, von 48,6 m² im Jahr 2011 auf 50,5 m² im Jahr 2018. Beide Werte liegen jedoch im üblichen Rahmen.

⁷ Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

2.5. Gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet

Bei nachfolgender Betrachtung der gewerblich genutzten und leerstehenden Ladenlokale wurde die Landwirtschaft nicht berücksichtigt. Neben 129 wirtschaftlich genutzten Einheiten wird auch ein sehr hoher Leerstand erfasst.

Die hier im Folgenden dargestellten Erhebungen wurden ab dem Jahr 2009 ermittelt und sind auch im Jahr 2020 in Ihrer Kernaussage unverändert von Bedeutung.

Hauptsächlich im Bereich Coburger und Kronacher Straße sowie im Bereich Sonneberger und Neundorfer Straße sind Leerstände zu verzeichnen. Ein Großteil dieser Leerstände ist nicht mehr gewerblich genutzt. Es müssen für die Zukunft Konzepte für Zwischennutzungen, Umnutzungen und den Rückbau der Leerstände überlegt und erstellt werden.

Nutzungen	Summe
Einzelhandel	35
Leerstände	28
Handwerk	26
Gastronomie und Beherbergungsbetriebe	20
Gesundheitswesen	10
Produzierendes Gewerbe	10
Sonstige Dienstleistungen	7
Sonstige Wirtschaftsbereiche	7
Versicherungen und Verwaltungen	5
Banken, Post	4
Gehobene Dienstleistungen	3
Fremd genutzte Ladenlokale	2
Summe	157

Abb. 23 erfasste gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet, Quelle- Heinritz, Salm & Stegen, D I S, Stand 2009

Neben dem unterdurchschnittlich ausgeprägten Dienstleistungssektor in Markt Mitwitz besteht ein gutes Angebot in der Gastronomie mit mehreren größeren Hotels und Pensionen.

Die Versorgungsfunktion als Kleinzentrum, sowie die Deckung des Grundbedarfs im Bereich Dienstleistungen werden erfüllt. Eine hohe Anzahl an Handwerksbetrieben schafft die Möglichkeit zur Etablierung und wirtschaftlichen Stabilität

Verkaufsflächenbestand und seine räumliche Verteilung

Bei der Begehung durch DIS 2009, wurden 6.824 Quadratmeter Verkaufsfläche im Einzelhandel des Gemeindegebiets erfasst. Es wird eine ungewöhnlich hohe Verkaufsflächenausstattung mit 2,3 qm Verkaufsfläche in Markt Mitwitz dokumentiert. (Bundesdurchschnitt bei 1,4 qm, Kleinzentren oft unter 1 qm pro Einwohner). Am östlichen Ortsausgang befinden sich größere Lebensmittelmärkte (Edeka und Netto), die mit fast 700 qm Verkaufsfläche eine wichtige Versorgungsfunktion in Mitwitz haben.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Im eigentlichen Ortskern (Coburger Str., Kronacher Straße und Ludwig- Freiherr- von-Würtzburg Straße) sind nur 7% der Verkaufsflächen (460 qm) auszumachen.

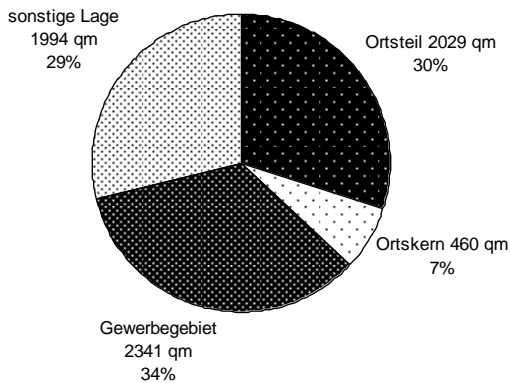


Abb. 24 Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen, 2009

An der Kronacher Straße, die Teil der Hauptachse der Ortsmitte ist, hat sich in Höhe der Sparkasse eine Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt. Um den Einzelhandel hier auch halten zu können, ist im Zuge der Aufwertung der Ortsdurchfahrt die Straßenraumgestaltung in diesem Bereich sehr wichtig gewesen. Eine wichtige städtebauliche Maßnahme wäre hierfür die Neugestaltung eines kleinen Ortszentrums als Ortsmitte.

Auch in der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße besteht durch städtebauliche Maßnahmen die Möglichkeit, die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung zu erhalten.

Betriebsqualitäten

Im Zuge des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts von DIS, wurden bei einer Betriebsbegehung auch die Verkaufsflächen erfasst und die Betriebsqualitäten bewertet.

Folgende Kriterien wurden aufgenommen und bewertet:

- Schaufenstergestaltung
- Ladengestaltung
- Sortimentsqualität
- Fassade/Eingangssituation

Die Betriebsqualitäten wurden als ausbaufähig eingestuft. Fünf von fünfzehn vorhandenen Schaufenster wurden aufgrund ihrer Gestaltung mit gut bewertet. Bei mehr als der Hälfte der Betriebe, hauptsächlich bei größeren Lebensmittelmärkten sind keine Schaufenster vorhanden.

- Verbesserungswürdig ist auch die Ladengestaltung bei ca. 60% der Ladengeschäfte.
- Die Sortimentqualität wurde als einfach bis standardmäßig gut eingestuft.
- Der Einzelhandel orientiert sich hier an dem kurzfristigen Bedarf und am Discounter.
- Bei Besonderen Waren und Urlaubssouvenirs besteht nur ein begrenztes Angebot.
- Ein Ausbau der Betriebsqualitäten des Einzelhandels ist ein bedeutender Faktor für den Tourismus.

Wettbewerbslage

Nutzungen	Einzelhandel		Alle Unternehmen	
	n	Prozent	n	Prozent
Gut zu verkraften	3	13,0	17	27
Erträglich	6	26,1	18	28,6
Schwierig	11	47,8	22	34,9
existenzgefährdend	3	13	6	9,5

Abb. 25 Selbsteinschätzung der Wettbewerbslage durch die Unternehmen, Quelle- Heinritz, Salm & Stegen, D I S 2010

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Eine Unternehmungsbefragung im Zyklus des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ergab ein positives Stimmungsbild. Die Entwicklung der wirtschaftlichen und demographischen Kennzahlen wird trotz der vorhandenen Gewerbebrachen als stabil bezeichnet.

Bei über 80 Prozent der Unternehmen waren die Umsätze zuletzt mehr oder weniger gleichbleibend bis sinkend. Auch in Zukunft sind gleichbleibende bzw. sinkende Umsätze zu erwarten. Als Begründung für das schlechte Kaufverhalten, wurden das veränderte Kaufverhalten, die Abwanderung von jungen und kaufkräftigen Kunden sowie die Wirtschaftskrise durch DIS angeführt und weitere Umstrukturierungsprozesse prognostiziert.

Die Kommune wird in die Pflicht genommen, vorhandene Unternehmen zu unterstützen und deren Bestand im Rahmen deren Möglichkeiten zu erhalten. Von DIS wird ein Gewerbeverband angeregt, um die Unternehmer vor Ort stärker zu vernetzen. Generell besteht bei den Unternehmern ein Beratungsbedarf im Bereich externer Fördermöglichkeiten, weniger im Bereich Marketing.

Bei der Befragung durch DIS wurden mit 521 Beschäftigten 70% aller Beschäftigten von Mitwitz erreicht. Die Ausbildungsquote⁸ der befragten Unternehmen liegt bei 7,9 Prozent und somit über dem Bundesdurchschnitt von 6,5 Prozent und dem bayerischen Durchschnitt von 5,9 Prozent (2007)⁹. Eine industriell geprägte Region ist durch eine hohe Zahl von Vollbeschäftigten gekennzeichnet. In Mitwitz sind 60% der Beschäftigten Vollzeit tätig.¹⁰

Bewertung der lokalen Standortfaktoren

Im Rahmen einer Unternehmungsbefragung für das städtebauliche Entwicklungskonzept wurden folgende Standortfaktoren bewertet:

- Anlieferungsmöglichkeiten
- Stellplatzangebot
- Erreichbarkeit
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Mietpreisniveau/ Bodenpreise
- Nähe zu anderen Einrichtungen

Aus Sicht der Betriebsleiter ist die günstige Erreichbarkeit der Geschäfte eine Stärke von Mitwitz, die fehlenden Kopplungsbeziehungen zu anderen Einrichtungen und die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten der Geschäftsräume und Betriebsstätten stellen einen Mangel und Handlungsbedarf dar.

Um die Beziehungen zu stärken und auszubauen, ist die Bildung eines kleinen Ortszentrums an der Kronacher Straße sinnvoll. Durch eine Konzentration von Nutzungen oder den Neubau eines Geschäftshauses, kann sich hier eine Ortsmitte bilden, welche in Mitwitz in dieser Form bisher fehlt.

Des Weiteren wurden während der Befragungen, Befürchtungen der Unternehmer bzgl. einer wirtschaftlichen Stagnation und der desolaten Bausubstanz, als Folgen des demografischen Wandels ausgemacht.

Eine Gegenstrategie liegt in der Ansiedelung von neuem Gewerbe und somit Schaffen von neuen Arbeitsplätzen.

Innere Potentiale müssen aktiviert werden. Das lokale Handwerk und der Tourismus müssen gestärkt werden, um eine Stabilisierung bzw. einen wirtschaftlichen Aufschwung zu erzielen.

⁸ Verhältnis von Auszubildenden zur Gesamtbeschäftigtenzahl, Städtebauliches Entwicklungskonzept D I S 2011

⁹ Bundesinstitut für Berufsbildung, Städtebauliches Entwicklungskonzept D I S 2011

¹⁰ Städtebauliches Entwicklungskonzept D I S 2011, Seite 41f

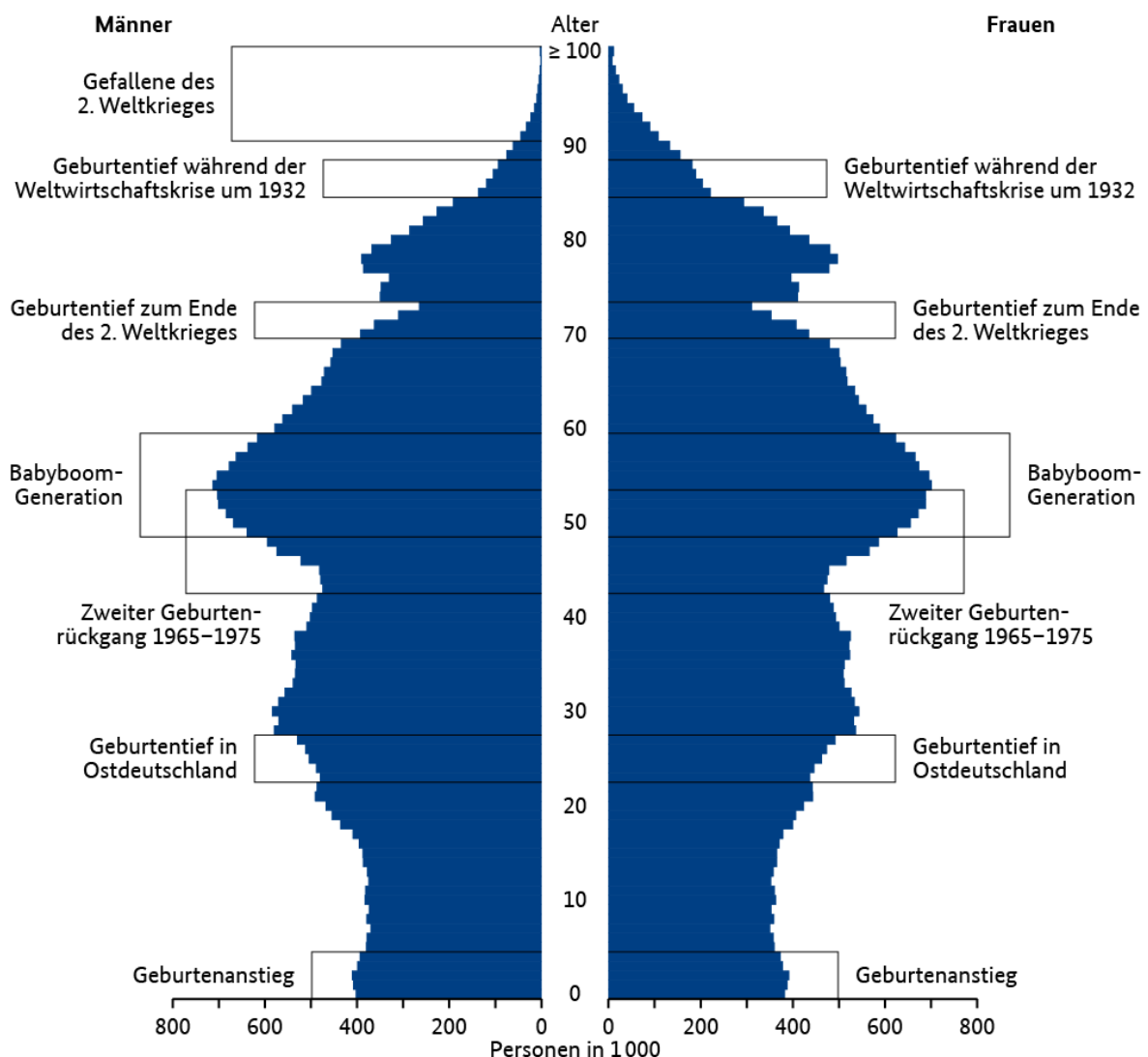
2.6. Tourismus

Tourismus in Deutschland ist ein Wachstumsmarkt, der durch aktive wohlhabende Senioren geprägt ist. Durch den demografischen Wandel ist die Zielgruppe dieser Generation groß und zunehmend, gefährdet aber auch die touristische Infrastruktur in einzelnen Regionen.

Mitwitz gehört zu den betroffenen Regionen, in denen das Angebot der Nahversorgung- und des Einzelhandels als Folge des demografischen Wandels weiter abnehmen wird und die Zahl der Leerstände zu nehmen wird.

Die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind auch negativ für die Versorgung der Bewohner und Touristen. Durch neue attraktive Angebote haben diese Schrumpfungsregionen die Möglichkeit ihre Einzugsbereiche zu erweitern und die Qualität des Tourismusangebots zu fördern.

Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland und demografische Ereignisse, 2018



Datenquelle: Statistisches Bundesamt

© BiB 2019 / demografie-portal.de

Abb. 26 Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland, Statistisches Bundesamt

Insbesondere bei der Entwicklung von ländlichen Regionen spielt der Tourismus zunehmend eine wichtige Rolle. Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor sind die wirtschaftlichen Aktivitäten im Bereich des Fremdenverkehrs, der zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Ein weiterer Faktor sind die Steuereinnahmen der Kommune durch den Tourismus. Zunächst muss die Kommune jedoch entsprechende touristische Angebote entwickeln.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

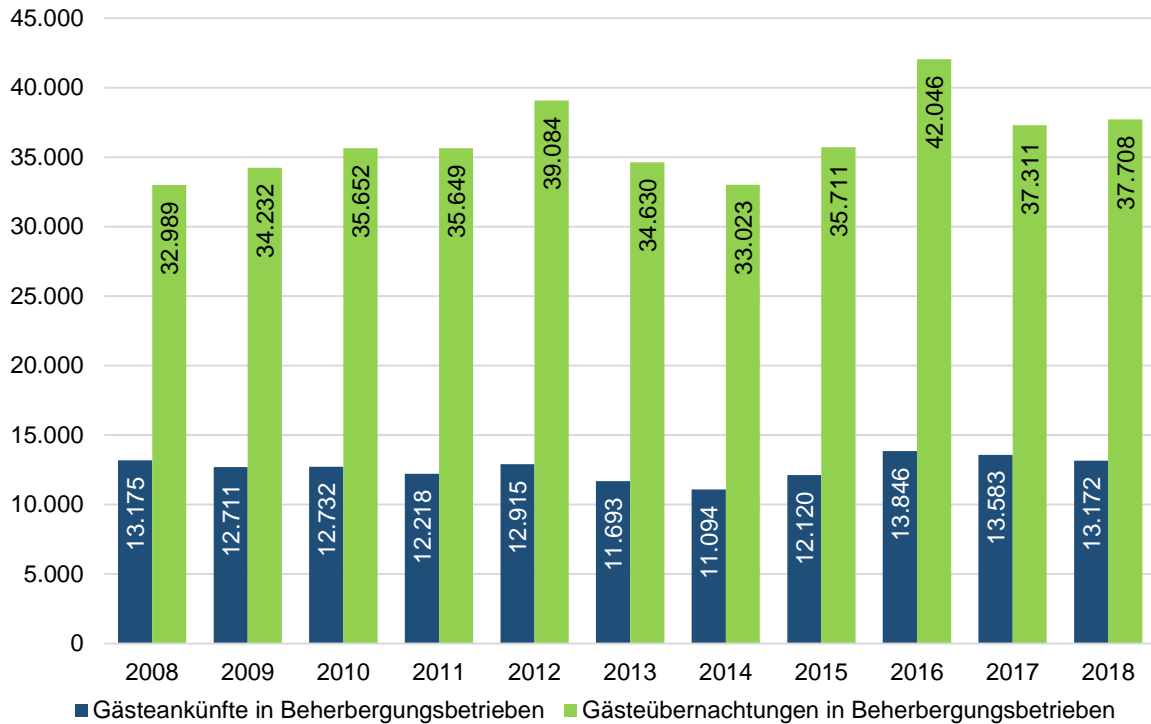


Abb. 27 Gästeankünfte und -übernachtungen von 2008 bis 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

In Mitwitz gab es im Jahr 2018 insgesamt 37.708 Übernachtungen bei 13.172 Gästeankünften in gewerblichen Beherbergungsbetrieben (zehn oder mehr Betten). Somit betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2,9 Tage. Im Vergleich zu 2008 sind die Gästeankünfte nach leichten Schwankungen gleichgeblieben, die Übernachtungszahlen hingegen um 13 % gestiegen. Der absolute Großteil der Besucher (97 %) kam dabei aus Deutschland.

Aktuell werden in Mitwitz insgesamt 224 Gästebetten von drei gewerblichen Beherbergungsbetrieben angeboten. Die Auslastung der Gästebetten ist ein Indikator für die betriebliche Rentabilität. Die mittlere Auslastung der Gästebetten entwickelt sich seit 2008 (35% Auslastung) tendenziell positiv und lag 2018 bei rd. 47%. Maßzahl zur Abschätzung der betrieblichen Rentabilität ist jedoch i.d.R. die Zimmerauslastung. Diese liegt erfahrungsgemäß etwa 25 Prozentpunkte über der Bettenauslastung. Für eine rentable Betriebsführung gilt eine Zimmerauslastung von 60% als Schwellenwert. Dieser Wert konnte in den letzten Jahren regelmäßig erreicht werden.

Aufgrund des geringen örtlichen Angebotes liegen keine statistischen Daten zu Kleinbeherbergungsbetrieben und Privatquartieren vor.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Qualität der Unterkünfte:

Beide Hotels in Mitwitz haben sich der Hotelklassifizierung des Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA Bundesverband) unterzogen und werden als 3-Sterne Superior Hotels geführt.

Des Weiteren wurden die Ferienhäuser zur Schäferei vom deutschen Tourismus Verband mit 4 Sternen ausgezeichnet und es gibt einen Betreiber von Drei-Sterne Superior Ferienwohnungen im Landhausstil. Die übrigen Beherbergungsbetriebe haben sich nicht klassifizieren lassen.

Betriebsart	Anzahl
Hotel	2
Pensionen	1
Ferienwohnungen	3
Ferienhaus	1
Wohnmobilstellplatz	2
Insgesamt	9

Abb. 28 geöffnete Beherbergungsbetriebe nach Betriebsart 2020, Quelle Homepage Markt Mitwitz

Qualität der Gastronomie:

Neben den internationalen Standards wie Michelin-Sterne oder Gault Millau, gibt es auch auf der regionalen Ebene Auszeichnungen. Diese bayernweiten Wettbewerbe sollen die regionale Küche, die bayerische Kultur und die Tradition stärken, dabei müssen Qualitätsprodukte aus der Region verwendet werden. Das Hotel Wasserschloss und der Berggasthof Doris erzielten eine Auszeichnung des Wettbewerbs Bayerische Küche 2010 „Regionale Spezialitäten genießen“ und das Waldhotel Bächlein nimmt an der Initiative „Frankenwald-Küche – natürlich regional“ teil. Die Auszeichnungen, Teilnahme und das Interesse der Mitwitzer Gastronomiebetriebe zeigen ein enormes Interesse an der Fortführung gastronomischer Traditionen und an der Stärkung der regionalen Wirtschaft.

Diese Potentiale, Mitwitz als Genussregion zu etablieren, müssen weiterentwickelt werden und richten sich auch an Unternehmen des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger, Brauereien) und an landwirtschaftliche Betriebe. Bisher beteiligt sich nur ein Betrieb aus Mitwitz, der regionale Spezialitäten aus der Genussregion Oberfranken anbietet. Die speisengeprägte Gastronomie überwiegt in Mitwitz, neben den bereits genannten sind 15 weitere gastronomische Einrichtungen zu finden. (Quelle Homepage Markt Mitwitz, Stand März 2020). Hier können die Potentiale ausgebaut und weiterentwickelt werden. Auch sollten sich die Mitwitzer Einrichtungen mehr im Gastronomieführer präsentieren.

Touristische Hauptattraktion in Mitwitz und gleichzeitig Wahrzeichen für die Gemeinde ist das Wasserschloss. Neben der Ökologischen Bildungsstätte Oberfranken und der Imkerschule Oberfranken, dient das Wasserschloss auch als Kulisse für Konzerte, Feste und Märkte (z.B. Weihnachtsmarkt etc.). Das Wasserschloss befand sich bis vor Kurzem noch im Besitz der Familie von Cramer-Klett und ist jetzt in den Besitz des Landkreis Kronach übergegangen.

Weitere sehenswerte historische Gebäude sind das Obere Schloss, die Jakobskirche, die Schlosskapelle und das Rathaus. Daneben gibt es Sehenswürdigkeiten, wie den Steinernen Löwen am Mitwitzer Berg, den Gebrüder Dötschel Brunnen in der Parkanlage am Lindenweg und die Richtstätte am Ufer der Steinach.

Mitwitz verfügt neben den touristischen Potentialen Kultur und Tradition auch ausbaufähige Potentiale im Bereich Natur. Mitwitz als Region im Frankenwald bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege. Acht Rundwanderwege sind in einer kleinen Wanderkarte abgebildet. Ausführliche Informationen hierzu sind auf der Homepage der Gemeinde Mitwitz abrufbar.

Ein Informationsdefizit ist im Bereich Radfahren vorhanden. Radrundwanderwege sind im Gemeindegebiet vorhanden und werden auch auf der Homepage vorgestellt, jedoch fehlen Informationen zum Ausgangspunkt, Streckenverlauf, Einkehrmöglichkeiten usw. Auch wären diesbezüglich Informationstafeln an markanten Ortspunkten hilfreich.

Touristische Nachfrage

Merkmal	Fremdenverkehr					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Beherbergungsbetriebe	5	5	5	5	5	5
Angebote Gästebetten	241	239	239	239	237	261
Gästekünfte	13175	12711	12732	12218	12915	11693
Anteil Gäste: Inland	12821	12315	12358	11871	12334	11052
Anteil Gäste: Ausland	354	396	374	347	581	641
Gästeübernachtungen	32989	34232	35652	35649	39084	34630
Anteil Gäste: Inland	32304	33442	34853	34867	37723	33188
Anteil Gäste: Ausland	685	790	799	782	1361	1442
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	2,5	2,7	2,8	2,9	3,0	3,0
Anteil Gäste: Inland	2,5	2,7	2,8	2,9	3,1	3,0
Anteil Gäste: Ausland	1,9	2,0	2,1	2,3	2,3	2,2

Abb. 29 Fremdenverkehr, Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand Juni 2013

In Mitwitz wurden für das Jahr 2013 11693 Gästekünfte und 34 630 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mehr als 9 Betten gezählt. Der größte Teil und zwar 95,5% ist von Gästen aus dem Inland und nur 4,5% der Gäste sind aus dem Ausland.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Gemeinde lag 2013 bei 3 Tagen und ist damit leicht höher als der entsprechende Wert des Landkreises Kronach (2,7) und höher als die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Regierungsbezirk Oberfranken mit 2,6 Tage.

Die Betrachtung der touristischen Indikatoren und deren Entwicklung zeigt Schwankungen, aber insgesamt eine positive Bilanz der Gästeübernachtungen im Kontext zu den angebotenen Betten. Die Zahl der Gäste aus dem Ausland macht zwar den geringsten Teil aus, hat sich jedoch in den letzten fünf Jahren mehr als verdoppelt. Auch ist die Aufenthaltsdauer gestiegen und die Zahl der Gästekünfte gegenüber den Übernachtungen gesunken, was zweifelsohne für die sehr gute Ausstattung und Qualität der Mitwitzer Beherbergungsbetriebe spricht. (siehe Tabelle 19)

Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den Markt Mitwitz.

Die Tourismusintensität und deren wirtschaftliche Entwicklung sind an der Kennzahl für Tourismus ab zu lesen. Diese ergibt sich aus der Differenz der Übernachtungen und der Einwohnerzahl. 2013 ist die Kennzahl für Mitwitz 11,9. In der Gemeinde sind ca. 12 Personen pro Einwohner zu verzeichnen. Den Spitzenwert erreichte Mitwitz allerdings mit 13,4. Ab einen Wert von 15 spricht man von einer Ferienregion mit nationaler oder internationaler Bedeutung.

	Kennzahl, Übernachtung e Einwohner 2012	Kennzahl, Übernachtung e Einwohner 2012
Mitwitz	13,4	11,88
LKR. Kronach	3,17	2,9
Oberfranken	4,55	4,38

Abb. 30 Tourismusintensität im räumlichen Vergleich, Stand 2013

Obwohl Mitwitz noch nicht als Ferienregion bezeichnet werden kann, weist es im regionalen Vergleich die höchste Tourismusintensität auf. Kronach und Oberfranken sind dem gegenüber touristisch eher noch unterentwickelt.

2.7. Bildung und Soziale Infrastruktur

Der Markt Mitwitz gilt als Unterzentrum und verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Die Konzentration der Einrichtungen in der Ortsmitte verdeutlicht dies.

Alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, Betreuung und der schulischen Bildung von Kindern und Jugendlichen, Einrichtungen der Religion, Einrichtungen für Senioren und Hilfebedürftigen und außerschulische Einrichtungen wie die Volkshochschule zählen zur sozialen Infrastruktur.

Betreuungseinrichtungen für Kinder

In Mitwitz gibt es mit dem Evangelisch-Lutherischen Kindergarten eine Einrichtung der Kindertagesbetreuung. Im Jahr 2018 waren nach einer Erweiterung der Betreuungskapazitäten 118 genehmigte Plätze verfügbar, mit einer Auslastung von nahezu 100% (117 Kinder). Im Vergleich zu 2009 sind das ein Viertel (31 absolut) mehr genehmigte Plätze und insgesamt 39 betreute Kinder mehr. Die kontinuierlich steigende und auch nach der Erweiterung des Angebotes unverändert hohe Auslastung deutet darauf hin, dass auch der Kindergarten in Mitwitz die allgemein steigende Nachfrage nach Kinderbetreuungsangeboten zu spüren bekommt.

Die Zahl der tatsächlich verfügbaren Plätze ergibt sich nicht alleine aus der Bilanz der genehmigten Plätze und der betreuten Kinder. Es werden auch Gewichtungsfaktoren (BayKiBiG) angewandt, mit deren Hilfe dem erhöhten Betreuungsaufwand für integrative Betreuungsaufgaben sowie für die Betreuung von Kindern bestimmter Altersgruppen entsprochen werden soll. Bei der Aufnahme von Migrantenkindern oder Kindern mit Behinderung wird der Personalschlüssel angepasst, bei unter drei Jahre alten Kindern wird hingegen die Platzzahl reduziert. Im Ergebnis kann das zur Folge haben, dass Plätze, die tatsächlich vorhanden sind, nicht belegt werden können.

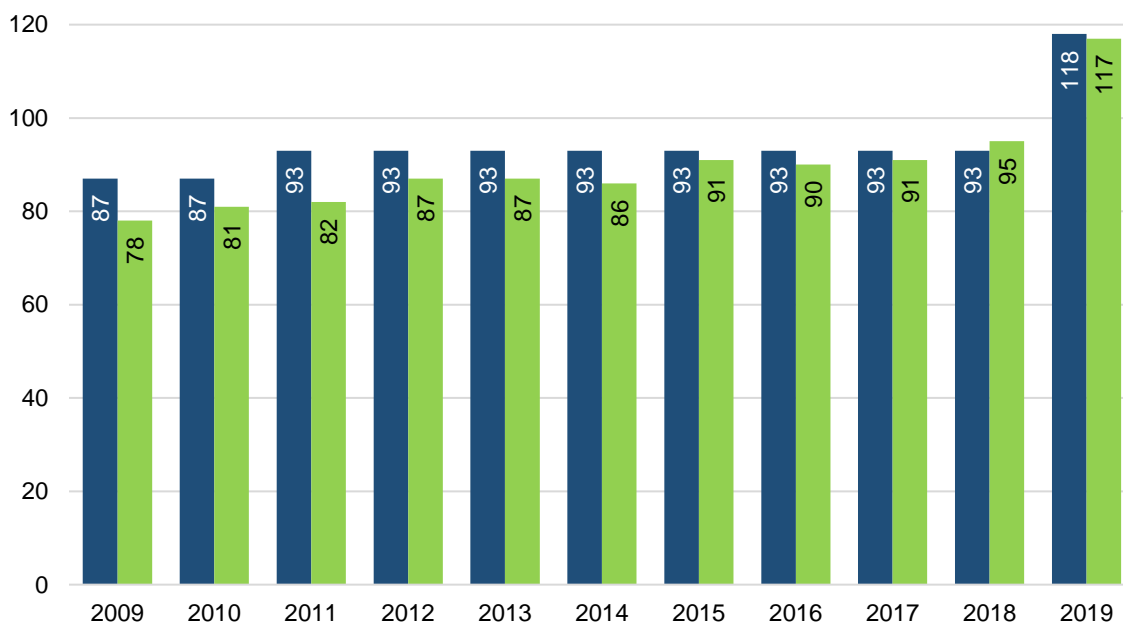


Abb. 31 Genehmigte Plätze und betreute Kinder in Mitwitz von 2009 bis 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

Schulen

In Mitwitz existieren mit der Grundschule und der Montessori-Schule zwei allgemeinbildende Schulen. Die Montessori-Schule (Grund- und Mittelschule) bietet zusätzlich zur Grundschulausbildung die Möglichkeit zum Erhalt des Mittleren Schulabschlusses (bis Jahrgangsstufe 10). Die Schülerzahlen in den Grundschulen sind, bis auf leichte Rückgänge in den Schuljahren 2012/13 bis 2014/15, leicht ansteigend (+25 Schüler / +10% seit 08/09). Das verhältnismäßig junge Mittelschulangebot der Montessori-Schule erfuhr in den letzten Jahren eine kontinuierlich stark wachsende Nachfrage (+182 Schüler / +90%), deren Tendenz erst im jüngsten Berichtsjahr leicht abflachte. Die Montessori-Schule kann vor allem angesichts der Gemeindegröße von Mitwitz durchaus als Standortfaktor mit interkommunaler Anziehungswirkung gewertet werden. Sonstige weiterführende Schulen, z.B. Gymnasien, sind in der Kreisstadt Kronach ansässig und auf relativ kurzen Wegen erreichbar.

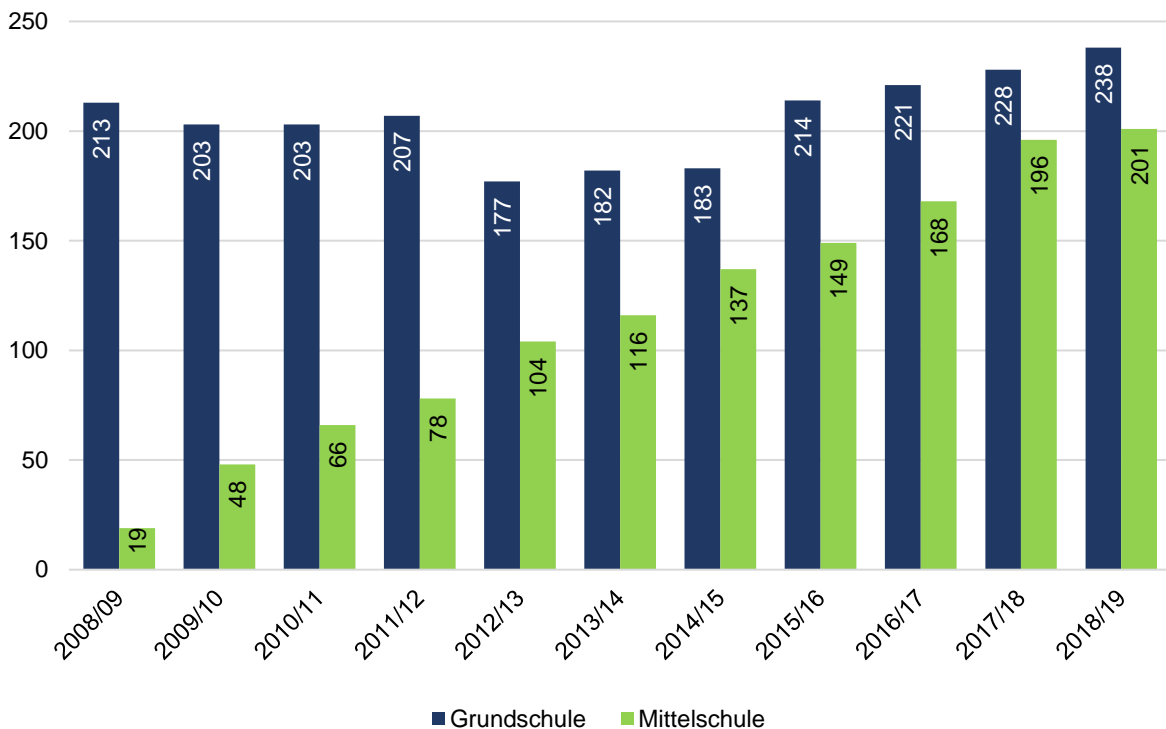
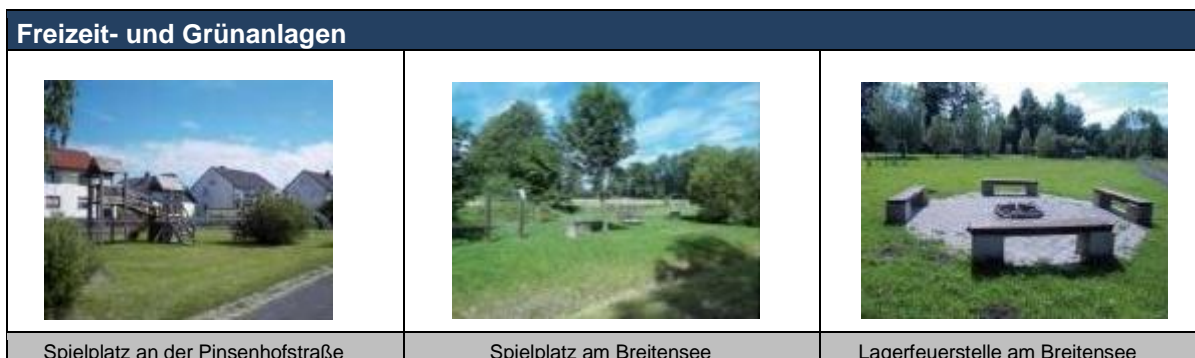


Abb. 32 Entwicklung der Schülerzahlen (Grund- und Mittelschulen) in den Schuljahren 2008/09 bis 2018/19, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

Freizeit- und Grünanlagen

Es gibt im Markt Mitwitz zwei Kinderspielplätze, einen an der Pinsenhofstraße und einen weiteren mit Lagerfeuerstelle am Breitensee. Daneben stehen noch ein Fußballplatz und ein Beachvolleyballfeld bei der Schule zur Verfügung.



Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Kirchliche Einrichtungen

Die evangelische Jakobskirche, das evangelisch-lutherische Pfarramt und die katholische Schlosskapelle im Wasserschloss bilden die drei kirchlichen Einrichtungen im Hauptort Mitwitz.



Abb. 33 Jakobskirche Mitwitz, Lauer+Lebok Architekten 2016

Angebote für ältere Menschen

In Mitwitz existieren zwei ambulante Pflegedienste (Diakonie und Pflegedienst Sonnenschein). Es bestehen jedoch keine seniorenspezifischen Wohn- bzw. Pflegeeinrichtungen. Entsprechende ausdifferenzierte Angebote sind im nahegelegenen Kronach und in Stockheim (jeweils ca. 11 km entfernt) zu finden.

Gemeinsam mit der Diakoniestation Mitwitz betreibt der Diakonieverein Mitwitz e.V. seit 2015 eine Generationenbegegnungsstätte in der Alten Schule.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung wird in Mitwitz durch jeweils zwei Allgemeinmedizin- und Zahnarztpraxen, sowie eine Apotheke und eine Physiotherapiepraxis gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus und verschiedene Fachärzte befinden sich in der Kreisstadt Kronach.

Sonstige Einrichtungen:

- Rathaus
- Bauhof
- Post
- Feuerwehr
- Wertstoffhof
- etc.



3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

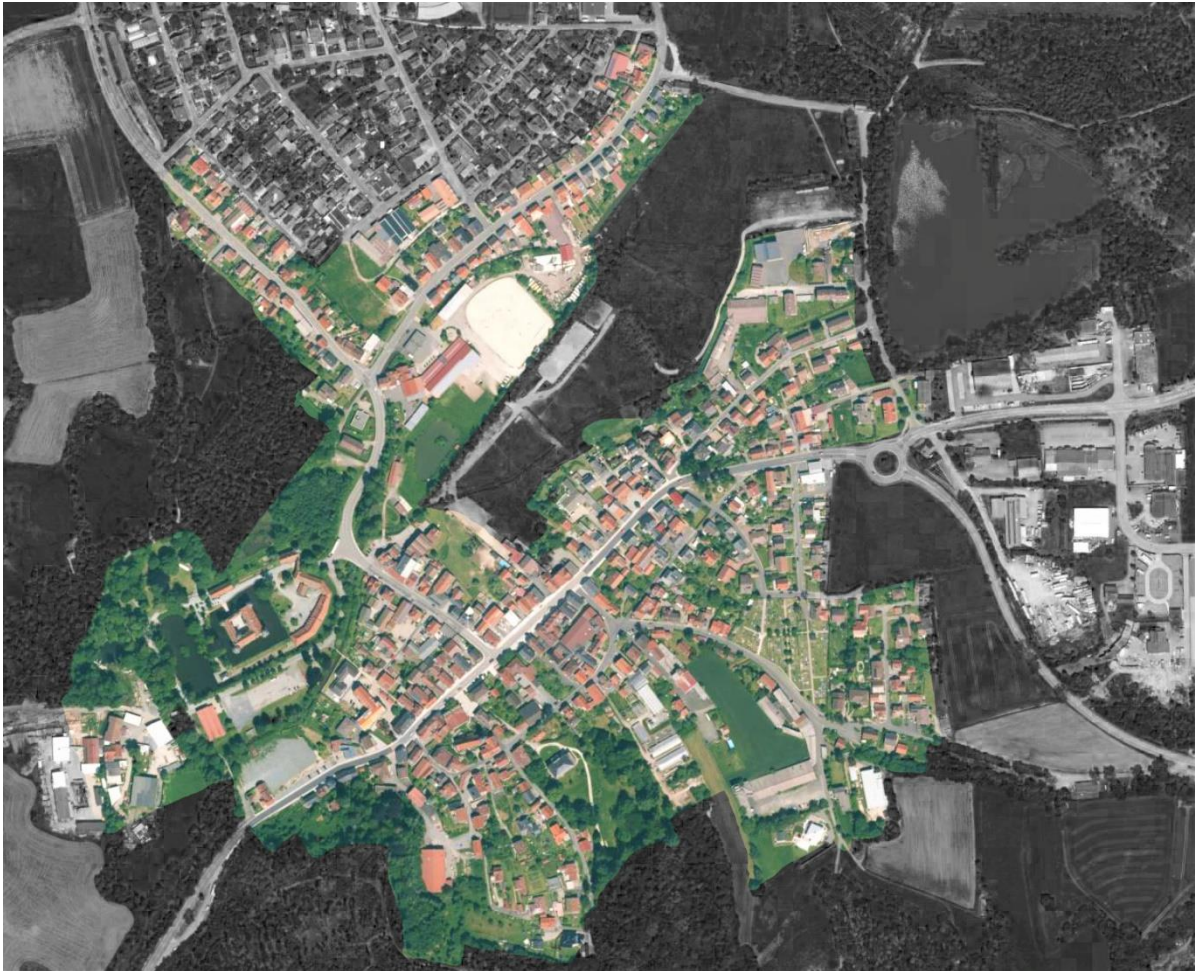


Abb. 34 Luftbild mit farbiger Darstellung des Untersuchungsgebietes, Quelle: Bayernatlas 2020

Bestandsaufnahme

Im Zuge der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Ortskernsanierung im Markt Mitwitz wurden vom beauftragten Büro Lauer + Lebok Architekten PartGmbH aus Lichtenfels als Ergebnis von mehreren Ortsbegehungen eine ganze Reihe von Analyse- und Bestandsplänen erstellt. Im Zusammenhang mit den Bestandserhebungen werden Aussagen zu folgenden Themenschwerpunkten getroffen:

- Analyse des Ortsbildes
- Haut- und Nebengebäude
- Baualter und Denkmalliste
- Bauliche Nutzung
- Baulicher Zustand
- Städtebauliche Missstände
- Analyse Verkehr
- Leerstände
- Entwicklungsflächen
- Rahmenplan

3.1. Analyse Ortsbild

"Wer auf seiner Wanderung oder Fahrt durch den Frankenwald bei Kronach die zumeist engen Täler verlässt und die weit geschwungene Straße der Breitenloher Höhe wählt, dem weitet sich talwärts nach den eigenwillig-gefährlichen Kurven nahe Burgstall unerwartet das Land; (...). Der "Breite See", bekannt durch ergiebige Karpfenzucht reicht dann mit seinem Ufer nahe heran an das nach einer letzten Kurve plötzlich sich darbietende Mitwitz. Wie Schutz suchend schmiegt sich dieser liebenswerte Marktflecken dicht an den waldigen Berghang, während er nach Norden den Blick frei gibt zu den Thüringer Bergen (...)"¹¹

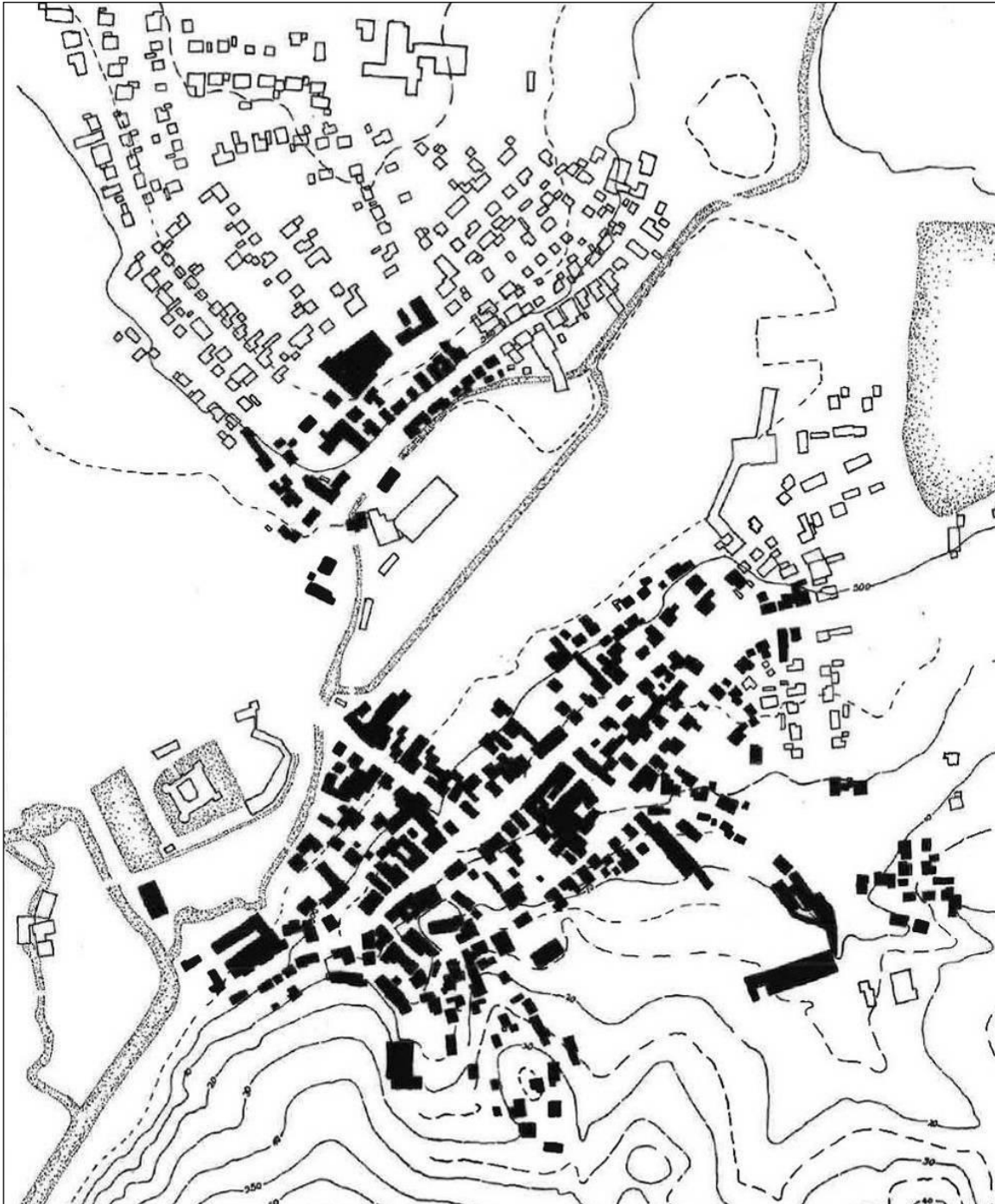


Abb. 35 Ortsstruktur in Abhängigkeit der Topografie, Quelle: VU1995

¹¹ Lit. Chronik der Gemeinde Markt Mitwitz, ohne nähere Angaben.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Wie dieser Beschreibung zu entnehmen ist, bildet die Topographie den Rahmen für die Siedlungsentwicklung und das Ortsbild von Mitwitz. Der sich langsam verflachende Bäckenberg mit einer Höhe von 435 Metern, der Überflutungsbereich der flachen Talsenke der Förritz bzw. der Steinach und der Rand der Erhebung im Steinachtal sind die wesentlichen, rahmenden Landschaftselemente im Gemeindegebiet des Marktes Mitwitz.

Mit diesen landschaftlichen Komponenten und der Kirche als herausragendes, bauliches Element und ortsbildprägende Dominante in der Gesamtansicht des Ortes ergibt sich ein harmonisches Bild von Landschaft und Siedlung, welches den Eindruck für den verträumten Reiz von Mitwitz ausmacht.

Die Kirche ist die Orientierungsmarke und ortsbildprägende Dominante gleichzeitig, da sie fast von jedem Standpunkt aus und auch bereits von großer Entfernung zu sehen ist. Weitere Hauptelemente und ortsbildprägende Gebäude sind das Wasserschloss und das Obere Schloss als Einzelbauwerke.

Im Ortskern selbst erscheint das Ensemble rund um die Kirche, angefangen beim Rathaus, dem Gasthof als Satteldach-Fachwerk-Bau aus dem 17.Jh. und dem ehemaligen Schulhaus, heutiges evangelisches Gemeindezentrum im rückwärtigen Bereich der Kirche als zentraler Punkt für den Ort. In Höhe dieses Ensembles bildet das unter Denkmalschutz stehende Rathaus und das Pendant auf der gegenüberliegenden Seite eine Torsituation, die den Eingang in den Ortskern markiert.

Die Orteinfahrt im Osten, aus Richtung Kronach kommend, wird markiert durch eine Torsituation, bestehend aus beidseitig der Straße stehenden Bäumen bzw. Baumgruppen.

Die gerade verlaufende Ausdehnung des Bereiches Coburger- und Kronacher Straße ermöglicht, dass der gesamte zentrale Raum überschaubar und für den Betrachter erfassbar ist und somit Blickbeziehungen aufgebaut werden können, die den Straßenmarkt als bauliche Einheit erscheinen lassen.

Im weiteren Verlauf, im Bereich des Straßenmarktes, öffnet sich der Straßenraum und wird mit der angrenzenden Bebauung durch die für die Ortstypologie wichtigsten Raumkanten definiert. Die anderen Einfahrten und Einmündungen in den Straßenmarkt wirken ebenfalls durch die Stellung der Gebäude wie Torsituationen (vgl.: Abb. Analyse Ortsbild).

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße als Verbindung beider Ortsbereiche diesseits und jenseits der Förritzaue. Der Straßenraum gliedert sich von Norden her in den Bereich des Schlossvorplatzes mit Blickbeziehung zum Wasserschloss und im weiteren Verlauf in den Bereich mit der beginnenden, trichterförmig anlehnenden Randbebauung. Durch die enge beidseitige Bebauung wird der Straßenraum hier klar als innerörtlich definiert. Am Endpunkt mündet die Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße in den Straßenmarkt der Kronacher und Coburger Str. Hier wird der Blick durch das, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche, ortsbildprägende Fachwerkgebäude mit dem höher liegenden Biergarten des Gasthofs „Zum Steinernen Löwen“ aufgefangen.

Den Abschluss in nördlicher Richtung bildet der Bereich entlang der Neundorfer Straße. Die Abzweigung wird durch ein Übereck-Gebäude dokumentiert.

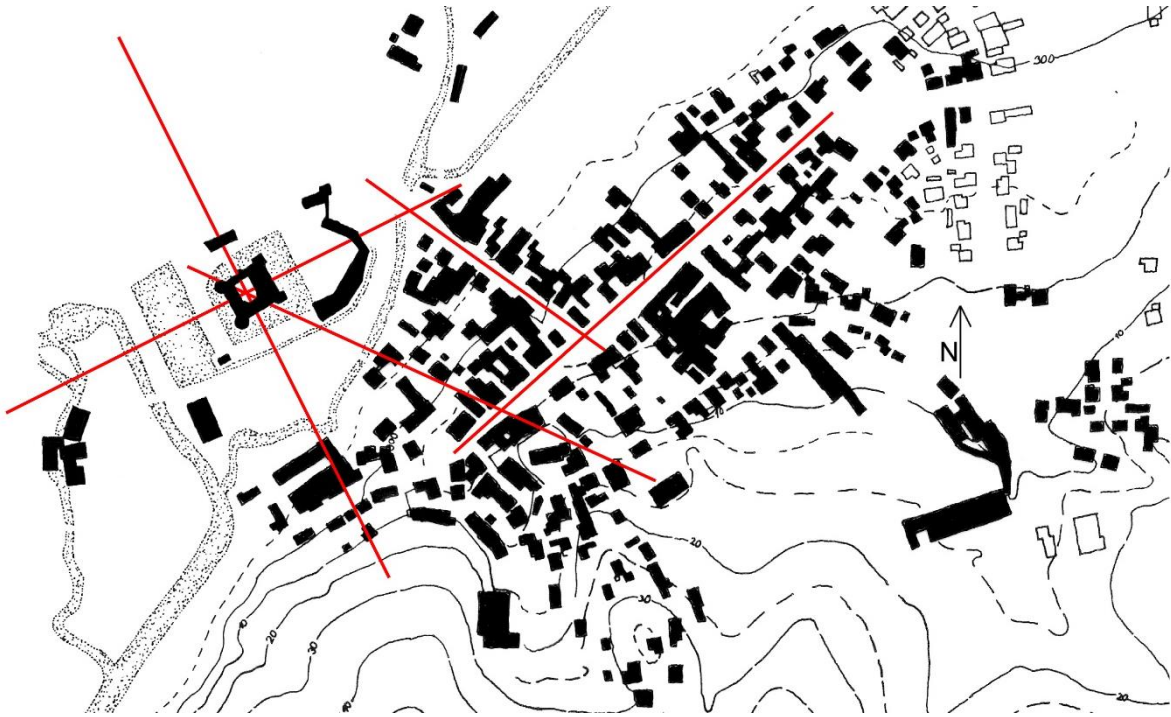


Abb. 36 Darstellung städtebaulicher Sichtbeziehungen und Sichtachsen, Lauer+Lebok Architekten



Abb. 37 Darstellung der städtebaulichen Grundstruktur hinsichtlich Platzbildung in der Ortsmitte, Lauer+Lebok Architekten

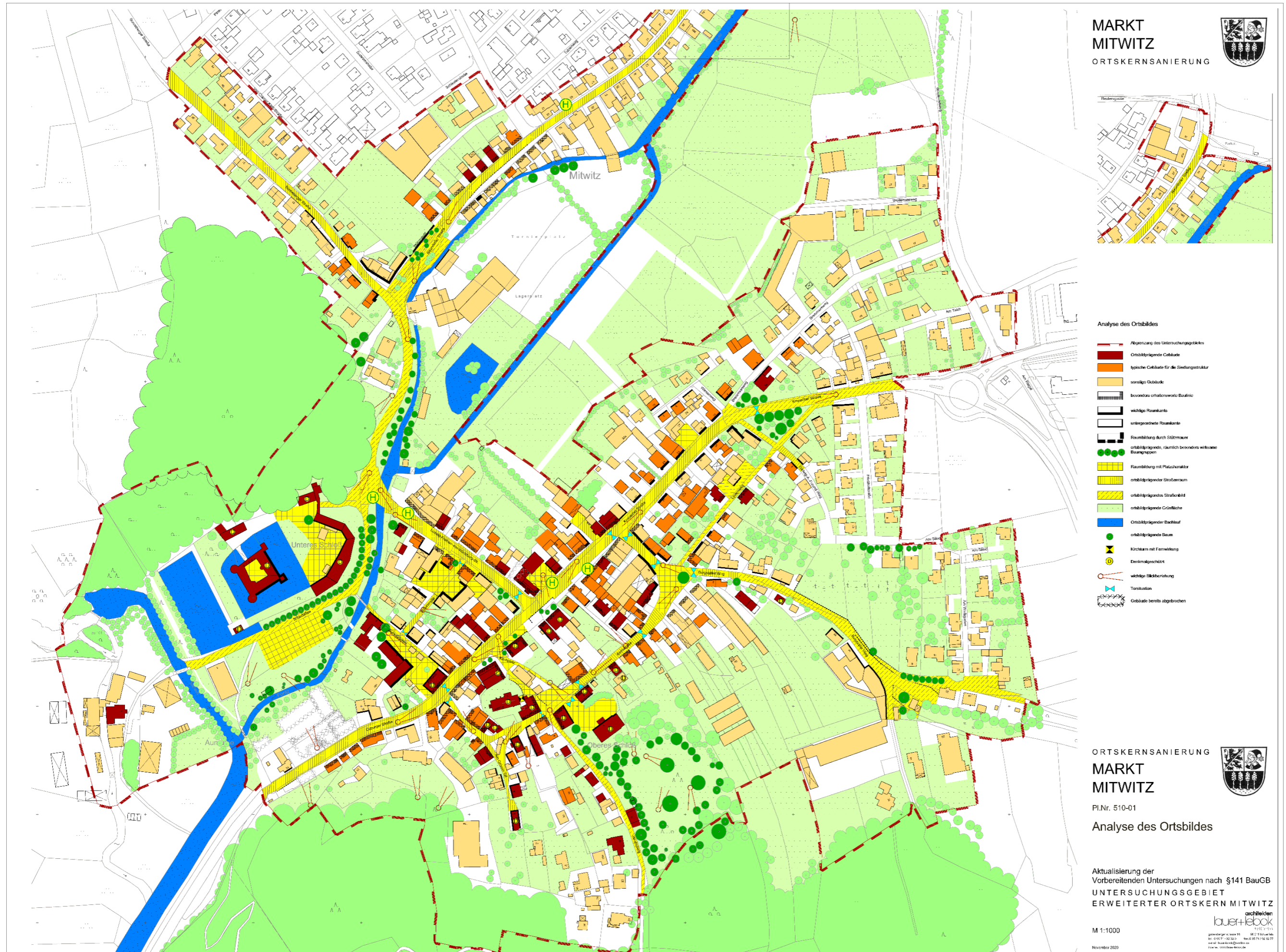


Abb. 38 Analyse des Ortsbildes, Lauer+Lebok Architekten

3.2. Art der baulichen Nutzung

Grundstücksangaben

Bis auf die Bundesstraße (B303) und die Staatsstraße (ST2208) Ludwig-Frh.-v.-Würzburg Straße und Sonneberger Straße sind die übrigen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze größtenteils im Besitz des Marktes Mitwitz.

Ausnahmen bilden die Schlossallee am Wasserschloss, ein kleiner Feldweg an der Sonneberger Straße, die Wege auf dem Gelände des Gutshofes und die Wege des Schlossparks am Oberen Schloss. Sie bilden ein privates Wegenetz auf den weitflächigen Grundstücken der v.Cramer-Klett OHG. Mit diesem Anteil an Eigentum besitzt die v. Cramer-Klett OHG für die Ortsentwicklung wichtige Grundstücke, die auch für die städtebauliche Entwicklung von überaus großer Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang haben sich in letzter Zeit für den Markt Mitwitz neue Entwicklungen ergeben, die für die Zukunft auch neue Chancen mit sich bringen.

In Privatbesitz ist ferner ein wichtiger Fußweg vom Straßenmarkt (Kronacher Straße) zur Kirchstraße (Flur Nr. 24).

Ausgenommen vom Straßennetz ist die Gemeinde im Besitz folgender Grundstücke:

- Fl. Nr. 74 Rathaus
- Fl. Nr. 74/2 Schule
- Fl. Nr. 106/1 Mehrzweckhalle
- Fl. Nr. 329/2+3 Friedhof
- Fl. Nr. 147, 148, 148/1 Fluss Uferbereich der Föritzwiesen
- Fl. Nr. 08 ehemaliges Fabrik- Fischer Gelände

Dem Landkreis Kronach gehört das Grundstück der Jugendübernachtungsstätte am Bubsgäßchen (Fl. Nr. 75) und neuerdings der gesamte Bereich des Wasserschlosses mit Umfeld. Im Besitz der evangelischen Kirche sind die Grundstücke:

- Fl. Nr. 42,43,44 Kirche
- Fl. Nr. 31 Pfarrhaus
- Fl. Nr. 190 Friedhof

Das Flussbett der Föritz ist jeweils zur Hälfte im Anliegerbesitz.

Bauliche Nutzung und Leerstand

Die folgenden Angaben über die Art der baulichen Nutzung beziehen sich auf die Zuordnungen der Haupt- und Nebengebäude, die zu Wohn-, Gewerbe-, landwirtschaftlichen oder Dienstleistungszwecken genutzt werden.

Nebengebäude mit Nutzungen als Scheune, Stall, Schuppen oder Garagen sind als Nebennutzung / Lager klassifiziert. Entsprechend zu den jeweiligen Nutzungen wurden Nennungen über Leerstände aufgenommen.

Die Hauptgebäude im gesamten Untersuchungsgebiet dienen hauptsächlich dem Wohnen. Entlang der Durchgangsstraßen im Ortskern sind zumeist Wohn- und Geschäftshäuser angesiedelt.

Im Bereich der Neundorfer Straße, entlang der Föritzwiese stehen ebenfalls einige mischgenutzte Gebäude mit Geschäften im Erdgeschoß und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen.

Das Nutzungsspektrum der Geschäfte reicht von Bäckereien über Metzgereien, sonstigen Handwerksbetrieben, Gaststätten, Cafés bis zu kleinen Dienstleistungsbetrieben.

Zwischen diesen zum Teil gemischt genutzten Gebäuden dienen einige Häuser nur oder fast nur dienstleistungsorientierten Zwecken.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Dienstleistungsorientierte Betriebe:

- Raiffeisen Bank und Sparkasse
- Hotel Wasserschloss
- HAGU Warenmarkt
- ehemaliges Kino (Leerstand, teilw. fehlgenutzt)
- Autohaus Müller

Die Umorganisation zur industriellen Produktion ist der Grund für das Entstehen rein gewerblich genutzter Fabrikationsgebäude. Diese sind die Nachfolger oft ehemals kleiner Handwerksbetriebe. Aufgrund der Flächenausdehnung haben die sich zwischenzeitlich teilweise in Gewerbegebieten am Ortsrand niedergelassen.

Gewerbliche Betriebe:

- Ehem. Fa. Schardt GmbH & Co.KG; Kindermöbel
- Gundermann, Pferdezucht
- Ehemalige Polstermöbelherstellung Thiele, teilw. Leerstand, teilw. als Lager fehlgenutzt
- Ehemalige Konservenfabrik, Leerstand

Öffentliche Gebäude liegen an einer Verbindungslinie zwischen dem Oberen und Unteren Schloss:

- Kirche
- Evang. Gemeindehaus
- Rathaus
- Jugendübernachtungsstätte
- Ökologische Bildungsstätte
- Schlosskapelle

Am Ortseingang nördlich von der Coburger Straße befand sich bis vor einigen Jahren das Gelände der ehemaligen Fa. Fischer. Im Zuge der Ortskernsanierung, wurde dieses Grundstück vom Markt Mitwitz gekauft und die leerstehenden Gebäude wurden abgerissen. Der in einem kleineren Gebäudeteil ansässige Betrieb Wicklein + Wachter wurde mit Unterstützung der Städtebauförderung in das Gewerbegebiet „Am Riegel“ am östlichen Ortsrand umgesiedelt.

Im westlichen Bereich herrscht die höchste Dichte von gewerblicher und öffentlicher Nutzung. Den geringsten Teil machen landwirtschaftlich genutzte Gebäude aus. Lediglich eines ist noch in Nutzung. Der Stand der Leerstände ist seit den Erhebungen der VU 1995 nach den aktuellen Erhebungen jedoch um ca. 20% gesunken.

Im östlichen Ortsbereich überwiegt die gewerbliche Nutzung. Wobei das leerstehende Fabrikgebäude am Burgstaller Weg 14 (ehemals Fa. Thiele) zu einer der Branchen gehört, die städtebaulich neu entwickelt werden sollen.

Weiterhin befinden sich hier der HAGU- Warenmarkt, ein Bäcker, eine Tankstelle, Schreinereien und Gärtnerei.

Als öffentliche Einrichtung befindet sich hier nur das Obere Schloss. Die wenigen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude stehen zu ca. der Hälfte leer bzw. sind zwischenzeitlich fehlgenutzt.

Im Bereich der Kronacher Straße entspricht die Zahl gewerblich genutzten Gebäuden ca. der Zahl der Gebäude mit Wohnnutzung. Das Maß der Leerstände ist hier äußerst gering mit einem Wohnhaus, einer gewerblichen Nutzung im EG und einer im OG sowie einem Nebengebäude und einem öffentlichen Gebäude. Im Vergleich zu den Erhebungen zur VU von 1995 ergeben sich ca. 3/4 weniger Leerstände.

Die Hauptgebäude entlang der Straßenräume im nördlichen Untersuchungsbereich sind zum Großteil mit einer Nutzung belegt.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Nördlich der Föritz ist ein Pferdezuchtbetrieb angesiedelt, der den einzigen landwirtschaftlich genutzten Bereich ausmacht. Neben einzelnen Dienstleistungsbetrieben existieren noch eine Polsterei, eine Gärtnerei und ein leerstehendes Fabrikgebäude. Im größten Teil der Gebäude ist Wohnnutzung. Aktuell sind keine Leerstände zu verzeichnen.

Ein völlig anderer Eindruck entsteht in den rückwärtigen Zonen. Diese Bereiche mit ihren Nebengebäuden, die häufig nicht mehr wie ursprünglich einmal genutzt sind, zeigen sich vielfach in einem vernachlässigten Zustand. Zu ca. 65% sind diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude Leerstände oder fehlgenutzt, da sie durch den Strukturwandel in ihrer ursprünglichen Nutzung überflüssig geworden sind.

Dichte der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung ist oft auch ein Indikator für die Sanierungsbedürftigkeit in einem Sanierungsgebiet. Aufgrund einer zu hohen Dichte und Überbauung eines Grundstückes lassen sich Rückschlüsse auf mangelnde Besonnung, Belichtung und Belüftung ableiten.

Als Bewertungsmaßstab liegen hier die Angaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu Grunde. Der Vergleich orientiert sich an den vorgegebenen Werten für das allgemeine Wohngebiet und Dorfgebiet.

Bei der Analyse der Dichte, ist der Unterschied zwischen dem Gebiet des Ortskernes gegenüber den sich anschließenden Bereichen des VU-Gebietes deutlich zu unterscheiden.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Allgemeines Wohngebiet	Bei 1	0,4	0,5
	Bei 2	0,4	0,8
Dorfgebiet	Bei 1	0,4	0,5
	Bei 2	0,4	0,8

Abb. 39 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO)

Der Bereich, begrenzt von Straßenmarkt und Kirchstraße ist das am dichtesten bebaute Areal. Hier findet man Grundstücke mit durchschnittlich 75% Überbauung und einer GFZ von über 2,0.

Der durchschnittliche Wert im VU- Gebiet liegt bei einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4.

Anzahl der Geschosse

Die meisten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet sind zweigeschossig. Besonders an den Hanglagen erwecken jedoch einige Gebäude durch teilweise talseitig freiliegende Keller den Eindruck, als wären sie dreigeschossig.

Im zentralen Ortskern, direkt am Straßenmarkt gibt es einige Gebäude, die durch einen vollständigen Ausbau des Dachgeschosses mit Schlepptgauben über die ganze Firstlänge oder der Ausbildung mit Mansarddächern optisch drei Geschosse besitzen.

Die Höhenentwicklung der Nebengebäude beträgt zu mehr als die Hälfte zwei Geschosse. Einige große Scheunen haben, bedingt durch ihre Breite, eine eineinhalb bis zweigeschossige Dachkonstruktion und überragen folglich die Hauptgebäude.

Sonderformen mit über drei Geschossen Höhe prägen das Ortsbild. Dies sind vor allem die Kirche und die beiden Schlösser. Die Eingeschossigkeit der ursprünglichen, kleinbäuerlichen Randbebauung tritt nur mehr am Burgstaller Weg, im Bereich Jakobsweg / Am Grünen Tal und an der Neundorfer Straße in Erscheinung. Sonstige eingeschossige Nebengebäude befinden sich meist nur noch in den rückwärtigen Bereichen.

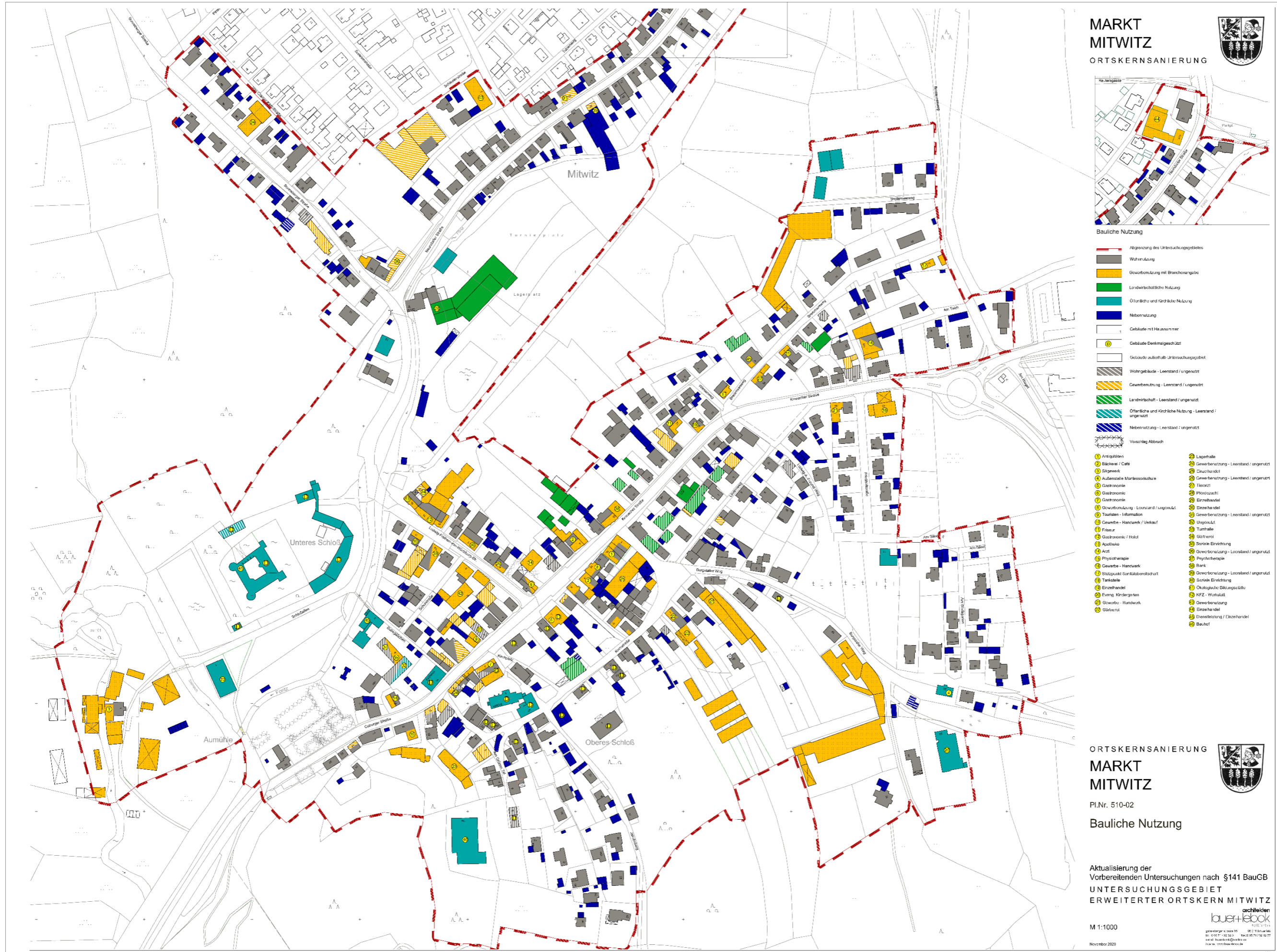


Abb. 40 Bauliche Nutzung, Lauer+Lebok Architekten

3.3. Das bauliche Gefüge

Dachformen

Der historische Wandel von Gebäude- und Konstruktionsformen zeigt sich bei der Analyse der Dachformen. Durch die lange Entwicklungsgeschichte hat sich so im Laufe der Jahrhunderte eine entsprechend formenreiche Dachlandschaft herausgebildet.

Die Ausbildung und Dominanz einer spezifischen Dachform hat ihren Ursprung in der Zeit ihrer Entstehung und in der Bedeutung der einzelnen Parzelle im Stadtgefüge. Entscheidend war zusätzlich der Zusammenhang des Gebäudes im sozialen, kirchlichen oder kulturellen Kontext.

Ursprünglich herrschten die traditionellen Sparrendächer der Bauernhöfe vor, die sich giebelständig an der Durchgangsstraße aufreichten. Reste dieser bäuerlichen, mittelalterlichen Dachlandschaft sind noch erkennbar an der Talseite des Straßenmarktes, an der Neundorfer Straße und den gerichteten Firstlinien Am Grünen Tal und Am Jakobsberg.

Die Gebäude der wohlhabenden Bürgerschaft setzen sich von den Gebäuden der bäuerlichen Umgebung in der Dachgestalt durch die Verwendung von Walm- und Mansarddächern ab. Zum Ende des letzten Jahrhunderts fanden flachere Pfettendächer, in Form von Sattel- und Krüppelwalmdächern, Einzug in die Dachlandschaft von Mitwitz. Nach dem zweiten Weltkrieg nahm aufgrund der zunehmenden Motorisierung die Anzahl der Flachdachgaragen zu, die teilweise direkt an das Wohngebäude angebaut wurden, und oftmals sogar auch als Terrassen genutzt werden.

Im gesamtstädtischen Bezugsrahmen herrscht der Eindruck von Sattel- und Walmdächern vor, während Pult- und Flachdächer in der Anzahl weniger oft auftreten.

Dachmaterialien

Die Ziegeldachpfanne ist das meist verwendete Dachdeckungsmaterial in Mitwitz. Dieses moderne Deckmaterial ist in allen Formen vorzufinden, die die Ziegelindustrie produziert. Ziegeldachpfannen haben eine lange Tradition in Mitwitz. Die Gebäude der Jahrhundertwende sind vornehmlich mit schwarz engobierten Zierschindeln gedeckt. Damit harmoniert das verwendete Dachmaterial mit den zu der Zeit meist verschieferten Gebäudeaußenwänden.

Die vornehmen Gebäude und Bauten für öffentliche Einrichtungen sind mit relativ hochwertigen Materialien, wie z.B. Biberschwanz oder Schiefer gedeckt. Gewerblich genutzte Gebäude, vornehmlich neueren Datums, besitzen meistens ein dem Umfeld wenig angepasstes Welleternit- oder Blechdach.

Fassadenmaterialien

Die Wahl der Fassadenmaterialien ist bei einem Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet äußerst schlicht. Großflächig verputztes Mauerwerk dominiert primär das Ortsbild in den Randbereichen.

Im Ortskern, in dem sich die historische Bebauung erhalten hat, prägen teilweise noch traditionelle Bauweisen das Ortsbild. Vielfach ist noch altes Sandsteinmauerwerk im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zu sehen. An einigen Gebäuden ist das Fachwerk sichtbar erhalten, eine Reihe von Fachwerkgebäuden sind mit Schiefer verkleidet. Die Außenhaut der meisten bäuerlichen Nebengebäude besteht aus einer senkrechten überlукten Holzverschalung mit sägerauen Brettern.

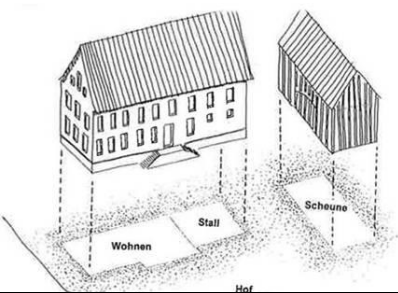

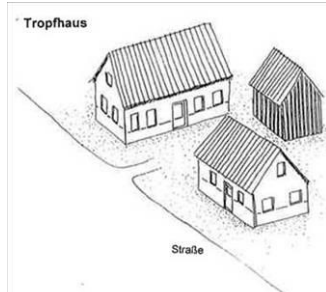
Oft liegen diese alten Gestaltungsmerkmale hinter Verkleidungen aus neuzeitlichen modernen Werkstoffen verborgen. Weit verbreitet ist auch die Verwendung von Fliesen und das häufige Verkleiden der Sockelbereiche. Besonders störend wirkt jedoch die Verwendung der modernen Verkleidungen am gesamten Erd- oder Obergeschoß.

Um eine Durchfeuchtung der Wände zu verhindern, wurden in der Vergangenheit viele Gebäude mit Kunststoff-, Eternitplatten oder bunt besandeter fester Bitumenpappe verkleidet. Diese Werkstoffe sind über die Jahre stark gealtert und verwittert und geben deshalb zwischenzeitlich einen ziemlich heruntergekommenen Eindruck der Gebäude ab.

Der Ersatz von alten Fenstern mit kleinteiliger Sprosseneinteilung und Einfachverglasung bei älteren Gebäuden durch großflächige ungeteilte Kunststoff- und Metallfenster mit Isolierverglasung hat zu gestalterischen Veränderungen geführt, die die maßstäbliche Ausgewogenheit der ursprünglichen Fassaden weitgehend zerstört haben.

Gebäude

Die Gebäude des Untersuchungsgebietes werden im Folgenden differenziert in Haupt- beziehungsweise Nebengebäude. Unter einem Hauptgebäude wird jedes Gebäude mit einer eigenen Hausnummer und zusätzlich Nicht-Wohngebäude wie z.B. Kirche und Rathaus verstanden. Nebengebäude sind entsprechend alle übrigen Gebäude. Ein Drittel aller Wohngebäude im Untersuchungsgebiet haben mindestens ein, ca. 15% sogar zwei Nebengebäude. Nahezu alle Hauptgebäude, wie auch viele Nebengebäude, sind im VU-Gebiet in Massivbauweise errichtet. Die alten bäuerlichen Nebengebäude, wie Scheunen sind zumeist in traditioneller Holzskelettbauweise errichtet.

GEBÄUDETYPEN		
DER BAUERNHOF DES FRANKENWALDES	 <p>Das Diagramm zeigt einen dreiteiligen Bauernhof. Links ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem Giebel, in der Mitte ein Stall und rechts eine Scheune. Die Gebäude sind auf einem Hof angeordnet, der an der Straße gabelständig steht.</p>	Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Stall und Sparrendach sowie einer quer gestellten Scheune im rückwärtigen Bereich. Diese Höfe stehen gabelständig zur Straße.
DER LANGHAUS BAUERNHOF	 <p>Das Diagramm zeigt ein Langhaus, bei dem Wohnhaus, Stall und Scheune hintereinander angeordnet sind. Die Scheune ist an der Straße gabelständig positioniert.</p>	Wohnhaus, Stall und Heustadel sind hintereinander angeordnet, da die Bauern nur wenig Grundbesitz haben.
HANDWERKER-UND TAGELÖHNER HÄUSCHEN	 <p>Das Diagramm zeigt ein Tropfhaus, bei dem ein Wohnhaus ohne Grundbesitz an der Straße steht.</p>	Ein eingeschossiges Wohnhaus ohne zusätzlichen Grundbesitz.


<p>DAS HERRENHAUS DES BAROCK</p>	<p>Barockes Herrenhaus</p> 	<p>Mauerwerk in Sandstein mit Walm- oder Mansarddach, traufständig zur Straße:</p> <p>Oberes Schloss, das Pfarrhaus und die Wirtshäuser,</p> <p>Giebelständige Aufreihung entlang der Höhenlinien am Straßenmarkt und den Nebenstraßen,</p> <p>Ställe und Heustadel wurden am hinteren Ende des Grundstücks parallel zum Hauptgebäude mit größtmöglicher Distanz gebaut;</p> <p>Beispiel: der Blockinnere des Bereichs zw. Kronacher Straße und Lindenweg ist vollständig von Heustadeln belegt</p>
---	--	---

Abb. 41 Mittelalterliche, fränkische Hofstruktur, Voruntersuchung Lauer+Lebok Architekten

Die Ortserweiterungen des späten 19. Jahrhunderts bis zum ersten Weltkrieg

Vorbild dieser Bauweise und Anordnung von Haus und Garten war wahrscheinlich das herrschaftliche Forsthaus auf dem zungenartigen Grundstück zwischen Kronacher Straße und Breitenseeweg.

Baustil und Walmdach lassen darauf schließen, dass diese Villa im Garten schon vor allen anderen Bauten erstellt wurde. Die Gebäude der Wohlhabenden orientierten sich im Stil an den Architekturmoden der Jahrhundertwende. Hierzu zählen die Verwendung anderer Baumaterialien und die Konstruktion komplizierter Dachformen.

Die Ortserweiterungen in den 30er Jahren bis heute

In den dreißiger Jahren begann der Übergang zu den heutigen Strukturen. Entlang der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße wurden auf dem damals auf einer Seite freien Gelände pavillonartige Wohn- und Geschäftshäuser errichtet, die im rückwärtigen Bereich Werkshallen hatten. Sie waren die Vorläufer der späteren Industriebetriebe am Burgstaller Weg und fügten sich noch einigermaßen in die alten Konzepte der Bebauung.

Die Bebauung der fünfziger und sechziger Jahre lässt dagegen überhaupt kein klares Konzept mehr erkennen. Gebäude unterschiedlichster Nutzung und Verhältnisse von Freifläche zu Gebäude wurden hier ohne Bezug zueinander zusammengewürfelt. Vorhandene Strukturen wurden verwischt, da große Teile der Bebauung um das heutige Rathaus abgerissen wurden.

Die Schule hat deshalb nur wenig Bezug zum Rathaus, im Gegensatz zu den früheren Stallungen hinter dem ehemaligen Wirtshaus "Zum Wilden Mann".



MARKT
 MITWITZ
 ORTSKERNANIERUNG



Haupt- und Nebengebäude

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

ORTSKERNANIERUNG
 MARKT
 MITWITZ



Pl.Nr. 510-03
 Haupt- und Nebengebäude

Aktualisierung der
 Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB
 UNTERSUCHUNGSGEBIET
 ERWEITERTER ORTSKERN MITWITZ

M 1:1000



November 2022

Abb. 42 Haupt- und Nebengebäude, Lauer+Lebok Architekten

3.4. Baulicher Zustand

Mehr als die Hälfte der Gebäude im Ortskern sind im Zeitraum vor 1918 gebaut worden. Zeitliche Schwerpunkte der Bautätigkeit waren die Jahre 1871-1918 und 1919-1948.¹²

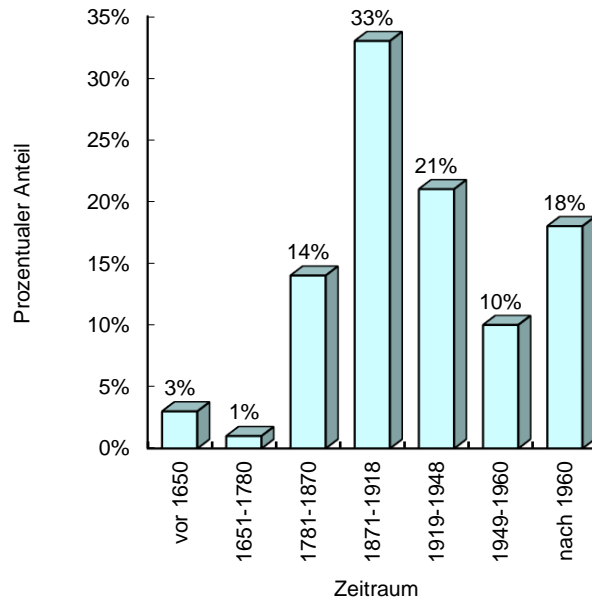


Abb. 43 Alter der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet, Lauer+Lebok Architekten

Ab dem Jahr 1960 wurde jedoch wieder deutlich mehr gebaut. Im Vergleich zum gesamten örtlichen Gebäudebestand weist das Untersuchungsgebiet einen entschieden höheren Anteil an älterer Bausubstanz auf.

Im Markt Mitwitz sind ein Drittel aller Bauten vor dem Jahr 1919 entstanden; im VU-Gebiet dagegen 51% (Oberfranken: 28%). Die Bausubstanz, die vor 1870 errichtet wurde, konzentriert sich vorwiegend auf den Bereich zwischen Coburger Straße und Kirchstraße.

Für die Nebengebäude standen keine Vergleichszahlen des gesamten Ortsgebietes zur Verfügung. Festgehalten werden kann aber, dass in lediglich 10 Fällen das Wohn- und erstes Nebengebäude aus den Jahren 1871-1918 stammt. Der überwiegende Teil der Nebengebäude wurde später als die Wohngebäude errichtet, meist sogar erst nach 1960. Ein Grund dafür ist sicherlich die wirtschaftliche Anpassung.¹³

¹² vergl.: Kapitel 2.3., Phasen der Siedlungsentwicklung; S. 16.

Bauliche Missstände sind in allen Teilbereichen anzutreffen.

Die im vorigen Kapitel gewonnenen Erkenntnisse über das Alter der Bausubstanz stehen in direktem Zusammenhang mit dem baulichen Zustand der Gebäude.

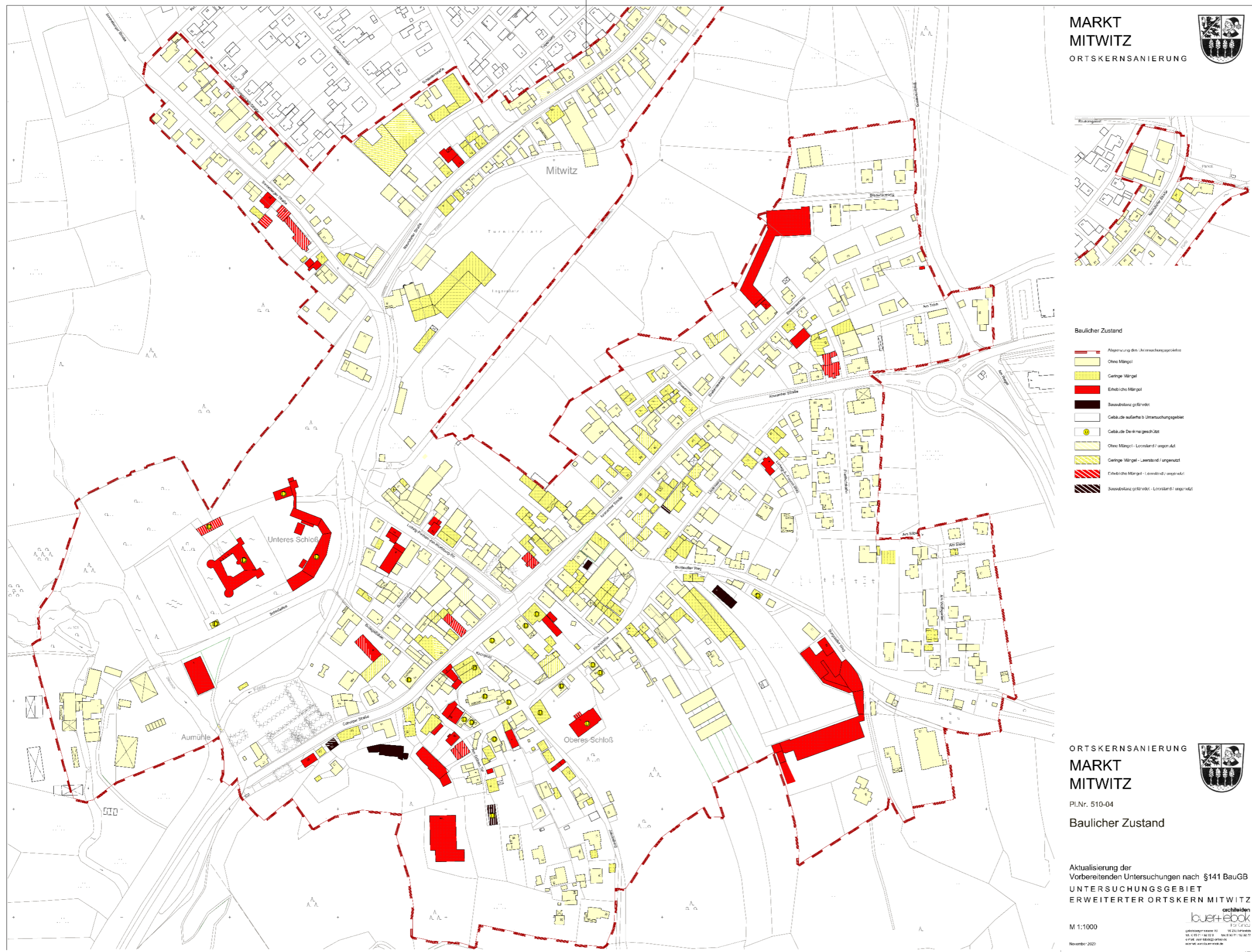
Die Einstufung der Beschaffenheit der einzelnen Gebäude erfolgte durch Ortsbegehung und subjektiven Eindruck über den Zustand der Bausubstanz. Unterstützt wurde die Informationsbasis durch Mitteilungen der Bürger im Rahmen der Befragung. Vorrangig wurden Angaben über Nässe im Keller oder in den Wänden, über fehlende Wärmedämmung und andere Schäden sowie über Ausstattungsmängel gemacht.

Die Kartierung dieser Einstufung verdeutlicht den Zusammenhang. Viele der älteren Gebäude, besonders im Bereich des Straßenmarktes zeigen erhebliche Mängel in der Bausubstanz.

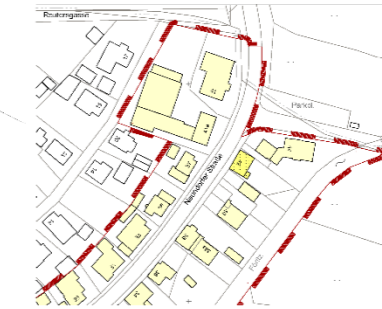
Insgesamt lassen sich vier Bereiche herausarbeiten, in denen sich Gebäude, hauptsächlich aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert, in einem schlechten Zustand befinden:

- Im Bereich um die Kirche;
- Im Bereich des Blocks zwischen Kronacher Straße und Kirchstraße, mit Gebäuden aller Bauepochen, beginnend im frühen 19. Jahrhundert;
- Im Bereich der Ecke Kronacher Straße und L.-Freiherr-v.-Würzburg Straße mit drei Bauernhöfen aus dem 18. Jahrhundert und Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden des frühen 20. Jahrhunderts;
- Im Bereich des Pächtershofs aus dem 18. und 19. Jahrhundert an der Neundorfer Straße.

Die Gebäude der öffentlichen Hand weisen dagegen einen sehr guten Zustand auf. Die Kirche, und das Rathaus sind hier vorbildliche Vorzeigeobjekte. Die Bausubstanz am Ortsrand, erbaut in der Zeit der 50er / 60er Jahren bis heute zeigen aufgrund ihres geringen Baualters keine oder nur geringe Mängel.



MARKT
MITWITZ
ORTSKERNSANIERUNG



- Baulicher Zustand**
- Abgrenzung des Ortskernsangebietes
 - Ohne Mängel
 - Geringe Mängel
 - Erhebliche Mängel
 - Bausubstanz gefährdet
 - Gebäude außerhalb Untersuchungsgebiet
 - Gebäude Denkmalgeschützt
 - Ohne Mängel - Leerstand / ungenutzt
 - Geringe Mängel - Leerstand / ungenutzt
 - Erhebliche Mängel - Leerstand / ungenutzt
 - Bausubstanz gefährdet - Leerstand / ungenutzt

ORTSKERNSANIERUNG
MARKT
MITWITZ
Pl.Nr. 510-04
Baulicher Zustand



Aktualisierung der
Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB
UNTERSUCHUNGSGBIET
ERWEITERTER ORTSKERN MITWITZ

M 1:1000

November 2020

architekten
lauer+lebok
PartGmbH
Unter den Eichen 19
04209 Leipzig
Tel. +49 341 140 20 20
Fax +49 341 140 20 17
www.lauer-lebok.de

Abb. 44 Baulicher Zustand, Lauer+Lebok Architekten

3.5. Brachen und Leerstände

Das Ortsbild von Mitwitz wird hauptsächlich durch Brachen und Leerstände von gewerblichen Flächen gekennzeichnet. Die Funktion des Ortes und das Ortsbild werden dadurch stark beeinträchtigt. Dadurch wird auch das bewohnte direkte Umfeld negativ beeinflusst. Brachflächen und Leerstände sind vermehrt in den westlichen und nördlichen Bereichen des Stadtumbauebietes Ortsmitte Mitwitz vorhanden.



Abb. 45 Leerstand "Zapfenhaus"



Abb. 46 Leerstand Ehem. Kino Mitwitz

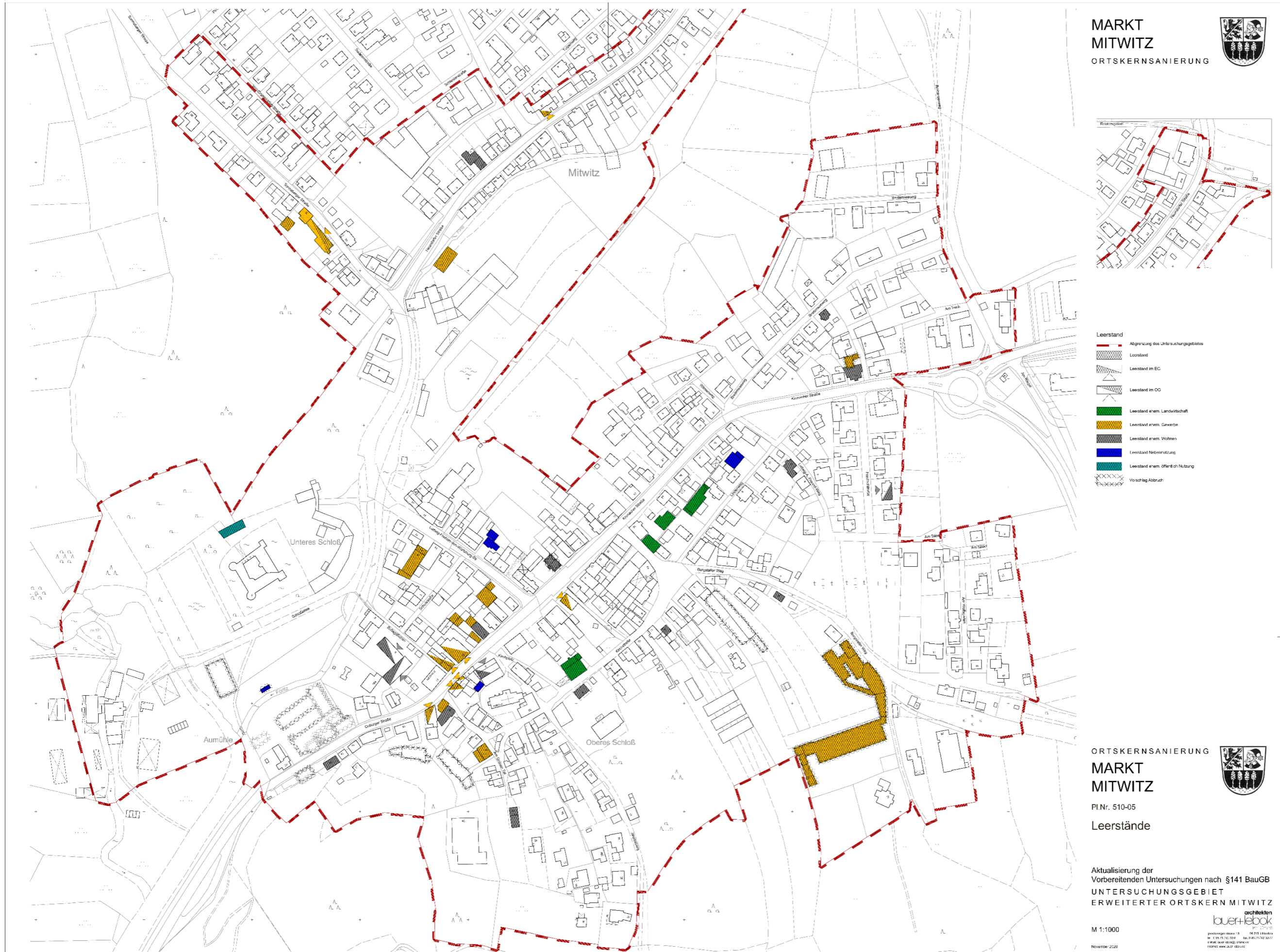


Abb. 47 Leerstände, Lauer+Lebok Architekten

3.6. Baualter - Denkmalliste

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen befinden sich gemäß der Denkmalliste 22 eingetragene Objekte, diese liegen ausschließlich alle im Bereich des alten Ortskernes.

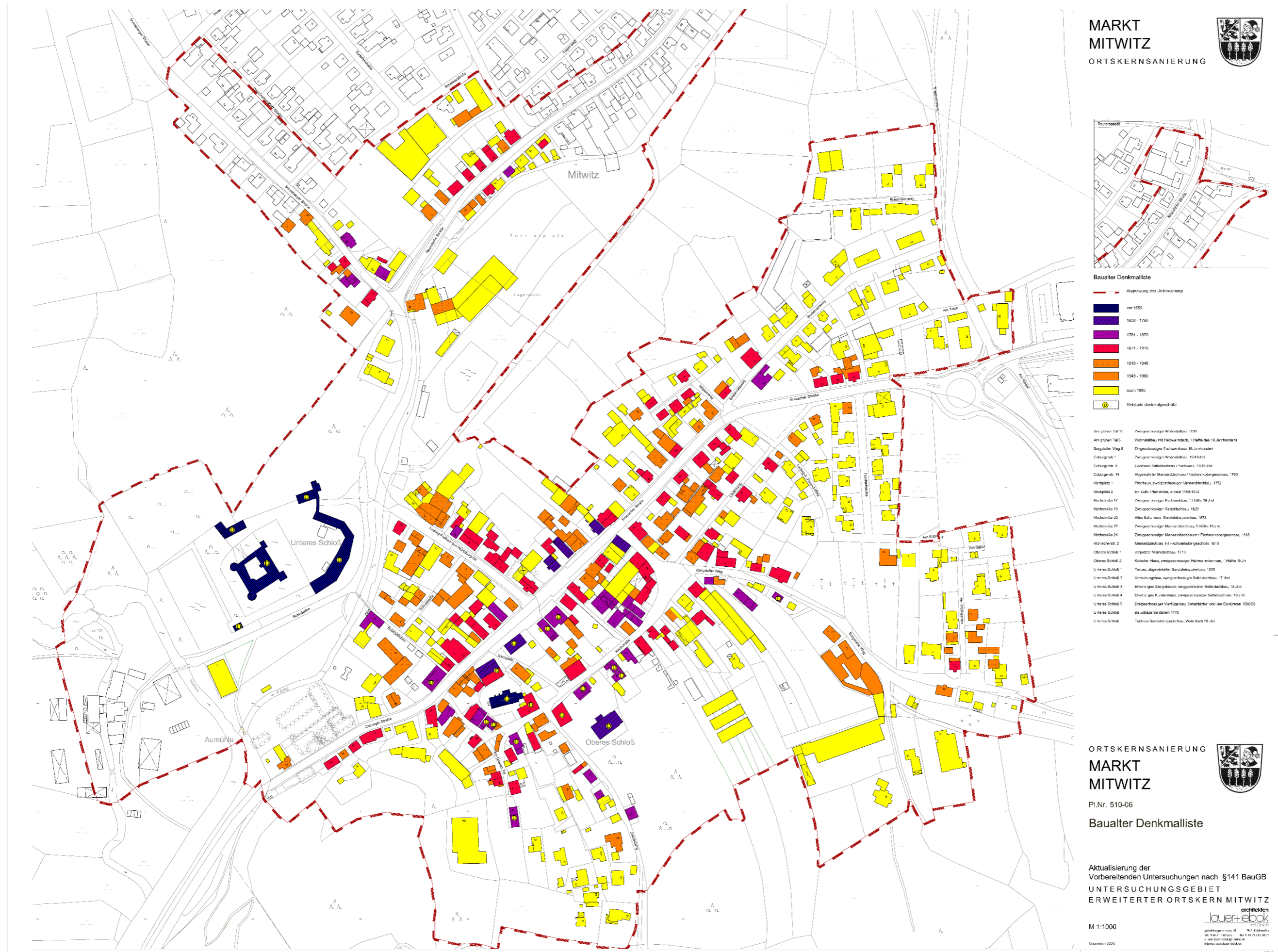
Aus der Zustandsanalyse der Gebäude zeigt sich, dass vor allem die öffentlichen und kirchlichen Denkmäler in einem weitgehend guten Zustand sind, während die im privaten Besitz, Mängel von gering bis erheblich vorzuweisen haben.

Das Denkmal "Am Grünen Tal 10" ist in seiner Substanz als gefährdet einzustufen.

Nachfolgend die eingetragenen Denkmäler der Teilgebiete:

Denkmalliste

Coburger Str. 1	Zweigeschossiger Wohnstallbau, 18./19. Jh.
Coburger Str.3	Gasthaus Satteldachbau/Fachwerk, 17./18. Jh.
Coburger Str. 14	Abgewalmter Mansarddachbau/ Fachwerkobergeschoß, 1790
Oberes Schloss 1	Verputzter Walmdachbau, 1713
Oberes Schloss 2	Kutscher Haus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, 19. Jh
Unteres Schloss 1	Torbau, abgewinkelter Sandsteinquaderbau, 1609
Unteres Schloss 2	Verwaltungsbau, zweigeschossiger Satteldachbau, 17. Jh.
Unteres Schloss 3	Ehemaliges Stallgebäude, lang gestreckter Satteldachbau, Spätmittelalter
Unteres Schloss 4	Ehemaliges Kuratenhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 18. Jahrhundert;
Unteres Schloss	dreigeschossiger Vierflügelbau/Satteldächer 1596-98
Unteres Schloss	Balustrade Sandstein 1770
Unteres Schloss	Teehaus Sandsteinquaderbau Walmdach 19.Jhd.
Denkmal	Für Lord Edmund Lyons, 2.Hälfte 19Jh; Nordwestseite des Mitwitzer Berges
Burgstaller Weg 8	Eingeschossiges gesetztes Fachwerkhaus, teilverschiefert, Ende 19 Jhd.
Kirchplatz 1	Pfarrhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, 1752
Kirchplatz 2	Ev. Luth. Pfarrkirche, erbaut 1450-1602
Kirchstraße 17	Zweigeschossiger Fachwerkbau, 1. Hälfte 19. Jh.
Kirchstraße 19	Zweigeschossiger Satteldachbau, 1829
Kirchstraße 20	Altes Schulhaus, Sandsteinquaderbau 1873
Kirchstraße 22	Zweigeschossiger Mansarddachbau, 18. Jh.
Kirchstraße 24	Zweigeschossiger Mansarddachbau 19. Jh.
Kronacher Str. 2	Mansarddachbau mit Fachwerk-OG, 1818



MARKT
MITWITZ
ORTSKERNSANIERUNG



- Baulter Denkmalliste**
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - vor 1650
 - 1650 - 1730
 - 1731 - 1819
 - 1819 - 1918
 - 1919 - 1948
 - 1949 - 1980
 - nach 1980
 - ⊙ Gebäude denkmalgeschützt

- Am großen Tal 6 Zweigeschossiger Wohnbau 1730
- Am großen Tal 5 Wohnbau mit Halbwalddach, 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts
- Burgallee Weg 8 Erdgeschossiger Fachwerkbau 18. Jahrhundert
- Coburgerstr. 1 Zweigeschossiger Wohnbau, 1619/20
- Coburgerstr. 3 Gasthaus, 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts, 1715/20
- Coburgerstr. 14 Altes Haus, Mansarddach mit Fachwerkobergeschoss, 1700
- Kirchplatz 1 Pfandhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, 1750
- Kirchplatz 2 für Luth. Pfarrkirche, erricht 1600-1622
- Kirchstraße 17 Zweigeschossiger Fachwerkbau, 1. Hälfte 19. Jhd.
- Kirchstraße 10 Zweigeschossiger Fachwerkbau, 1620
- Kirchstraße 20 Altes Haus, 19. Jahrhundert, 1872
- Kirchstraße 29 Zweigeschossiger Mansarddachbau, 2. Hälfte 19. Jhd.
- Kirchstraße 24 Zweigeschossiger Mansarddachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jhd.
- Kirchstraße 2 Mansarddachbau mit Fachwerkobergeschoss, 19. Jhd.
- Oberes Schloß 1 vierstöckiger Wohnbau, 1713
- Oberes Schloß 2 Kutscherhaus, zweigeschossiger Holzbau, 1. Hälfte 19. Jhd.
- Unteres Schloß 1 Turm, abgewinkeltes Satteldachbau, 1509
- Unteres Schloß 2 Vorwerkgebäude, viergeschossiger Satteldachbau, 17. Jhd.
- Unteres Schloß 4 Ehemaliges Kavaliershaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 16. Jhd.
- Unteres Schloß 5 Dreigeschossiger Vierflügelbau, Satteldachbau und vier Erdkellern 1596/98
- Unteres Schloß 6 Altes Haus, 1770
- Unteres Schloß 7 Turm, Satteldachbau, Wohnkern 15. Jhd.

ORTSKERNSANIERUNG
MARKT
MITWITZ



Pl.Nr. 510-06
Baulter Denkmalliste

Aktualisierung der
Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB
UNTERSUCHUNGS-
GEBIET
ERWEITERTER ORTSKERN MITWITZ

M 1:1000
November 2006



Abb. 48 Baulter Denkmalliste, Lauer+Lebok Architekten

3.7. Verkehrsanalyse

Verkehr Markt Mitwitz

Der Grund der frühen Siedlungstätigkeit in Mitwitz war auch die Lagegunst an einer regional bedeutsamen Handelsverbindung, der Bundesstraße B303.

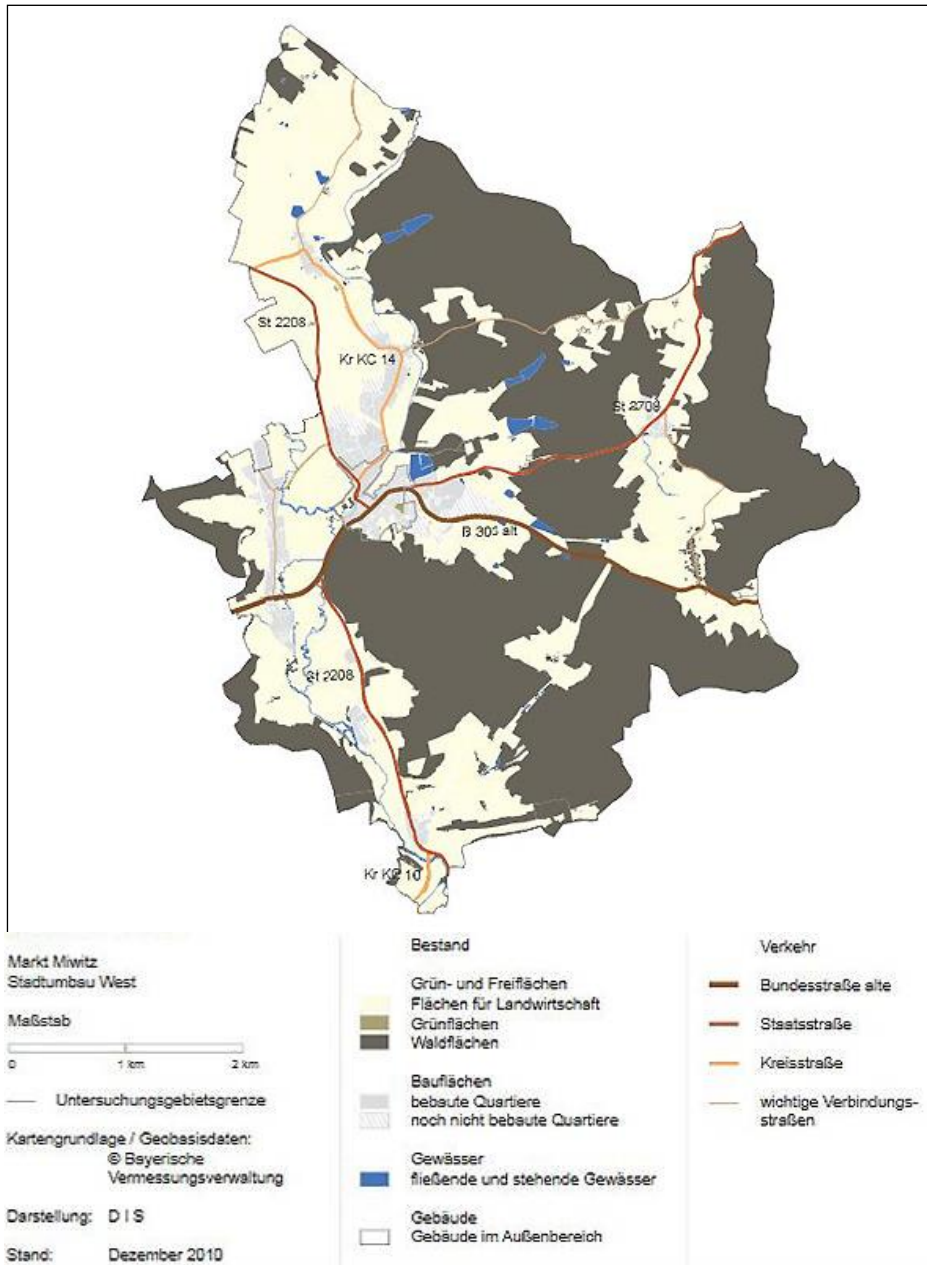


Abb. 49 Verkehrsnetz, Darstellung DIS städtebauliches Entwicklungskonzept 2011, Lauer+Lebok Architekten Stand 2014

Der Markt Mitwitz ist über die B 303 alt sowie die B 303 neu nach Westen mit der Anschlussstelle Ebersdorf b. Coburg an das Autobahnnetz zur A 73 (Suhl - Bamberg) angeschlossen. Nach Osten ist der Markt Mitwitz noch über die B303 neu an die A 9 Anschlussstelle Bad Berneck / Himmelkron angebunden.

In West-Ost-Richtung durchquert die B303 alt die Ortsmitte. Circa 5 km südlich tangiert die B303 neu den Markt Mitwitz. Durch die direkte Anbindung der Coburger Straße / B303 alt an die Straßenverbindung St 2208 Richtung Neustadt b. Coburg und Rödental konnte durch die Umverlegung der B303 neu die erhoffte verkehrliche Entlastung nicht vollständig erzielt werden.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Übergeordnete Straßen des Marktes Mitwitz sind:

- St 2208 (Wörlsdorf / Redwitz an der Rodach - Anschlussstelle zur B 173)
- St 2208 (Neustadt b. Coburg / Haßlach - Anschlussstelle zur B 85 und B 89)
- Kr KC 14 (Anbindung Neundorf an die St 2208)

Die Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg und Sonneberger Straße als Teil der Staatsstraße St 2208 stellen das Grundgerüst der verkehrlichen Infrastruktur Richtung Neustadt b. Coburg und Rödental dar. Aufgrund ihrer Bedeutung nehmen sie den Großteil des Verkehrs in diese Richtung auf.

Aus verschiedenen Erhebungen geht eine Verkehrsverlagerung Richtung Neustadt b. Coburg hervor. Demnach ist das Verkehrsaufkommen auf der B303 im Bereich Ortseinfahrt Coburger Straße größer als das auf der Kronacher Straße. Durch die Verlagerung der Firmen Wicklein + Wachter, Thiele und Schardt in das Industriegebiet, sind der Burgstaller Weg und die Coburger Straße von An- und Ablieferverkehr durch LKWs ein wenig entlastet.

Ein Vergleich des Verkehrsaufkommens in der Kronacher Straße aus dem Jahre 1990 (6.106 Kfz/24) mit dem Jahre 2015 (5.734 Kfz/24h) zeigt eine geringe Abnahme um ca. 6%.

Die Verlagerung des Verkehrs hat auffallend Richtung Neustadt bei Coburg stattgefunden. Die Belastung dieser Verkehrsader (St 2208) stieg gegenüber 1990 (2.891 Kfz/24h) um etwa 48% auf (5.570 Kfz/24h) im Jahr 2015. Anhand der Aufspaltung nach der Art des Verkehrs wird diese Umverteilung bestätigt. Das Ergebnis des Lkw-Aufkommens zeigt in der Quantität die gleiche Tendenz, nämlich eine erhebliche Zunahme der Belastung auf der Straße Richtung Neustadt b. Coburg und eine Abnahme Richtung Kronach.

Ein Grund ist sicherlich auch die Sperrung des Breitenloher Berges für Lkws mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 7,5t zulässigem Gesamtgewicht.

Eine Betrachtung der Verkehrsbelastung der weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet ergibt, dass sie für den Durchgangsverkehr ohne Bedeutung sind und als Erschließungsstraßen nur reine Sammel- bzw. Anliegerfunktionen erfüllen.

ÖPNV Markt Mitwitz

Der Markt Mitwitz ist nicht an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn angebunden.

Von Coburg, Kronach und Neustadt bei Coburg besteht eine Anbindung an das Busnetz, Omnibusverkehr Franken GmbH.

Der Busfahrplan ist u.E. noch ausbaufähig, da Mitwitz derzeit nur drei- bis sechsmal tagsüber angefahren wird und kein Nachtbetrieb besteht.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Haltestellen Ortsmitte (Untersuchungsgebiet):

Die Qualität der Haltestellenbereiche ist teilweise unzureichend. Viele Haltestellen verfügen über keine Überdachung (z.B. kein Buswartehäuschen) und es fehlt auch an Sitzmöglichkeiten. Die Haltestellen bestehen meist nur aus einem Hinweisschild.

Die Haltestellenbereiche in der Kronacher Str. verfügen nach Neugestaltung der Ortsdurchfahrt zumindest einseitig über eine überdachte Unterstellmöglichkeit. Die beiden Haltestellen wurden wegen der Barrierefreiheit mit einem Kasseler Bord verbessert

- Mitwitz Gasthof Wasserschloss - Buslinie 8306, 8331, 8308
- Mitwitz Neundorfer Straße - Buslinie 8331, 8308
- Mitwitz Kronacher Straße - Buslinie 8306, 8331

Haltestellen des Gemeindegebiets

- Hof a. d. Steinach B 303 - Buslinie 8308
- Hof a. d. Steinach Brücke - Buslinie 8306, 8331
- Neundorf (b. Mitwitz) - Buslinie 8306, 8331
- Steinach a. d. St. Fa. Hein - Buslinie 8331, 8308
- Steinach a. d. St. Abzw. Kirchsteig - Buslinie 8331, 8308
- Leutendorf - Buslinie 8306, 8331
- Abzw. Horb (b. Mitwitz) - Buslinie 8306, 8331
- Schwärzdorf - Buslinie 8306, 8331, 8308
- Burgstall B 303 - Buslinie 8306
- Burgstall Ortsmitte - Buslinie 8306
- Kaltenbrunn (b. Mitwitz) - Buslinie 8306
- Neubau (b. Mitwitz) - Buslinie 8306

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Verkehrsanalyse

Von Norden her kommend verläuft die Staatsstraße St 2208 und die Kreisstraße KC 14 durch den Ortskern Mitwitz. Die Sonneberger Straße und die Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße sind Teil der St 2208, die Neundorfer Straße ist ein Teil der KC14.

In West-Ost-Richtung verlaufen die Bundesstraße B303alt und die ST2708 durch Ortsmitte. Die B303 alt bildet den Straßenmarkt mit der Coburger Straße und Kronacher Straße.

Durch die Anbindung an die BAB A 73 im Westen und an die A9 im Osten über die B303, ist der Ortskern Mitwitz gut an das deutsche Autobahnnetz angebunden.

Die Sonneberger Straße, Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße, Neundorfer Straße, die Coburger und die Kronacher Straße sind die Hauptverkehrelemente des Straßenverkehrsnetzes innerhalb des Ortskerns von Mitwitz. Nach der StVO dürfen diese Straßen sowie die Schlossallee, die Kirchstraße und von-Cramer-Klett-Straße mit max. 50/km/h befahren werden.

Bei Straßen mit topografischen Einschränkungen und geringer Ausbaubreite wie z.B. der Kirchplatz ist die Geschwindigkeit reduziert. In den angrenzenden Wohngebieten dürfen die Straßen bis auf die von-Cramer-Klett-Straße nur mit 30km/h befahren werden, was für Verkehrssicherheit in den Wohngebieten vorteilhaft ist.

Ehem. Defizite der Ortsdurchfahrten	Ortsdurchfahrt nach der Sanierung
Kreuzung L.-Frh.-v.-Würzburg Str./ Coburger Str. und Kronacher Stand 2011	Kreuzung L.-Frh.-v.-Würzburg Str./ Coburger Str. und Kronacher Stand 2020
	
Coburger Str., Stand 2011	Coburger Str., Stand 2020
	
Kronacher Straße, Stand 2011	Kronacher Straße, Stand 2020
	
Coburger Straße, Stand 2011	Coburger Straße, Stand 2020
	

Die B303 alt in der linken Tabellenhälfte (Bestand vor Umbau und Sanierung) als Coburger Straße und Kronacher Straße dargestellt, hatten entsprechend der Planung der Ortsdurchfahrten um 1970, eine Fahrbahnbreite von 8m einschließlich Rinne. Ähnlich verhält es sich mit der Ludwig-Freiherr-von-Würzburg Straße, welche einen Teil der St 2208 bildet. Zwischen den Häusern beträgt der Straßenraum 10 bis 20m, wobei Park- und Busbuchten beidseitig in den breiten Bereichen angelegt sind. Die Gehwege sind ca. 1,5m breit, an manchen

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Stellen auch schmaler oder gar nicht vorhanden, wie in der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße.

Das Erscheinungsbild dieser Straßen war stark an den motorisierten Verkehr orientiert. Dies führte zu überhöhten Geschwindigkeiten und den daraus folgenden Defiziten wie Lärm- und Umweltbelästigung und mangelnde Aufenthaltsqualität.

Daraus folgte eine geringere Nutzung des Gebäudebestands am Straßenmarkt, teilweise Leerstände und Brachen, die die Zentrumsfunktion als Marktstandort gefährden.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2011 wird der Bauzustand des Fahrbahnbereichs als oberflächlich gut eingestuft, besitzt aber Mängel in der Entwässerungsführung.¹⁴

Südlich vom Markt Mitwitz verläuft die B303 neu, die eine schnelle Ost-West-Anbindung für den Fernverkehr bietet. Die Ortsdurchfahrten sollten innerörtliche Straßen mit regionaler Verkehrsbedeutung bleiben. Um die Aufenthaltsqualität zu steigern wurde eine Fahrbahnverengung an beiden Ortseinfahrten empfohlen. Durch eine Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsminderung sollte die Ortsmitte gestärkt und neuer Raum für andere Funktionen im Straßenraum geschaffen werden.

Beläge



Abb. 50 Schulstraße, Lauer+Lebok Architekten

Im Rahmen der Ortskernsanierung wurden das Bubsgäßchen und Teile der Schulstraße mit einem kleinteiligen Pflasterbelag neu gestaltet.

¹⁴ vgl.: Teil a), Städtebauliches Entwicklungskonzept Teil I - Markt Mitwitz- Stand März; S.59ff



Abb. 52 Bubsgäßchen, Lauer+Lebok Architekten



Abb. 51 Bubsgäßchen, Lauer+Lebok Architekten

Ein weiterer Bereich mit kleinteiligem Pflasterbelag ist der Kirchplatz. Im Zuge der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt wurde der alte sanierungsbedürftige Pflasterbelag komplett erneuert. Die Kirchstraße selbst weist noch erhebliche Mängel auf, wie z.B. fehlende Entwässerungsrinne und flickenhafter Belag.



Abb. 53 Kirchplatz, Lauer+Lebok Architekten

Alle anderen Straßen und Wege im Untersuchungsgebiet, sowie die Durchgangsstraßen (Coburger-, Kronacher-, Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg -, Sonneberger- und Neundorfer Straße) als auch die übrigen ortsinternen Erschließungs- und Anliegerstraßen sind durchgängig asphaltiert.

Im zentralen Bereich, in direkter Nachbarschaft zur Kirche, wurden zwischenzeitlich im Rahmen der Neugestaltungsmaßnahmen ein Teilstück des Weges "Am Grünen Tal" sowie die Anfahrtswege rund um die Kirche mit Naturstein gepflastert.

Eine wassergebundene Decke z.B. mit Kies, Schotter oder Sand ist nur vereinzelt in Grundstückseinfahrten, darüber hinaus als große zusammenhängende Fläche auf dem Festplatz am Unteren Schloss vorhanden.



Abb. 54 Kirchstraße, Lauer+Lebok Architekten

Grundstückseinfahrten sind meist mit Betonsteinpflaster bzw. einer wassergebundenen Decke gestaltet.

Im südöstlichen Bereich befinden sich noch Straßen wie der Jakobsberg, Teile der Kirchstraße der Ludwig-A.-Freud-Weg, Teile der Friedhofsstraße, die von-Cramer-Klett-Straße und der Lindenweg, welche sich in einem sehr schlechten Gesamtzustand befinden.



Abb. 55 Ludwig-A.-Freud-Weg, Lauer+Lebok Architekten

Wie an den Beispielbildern zu erkennen, sind in den Rückbereichen erhebliche Verbesserungsmaßnahmen an den Straßen und Wegen erforderlich. Die asphaltierten Beläge sind teilweise deformiert, weisen Risse bzw. Schlaglöcher auf, die Ränder zu den Gehwegen sind so weit beschädigt, dass ein Abfließen des Niederschlagwassers nicht gewährleistet ist, bzw. eine geordnete Straßenentwässerung gar nicht vorhanden ist.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Ruhender Verkehr

Das Angebot an Stellplätzen entlang der Bundesstraße, im Bereich des ehemaligen Straßenmarktes ist als Kurzzeitparkfläche für umliegende Geschäfte und gastronomische Betriebe gedacht.

Diese, allerdings oft durch Dauerparker und Fahrgemeinschaften zweckentfremdeten Kurzzeitparkplätze werden ergänzt durch die ausgewiesenen Stellplätze auf dem Gehsteig der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße und den Parkplätzen auf der Fläche an der Einmündung des Burgstaller Weges in die Kirchstraße.

Die Raiffeisenbank, die Sparkasse, die ehemalige VAG-Werkstätte, das Hotel "Wasserschloss" und der Gasthof "Zum Steinernen Löwen" haben im rückwärtigen Bereich ihrer Gebäude jeweils eigene private Kunden- bzw. Gästeparkplätze.

Der Rathausplatz wird zumeist von den Angestellten des Rathauses, Patienten des Allgemeinarztes und der Tagespflegeeinrichtung als Parkfläche genutzt. Die große Fläche am Zugang zum Wasserschloss wird hauptsächlich als öffentlicher Parkplatz fehlgenutzt.

Der Festplatz bei der Schlossallee wird vornehmlich bei großen Veranstaltungen, Märkten oder Festen als Parkplatz genutzt.

Insgesamt betrachtet, gibt es in der Ortsmitte von Mitwitz zu wenig öffentliche Stellplätze. Dieses erhebliche Defizit geht zu Lasten der Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und trägt auch zu einer negativen Bilanz des Einzelhandels und der Dienstleister bei.

Die Untersuchung des quantitativen Angebotes an Kurz- und Langzeitstellplätzen im VU-Gebiet ergab bereits in den Betrachtungen zur VU 1995 ein unterschiedliches Bild. Deshalb wird ein zentraler Anlaufpunkt für die Besucher des Marktes Mitwitz mit einem entsprechenden Parkplatzangebot empfohlen.

Die Ergebnisse der vorherigen Voruntersuchung haben gezeigt, dass in den zentralen Bereichen um den ehemaligen Straßenmarkt und an der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße ein erheblicher Mangel an Kurz- und Langzeitstellplätzen besteht.

Fuß- und Radwege Ortskern Mitwitz

Die wesentlichen Fußverbindungen im Ortskerngefüge sind die Wege vom Kirchplatz zur Kirchstraße, das Bubszgäßchen von der Coburger Straße zur Schlossallee und die Verbindung von der Kirchstraße zur Kronacher Str., in Höhe der Bushaltestelle.

An einigen Stellen sollte das Netz der Innerortsverbindungen für Fußgänger und Radfahrer noch verbessert und ergänzt werden. Beispiele sind die Verbindungen zwischen der Coburger Straße und der Schlossallee, hier gibt es nur das Bubszgäßchen. Und zwischen der Kronacher Straße und der Sonneberger Straße besteht derzeit gar keine Fuß- und Radwegeverbindung.



Abb. 56 Darstellung Verkehrswege im Bereich des Ortskernes, Lauer+Lebok Architekten

Die Straßen im rückwärtigen Bereich haben ein eher geringes Verkehrsaufkommen, hauptsächlich durch Anlieger, und ermöglichen somit ein reibungsloses Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Pkw-Verkehr.

Die Gehwege haben, soweit vorhanden, teilweise eine Ausbaubreite von weniger als 1,5m. Teilbereiche mit dieser schlechten Qualität sind an der Coburger Straße Richtung Ortsausgang sowie teilweise an der Neundorfer Straße zu finden. Hinzu kommt eine fehlende straßenbegleitende Begrünung bzw. Straßenmöblierung. Die Beleuchtung der Fuß- und Radwege ist in Teilbereich verbesserungsbedürftig.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept vom Büro Dürsch DIS wird die Qualität der Gehwege als teilweise mangelhaft beurteilt. Vor allem im Bereich der Ortsmitte mit seinen Einzelhandelsgeschäften besteht hier Verbesserungsbedarf. Durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Gehwege kann die Standortqualität für die Geschäfte wesentlich attraktiver werden.

Im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt B303 Alt (Kronacher Str. / Coburger Str.) wurden die oben genannten Missstände in diesem Teilbereich weitgehend bereits behoben. In den übrigen Bereichen besteht noch dringender Handlungsbedarf.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Rad- und Wanderwege

Im Ortskern Mitwitz gibt es keine ausgewiesenen bzw. straßenbegleitenden Radwege. Mit einer Änderung der Verkehrsbedingungen wird Raum für neue, auch überörtliche Radwegebeziehungen geschaffen. Im Frankenwald gibt es bereits ein sehr gut ausgebautes Radwanderwegenetz.



Abb. 57 Fehlende Ausschilderung für Wanderwege, Lauer+Lebok Architekten

Folgende Radtouren sind im Frankenwald zu finden:

Radtour Michelau

Michelau über Redwitz - Küps - Kronach - Mitwitz - Gestungshausen - Sonnefeld - Weidhausen - Neuensorg - Neuensee¹⁵

Rund um die Bier- und Burgenstraße von Mitwitz

Hof a. d. Steinach - Horb - Leutendorf- Beikheim - Schmölz - Theisenort - Johannisthal - Küps - Kronach - Kaltenbrunn - Mitwitz

Durch bessere Beschilderung und Verknüpfen der Radwegebeziehungen durch die Ortsmitte können neue Anreize für Touristen geschaffen werden. Die Gastronomie in der Ortsmitte von Mitwitz würde davon ebenso profitieren.

¹⁵ www.in-franken-wandern.de

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Das überörtliche Angebot an Wanderwegen kann auch für Mitwitz ebenso vorteilhaft genutzt werden. Die zwei europäischen Fernwanderwege¹⁶ von Coburg kommend führen durch Mitwitz.

Atlantik - Ardennen - Böhmerwald - Ostsee - Adria

Die übergeordneten Wanderwege verknüpft mit den bereits bestehenden Wegeverbindungen innerhalb des Ortes (z.B. Wasserschloss / Schlosspark, Breitensee) durch Beschilderung tragen zu einer Attraktivitätssteigerung bei. Der Markt Mitwitz hat acht Wanderrundwege¹⁷:

KC 31- Häusles Weg:

Länge ca. 6km

Der Rundwanderweg KC31 "Häusles-Weg" verläuft als Linksschleife vom Wasserschloss in Mitwitz zur Aumühle, über die B303 hinauf zum Steinernen Löwen, über den Mitwitzer-, Horber- und Fuchsberg nach Häusles. und über den Säbel nach Mitwitz zurück.

KC 33- Bächleiner Weg

Länge ca. 11km

Der Rundwanderweg KC33 "Bächleiner-Weg" beginnt z.B. am Wasserschloss in Mitwitz führt zur Mitte von Neudorf, überquert die Föritz, vorbei am Gambertsteich Richtung Schnitzerswüstung, vorbei am Reginasee. nach Bächlein. Zurück Richtung Neubau am Mühlteich vorbei, Richtung Häusles in den Wald. Säbel erreicht man den Ausgangspunkt Mitwitz.

KC 34 Mitwitzer Runde

Länge ca. 25km

Der Rundwanderweg KC34 "Mitwitzer Runde" beginnt z.B. als Rechtsschleife am Wasserschloss in Mitwitz führt ausgehend vom Hauptort Mitwitz über Steinach - Hof a. d. Steinach - Lochleithen - Gubel - Leutendorf - Rotberg - Häusles - Neubau wieder nach Mitwitz.¹⁸

KC 32 Klausenquellenweg

Wegstrecke: ca. 8km

Frankenwald-Steigla

Wegstrecke ca. 14km

2015 wurde diese Wasserschlossrunde neu ausgeschildert. Der Rundwanderweg führt von Mitwitz über Häusles, Kaltenbrunn und Bächlein zurück nach Mitwitz.

¹⁶ www.frankenwald.bayern-online.de

¹⁷ www.mitwitz.de

¹⁸ Städtebaulichen Entwicklungskonzept Teil I - Markt Mitwitz- S.63



Abb. 58 Analyse Verkehr, Lauer+Lebok Architekten

3.8. Grünordnung / Ökologie

Natur und Landschaft

Der in direkter Nachbarschaft zum Bäckenberg gelegene Ortskern von Mitwitz zeigt in Bezug auf die Grünstruktur noch die typischen funktionalen und gestalterischen Merkmale eines mittelalterlichen Ortes auf. In direkter Nähe zum Bereich des ehemaligen Straßenmarktes existieren kaum zusammenhängende Grünflächen. Die Freiflächen in den bebauten Strukturen, meist auf den privaten Grundstücken gelegen, werden zum Arbeiten bzw. zum Abstellen von Fahrzeugen benötigt und sind deswegen befestigt. Zusammenhängende, meist bewaldete Gebiete schließen im Süden direkt an den Ortsrändern an, an den Hängen des Bäckenberges und im nördlichen Bereich des Schlosses. Die Waldbereiche an den Steilhängen des Bäckenberges sind zudem schutzwürdig, da sie in ihrer Funktion der Erosion vorbeugen. An den Ausläufern dienen sie zusätzlich als Schutz vor der Belastung des Straßenverkehrs.¹⁹ Ergänzt wird dieser landschaftliche Rahmen durch die mit Bäumen bestandene Parkanlage des Oberen Schlosses. Aufgrund der tiefen Lage ist das Gebiet der Föritzwiese, als Überschwemmungsgebiet von Bebauung weitgehend frei geblieben und hat sich zu einer Feuchtwiese entwickelt. Sie wird zum alten Ortskern hin mit Baumreihen aus Nadelbäumen gesäumt, die an diesem Ort keine standortgerechte Vegetation darstellen. Um diese ausgedehnten Flächen herum legt sich das Siedlungsgefüge des alten Ortskernes und der Mitwitzer Vorort entlang der Neundorfer Straße. Wie im Kapitel "Übergeordnete Planungen" erläutert, sind die an die Siedlungsränder heran reichenden Freiflächen schutzwürdig. Sie stehen entweder schon unter Landschaftsschutz, wie Bereiche der Föritzwiese oder sie sind dafür vorgesehen (Wasserschlosspark).

Öffentliche und gemeinschaftliche Freiflächen:

Die großzügig angelegte Garten- und Parkanlage des Schlossparks zum Wasserschloss Mitwitz und der Breitensee mit Ausgangspunkt der Wander- und Radwanderwege in den Naturpark Frankenwald zählen zu den innerörtlichen Naherholungsflächen. Der Naturpark Frankenwald selbst, mit seinem Netz an Wanderwegen und Radwanderwegen Seen, Teiche (z.B. Breitensee, Mühlteich, Ob. /Unt. Keilstöckelteich, Reginasee, Pfadensee) Flüsse, Bäche (z.B. Steinach, Föritz, Untere Föritz, Schönenseebach) dient auch dem Erholungsausgleich, ebenso die Steinach, Föritz bzw. die Föritzau.

Zu den Öffentlichen Freiflächen gehören die öffentlichen Spielplätze, z.B. am Breitensee und in der Nähe der Schulen, sowie die Sportanlagen, der Festplatz mit der Turnhalle (Schlossallee). Weitere öffentliche Freiflächen sind die Wanderwege und Radwege z.B. zu den nächstgelegenen Weilern und Ortsteilen (z.B. Richtung Steinach, Burgstall).

Private Freiflächen sind das Reitgelände, sowie die Park-, Gartenanlagen und Obstwiesen des Oberen Schlosses.

¹⁹ Quelle: Landkreis Kronach, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Markt Mitwitz (1981).

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

1. Schlosspark Wasserschlöss
2. Untere Föritzau: Hochwasserschutz und Renaturierung ist geplant
3. Obere Föritzau: Hochwasserschutz ist geplant
4. Breitensee: Naherholungsgebiet und Ausgangspunkt für die Rad- und Wanderwege in den Frankenwald
5. Naturpark Frankenwald

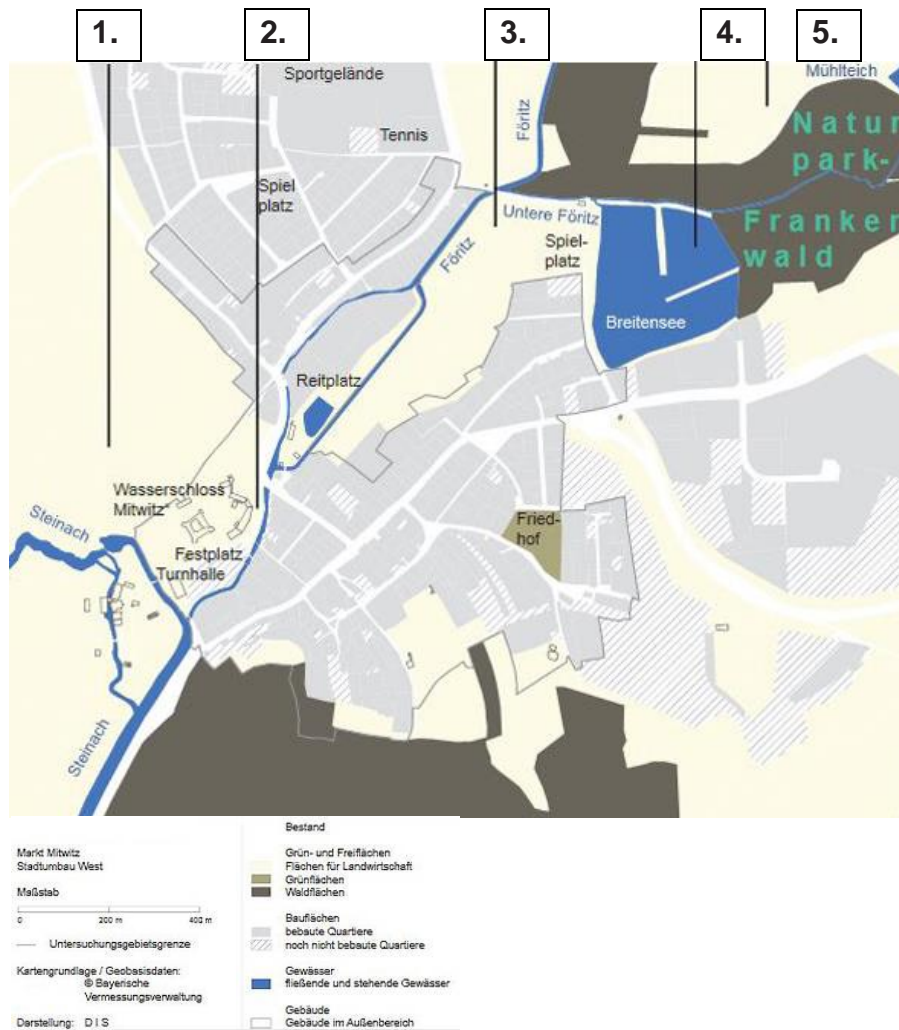


Abb. 59 Grün- und Freiflächen, Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept D I S 2011

3.9. Städtebauliche Missstände

Der alte Ortskern

Der alte Ortskern hat sich im Laufe der Zeit als typischer Straßenmarkt in einer prägnanten und heute in seiner Baustruktur noch sichtbaren Form entwickelt.

Im Zusammenspiel mit den am Endpunkt gelegenen Räumen um die Kirche und dem Rathaus ergeben sich städtebauliche Ensembles, die das Potential der Gemeinde darstellen und in ihrer Gestalt zu erhalten und zu fördern sind. Positiv ist zu werten, dass in diesen Bereichen die für die Bildung des Stadtraumes wertvolle Bausubstanz, unter Denkmalschutz gestellt worden ist.

Den Rahmen bilden die herrschaftlichen Bauwerke "Oberes Schloss" und „Unteres Schloss“, die im klaren Bezug zum Ortsbild stehen. Sie bedeuten für den Markt Mitwitz eine besondere unverwechselbare Qualität, deren Zustand und Nutzbarkeit es zu bewahren, beziehungsweise zu verbessern und zu stärken gilt.

Die Entwicklung des baulichen Gefüges während der verschiedenen, vergangenen Zeitepochen spiegelt sich im Ortsbild. Durch die Gebäudestellungen, durch die verschiedenen Formen und Materialien der Dächer und der Fassaden wird der Eindruck eines abwechslungsreichen Ortsbildes erweckt.

Der Grund für den schlechten Zustand eines Großteiles der Gebäudesubstanz sind die im Lauf der Zeit sich veränderten Anforderungen an Wohnen und Arbeiten, aber auch die Umsetzung modischer Trends (Glasbausteine, Eternit und Kacheln), wodurch der Anspruch an regionaltypische Verwendung von Baustoffen und Bauweisen verloren gegangen ist.

Neben dem baulichen Zustand ergeben sich zusätzliche Mängel durch nicht unerheblich funktionale Probleme. Hierzu zählen vor allem Ausstattungsmängel, fehlender Wohnabschluss, Belichtungs- und Belüftungsprobleme sowie Größe und Höhe der Räume.

Der Schwerpunkt funktionaler Mängel liegt auf einer zu geringen Besonnungsdauer und mangelhafter Belichtung. Der Grund ist oft die Lage der Gebäude im Grundstück, sowie eine zu enge und zu hohe Überbauung des Grundstückes. Zu kleine Wohnungen und zu dunkle Räume sind öfters erkennbare Mängel.

Im nachfolgenden werden für die einzelnen Teilbereiche des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen punktuelle Bewertungen vorgenommen und als Missstände oder Potentiale herausgearbeitet.

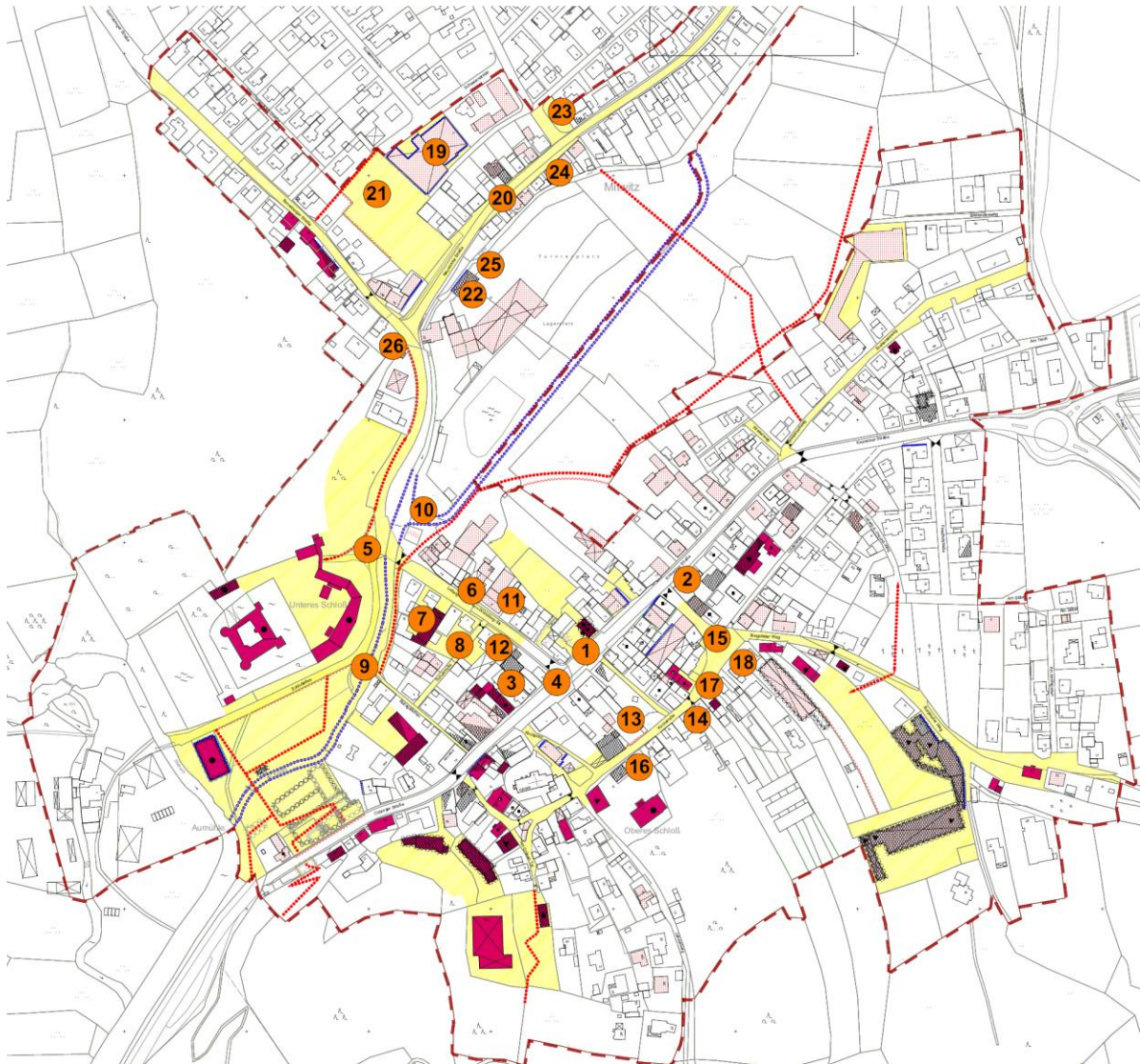
Der ehemalige Straßenmarkt

Durch die zunehmende Motorisierung hat auch die Aufenthaltsqualität am Straßenmarkt stark gelitten. Die B303 neu südlich des Ortskernes, hat den Straßenmarkt nur teilweise entlastet.

Der Bereich um den Straßenmarkt dient hauptsächlich zur Abwicklung des Durchgangsverkehrs und der Verteilung des innerörtlichen Verkehrs zu den einmündenden Haupt- und Erschließungsstraßen.

Die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt in den letzten Jahren hat dazu beigetragen, dass ein Teil der bisher vorhandenen städtebaulichen Missstände behoben bzw. abgeschwächt wurden.

Dennoch sollen die im Folgenden aufgeführten Missstände bzw. Problemstellungen in der weiteren Rahmenplanung Beachtung finden.



- 1) Leerstehendes, abzubrechendes Gebäude in ortsbildprägender Lage
- 2) Unübersichtlich gestaltete Einmündung durch Gebäudevorsprung
- 3) Entgegen dem Rhythmus der Fassade- und Höhenentwicklung ausgebildetes Gebäude
- 4) Unübersichtliche Einmündung aufgrund der Steigung der Freiherr-von-Würtzburg Straße

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Bsp. Pkt. 1
Leerstehendes Gebäude
Kronacher Str. 3



Bsp. Pkt. 2
Unübersichtliche Einmündung



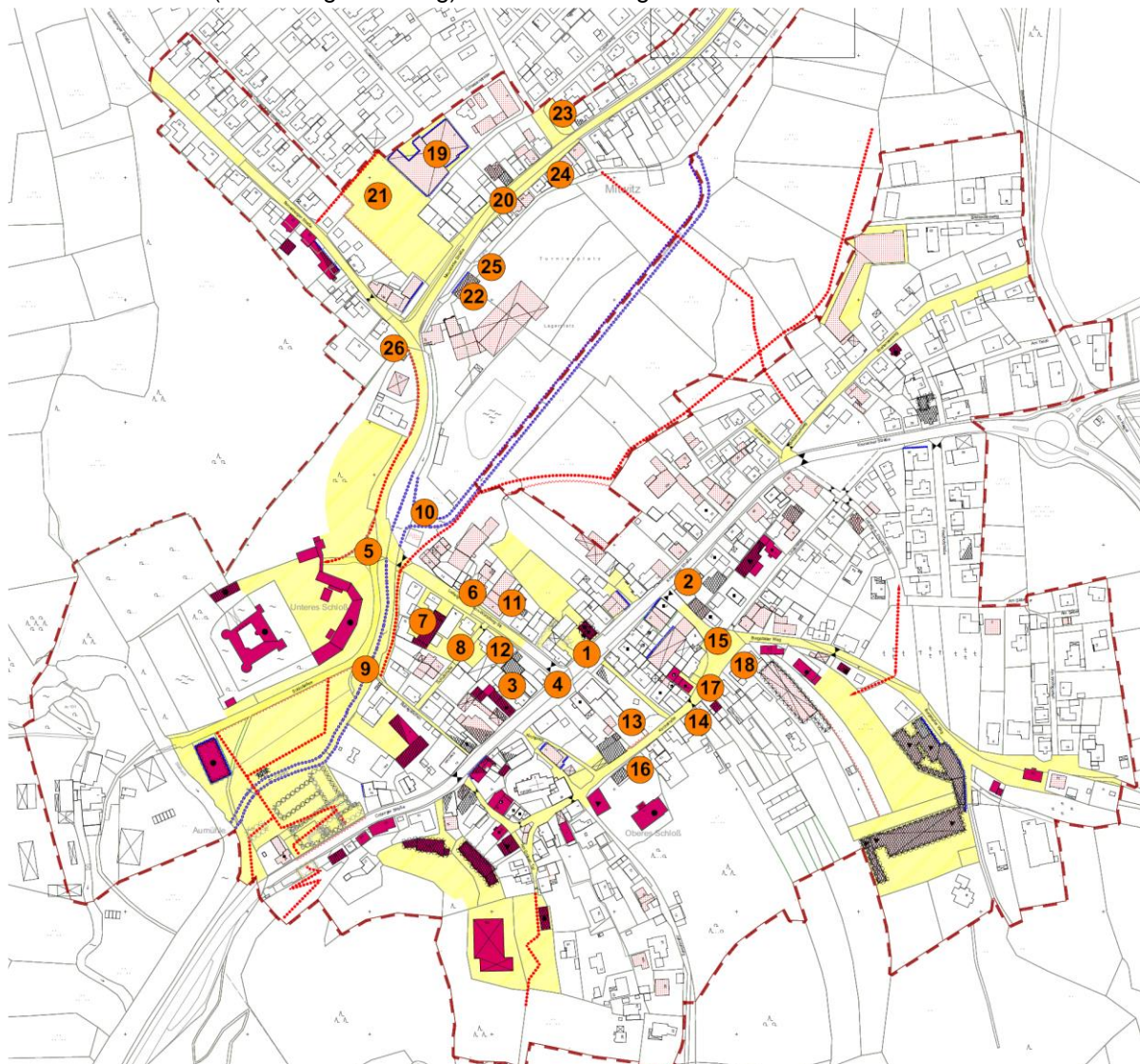
Bsp. Pkt. 4
Unübersichtliche Einmündung



Gebiet beidseitig der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße

Die Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße ist die direkte Weiterführung des Geschäftsbereiches am Straßenmarkt Richtung Wasserschloss. Mit der Verschwenkung im Straßenverlauf, die Blickmöglichkeit zum Wasserschloss sowie zur Kirche und dem Beginn der Bebauung wird an dieser Stelle eine harmonische und gelungene Ortseinfahrt geschaffen. Wie bei der Coburger- und Kronacher Straße (Straßenmarkt) dominiert auch hier die Verkehrsfunktion. Die aktuelle Straßenbeleuchtung ist ortstypisch und verbesserungsbedürftig.

Die Bebauung entlang des Straßenverlaufs nimmt die Bewegung der Topographie auf. Die westliche Seite (zur Coburger Straße gelegen) zeigt sich in einem relativ einheitlichen Bild, was Gebäudehöhe und -stellung betrifft. Brüche im Fassadenablauf sind lediglich durch unmaßstäbliche Fensterfronten erkennbar. Der Zustand der Gebäude ist überwiegend in Ordnung. Die östliche Seite zeigt ein eher heterogenes Bild. Der Grund hierfür sind Sprünge in der Geschosshöhe (2- und 3-geschossig) und der Stellung der Gebäude.



- 5) Haltestelle mit fehlenden Unterstellmöglichkeiten
- 6) Keine sicheren Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger im Straßenverlauf
- 7) Leerstehendes Kino, erhaltenswerte Fassadengestaltung
- 8) Ungenutzter ruhig gelegener Platz mit mangelnder Gestaltung
- 9) Erneuerungsbedürftige Fußgängerbrücke über die Föritz
- 10) Abgeschränkter Zugang zur Föritzwiese
- 11) Asphaltierter Einfahrtbereich
- 12) Unpassende Fassadengestaltung

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Bsp. Pkt. 7

Leerstehendes ehemaliges Kino



Bsp. Pkt. 8

Ungenutzter ruhig gelegener Platz mit mangelnder Gestaltung



Bsp. Pkt. 6, 11 und 12

Die Notwendigkeit einer Neugestaltung der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Str. lässt sich anhand der o.g. Punkte deutlich erkennen



Rückwärtige Bereich entlang der Kirchstraße

Die Kirchstraße ist die einzige, zum Straßenmarkt parallel verlaufende Straße. Durch ihre untergeordnete Rolle dient sie lediglich der Erschließung des rückwärtigen Bereichs und ist auch nur für diesen Zweck ausgelegt. Zur Umfahrung von Stauungen auf dem Straßenmarkt ist sie nicht geeignet und wird deswegen bei "Schleichverkehr" zum Konfliktpunkt. Die städtebauliche Qualität in diesem Bereich wird durch die Kirche, den Kirchplatz sowie dem Oberen Schloss hergestellt. Ergänzt wird dieser gestalterische Wert durch Details, wie z.B. einer ortstypischen Materialwahl des Straßenbelages und der Gestaltung von Stützmauern. Dieses intakte Bild beschränkt sich allerdings auf den Bereich um das oben angesprochene Ensemble. Der Bruch in der Gestaltqualität im weiteren Verlauf der Straße wirkt dann umso schlimmer.

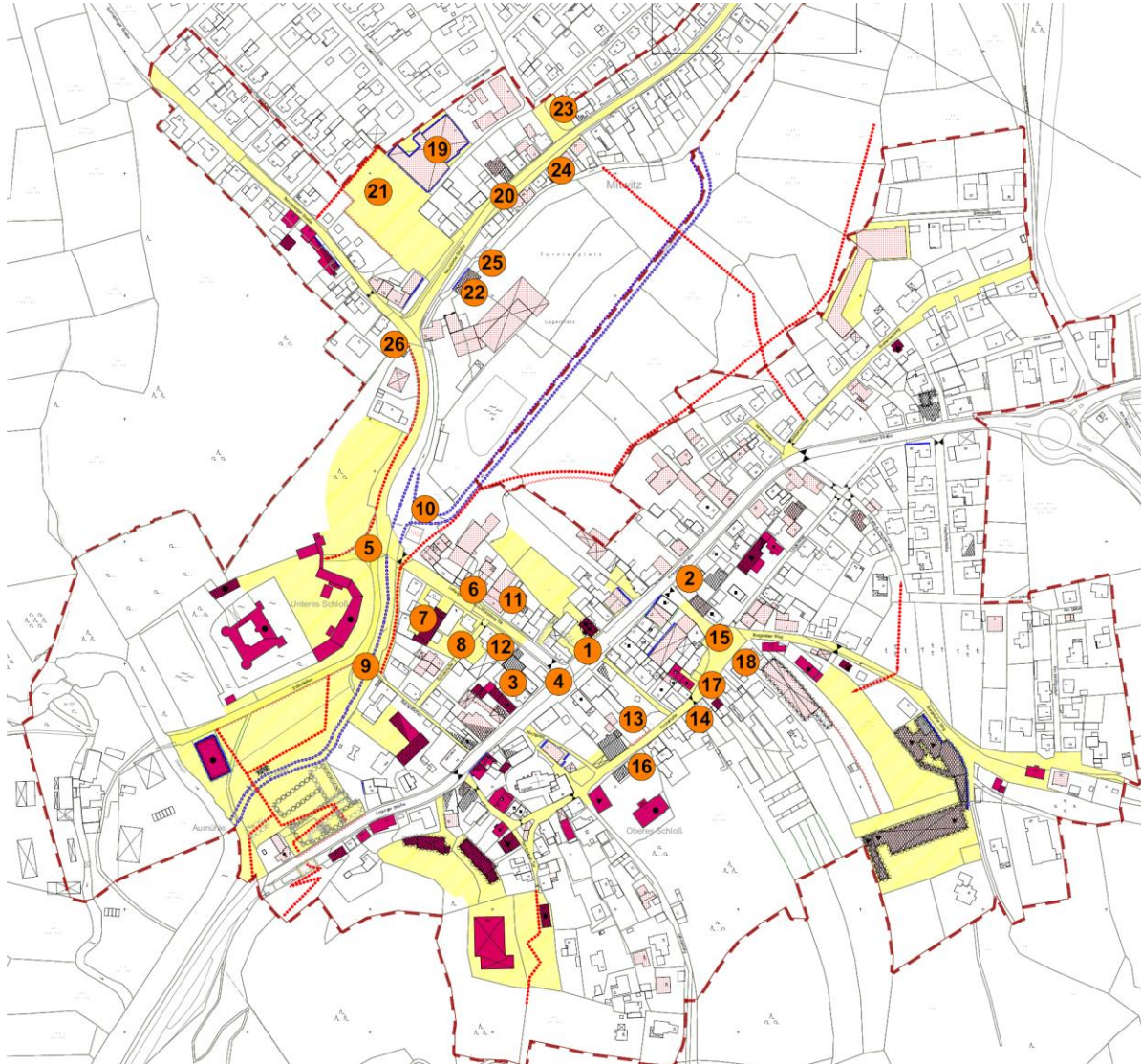


Abb. 60 Planausschnitt "Städtebauliche Missstände", Lauer+Lebok Architekten

- 13) Mangelnde gestaltete Freifläche, Bruch in der Raumkante
- 14) Ungenügende Breite des Gehsteigs, teilw. nicht vorhanden
- 15) Trister und überdimensionierter Eindruck durch schlechte Gestaltung
- 16) Fehlende Abgrenzung für Gehsteig und unpassendes Deckmaterial
- 17) Versiegelung des Bodens von Hauskante zu Hauskante
- 18) Unorganisiertes Parken mit provisorischer Straßenmarkierung

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Bsp. Pkt. 15
Kreuzung Burgstaller Weg und
Kirchstraße mit undefinierter, komplett
versiegelter Fläche



Bsp. Pkt. 16, 17
Bebauung entlang des mittleren
Stückes der Kirchstraße, fehlende
Gehwege, Versiegelung von
Hauskante zu Hauskante



Bsp. Pkt. 13
Mangelhaft gestaltete Freifläche, Bruch
mit Raumkante

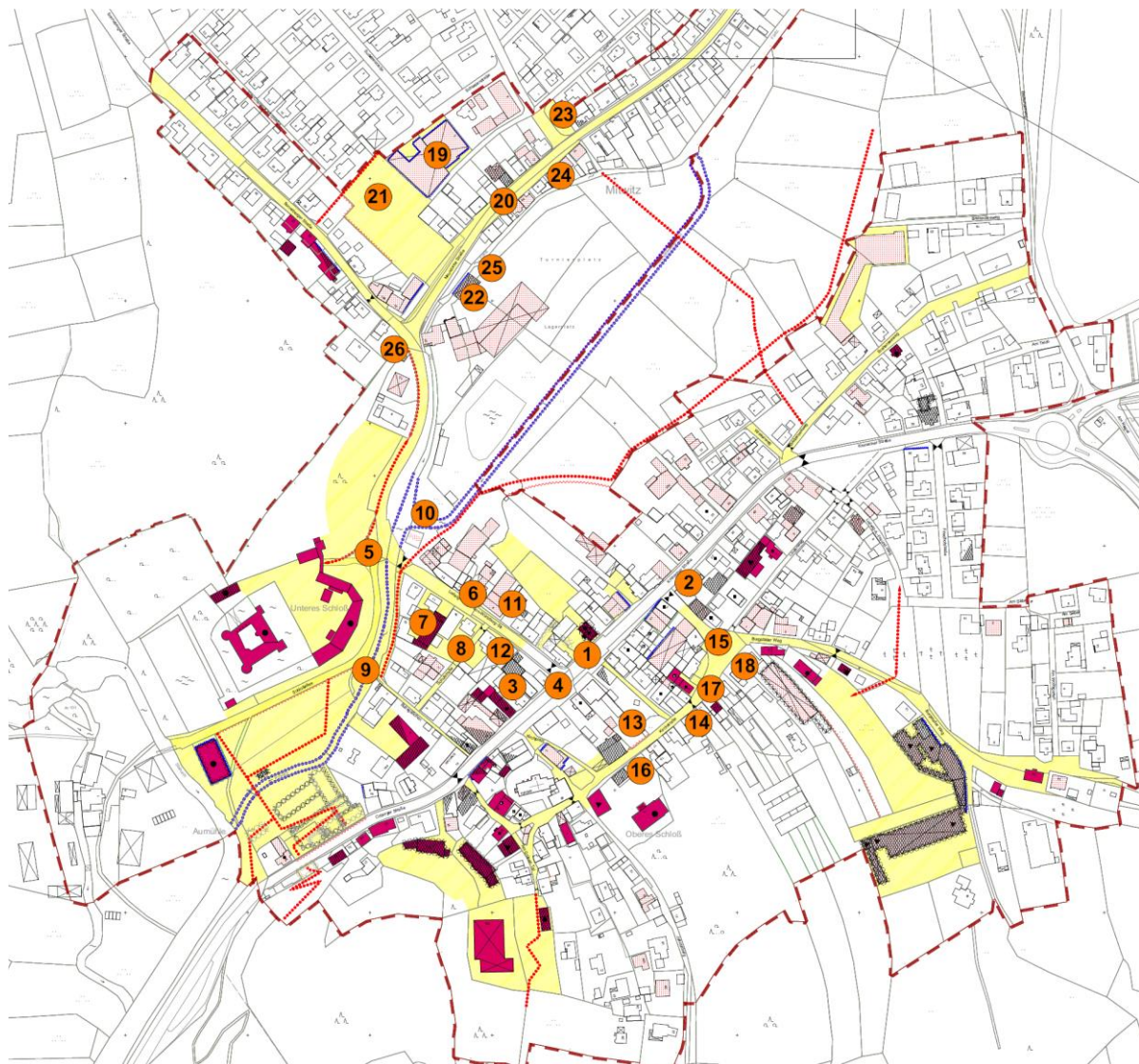


Der nördliche Bereich an der Neundorfer Straße

Der Bereich Sonneberger- und Neundorfer Straße war Ausgangspunkt neuer Siedlungstätigkeit. Nördlich des Bereiches des Untersuchungsgebietes dehnt sich mittlerweile ein weitläufiges Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern aus.

Der auf das 19. Jahrhundert zurückgehende Teil zeigt sich heute, durch störende und Maßstab sprengende Ergänzungen, in einem diffusen Bild. Auffallend sind gestalterische und funktionale Mängel an den Gebäuden sowie ortsbildstörende Fassaden. Der Straßenraum lässt kaum Gestaltqualität erkennen, denn in den 60er Jahren wurde die Neundorfer Straße erneuert und verbreitert. Zudem wurde der Straßenraum durch eine Betonstützmauer mit aufgesetzter Leitplanke zerschnitten.

Die Straßenbeleuchtung ist eher ortsuntypisch und entspricht darüber hinaus nicht dem dörflichen Charakter. Die nachstehende Übersicht zeigt die Bewertung gebietspezifischer Merkmale.



- 19) Im Maßstab unpassende gewerbliche Bebauung des rückwärtigen Bereichs
- 20) Der Straßenraum ist trist, durch asphaltierte Decke und Gehsteige, fehlendes Grün
- 21) Undefinierbare ungenutzte Fläche, soll zeitnah bebaut werden
- 22) Zurückgesetzte Lage, ortsuntypische Gebäudeform (Flachdach, eingeschossig)
- 23) Gestalterisch wenig ansprechende Freifläche
- 24) Schlecht gestalteter Höhenversatz, Betonmauer mit aufgesetzter Leitplanke
- 25) Überbauung der Förritz durch unnötigen Vorfahrbereich
- 26) Enger teilweise fehlender Gehsteig

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Bsp. Pkt. 20
Trister Straßenraum, maximal
asphaltierte Fläche

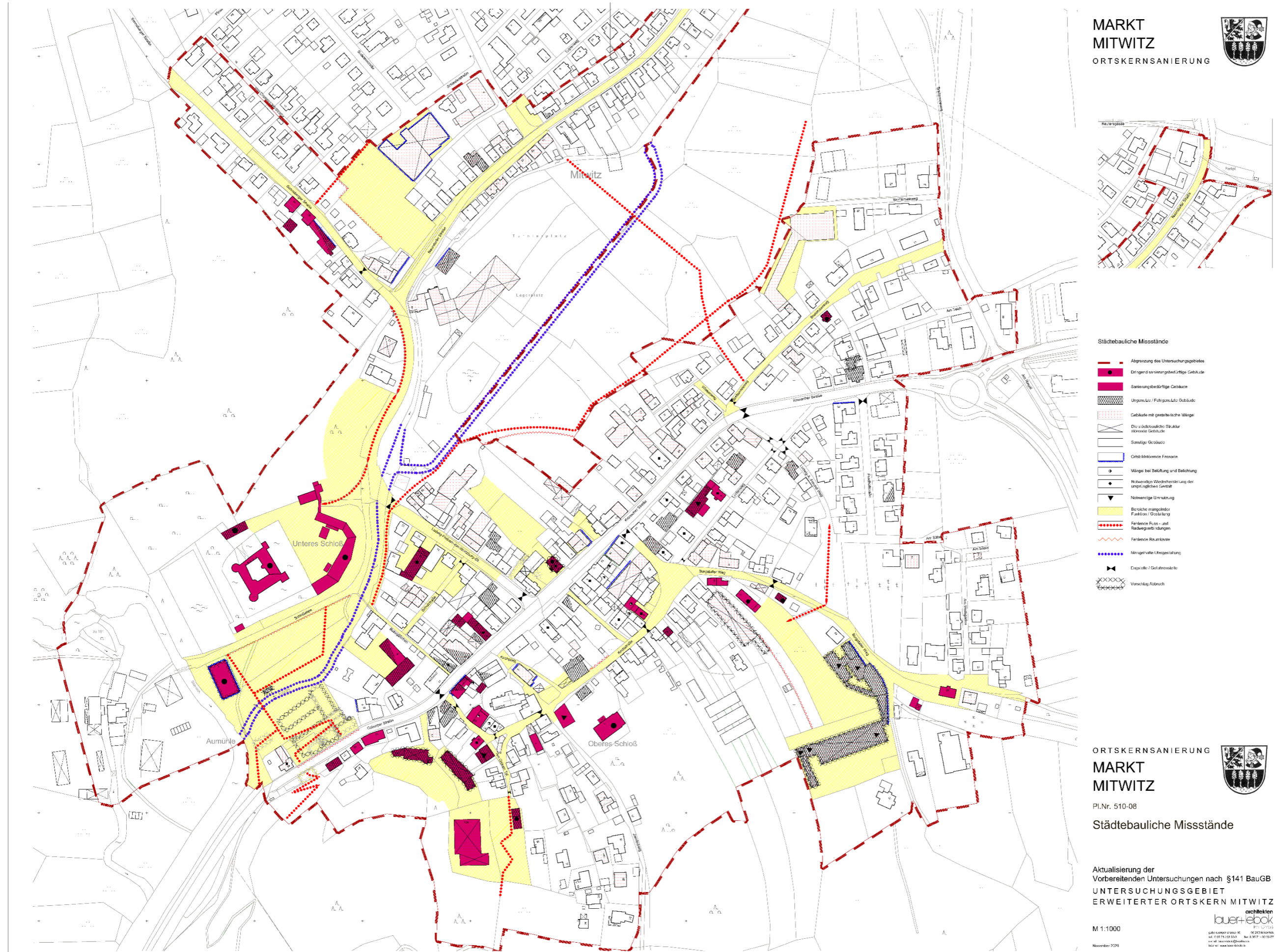


Bsp. Pkt. 24
Schlecht gestalteter Höhenversatz,
Betonmauer mit aufgesetzter Leitplanke,
maximal asphaltierte Fläche



Bsp. Pkt. 26
Enger, teilweise fehlender Gehsteig im
Bereich ehem. Fa. Schindhelm





MARKT
 MITWITZ
 ORTSKERNSANIERUNG



Städtebauliche Missstände

- - - Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Dringend sanierungsbedürftige Gebäude
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- ▨ Ungenutzte / Fehlgewandete Gebäude
- ▨ Gebäude mit gestalterischen Mängeln
- ▨ Die architektonische Struktur stützende Gebäude
- ▨ Sonstige Gebäude
- ▨ Ortsbildschädigende Fassade
- Mängel bei Belüftung und Belichtung
- Notwendige Wiederherstellung der ursprünglichen Gestalt
- ▼ Notwendige Umnutzung
- Bereiche mangelnder Funktion / Gestaltung
- Fehlende Fuß- und Radwegverbindungen
- ~ Fehlende Raumkante
- Mangelhafte Übergestaltung
- Doppel- / Gefahrendächer
- ▨ Verschieblicher Abbruch

ORTSKERNSANIERUNG
 MARKT
 MITWITZ



PL.Nr. 510-08
 Städtebauliche Missstände

Aktualisierung der
 Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB
 UNTERSUCHUNGSGEBIET
 ERWEITERTER ORTSKERN MITWITZ

architekten
 lauer+lebok
 M 1:1000
 November 2020

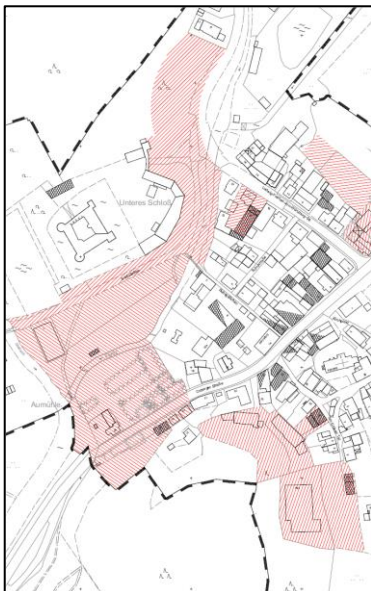
Abb. 61 Städtebauliche Missstände, Lauer+Lebok Architekten

3.10. Entwicklungsflächen

Die Entwicklungsflächen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept decken sich weitestgehend mit den Entwicklungsflächen der Vorbereitenden Untersuchungen.

Brachen in der Ortsmitte sind störend und schwächen die Funktion des Zentrums. Im Plan für Entwicklungsflächen sind die ortsbildprägenden Brachen als innerörtliche Entwicklungsflächen dargestellt. Vor allem im westlichen Ortseingangsbereich Coburger Straße und im nördlichen Bereich Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße sind die Brachflächen dominant. Eine städtebauliche Neuordnung wird hier dringend empfohlen. Bei allen Maßnahmen ist die Beziehung zwischen Landschaft und Siedlung zu bewahren und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsstruktur aus bebauten und landschaftlich geprägten Elementen ist charakteristisch für den Ort Mitwitz. Die Potentiale von Mitwitz sind neben der historischen Ortsmitte, das Wasserschloss und der Schlosspark, sowie die Lage an den Auen der Förritz und Steinach.

Im Folgenden werden anhand des Planes „Entwicklungsflächen“ die wesentlichen Bereiche vorgestellt, welche im abschließenden Rahmenplan herausgearbeitet werden.



Entwicklungsfläche Vorfeld Wasserschloss und westlicher Ortseingang

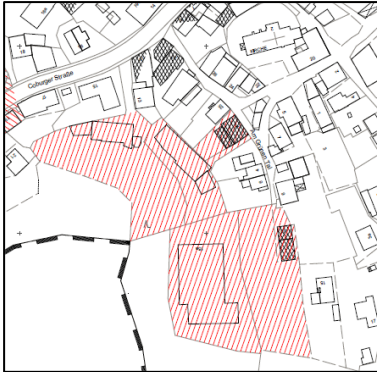
Das Wasserschloss mit seinen im Vorfeld angrenzenden Flächen stellt ein zentrales städtebauliches und identitätsstiftendes Element in der Marktgemeinde Mitwitz dar. Zusammen mit dem direkt angrenzenden Areal der mittlerweile abgebrochenen ehemaligen Fa. Fischer ergibt sich hier ein großes städtebauliches Entwicklungspotential.

Die hier beschriebene Entwicklungsfläche wurde vollumfänglich in den Rahmenplan übernommen und Möglichkeiten bzw. Vorschläge für Maßnahmen in diesem Bereich aufgezeigt.



Entwicklungsfläche „Neue Ortsmitte Mitwitz“

Der Bereich rund um die Gebäude Kronacher Str. 3, Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Str. 2 und der neuen Arztpraxis mit dem gesamten Rückbereich Richtung Förritz wurde als wichtige Entwicklungsfläche erkannt, und mit dem Ziel, eine städtebaulich bedeutsame sowie attraktive „Neue Ortsmitte“ zu schaffen, in den Maßnahmenplan übernommen.



Entwicklungsfläche Bereich „Zapfenhaus“ und Umfeld, Kirche / Kirchstraße

Der Bereich im Umfeld um das „Zapfenhaus“ und der Kirche ist von Leerständen, fehlgenutzten Gebäuden und schlechter Straßen- u. Platzgestaltung geprägt.

Diese Entwicklungsfläche birgt ein großes Potential für eine positive städtebauliche Entwicklung.



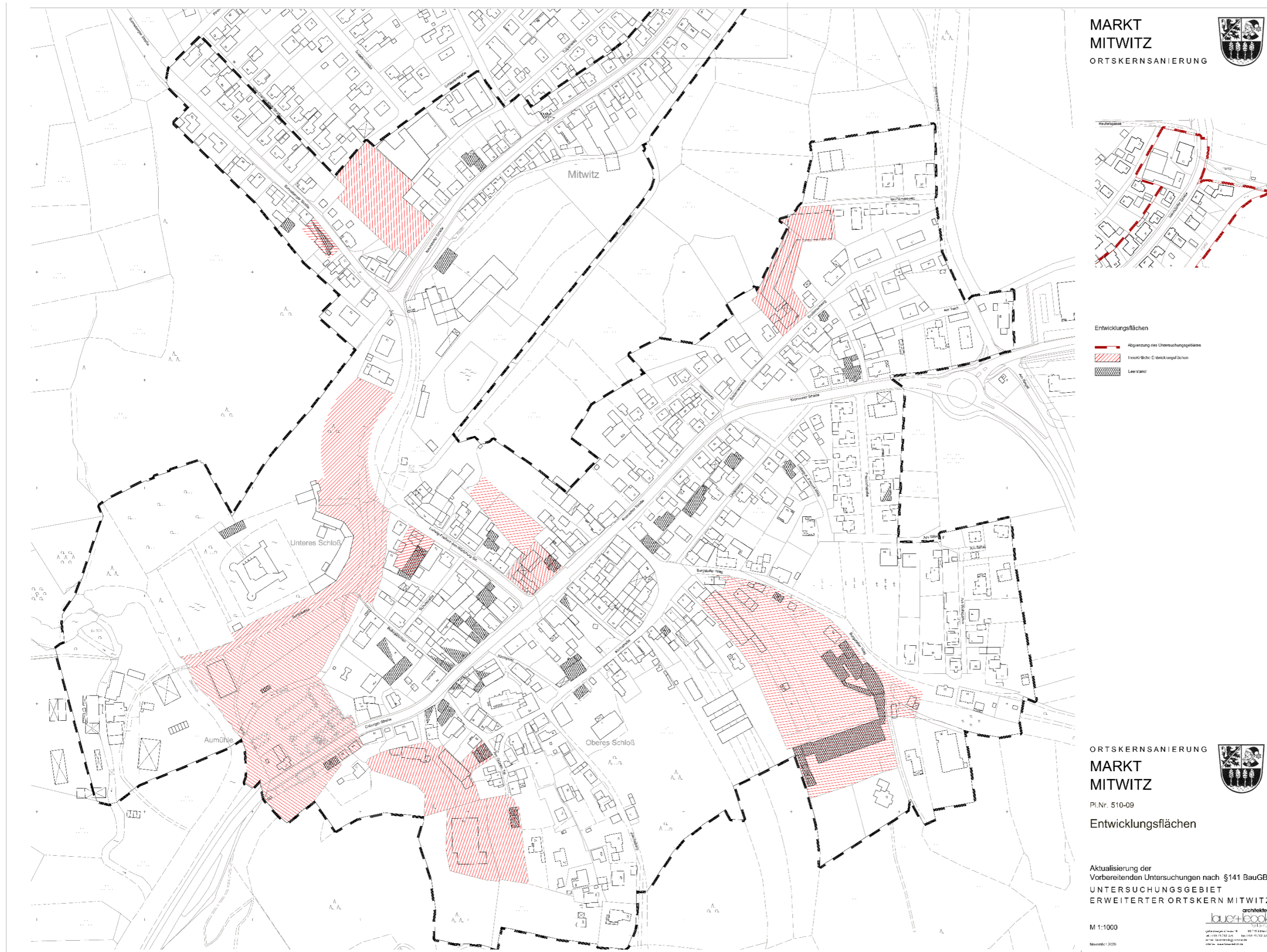
Entwicklungsfläche Burgstaller Weg, Bereich ehem. Fa. Thiele und Umfeld

Die Entwicklungsfläche rund um den Bereich der ehemaligen Fa. Thiele stellt durch die zentrale Lage in direkter Verbindung zur Ortsmitte eine sehr große Fläche mit hoher Qualität für eine zukunftssträchtige innerörtliche Entwicklung dar.



Entwicklungsfläche nördlicher Ortseingang, Sonneberger Str., Neundorfer Str., „Pachtershofgelände“

Der Bereich der nördlichen Ortseinfahrt mit der Sonneberger Str. und der Neundorfer Str. stellt mit zusammen mit dem „Pachtershofgelände“ eine wichtige Entwicklungsfläche dar und muss im Rahmenplankonzept berücksichtigt werden. Hier wurde zwischenzeitlich durch einen Bauantrag bereits eine Entwicklung eingeleitet.



MARKT
MITWITZ
ORTSKERNSANIERUNG



Entwicklungsflächen
- - - Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
Historische Entwicklungsflächen
Leerstand

ORTSKERNSANIERUNG
MARKT
MITWITZ
Pl.Nr. 510-09
Entwicklungsflächen



Aktualisierung der
Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB
UNTERSUCHUNGSGEBIET
ERWEITERTER ORTSKERN MITWITZ

M 1:1000
November 2020

architekten
lauer+lebok
gutenbergstraße 78 98574 Mitwitz
tel. +49 36 31 70 10 10 fax. +49 36 31 70 10 10
www.lauer-lebok.de

Abb. 62 Entwicklungsflächen, Lauer+Lebok Architekten

4. Leitfaden „Städtebauliches Entwicklungskonzept“

Die Analyse und Bewertung sowie das Herausarbeiten der städtebaulichen Missstände haben die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung im Markt Mitwitz ergeben. So sind in dem untersuchten Bereich eine ganze Reihe Mängel, in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. auf die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes, zu erkennen.²⁰ Zur Behebung dieser Missstände soll sich die nachfolgende Planung an den im Städtebaulichen Entwicklungskonzept definierten Zielen und Leitbildern orientieren, um die Situation wirkungsvoll zu verbessern.

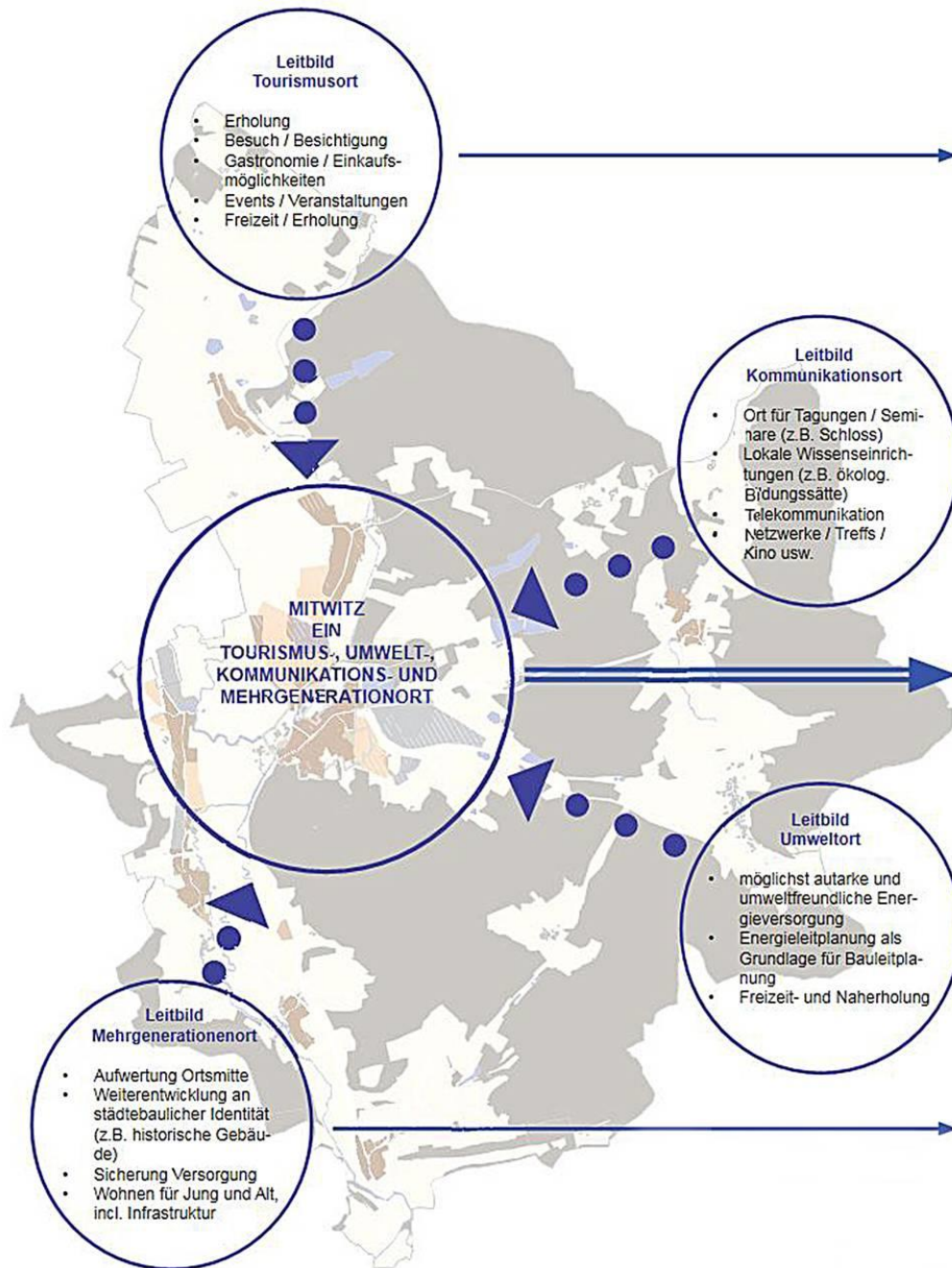


Abb. 63 Grafik Leitbilder der Stadtentwicklung Markt Mitwitz, Quelle Dürsch DIS 2011

²⁰ vgl.: § 136 Abs.3 BauGB, Beurteilung der Existenz städtebaulicher Missstände.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Leitbilder und Ziele aus dem SEK

Für den untersuchten Bereich des Marktes Mitwitz ist es notwendig, dem Ort als Leitziel eine Entwicklungsperspektive, auch ausgelöst durch die Wandlung regionaler Verhältnisse zu geben, an der sich die gesamte zukünftige Planung orientieren soll.

Die Steigerung der Attraktivität als Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsstandortes im Ortskernbereich soll Anreize für jüngere Bevölkerungsgruppen schaffen, sich im Ortskern niederzulassen und damit der Überalterung entgegenzuwirken.

Leitbild „Generationenort“

Die Tendenz zur älter werdenden Bevölkerung in Mitwitz erfordert ein enges Miteinander der Generationen, um zum einen Hilfe für älter werdende Bevölkerung zu gewährleisten und zum andern, um optimale Entwicklungsbedingungen für junge Familien und Kinder zu schaffen.

Leitbild „Kommunikationsort“

Für ein zukunftsorientiertes uneingeschränktes Kommunizieren, ist der Anschluss an leistungsfähige technische Netze notwendig. Dies bedarf der Einrichtung und Pflege funktionstüchtiger örtlicher Netzwerke im beruflichen, sozialen und freizeitorientierten Bereich. Eine Konzentration der lokalen Netzwerke wird schließlich mit dem Marketing des Ortes verknüpft.

Leitbild „Tourismusort“

Die wichtigste wirtschaftliche Ressource des Marktes Mitwitz ist das touristische Potenzial. Leitgedanke ist es, den Tourismus mit lokalen Handwerkern und Dienstleistern zu verbinden. Die Gestaltung und Attraktivitätssteigerung des Ortes kommt zunächst der örtlichen Bevölkerung zugute und optimiert die Lebensbedingungen. Mit positiver Wirkung auch bei Gästen und Touristen.

Leitbild "Umweltort"

Nachhaltiger Leitgedanke der Gemeinde, soll eine verantwortungsvolle Haltung zum Thema Umweltschutz sein. Das heißt, einen sparsamen Umgang mit den natürlichen Ressourcen, Nutzung regenerativer Energien, Vermeidung der Verunreinigung von Böden und Grundwasser und somit natürliche und gesunde Grundlagen zu fördern. Dies vermittelt langfristig ein positives Lebensgefühl und Image, das z.B. junge Familien sowie an Gesundheit und gesunden Lebensbedingungen interessierte Senioren anspricht.

Sämtliche öffentlichen Gebäude sowie ein Teil der privaten Gebäude sind mittlerweile an das Hackschnitzelheizwerk – Nahwärmenetz der „ENERGIE MITWITZ“ angeschlossen, aktuell insgesamt ca. 112 Anwesen.

Die vorgenannten Leitbilder und Ziele sind dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept des Büro DIS, Stand 2011 entnommen.

4.1. Leitidee des Impulskonzeptes "Grünes Band" Mitwitz

Das „Grüne Band“ ist ein Biotopverbund entlang der ehemaligen Grenze zur DDR. Gründer des europaweiten Biotopverbundes „Grünes Band Europa“ ist Kai Frobels, aus dem Nachbarort Hassenberg. Mitte der 70er Jahre machte Kai Frobels gemeinsam mit der Ortsgruppe Kronach im Bund Naturschutz in Bayern die ersten Erkundungen zum Artenreichtum des Grenzstreifens im Raum Mitwitz.

1978 startete auch das erste grenzüberschreitende Arten- und Biotopschutzprojekt "Steinachtal / Lindner Ebene" am Grünen Band zwischen Südthüringen und Nordbayern (FROBEL und BEYER 2004).²¹

Das Steinachtal befindet sich zu einem großen Teil im Gemeindegebiet von Mitwitz.

Mitwitz - "Eingangstor" zum "Impulszentrum" am Grünen Band

In Mitwitz beginnt der ca. 120 km lange Streifen von Mitwitz (im Westen) bis Mödlareuth (im Osten), der die drei bedeutenden Naturparke einschließt und damit eine von bundesweit 3 Modellregionen zum "Erlebnis Grünes Band" ist.²²

- Thüringer Wald
- Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale
- Frankenwald

Über das Vorhaben "EuroCampus Grünes Band" soll das bisher bestehende Angebot deutlich erweitert und Mitwitz zu diesem Thema zu einem bedeutenden Impulszentrum mit europäischem Format ausgebaut werden.²³

²¹ Das "Grüne Band" - das Naturschutzprojekt Deutsche Einheit, Frobels/ Rieken/ Ullrich, Jahrgang 2009, Heft 9/10, Seite 399

²² Tourenführer "Erlebnis Grünes Band" in den Naturparken Frankenwald, Thüringer Wald und Schiefergebirge, Seite 5

²³ Impulskonzept - Markt Mitwitz_ von Karlo Hujber, S.2ff

4.2. Allgemeine Zielsetzungen

Verbesserung der Wohnsituation im untersuchten Bereich

Das heutige Erscheinungsbild des Ortskerns von Mitwitz ist in seiner städtebaulichen Grundstruktur aus der Historie heraus ablesbar geblieben. Vereinzelt sind negative Veränderungen erkennbar. Eine noch zu erstellende Gestaltungssatzung als Anleitung und Stütze soll Bauwerbern, Planern, Architekten und nicht zuletzt dem Gemeinderat bei der behutsamen Erneuerung des Ortskerns, bei zukünftigen Sanierungsaufgaben sowie Neubauvorhaben mit Blick auf das historische Gut des Ortes Hilfe leisten.

Ein Zuzug von weiteren Personen in den historischen Ortskern kann nur durch eine Steigerung der Wohnqualität in diesem Bereich erreicht werden. Die vorhandene Bausubstanz muss deshalb auf die gestiegenen und geänderten heutigen Ansprüche an Ausstattung, Barrierefreiheit und Zuschnitt angepasst werden. Das Erreichen dieser Ziele setzt auch ein hohes Engagement der hier im Ortskern ansässigen Bevölkerung voraus, Sanierungen im privaten Bereich durchzuführen.

Eine Verbesserung der Funktion Einkaufen kann nur durch eine Steigerung der Attraktivität als Einkaufsstandort erreicht werden. Die Deckung des täglichen Bedarfs ist hierbei das Minimum. Mit einer Attraktivitätssteigerung geht die Wiederbelebung des Charakters als Markttort einher.

Ein weiteres Ziel besteht darin, Mitwitz als Generationenort zu etablieren, um eine Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur zur Betreuung und Pflege von Senioren, sowie die Errichtung von seniorengerechten Wohnungen bzw. Wohnformen zu ermöglichen.

Zusätzlich ist eine Sicherung der ärztlichen und medizinischen Versorgung (z.B. Ärztehaus als Nachnutzung eines brachen Grundstücks) fördernd für den Standort Mitwitz.

Die Schaffung von Treffpunkten für alle Generationen (z.B. Generationentreff), die Förderung generationenübergreifender Angebote und schrittweiser Umsetzung von Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden sowie im öffentlichen Raum stärken die Sozialinfrastruktur.

Neuordnung des Verkehrs, Verbesserung der Parksituation

Die Ortskernsanierung geht einher mit der Neugestaltung der B303 alt. Eine Verminderung der Straßenbreite bietet Platz für andere Funktionen und Nutzungen im Umfeld- und Randbereich der Durchgangsstraße.

Mit der Neugestaltung des Straßenbereichs wird eine Verringerung der Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr in Form einer Verkehrsberuhigung und Verkehrslenkung in der Hauptdurchfahrtsstraße sowie in den Anliegerstraßen angestrebt.

Ziel ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Straßenraums durch Betonung der Ortseinfahrten (z.B. Schaffung von Torsituationen), durch Differenzierung bei der Gestaltung von Fußwegen, Parkflächen und Verkehrsflächen sowie Reduzierung der Geschwindigkeit.

Das Installieren von maßstabsgerechter Beleuchtung des Straßenraumes, zurückhaltender Begrünung der Durchgangsstraßen, sowie das Bewahren des "steinernen, mittelalterlichen Charakters" und Aufrechterhalten von Sichtbeziehungen (Straßenmarkt) sollen zudem zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Der ortsbildprägende ehemalige Straßenmarkt soll mit Aufenthalts- und Verweilzonen, die durch entsprechende Nutzungen (wie z.B. Café, Eisdielen) ergänzt sind, noch stärker aufgewertet werden.

Eine Vernetzung mit der umgebenden Landschaft und Verzahnungen der Erschließungsstraßen mit den angrenzenden Grundstücken und Bauwerken, sowie die Beseitigung der Leerstände und Brachen schafft mehr Aufenthaltsqualität.

Beseitigung von Brachen und Nutzungskonflikten

Die Funktion des Ortsbildes im Markt Mitwitz ist durch bauliche Brachen und Leerstände stark beeinträchtigt. Der westliche und nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes Ortsmitte Mitwitz ist von größeren Brachflächen gekennzeichnet.

Ziel ist eine Nachnutzung der Brachflächen mit Orientierung an den funktionalen Anforderungen des Ortes, z.B. Schaffen von Flächen für Versorgungs-, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnbebauung, Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie für innerörtliche Freiflächen.

Des Weiteren soll sich die Nachnutzung der Brachen an städtebaulichen und ortsgestalterischen Anforderungen orientieren, z.B. als Einfügung in die bestehende Bebauung, Rücksichtnahme auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten, wie die Auen von Steinach und Föritz, sowie wichtigen Blickbeziehungen.

Um die Brachen beseitigen zu können, müssen zunächst die Grundstücksfragen geklärt werden. Erst durch Vereinbarungen mit den Eigentümern oder Erwerb durch die Gemeinde kann eine Neuordnung erfolgen. Das ist die Grundlage, um ein zukunftsfähiges städtebauliches und wirtschaftliches Konzept für eine Nachnutzung zu realisieren. Klärungsbedarf besteht in den meisten Fällen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung, Trägerschaft und Vermarktung, sowie der Förderung durch öffentliche Mittel.

Dieses Ziel beinhaltet auch die mögliche Verlagerung von nicht mehr erweiterungsfähigen Betrieben aus dem Ortskernbereich in das Industrie- und Gewerbegebiet, um damit den LKW-Verkehr innerorts zu vermindern (An- und Ablieferverkehr), sowie bei einer Umnutzung, zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Maßnahmen, die diese Ziele verfolgen, sind für den durch starke Überalterungs- und Abwanderungstendenzen gekennzeichneten Ortskern überlebenswichtig.

Umwelt und Naherholung, Freizeitaktivitäten

Das Angebot an Freizeiteinrichtungen, Naherholungs-, Grün- und Freiflächen ist durch die in Mitwitz vorhandenen touristisch wertvollen Sehenswürdigkeiten, wie das Wasserschloss mit den Parkanlagen und die Lage am Rand des Naturparks Frankenwald überdurchschnittlich hoch. Maßnahmen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Schlossparks und der angrenzenden Auen sind notwendig, um die Nutzbarkeit und Attraktivität dieser Einrichtungen für die Allgemeinheit noch zu steigern.

Das Wasserschloss ist für den Markt Mitwitz und seine touristischen Potentiale von großer Bedeutsamkeit. Um sich damit hervor zu heben und neue, besonders attraktive Angebote zu schaffen muss sich die Gemeinde eindeutig positionieren. Ein weiterer Ausbau von Kultur- und Freizeitmöglichkeiten am Ort ist zu empfehlen. (Spielplätze, Sportmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen, Raumangebote für Gruppen und Aktivitäten). In diesem Zusammenhang ist auch der Ausbau des Übernachtungs- und gastronomischen Angebotes voranzubringen bzw. zu fördern, da Mitwitz neben dem wirtschaftlichen Zweig des produzierenden Gewerbes und des Handels, mit dem Fremdenverkehr ein nicht zu unterschätzendes sehr wichtiges Standbein besitzt.

Freiflächen und Grünkonzept

Die Pflege und Neuordnung der Föritzaue in Verbindung mit notwendigen Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind neben der Entsiegelung von Flächen (z.B. bei Beseitigung von Brachen) zugunsten mehr Versickerungsfähigkeit langfristig anzugehende Maßnahmen. Durch den mittelfristig angedachten ökologischen Ausbau der Föritz könnte eine Wertsteigerung an Freiraumqualität erreicht und ein Beitrag zur Eindämmung der Hochwassergefahr geleistet werden. Eine inselhaft Bepflanzung des neu gestalteten Föritzverlaufes würde einen artenreichen Landschaftsraum schaffen. Neue Wegeverbindungen würden die Föritzweide nutzbar machen, diese als Frei- und Naherholungsfläche innerhalb des Siedlungsgefüges aufwerten und die Ortsmitte nachhaltig stärken.

Weitere Maßnahmen sind die Aufwertung des Festplatzes mit der Schaffung von Ersatzparkplätzen auch für PKW und Busse sowie die Pflege der bäuerlichen Streuobstwiesenlandschaft (z.B. im "Am Grünen Tal"). Mitwitz soll als Ort mit vordergründigen Umweltgedanken weiterentwickelt werden. Dazu gehört auch die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung mit nachhaltigem Energiekonzept, sowie die Beratung und Unterstützung bei energiesparenden Maßnahmen und Fortführung der ökologischen Bildungsstätte.

Allgemeine Zielsetzungen zur Ortskernsanierung in Mitwitz

Um den Aufgaben als Ortskern gerecht zu werden, bedarf es einer Vorstellung über die zukünftigen Funktionen. Im Folgenden die Zielsetzungen, die als Leitbild für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Mitwitz dienen sollen nochmals als kurze Zusammenfassung.

Erhalten und Wiederherstellen

- Verhinderung maßstabsfremder Baukörper
- Erarbeiten eines Gestaltungsleitbildes für den Ortskern in Anlehnung an die vorhandene vorbildliche Bausubstanz, die als maßstabsgebendes Vorbild dienen muss:
 - Dachform, Neigung, Material
 - Dachaufbauten, Erker
 - Fassaden, Fachwerk, Putz, Sandstein
 - Fenster, Anordnung, Proportionen, Teilung
 - Türen, Tore
 - Beschränkung auf wenige bodenständige Materialien

Neuordnung des Verkehrs

- Verbesserung des Verkehrsablaufes im Ortskernbereich
- Verlagerung des Durchgangsverkehrs
- Verbesserung für den ruhenden Verkehr, Neuordnung und Schaffen von Kurz- und Dauerparkplätzen
- Erarbeiten eines Gestaltungsleitbildes für Straßen, Wege und Plätze nach Frequentierung und Nutzung (Maßstäblichkeit)
- Differenzierung Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Fußgängerverkehr durch Belagsauswahl

Neuordnung der Grünflächen

- Erarbeiten eines Gestaltungsleitbildes
- Erarbeiten eines Parkpflegekonzepts (Schlosspark, Förirtzaue etc.)
- Vorschläge für die Bepflanzung, Bewuchs (Baumarten etc.)
- Vorschläge für die Gestaltung von Vorgärten

Attraktivität des Ortskerns steigern

- Entvölkerung des Ortskerns entgegenwirken
- Anstelle der aufgebenden Landwirtschaft den Ortskern vermehrt als Wohnstandort ausweisen
- Neubauten im Maßstab anpassen
- Schaffen von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Verbesserung der Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse
- Beseitigung von baulichen, technischen, konstruktiven und funktionellen Mängeln bei bestehenden Gebäuden
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Entwicklung eines Konzeptes für den Fremdenverkehr

- Förderung von mehr Übernachtungsmöglichkeiten im Ortskern
- Verbesserung in den Gastwirtschaften und Cafés
- Schaffen neuer Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Straßencafés, Biergärten)
- Anbinden des Ortskernbereiches an ortsumschließende Grünzonen und Wanderwege

Stärkung der Funktion als Einkaufsort

- Verbesserungen für den Einzelhandel
- Ausweisung von zusätzlicher Fläche für Handel und Gewerbe
- Verkauf über die Straße
- Standmärkte auch während der Woche

5. Rahmenplan – Konzept

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes für die Aktualisierung der VU ist im Plan der Entwicklungsflächen mit einer roten Umgrenzung dargestellt. Die Ziele der innerörtlichen Entwicklung und die zu deren Umsetzung notwendigen Maßnahmen werden nachfolgend erörtert.

Folgende Handlungsfelder wurden im Zuge der Aktualisierung der VU betrachtet und in diesem Zusammenhang Handlungsbedarf festgestellt:

- 5.1. Bereich Ortsdurchfahrt der B303 Alt (Kronacher Str. / Coburger Str.)
- 5.2. Bereich Neue Ortsmitte Mitwitz
- 5.3. Bereich Ortseingang Süd-West, Coburger Straße und ehemalige Fa. Fischer
- 5.4. Bereich Maßnahme Wasserschloss und Umfeld
- 5.5. Gestalterische Aufwertung der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße
- 5.6. Bereich nördliche Ortseinfahrt, Neundorfer Str., Sonneberger Str., Pächtershofgelände
- 5.7. Bereich Kirche / Kirchstraße, „Zapfenhaus“ und Umfeld
- 5.8. Burgstaller Weg, Bereich ehemalige Fa. Thiele und Umfeld
- 5.9. Erhalt und Weiterentwicklung wichtiger Grünstrukturen und Wasserläufe
- 5.10. Einrichtung Stadtumbaumanagement
- 5.11. Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms, Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen
- 5.12. Zusammenfassung Maßnahmen – Grober Zeitrahmen – grob geschätzte Kosten

Die Untersuchung bzw. Betrachtung der städtebaulichen Missstände und Potentiale hat aufgezeigt, wo die Problemstellungen bzw. Chancen einer zukünftigen positiven Entwicklung für den Markt Mitwitz liegen. Darauf aufbauend werden nachfolgend die Maßnahmen und Ziele der Rahmenplanung dargestellt, an denen sich die zukünftige städtebauliche Entwicklung orientieren soll.

Der städtebauliche Rahmenplan bildet inhaltlich den Abschluss der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen. Es werden Lösungsvorschläge formuliert, um die besonderen Problembereiche, angelehnt an die formulierten Zielsetzungen, in Ihrer „Wertigkeit“ zu verbessern. Das Rahmenplan - Konzept bezieht sich auf den gesamten Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen und ist interdisziplinär angelegt. Dies bedeutet, dass Maßnahmen zum Verkehr, Umgang mit Grün- u. Freiflächen sowie Nutzungs- u. Gestaltungskonzepte für Gebäude und Freiflächen ganzheitlich betrachtet und zusammengeführt werden.

5.1. Bereich Ortsdurchfahrt der B 303 Alt (Kronacher Str. / Coburger Str.)



Maßnahme:	Neugestaltung der Ortsdurchfahrt
Fläche:	Kronacher Straße / Coburger Straße und Randflächen
Zeitraum:	Im Zeitraum 2015 – 2019 bereits abgeschlossen
Kosten:	Bereits abgerechnet

Ausgangssituation

Die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt der B303 wurde bereits im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) des Büros DIS als eines der wesentlichen Impulsprojekte herausgearbeitet.

Empfehlung / Umsetzung

Ziele waren vor allem die gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt, eine Verringerung des Straßenlärms durch die Verwendung von Flüsterasphalt, sowie eine Verbesserung der Geh-, Park- und Haltemöglichkeiten.

Darüber hinaus standen eine Neugestaltung der Randbereiche und der Freiflächen im Fokus, sowie ein modernes Beleuchtungskonzept für Straßenbeleuchtung und ortsbildprägende Gebäude.

Die Maßnahme ist zwischenzeitlich bis auf wenige ergänzende Arbeiten in den Randbereichen weitgehend abgeschlossen.



Abb. 65 Neugestaltete Ortsdurchfahrt, Bild Lauer+Lebok Architekten



Abb. 64 Perspektive Entwurf Kronacher Straße, DR. ING. H. HOLL, Würzburg

5.2. Bereich Neue Ortsmitte Mitwitz



Maßnahmen:	Ersatzneubau Werkstatt	
	Umbau Scheunengebäude in Arztpraxis	
	Abbruch Kronacher Str. 3	
	Neugestaltung Freiflächen, Außenbereich	
Fläche:	ca. 1.450 m ²	
Zeitraum:	kurzfristig - mittelfristig	
Kosten:	Ersatzneubau	
	Scheune /Werkstatt	abgeschlossen
	Arztpraxis	abgeschlossen
	Abbruch Kronacher Str. 3	ca. 75.000 €
	Freifläche, Außenbereich	ca. 450.000 €

Ausgangssituation

Der Markt Mitwitz beabsichtigt mit dem Vorhaben „Mitwitz auf den Punkt gebracht / Neue Mitte Mitwitz“ seinen Ortskern neu zu ordnen und gestalterisch aufzuwerten. Aus einem kommunalen Entwicklungsfonds wurde von der Gemeinde die seit Jahrzehnten leerstehende, jedoch Ortsbild prägende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an der Kronacher 3 erworben.

Empfehlung / Umsetzung

Im Rahmen des Impulsprojektes „Mitwitz auf den Punkt gebracht / Neue Mitte Mitwitz“ wurden im Vorfeld im Zuge einer Machbarkeitsstudie verschiedene Möglichkeiten der Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Gebäudeteile der alten Hofstelle untersucht. In der Studie wurde vor allem der Zustand der Bausubstanz, die baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Belange sowie die Vorgaben des Brandschutzes untersucht. Abschluss der vertieften Machbarkeitsstudie war eine Bauvoranfrage für das gesamte Areal.

Ergebnis der Machbarkeitsstudie war ein Teilrückbau von Nebengebäuden und Abbruch der alten Werkstatt. Für die Scheune gab es einen privaten Bauwerber, der zwischenzeitlich nach aufwändigen Umbau- und Sanierungsarbeiten im Bestand, auf der Grundlage der Vorplanungen aus der Machbarkeitsstudie, eine Arztpraxis und Logopädie Praxis realisierte. Als Ersatz für die abgebrochene Werkstatt erhielt der damalige Antiquitätenhändler ein neues Nebengebäude.

Für das alte Bauernhaus gab es in der Projektentwicklungsphase eine ganze Reihe von Bewerbern mit den unterschiedlichsten Nutzungsvarianten. Insgesamt wurden sieben Varianten für eine spätere Nutzung im Detail untersucht und geplant.

Die zuletzt genehmigte und planerisch bearbeitete Variante als Tourismusinformation im EG und Wohnnutzung im OG wurde mittlerweile vom Mitwitzer Gemeinderat nach Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken als wirtschaftlich nicht tragbar befunden und deshalb beschlossen, das Gebäude abzurechen. Die entstehende Freifläche soll zusammen mit dem zentralen Vorplatz als ganzheitliche Maßnahme gestalterisch neu überarbeitet werden.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Um das Vorhaben ganzheitlich abzuschließen, soll neben der Sanierung und Umnutzung der bestehenden Gebäude in der Ortsmitte, direkt an der Hauptverkehrsachse Kronacher Straße ein neuer Platz als Zentrum des öffentlichen Lebens geschaffen werden, der hohe Aufenthaltsqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten soll. Der sich durch die Gebäudestellungen zur Hauptverkehrsstraße hin öffnende Platz soll im Eigentum des Marktes Mitwitz bleiben und öffentlich genutzt werden. Die zukünftigen Planungen sollen vorsehen, die Freifläche baulich neu zu gestalten und zu bespielen, um sie somit zum identifikationsstiftenden räumlichen Mittelpunkt des Ortes zu entwickeln.

Es wird empfohlen, für die Neugestaltung der Freifläche einen Gestaltungswettbewerb bzw. ein VgV Verfahren unter Landschaftsarchitekten und Städteplanern auszuschreiben.

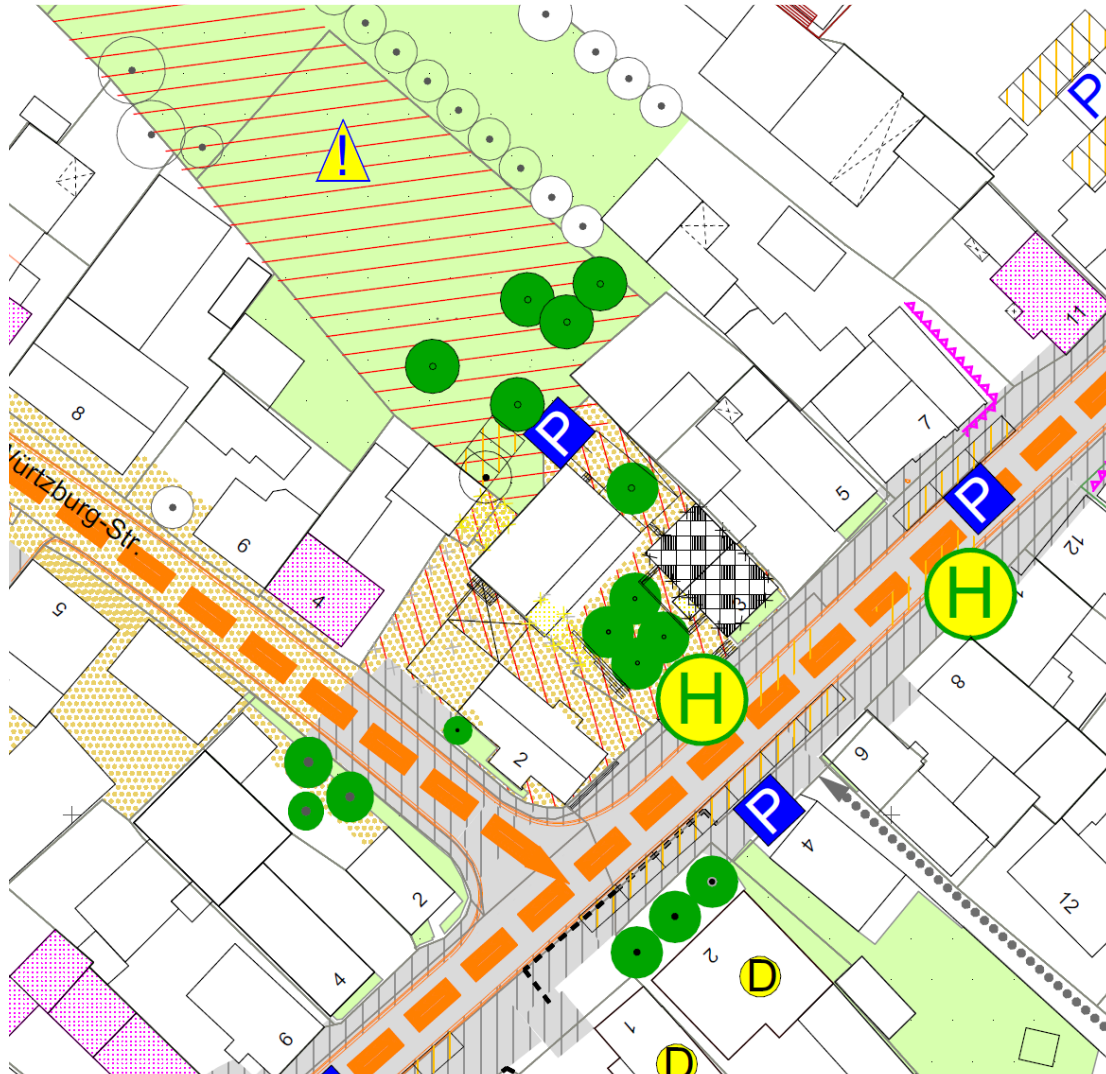


Abb. 68 Rahmenplan – Konzept, Lauer+Lebok Architekten



Abb. 67 Ortsmitte im Januar 2020



Abb. 66 Anbau Lager ehem. Antiquitätenhandel

5.3. Bereich Ortseingang S/W, Coburger Str. und ehemalige Fabrik Fischer



Maßnahmen: Neuordnung Fischerbrache an der Coburger Str. und Umfeld, Abbruch ehem. Fa. Fischer (bereits abgeschlossen)

Abbruch und Ersatzneubau Turnhalle / Mehrzweckhalle

Sanierung und Umnutzung der „Alten Schule“

Fläche: Bereich ehem. Fa. Fischer und Umfeld Gebäude „Alte Schule“, Schulstraße 8

Zeitraum: kurzfristig bis mittelfristig

Kosten: Fischerbrache und Umfeld ca. 2.500.000 €

Abbruch und Ersatzneubau Turnhalle/ Mehrzweckhalle ca. 1.850.000 € bis ca. 2.500.000 €
Sanierung „Alte Schule“ ca. 2.200.000 €

Ausgangssituation

Die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Industriebrache der ehemaligen Kinderwagenfabrik Fa. Fischer am südwestlichen Ortseingang wurde im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) des Büros DIS als eines der wesentlichen Impulsprojekte herausgearbeitet.

Die Betriebsgebäude waren seit Jahrzehnten nicht mehr entsprechend genutzt und waren in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Große Teilbereiche wurden vorübergehend nur noch als Lagerflächen fehlgenutzt bzw. standen leer. In einem kleinen rückwärtigen Teilbereich produzierte die Fa. Wicklein + Wachter zuletzt noch Kunststoffteile für die Automobilindustrie.

Die bereits mit Unterstützung der Städtebauförderung durchgeführte Verlagerung der in den teilgenutzten Gebäuden der ehem. Fa. Fischer ansässigen Fa. Wicklein + Wachter in das Industriegebiet „Am Riegel“ und der anschließende Abbruch der Liegenschaften waren die ersten vorgezogenen Maßnahmen und die Grundvoraussetzungen für die Neuordnung des Areals Ortseingang S/W und Coburger Straße.

Des Weiteren befindet sich die an der Kopfseite des Festplatzes stehende Turnhalle in einem baulich äußerst schlechten Zustand und verursacht für die Marktgemeinde Mitwitz enorme Unterhalts- u. Instandhaltungskosten. Die Turnhalle wird derzeit noch intensiv für den Vereinssport und von der Montessori-Schule genutzt.

Im Rückbereich des Rathauses befindet sich die in den 1930er Jahren errichtete „Alte Schule“. Diese steht trotz eingeleiteter Sanierungsmaßnahmen im südöstlichen Bauteil in den Obergeschossen weitgehend leer, beziehungsweise wird nur teilweise genutzt, Teilflächen im EG sind vermietet, das UG wird als Lagerraum genutzt. Im nordöstlichen Bauteil besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

Empfehlung / Umsetzung

Ziel sollte sein, nach dem Rückbau der seit Jahren weitgehend leerstehenden und maroden Gewerbebauten der Fa. Fischer, die historische Blickachse in Richtung Wasserschloss zu öffnen bzw. wiederherzustellen und das markante Bauwerk als weithin sichtbaren, Identität stiftenden Orientierungspunkt zu stärken.

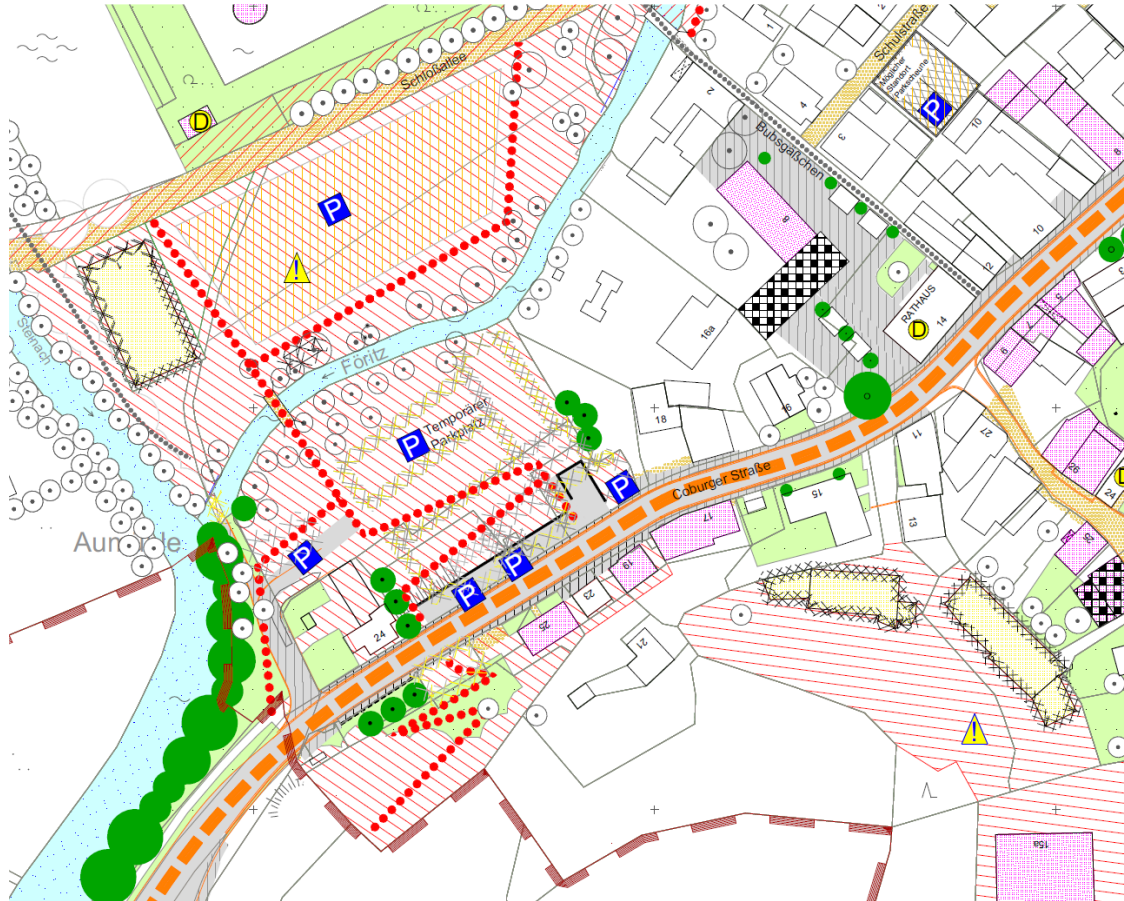


Abb. 69 Rahmenplan – Konzept, Ausschnitt Südl. Ortseinfahrt, Lauer+Lebok Architekten

Weil die räumliche, funktionale und gestalterische Qualität der Neuordnung der Fischer-Brache für den südwestlichen Ortseingang und für den gesamten Ort von wesentlicher Bedeutung ist, hat der Markt Mitwitz auf Empfehlung der Städtebauförderung für die Überplanung des Areals eine Mehrfachbeauftragung mit integrierter, bürgerbeteiligter Planungswerkstatt ausgelobt.

Aus den fünf vorgestellten Arbeiten aus der Planungswerkstatt wurde schlussendlich der Entwurf des Büro C23 aus Leipzig zur Weiterbearbeitung empfohlen, da nach Meinung des Preisgerichts hier die vorgegebene Aufgabenstellung bestmöglich umgesetzt wurde.

Ziele und Maßnahmen sind im Wesentlichen:

- Verlagerung der durch die Fa. Wicklein + Wachter teilgenutzten Räumlichkeiten in das Industriegebiet (abgeschlossen)
- Abbruch der Fabrikgebäude der ehemaligen Kinderwagenfabrik Fischer, teilw. Leerstand (abgeschlossen)
- Nutzungskonzept, Ergebnisfindung in einer Planungswerkstatt (abgeschlossen)
- Freiflächengestaltung mit Wege- und Blickbeziehung zum Wasserschloss und Föritztaue
- Schaffung einer Sichtachse zum Wasserschloss
- Städtebauliche Aufwertung der westlichen Ortseinfahrt, Torsituation
- Schaffung von Parkmöglichkeiten für die Ortsmitte
- Schaffung von Fußwegeverbindungen Richtung Wasserschloss und zum Aussichtspunkt am „Bäckenberg“

- Abbruch der in baulich schlechtem Zustand befindlichen Turnhalle und Ersatzneubau einer Turn- und Mehrzweckhalle im Bereich des Schul- und Sportzentrums

Perspektivisch wird empfohlen, die Turnhalle abzurechen und im Bereich des Schul- und Sportzentrums ein den Normen für den Schulunterricht entsprechendes Ersatzgebäude als Turn- und Mehrzweckhalle zu errichten. Dies würde zudem die Freifläche vor dem Wasserschloss aufwerten und weiterhin den Hochwasserabfluss im Mündungsbereich der Föritz in die Steinach verbessern.

In der weiteren Bearbeitung sind die Belange des Hochwasserschutz, Naturschutz, Tourismus, Topographie, Denkmalschutz etc. zu berücksichtigen und in den weiteren Planungsüberlegungen zu berücksichtigen und zu optimieren. **Die Maßnahme befindet sich im Büro C23 in der Entwurfsplanung und soll abschnittsweise realisiert werden.**



Abb. 71 Siegerentwurf des Büros Station C23



Abb. 70 Turnhalle in baulich schlechtem Zustand



Abb. 72 Schaffen einer Sichtbeziehung zum Wasserschloss

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

- Ein weiterer Sanierungsschwerpunkt ist das Gebäude der „Alten Schule“ hinter dem Rathaus aus den 1930er Jahren.

In den letzten Jahren wurden durch den Markt Mitwitz in Teilbereichen erste Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der südöstliche Bauteil zum Rathaus hin wurde energetisch saniert, Außenwände und Dach gedämmt, neue Fenster eingebaut und das Gebäude über eine Rampe barrierefrei zugänglich gemacht. Die komplette Sanierung, Umbau und Modernisierung des nordwestlichen Bauteils steht noch an und soll in den nächsten Jahren angegangen werden

Das EG des südöstlichen Bauteils ist derzeit an den Diakonieverein der Evang. Luth. Kirchengemeinde vermietet und wird nur gelegentlich genutzt. Die übrigen Räume bzw. Geschosse werden nur teilweise und sporadisch von Vereinen genutzt, dienen teilweise als Lagerräume oder stehen leer. Das EG des nordwestlichen Bauteils ist an die Diakonie und eine Psychotherapiepraxis vermietet, im 1. OG ist eine Wohnung untergebracht, die übrigen Räumlichkeiten stehen leer.

Die Innenräume, vor allem in den ehemaligen Klassenräumen weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, die Haustechnik ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Für eine zukünftige Nutzung des Gesamtgebäudes ist es notwendig, das restliche Gebäudeteil energetisch zu sanieren, die Haustechnik auf den heutigen Stand zu bringen und die Innenräume insgesamt entsprechend zu modernisieren.

Ziel des Markt Mitwitz sollte es sein, die „Alte Schule“ mit entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen und dauerhaft zu beleben, um somit einen weiteren Anziehungspunkt im Ortskern zu schaffen.



Abb. 73 Außenaufnahme der "Alten Schule", Markt Mitwitz

5.4. Bereich Maßnahme Wasserschloss und Umfeld



Maßnahme:	Aufwertung und Neuordnung Wasserschloss mit Umfeld, Entwicklung der Schlossanlage zu einem „Euro Campus Grünes Band“
Fläche:	Wasserschloss mit Umfeld
Zeitraum:	mittel - langfristig
Kosten:	ca. 2.000.000 € - 3.000.000 €

Ausgangssituation

Das Mitwitzer Wasserschloss mit Schlosspark, seinen zugehörigen Außenräumen und in der Nähe liegenden öffentlichen Einrichtungen stellt ein bisher nicht hinreichend ausgeschöpftes touristisches und wirtschaftliches Potential dar. Der Unterhalt und Betrieb der Gebäude und Nebengebäude verursacht hohe jährliche Kosten.

Mittlerweile hat der Landkreis Kronach das Wasserschloss mit Umfeld gekauft. Somit ergibt sich für den Landkreis und die Marktgemeinde Mitwitz die Möglichkeit zur positiven Entwicklung des Areal.

Empfehlung / Umsetzung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, inwieweit im historischen Ensemble des Wasserschlosses Mitwitz ein „EuroCampus Grünes Band“ realisiert werden kann. Der EuroCampus versteht sich als ein international ausgerichtetes Erlebnis- und Informationszentrum zur Erfahrung der einzigartigen natürlichen, ökologischen und geschichtlichen Besonderheiten des Grünen Bandes.

Die mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Büros Studio Gründer Kirfel GbR, arc.grün Landschaftsarchitekten GmbH und das Büro IPU GmbH haben nach eingehender Bestandsanalyse mit Untersuchung der Gebäude, Untersuchung des Schlossparks und Landschaftsraums und touristischer Betrachtung mehrere Szenarien und Lösungsansätze erarbeitet.

Im **Szenario 0** wäre der substanzerhaltende Status Quo beizubehalten und hätte für die Marktgemeinde keine einhergehenden Vorteile.

Das **Szenario 1** beinhaltet eine Ausstellung zum Thema Grünes Band. Die verhältnismäßig hohen Betriebskosten der Ausstellung, sowie die wissenschaftliche Begleitung um eine dauerhafte Attraktivität beizubehalten, werden allerdings als große Schwierigkeit betrachtet.

Das favorisierte **Szenario 2** beinhaltet Stärkung der Gastronomie und der Information. Eine Erweiterung und Umbau des Kuratenhauses zu einem Café, sowie die zugehörige Außenraumgestaltung des Schlossparks sind hier die zentralen Bausteine. Weitere

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Maßnahmen, wie eine Neugestaltung des Zuganges und der Brücke vor dem Tor sollen die touristische Attraktivität steigern und die Basis für ein Gesamtkonzept im Szenario 3 darstellen. Das **Szenario 3** stellt ein mögliches Gesamtkonzept Euro-Campus dar. Hier könnten umfangreiche Themengebiete wie zum Beispiel Grünes Band, Naturschutz, Artenschutz sowie Forstwirtschaft zusammengefasst und der Tourismus integriert werden. Dieses Szenario zeigt die Möglichkeit und den Weitblick, die Chancen und Potentiale des Wasserschlosses gemeinsam mit der Marktgemeinde Mitwitz bestmöglich zu nutzen.

Zusammenfassend sollte die Zielsetzung sein, das Wasserschloss mit dessen Umfeld in seiner Gesamtheit durch Sanierungsmaßnahmen und Neuordnung so aufzuwerten, dass ein Alleinstellungsmerkmal mit touristischer Anziehungskraft für die Marktgemeinde entsteht. Das Ziel ist die Entwicklung zu einem „Euro Campus Grünes Band“.



Abb. 74 **Szenario 2** Machbarkeitsstudie
Eurocampus Grünes Band, STUDIOGRÜNDERKIRFEL |
arc.grün | IPU GmbH

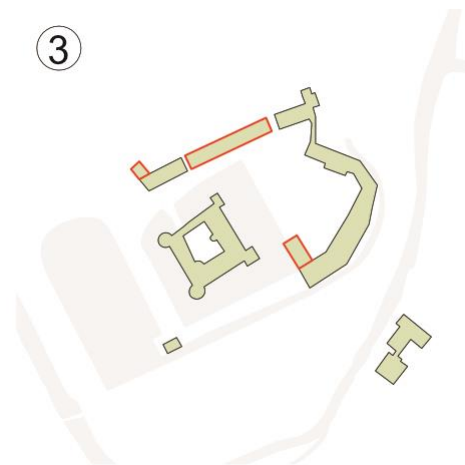


Abb. 75 **Szenario 3** Machbarkeitsstudie
Eurocampus Grünes Band STUDIOGRÜNDERKIRFEL |
arc.grün | IPU GmbH

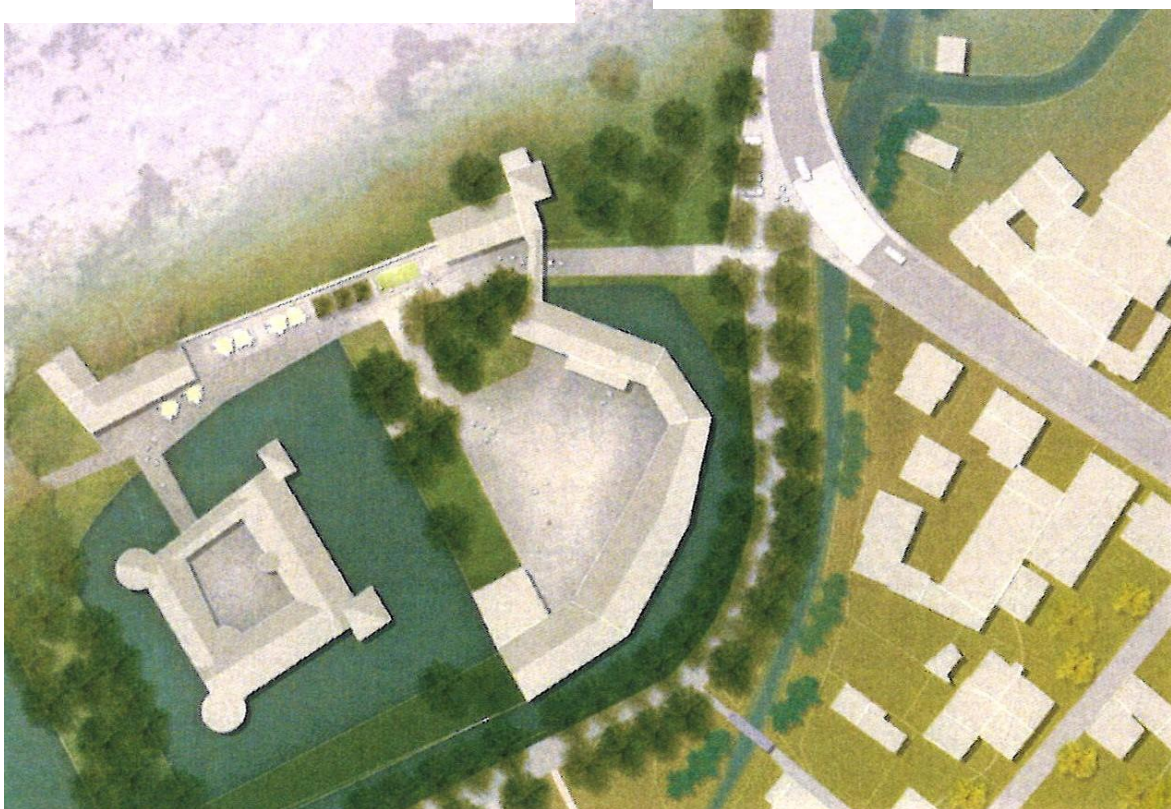


Abb. 76 Machbarkeitsstudie Eurocampus Grünes Band. STUDIOGRÜNDERKIRFEL | arc.arün | IPU GmbH

5.5. Gestalterische Aufwertung Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße



Maßnahme: Gestalterische Aufwertung der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Str.

Sanierung ehemaliges Kino

Fläche: ca. 3.350 m² bzw. 350 m² Gebäude

Zeitraum: mittelfristig bis langfristig

Kosten: Gestalterische Aufwertung der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Str.
ca. 1.300.000 €

Sanierung ehem. Kino
ca. 1.000.000 €

Ausgangssituation

Die Analysen der städtebaulichen Voruntersuchen haben gezeigt, dass die Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Straße als direkte Weiterführung des Geschäftsbereiches am Straßenmarkt sowie die Blickbeziehung zum Wasserschloss eine gewichtige Rolle spielen. Deshalb soll im Zusammenhang mit den zukünftigen Überlegungen zum Wasserschloss die im Vorfeld dazu verlaufende Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Str. gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

Empfehlung / Umsetzung

Ziel der Neugestaltung in diesem Bereich sollte sein, das Vorfeld und den Zugang zum Wasserschloss attraktiver zu machen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Die Gehwege sollen verbreitert und die Fahrbahn auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Wo möglich sollen entlang der Fahrbahn Parkstände für Kurzparker angelegt werden. Auf die dort ansässigen Ladenbetriebe wird die Neugestaltung im Straßenbereich positive Auswirkungen haben. Die Fahrbahn sollte aus Gründen der Lärmverminderung ähnlich wie in der Kronacher Str. mit einem lärmarmen Asphalt, aufgehellert durch ein Moräne-Splitt Gemisch, ausgeführt werden. Die verbreiterten Gehwege, Rand- und Aufenthaltsbereiche sollen mit gesägtem Granitpflaster gestaltet werden. In den untergeordneten Bereichen könnte auf den Seitenflächen und Gehwegen Betonsteinpflaster und als Straßenbelag normaler Asphalt zur Ausführung kommen.

Im Zuge der Neuplanung sollten die Haltebereiche für Busse im Bereich des Wasserschlosses neu geordnet und in die Fahrbahn verlegt werden, ähnlich wie in der Kronacher Straße. Die Haltestellen sollten mit einem erhöhten Kasseler Bord und integriertem taktilen Einstiegsbereich und Unterstellmöglichkeiten ausgeführt werden.

Es wird empfohlen, für die Straßenplanung und die Planung der Randbereiche mit Grünplanung und Stadtmöblierung in Abstimmung mit der Städtebauförderung und dem staatl. Bauamt einen Gestaltungswettbewerb oder ein VgV Verfahren auszuschreiben. Der Zugang im Vorfeld und das Umfeld des Wasserschlosses sollten in die Planungen mit einbezogen werden. Des Weiteren sollte in diesem Zusammenhang die unbefriedigende Parkplatzsituation für Besucher im Umfeld des Wasserschlosses geklärt und verbessert werden.

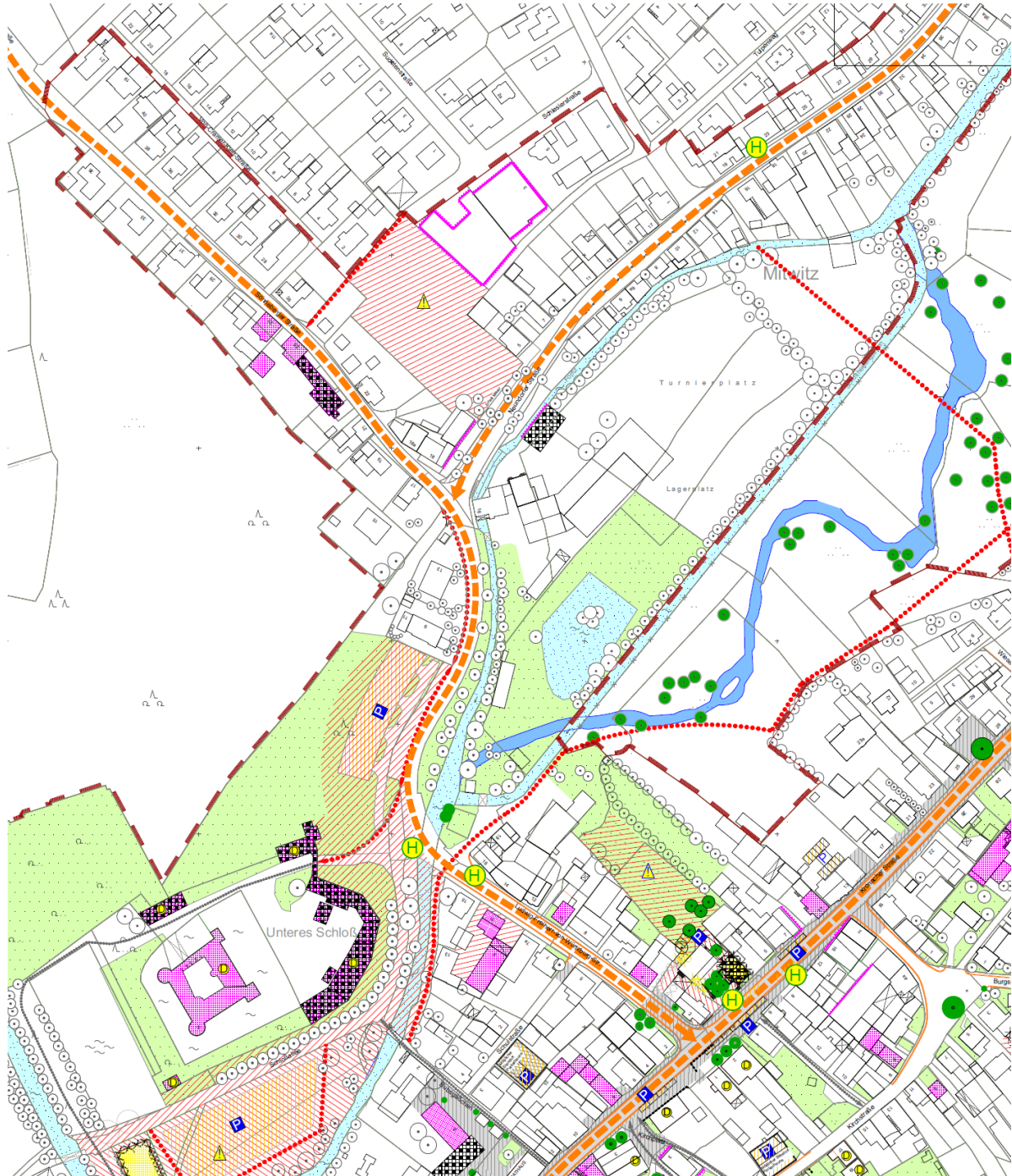


Abb. 77 Ausschnitt Plan Maßnahmen / Konzept, Lauer+Lebok Architekten

5.6. Bereich nördliche Ortseinfahrt, Neundorfer Str., Sonneberger Str., Pächtershofgelände Gestaltung Mauer und Umfeld



Maßnahmen:	Neugestaltung Neundorfer Straße Neugestaltung Sonneberger Straße Pächtershofgelände, Gestaltung Mauer u. Umfeld Sanierung ehem. Fa. Schindhelm	
Fläche:	Neundorfer Str.	ca. 5.500 m ²
	Sonneberger Str.	ca. 2.800 m ²
	Pächtershofgelände	ca. 5.000 m ²
	Geb. ehem. Schindhelm	ca. 550 m ²
Zeitraum:	mittelfristig bis langfristig	
Kosten:	Neundorfer Str.	ca. 1.100.000 €
	Sonneberger Str.	ca. 2.500.000 €
	Pächtershofgelände	
	Gestaltung Mauer u. Umfeld	ca. 100.000 €
	Geb. ehem. Schindhelm	ca. 1.100.000 €

Ausgangssituation

Die Sonneberger Straße als nordwestlicher Ortsteingang, sowie die Neundorfer Straße im Nordosten sind im Zuge der Erhebungen in der Voruntersuchung als sanierungsbedürftig befunden worden.

An der Abzweigung Sonneberger Str. / Neundorfer Str. befinden sich gut sichtbar die seit Jahren leerstehenden und dringend sanierungsbedürftigen Gebäude des ehem. Möbelhaus Schindhelm.

Handlungsbedarf besteht ebenfalls am „Pächtershofgelände“, welches sich als wichtige innerstädtische Entwicklungsfläche darstellt.

Empfehlung / Umsetzung

Es wird empfohlen, für die Straßenplanung und die Planung der Randbereiche mit Grünplanung und Stadtmöblierung für die nördliche Ortseinfahrt, Neundorfer Str. und Sonneberger Str. in Abstimmung mit der Städtebauförderung und dem staatl. Bauamt einen Gestaltungswettbewerb oder ein VgV Verfahren auszuschreiben. Die bestehende Sandsteinmauer mit vorgelagerter Grünfläche zur Neundorfer Str. soll in die Gestaltung mit einbezogen werden.

Die geplante Neuordnung auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes über einen Bebauungsplan bzw. einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung ist zwischenzeitlich durch die Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung für mehrere Wohngebäude überholt.

Für den ehemaligen Betrieb Schindhelm wird eine Sanierung mit entsprechender Nachnutzung, wie z.B. der Umbau zu Wohnungen (OG) mit teilweiser gewerblicher Nutzung (EG) empfohlen.



Abb. 79 Blick Richtung "Pächtershofgelände"



Abb. 78 Ehem. Möbelhaus Schindler

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

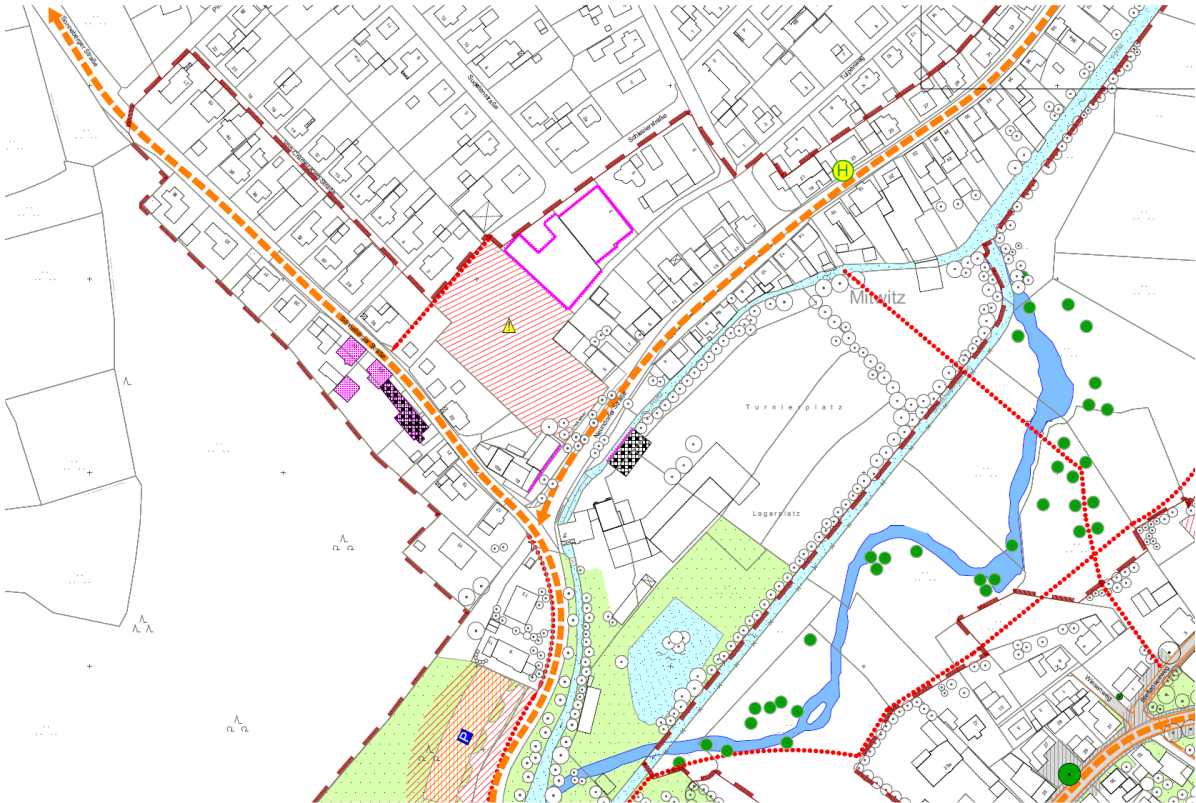


Abb. 83 Rahmenplan Ausschnitt, Lauer+Lebok Architekten



Abb. 82 Neundorfer Straße



Abb. 80 Sonneberger Straße



Abb. 81 Neundorfer Straße



Abb. 84 Sonneberger Straße

5.7. Bereiche Kirche / Kirchstraße / „Zapfenhaus“ und Umfeld



Maßnahmen:	Neugestaltung Kirchstraße, Parkscheune Neugestaltung Straße Am Grünen Tal Sanierung Gebäude Am Grünen Tal 2 Sanierung „Zapfenhaus“ Abbruch „Zapfenhaus“ Sicherung Mikwe	
Fläche:	Kirchstraße	ca. 3.000 m ²
	Am grünen Tal	ca. 650 m ²
	Am Grünen Tal 2	ca. 350 m ²
	„Zapfenhaus“	ca. 280 m ²
Zeitraum:	mittelfristig bis langfristig	
Kosten:	Kirchstraße, Parkscheune	ca. 1.250.000 €
	Am Grünen Tal	ca. 260.000 €
	Am Grünen Tal 2	ca. 800.000 €
	Sanierung „Zapfenhaus“	ca. 1.200.000 € -
		ca. 1.500.000 €
	Abbruch „Zapfenhaus“ + Sicherung Mikwe	ca. 100.000 €

Ausgangssituation

Die Kirchstraße und die Straße Am Grünen Tal mit den seitlich anschließenden Wegen und Gassen sind teilweise in einem sehr schlechten baulichen Zustand, die befestigten Flächen stark verformt und vielfach nur provisorisch ausgebessert. Eine geordnete Entwässerung der befestigten Flächen ist größtenteils nicht vorhanden.

Ebenso liegen in diesem rückwärtigen Bereich mit dem „Zapfenhaus“ und dem Gebäude Am Grünen Tal 2 zwei sehr stark sanierungsbedürftige Objekte, welche das Ortsbild in diesem Bereich negativ beeinträchtigen.

Empfehlung / Umsetzung

Ziel ist es, die Fahrbahnen und Randbereiche flächengleich als verkehrsberuhigte Bereiche neu zu gestalten, die Entwässerung, die Anschlussbereiche, Einfahrten und Einfriedungen zu den Grundstücken neu zu ordnen. Als Materialien werden aufgehellter Asphalt, Natursteinpflaster, Betonpflaster und wassergebundene Decken empfohlen. Wo in den schmalen Gassen möglich, könnten entlang der Erschließungsstraßen Haltebuchten für Kurzparker ausgewiesen werden. Fehlende Stellmöglichkeiten, Parkplätze und Garagen könnten durch den Umbau vorhandener nicht genutzter Scheunen zu „Parkscheunen“ umgenutzt werden. Grünplanerische Maßnahmen, Baumpflanzungen, Vorgartengestaltung etc. und eine ortsgerechte Straßenbeleuchtung sollten die Neugestaltungsmaßnahmen ergänzen.

Es wird empfohlen, für die Planung der Straßen und Wege und die Neugestaltung der Randbereiche mit Grünplanung und Stadtmöblierung einen Gestaltungswettbewerb oder ein VgV Verfahren auszuschreiben.

Für das Gebäude Am Grünen Tal 2 wird eine Nutzungsfindung als innerörtliches Wohnen im Zusammenhang mit einer Komplettsanierung vorgeschlagen.

Für das sogenannte „Zapfenhaus“, Am Grünen Tal 10 gab es in den letzten Jahrzehnten verschiedene Überlegungen zur Nutzungsfindung. Mittlerweile ist das Gebäude aufgrund des jahrelangen Leerstandes in einem sehr schlechten baulichen Zustand und teilweise

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

einsturzgefährdet. Um das Gebäude vor weiterem Schaden zu schützen hat der Mitwitzer Gemeinderat einen Antrag auf Sicherung der historischen „Mikwe“ und Rückbau des Gebäudes gestellt. Derzeit wird noch diskutiert, ob das Gebäude wiederhergestellt oder ein Neubau realisiert wird. Empfohlen wird, zumindest die historische Mikwe als Baudenkmal zu dokumentieren, zu sichern und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.



Abb. 86 Gebäude Am Grünen Tal 2



Abb. 87 „Zapfenhaus“ im Dezember 2019

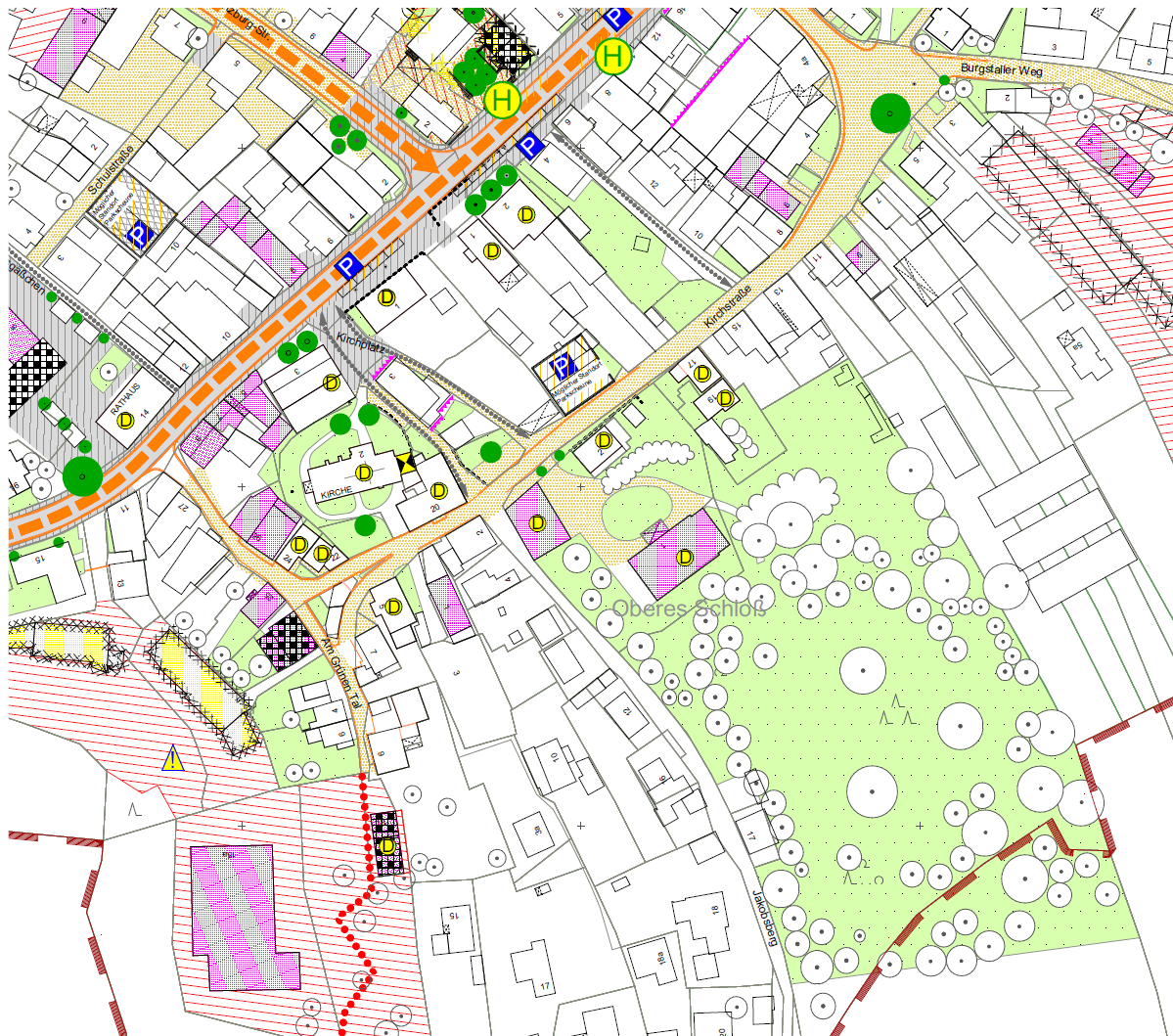


Abb. 85 Ausschnitt Plan Maßnahmen / Konzept, Lauer+Lebok Architekten

5.8. Burgstaller Weg, Bereich ehemalige Fa. Thiele und Umfeld



Maßnahme:	Neugestaltung Burgstaller Weg Ehemalige - Fa. Thiele und Umfeld
	Neugestaltung Lindenweg
Fläche:	Burgstaller Weg ca. 3.500 m ²
	Ehem. Fa. Thiele ca. 6.000 m ²
	Lindenweg ca. 960 m ²
Zeitraum:	mittelfristig bis langfristig
Kosten:	Burgstaller Weg ca. 1.450.000 €
	Ehem. Fa. Thiele ca. 750.000 € (Grunderwerb + Abbruch)
	Lindenweg ca. 375.000 €

Ausgangssituation

Die Produktions- und Lagergebäude der ehemaligen Polstermöbelfabrik Thiele stehen seit vielen Jahren leer und sind derzeit nur in Teilbereichen als Lagerflächen genutzt bzw. fehlgenutzt. In direkter Nähe zur Ortsmitte und an der Schnittstelle zu einem Wohngebiet ergeben sich auf dem Gelände selbst und im direkten Umfeld bisher nicht genutzte positive städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Als Auftakt und einzige Erschließung des rückwärtigen Areals um die ehem. Fabrikgebäude ist der Burgstaller Weg von hoher Bedeutung und entsprechend mit in die Sanierung bzw. Neugestaltung einzubeziehen.

Empfehlung / Umsetzung

Es wird empfohlen im Rahmen einer noch auszuschreibenden Machbarkeitsstudie die bauliche Realisierbarkeit und Sanierungsfähigkeit der Brache zu untersuchen. Hierzu ist es u.E. mindestens notwendig, nachfolgende Fachgutachten in eine umfassende baufachliche Betrachtung einzubeziehen:

- Statische Überprüfungen, Voruntersuchungen im Bestand, Baugrunduntersuchung
- Schadstoffuntersuchung Holzschutzgutachten
- Konzept Haustechnik H,L,S,E
- Bauphysikalische Voruntersuchungen
- Brandschutzrisikoanalyse

Sollte man zu dem Ergebnis kommen, dass eine Sanierung bzw. Umnutzung der leerstehenden Gebäude unwirtschaftlich ist, sollte über einen Abbruch bzw. Teilabbruch nachgedacht werden. Hierdurch ergäbe sich auf dem dann freiwerdenden Gelände die einmalige Chance, in unmittelbarer Nähe zum Ortskern eine positive städtebauliche Neuordnung einzuleiten. Als zukünftige Nutzung könnte über innerörtliches Wohnen, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen etc. nachgedacht werden. Bei der Art und Maß der Bebauung sollte auf die Maßstäblichkeit der Bebauung im Ortskern geachtet werden.

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Es wird empfohlen, die Brache seitens der Gemeinde zu erwerben und für das Firmengelände mit Umfeld eine Planungswerkstatt, einen Gestaltungswettbewerb oder ein VgV Verfahren für eine neue Bebauung mit Grün- und Freiflächenkonzept auszuschreiben. Als weitere städtebauliche Instrumente kämen danach die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung in Frage.

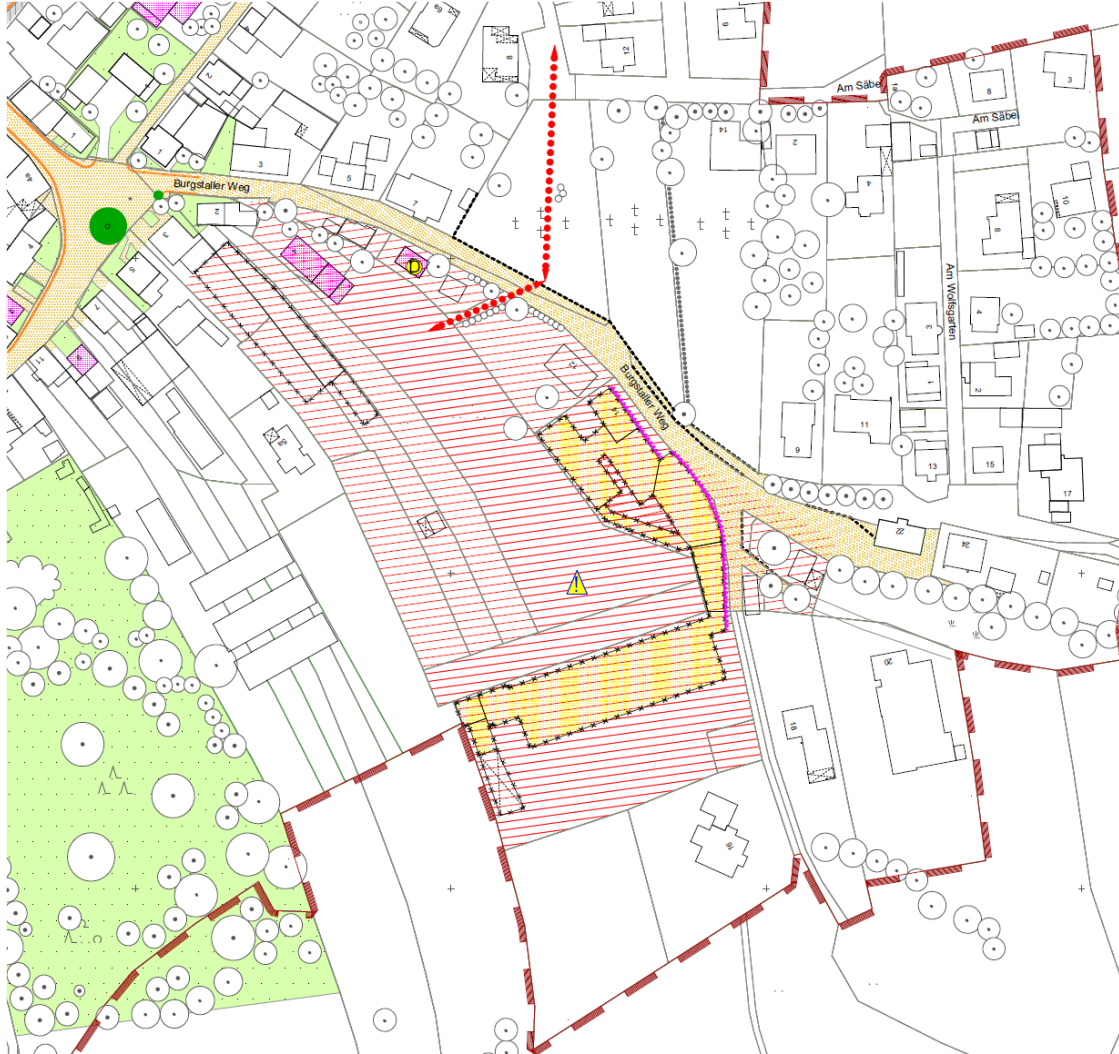


Abb. 90 Ausschnitt Plan Maßnahmen / Konzept, Lauer+Lebok Architekten



Abb. 88 Gebäude der ehemaligen Fa. Thiele



Abb. 89 Gebäude der ehemaligen Fa. Thiele

5.9. Erhalt und Weiterentwicklung wichtiger Grünstrukturen und Wasserläufe



Maßnahmen: Neuordnung Föritzau und Umfeld, Ökologischer Ausbau

Fläche: Föritzau und Umfeld

Zeitraum: mittelfristig bis langfristig

Kosten: Neuordnung Föritzau etc. ca. 500.000 €

Ausgangssituation

Die Wasserläufe der Steinach, Föritz und deren Auen bilden im Bereich der Ortsmitte von Mitwitz das zentrale Potenzial in der Landschaft, welches im direkten Zusammenhang mit dem Wasserschloss und dem zugehörigen Schlosspark steht und für Mitwitz eine besondere Bedeutung hat. Deshalb soll dieser Bereich zukünftig verstärkt für die Naherholung zur Verfügung gestellt und ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang müssen in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft vor allem auch die Belange des Hochwasserschutzes beachtet werden.

Empfehlung / Umsetzung

Mulden und Rückhaltebereich sollen als neuordnende Maßnahmen dem Hochwasserschutz in der Föritzau dienen. Die touristische Funktion der Föritzau soll perspektivisch durch Schaffung attraktiver Naherholungsbereiche und Fußwegverbindungen zwischen den Siedlungsbereichen und in die freie Landschaft gesteigert werden.



Abb. 91 Bestand 2011

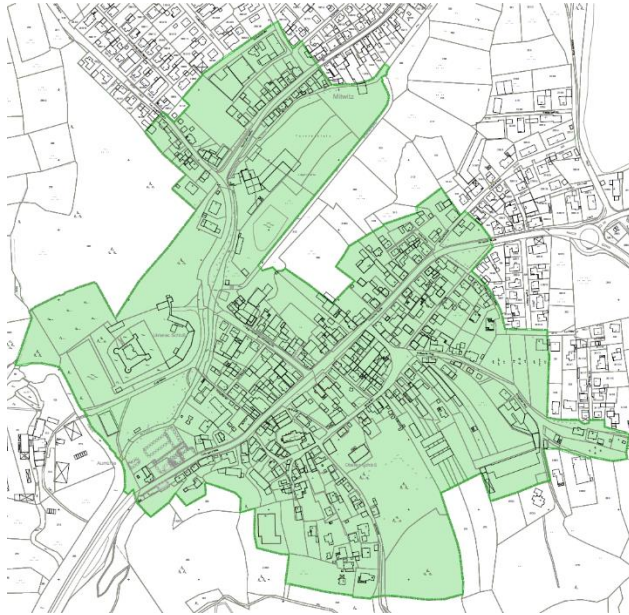


Abb. 92 Ideenskizze Föritzau, DIS 2010

Auf den Erhalt bzw. die Neuschaffung von ortstypischen Streuobstwiesen am Ortsrand soll ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Es wird empfohlen, für den Erhalt und die Weiterentwicklung wichtiger Grünstrukturen und Wasserläufe in Abstimmung mit einem Parkpflegekonzept im Umfeld des Wasserschlosses und in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft einen Gestaltungswettbewerb oder ein VgV Verfahren auszuschreiben.

5.10. Einrichtung Stadtumbaumanagement



Maßnahme:	Einrichtung Stadtumbaumanagement
Fläche:	Sanierungsgebiet ca. 33,3 ha
Zeitraum:	kurzfristig
Kosten:	ca. 130.000 € für drei Jahre ca. 40.000 € p.a.

Ausgangssituation

Bereits in den Jahren von 2010 bis 2014 hatte die Marktgemeinde Mitwitz im Rahmen der Städtebauförderung das Büro DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung mit den Aufgaben eines Stadtumbaumanagements beauftragt. Die wesentliche Aufgabe war es, die konzeptionellen Grundlagen für das städtebauliche Entwicklungskonzept zu schaffen und Entwicklungspotential im Bereich des Fremdenverkehrs aufzuzeigen.

Mittlerweile stehen im Markt Mitwitz z.B. mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, der Auflage eines Kommunalen Förderprogramms, der Projektrealisierung Kronacher Str. 3 verbunden mit der Platzgestaltung / Ordnungsmaßnahme und der Neugestaltung des südwestlichen Ortseinganges umfangreiche städtebauliche Maßnahmen und Bauaufgaben an. Hierfür sind eine entsprechende fachliche Beratung der Kommune sowie intensive Kommunikationsaufgaben in Form von Baustellenmarketing etc. dringend erforderlich.

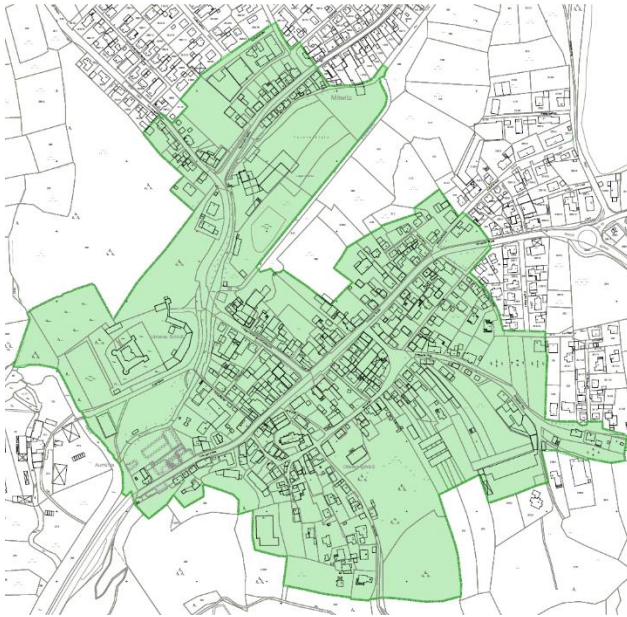
Empfehlung / Umsetzung

Aufgrund der oben genannten anstehenden städtebaulichen Bauaufgaben und Maßnahmen, sowie zur Schaffung der Fördervoraussetzungen für die Förderinitiative „Innen statt außen“ wird die Einrichtung eines Stadtumbaumanagement dringend empfohlen. Grundlage für das Stadtumbaumanagement stellen das Städtebauliche Entwicklungskonzept, sowie die aktualisierten Vorbereitenden Untersuchungen dar.

Die Anforderungen an das Stadtumbaumanagement umfassen verschiedene Aufgabenbereiche wie die Projektbearbeitung, Kommunikationsmanagement, konzeptionelle Grundlagenarbeit, Innenentwicklungskonzept, Förderinitiative „Innen statt außen“ und Monitoring.

Aufgaben des Stadtumbaumanagement im Detail wären u. A. die Begleitung von Bauvorhaben, wie die „Neuordnung der Fischerbrache“ und der Maßnahme „Zapfenhaus – Sicherung der Mikwe“. Ebenso soll die Gemeinde bei der Erstellung von Förder- u. Projektanträgen unterstützt und regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit geleistet werden. Ein wichtiger Punkt beinhaltet auch die Betrachtung aller Ortsteile hinsichtlich der Erhebung von Leerständen, Baulücken und freien Bauflächen, welche im Rahmen eines Flächen- und Leerstandsmanagements fortzuschreiben sind. Das Stadtumbaumanagement sollte aufgrund des breiten Spektrums aus einem Team von Stadtplanern, Projektmanagern und Architekten bestehen.

5.11. Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms, Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen



Maßnahme:	Einrichtung kommunales Förderprogramm
Fläche:	Sanierungsgebiet 33,3 ha
Zeitraum:	ab 2022
Kosten:	500.000 € für fünf Jahre ca. 100.000 € p.a.

Ausgangssituation

Der Markt Mitwitz hat bereits seit 2018 ein Förderprogramm zur Gebäudevitalisierung im gesamten Gemeindebereich und den Ortsteilen. Auf der Grundlage der aktuellen städtebaulichen Erhebungen und Analysen aus der VU wird vorgeschlagen ein kommunales Förderprogramm speziell abgestimmt auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern – Markt Mitwitz“ einzurichten.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms sollen folgende Maßnahmen besonders gefördert werden:

Maßnahmen zur Sanierung bestehender Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude, die durch Leerstand oder Mindernutzung in ihrer Funktion eingeschränkt sind oder deren bauliche bzw. gestalterische Aufwertung zur Erreichung der Sanierungsziele beiträgt, wie z.B. Aufwertung der Bausubstanz, Verbesserung der Nutzungsfunktion, Maßnahmen an Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren, Hofeinfahrten, Einfriedungen, Treppen etc.

Maßnahmen zum Rückbau von städtebaulichen Missständen, z.B. von nicht erhaltenswerten Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden, die durch Leerstand bzw. Zustand der Bausubstanz einen erheblichen Funktionsverlust erlitten haben, wie z.B. Abbruch und Rückbau von Gebäuden, Gebäudeteilen bzw. gesamten Grundstücksbebauungen, wenn dies gemäß der in der VU formulierten Sanierungsziele städtebaulich begründet und sinnvoll erscheint.

Maßnahmen zur grundlegenden Sanierung bestehender Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter, z.B. Maßnahmen an Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren, Hofeinfahrten, Einfriedungen, Treppen etc.

Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, z.B. durch ortstypische Begrünung, Befestigung bzw. Entsiegelung von Flächen und Entkernung etc.

Empfehlung / Umsetzung

Um zu gewährleisten, dass die geplanten privaten Sanierungsmaßnahmen fachgerecht und mit hoher gestalterischer Qualität umgesetzt werden, wird zudem empfohlen über die Gemeinde mit Unterstützung der Städtebauförderung dem Bauwerber eine Sanierungsberatung durch ein Fachbüro angedeihen zu lassen. Inhalt der Sanierungsberatung sollte eine erste Analyse und Bewertung des Bestandes, eine grobe Zusammenstellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und Formulierung eines Sanierungsvorschlags für das kommunale Förderprogramm sein.

In diesem Zusammenhang wird darüber hinaus empfohlen, für das Sanierungsgebiet „Ortskern – Markt Mitwitz“ eine auf die örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Besonderheiten abgestimmte Gestaltungsfibel zu erstellen, um den Bürgerinnen und Bürgern bei der Sanierung Ihrer Gebäude und Freiflächen eine gestalterische Orientierung zu geben. Ziel der Gestaltungsfibel ist es, durch fachliche Beratung eine gute und ortsgerechte Gestaltung zu unterstützen, die dann beispielhaft als Vorbild für weitere Sanierungen im Ortskern von Mitwitz dienen soll. Mit Unterstützung der Gestaltungsfibel soll das baukulturelle und städtebauliche Erbe des Marktes Mitwitz geschützt und erhalten werden, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten entwickelt und gefördert werden. Die Gestaltungsfibel soll weiterhin dazu beitragen, gestalterische Missgriffe zu verhindern und einen Anreiz zu positiven Gestaltungsansätzen zu geben.

Kurzzusammenfassung der Maßnahmen und Empfehlungen aus dem Rahmenplan

Siehe 5.1. Bereich Ortsdurchfahrt der B 303 Alt (Kronacher Str. / Coburger Str.)

- Gestalterische Aufwertung Ortsdurchfahrt Mitwitz
- Verringerung Straßenlärm durch Flüsterasphalt
- Verbesserung der Geh-, Park- und Haltemöglichkeiten
- Neugestaltung Randbereiche, Freiflächen, Begrünung, Bäume
- Verkehrsanlagen und öffentliche Plätze (Planungsbüro Holl / Singer Consult)
- Realisierung eines Neuordnungskonzeptes für Beleuchtung (Büro Belzner Holmes)

Siehe 5.2 Bereich Neue Ortsmitte Mitwitz

- Vorentwurf eines Bebauungsplanes im Zuge einer Machbarkeitsstudie
- Bauvoranfrage für die Nachnutzung / Sanierung der leerstehenden Gebäude
- Nutzungsüberlegungen Arztpraxis, Tourismus, Wohnen etc.
- Entwurf zur Neuordnung und Freiflächenplanung mit zentralem Platz (Lauer + Lebok Architekten mit Büro arc.grün)

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung und Gestaltung der Randbereiche
- Gestalterische Einbindung Marktplatz / Dorfplatz
- Problemlösung im Kreuzungsbereich
- Problemlösung ruhender Verkehr
- Verbesserung der innerörtlichen Fußwegbeziehungen

Siehe 5.3. Bereich Ortseingang S/W, Coburger Str. und ehemalige Fabrik Fischer

- Verlagerung der durch die Fa. Wicklein + Wachter teilgenutzten Räumlichkeiten in das Industriegebiet
- Abbruch der Fabrikgebäude der ehemaligen Kinderwagenfabrik Fischer, teilw. Leerstand
- Nutzungskonzept, Ergebnisfindung in Planungswerkstatt
- Freiflächengestaltung mit Wege- und Blickbeziehung zum Wasserschloss und Förirtzaue
- Realisierung gemäß Siegerentwurf Ideenwerkstatt (Büro C23)
- Schaffung Sichtachse zum Wasserschloss
- Städtebauliche Aufwertung der westlichen Ortseinfahrt, Torsituation
- Schaffung von Parkmöglichkeiten für die Ortsmitte
- Schaffung von Fußwegeverbindungen Richtung Wasserschloss und zum Aussichtspunkt am „Bäckenberg“
- Abbruch und Ersatzneubau Turnhalle / Mehrzweckhalle

Siehe 5.4. Bereich Maßnahme Wasserschloss und Umfeld

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie „EuroCampus Grünes Band“, Sanierungskonzept für Schlossareal und Umfeld (Parkpflegekonzept)
- Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Kuratenhaus
- Neunutzung der Brachen und Leerstände

- Neuordnung Zugang und Eingangsbereich zum Wasserschloss
- Wasserschloss als zentrales städtebauliches Element und Identitätsfaktor von Mitwitz
- Bushaltestelle und Aufenthaltsbereiche im Bereich des Eingangs
- Schaffung eines zentralen Vorplatzes
- Erneuerung der Brücke und des Zuweges zum Eingangstor
- Verbesserung der Geh-, Park und Haltemöglichkeiten

Siehe 5.5. Gestalterische Aufwertung der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Str.

- Gestalterische Aufwertung Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Str.
- Verringerung Straßenlärm durch Flüsterasphalt
- Attraktivierung Vorfeld / Zugang Wasserschloss
- Neuplanung Bushaltestellen
- Vorschlag Gestaltungswettbewerb für Randbereiche und Stadtmöblierung

Siehe 5.6. Bereich Nördliche Ortseinfahrt, Neundorfer Str., Sonneberger Str., Pachtershofgelände, Gestaltung Mauer und Umfeld

- Neuordnung des nördlichen Ortseinganges (ST 2208)
- Neugestaltung Sonneberger Str. und Umfeld
- Neuordnung Neundorfer Str. und Umfeld
- Neuordnung im Bereich der Brache des ehemaligen Gutshofes (Pachtershof) über Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogener Bauleitplanung mit Baugenehmigung
- Nachnutzung des ehemaligen Betriebes Schindhelm, Leerstand in der Sonneberger Str

Siehe 5.7. Bereiche Kirche / Kirchstraße / Sanierung „Zapfenhaus“ und Umfeld

- Neugestaltung Straßen, Wege und Plätze
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, Freiraumkonzept
- Überlegungen zu Parkraumkonzept (z.B. Parkscheune)
- Sanierung und Aufwertung der privaten Gebäude und Freiflächen
- Erhalt und Sanierung „Oberes Schloss“
- Offene Diskussion zu Sanierung „Zapfenhaus“ und Umnutzung bzw. Abbruch
- Vorgeschaltete Vorstudie, Untersuchung der baulichen Realisierbarkeit und Sanierungsfähigkeit

Siehe 5.8. Burgstaller Weg, Bereich ehemalige Fa. Thiele und Umfeld

- Neuordnung im Bereich Brachen der ehem. Fa. Thiele über Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogener Bauleitplanung mit Baugenehmigung
- Nutzungskonzept bzw. Planungswettbewerb für das Firmengelände und Umfeld
- Grün- und Freiflächenkonzept
- Aufwertung des Friedhofbereiches mit Parkmöglichkeiten und Wegeverbindungen

Siehe 5.9. Erhalt und Weiterentwicklung wichtiger Grünstrukturen und Wasserläufe

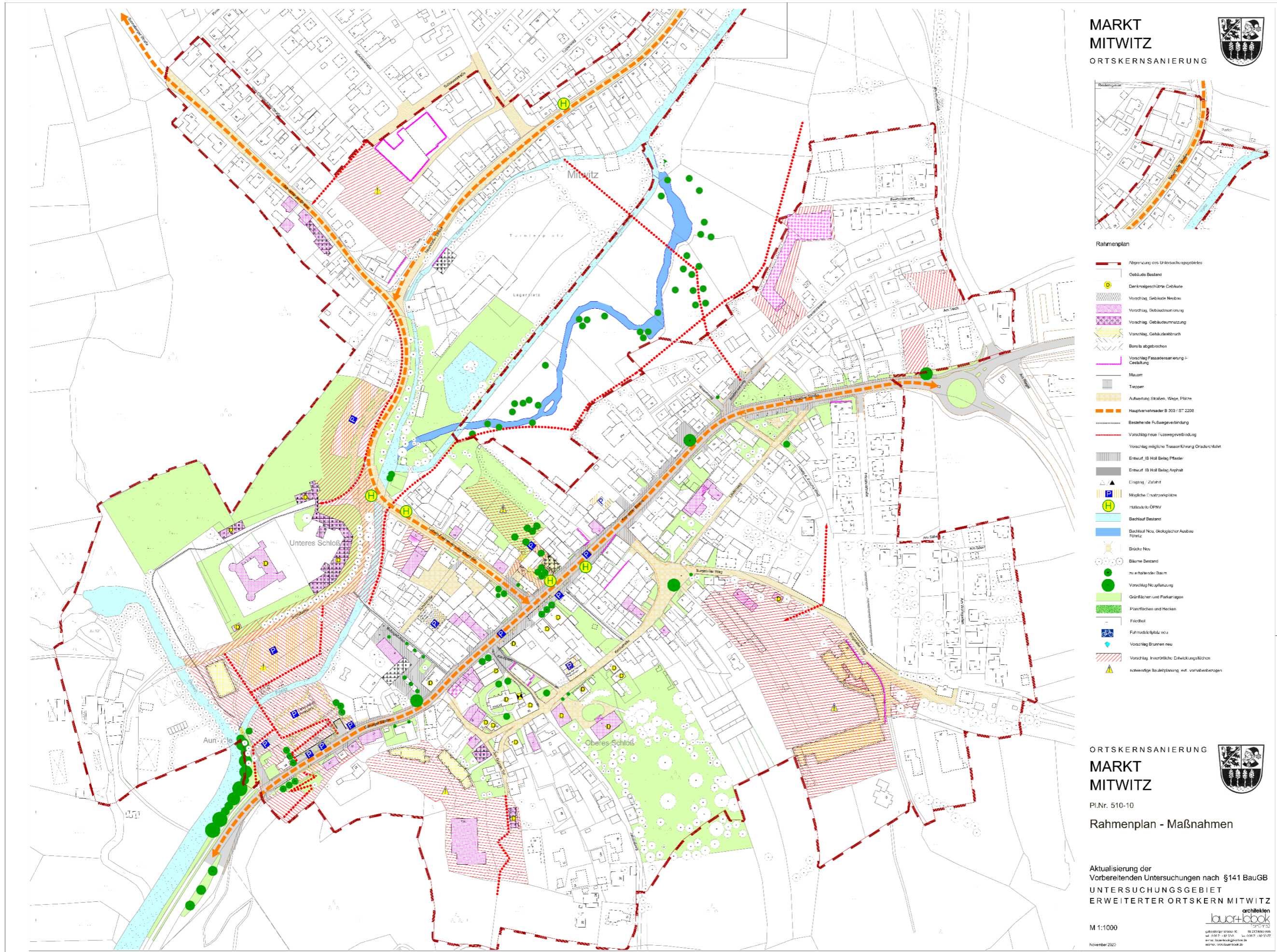
- Hochwasserschutz und ökologischer Ausbau Föritz
- Aufwertung Föritzau, Schaffung von Wegeverbindungen zwischen den Siedlungsbereichen
- Aufwertung Steinach
- Aufwertung Grünverbindungen
- Erhalt bzw. Neuschaffung von ortstypischen Streuobstwiesen am Ortsrand
- Parkpflegekonzept für Schlosspark und Umfeld Wasserschloss

Siehe 5.10. Einrichtung Stadtumbaumanagement

- Projektbearbeitung, Kommunikationsmanagement
- Konzeptionelle Grundlagenarbeit, Innenentwicklungskonzept

Siehe 5.11. Einrichtung kommunales Förderprogramm

- Maßnahmen zur Sanierung best. Wohn-, Betriebs-, Nebengebäude
- Maßnahmen zum Rückbau von städtebaulichen Missständen
- Maßnahmen zur Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung



MARKT MITWITZ
ORTSKERNSANIERUNG



- Rahmenplan**
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Gebäude Bestand
 - Denkmalgeschützte Gebäude
 - Vorschlag, Gebäude Neubau
 - Vorschlag, Gebäudenumnutzung
 - Vorschlag, Gebäudeabriss
 - Bereits abgebrochen
 - Vorschlag Fassadensanierung / Restaurierung
 - Mauer
 - Treppe
 - Aufwertung Straßen, Wege, Plätze
 - Hauptverkehrsader B 309 / ST 2208
 - Bestehende Fußwegeverbindung
 - Vorschlag neue Fußwegeverbindung
 - Vorschlag mögliche Trennung Radverkehr
 - Entwurf IB Hall Belag Pflaster
 - Entwurf IB Hall Belag Asphalt
 - Eingang, Zufahrt
 - Mögliche Ersatzplätze
 - Halteplätze ÖPNV
 - Bachlauf Bestand
 - Bachlauf Neu, ökologischer Ausbau
 - Föhritz
 - Brücke Neu
 - Bäume Bestand
 - zu erhaltender Baum
 - Vorschlag Neupflanzung
 - Grünflächen und Parkanlagen
 - Pflanzflächen und Hecken
 - Friedhof
 - Fahrradstellplatz neu
 - Vorschlag Brunnen neu
 - Vorschlag Instandhaltung Entwicklungsbächen
 - notwendige Bauteilplanung, evtl. vorzubereiten

ORTSKERNSANIERUNG
MARKT MITWITZ



Pl.Nr. 510-10
Rahmenplan - Maßnahmen

Aktualisierung der
Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB
UNTERSUCHUNGSGEBIET
ERWEITERTER ORTSKERN MITWITZ

M 1:1000
November 2022



Abb. 93 Rahmenplan - Maßnahmen, Lauer+Lebok Architekten

5.12. Zusammenfassung Maßnahmen – Grober Zeitrahmen – grob geschätzte Kosten

Maßnahme	2020	2031	Geschätzte Kosten ca. (netto)
Betriebsverlagerung Fa. Wicklein & Wachter			Bereits abgeschlossen
Neugestaltung Ortsmitte Ersatzneubau Scheune/Werkstatt			Bereits abgeschlossen
Neugestaltung Ortsmitte Umbau Scheunengebäude in Arztpraxis			Bereits Abgeschlossen
Neugestaltung Ortsmitte Abbruch Kronacher Str. 3			ca. 75.000 €
Neugestaltung Ortsmitte Freiflächen und Außenbereich			ca. 450.000 €
Neuordnung Fischerbrache an der Coburger Str. und Umfeld, Realisierung in 2 BA			ca. 2.500.000 €
Neugestaltung Ortsdurchfahrt			Bereits abgeschlossen
Abbruch und Ersatzneubau Turnhalle / Mehrzweckhalle			ca. 1.850.000 € - ca. 2.500.000 €
Pachtershofgelände, Gestaltung Mauer + Umfeld			ca. 100.000 €
Neugestaltung Kirchstraße, Parkscheune		Ausführungszeitraum mittel - langfristig	ca. 1.250.000 €
Neugestaltung Am Grünen Tal		Ausführungszeitraum mittel - langfristig	ca. 260.000 €
Sanierung Am Grünen Tal 2		Ausführungszeitraum mittel - langfristig	ca. 800.000 €
Sanierung "Zapfenhaus"		Ausführungszeitraum mittel - langfristig	ca. 1.200.000 € - 1.500.000 €
Abbruch "Zapfenhaus"		Ausführungszeitraum mittel - langfristig	ca. 100.000 €
Neugestaltung Burgstaller Weg		Ausführungszeitraum mittel - langfristig	ca. 1.450.000 €

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Maßnahme	2020	2031	Geschätzte Kosten ca. (netto)
Fa. Thiele und Umfeld (Grundenwerb+Abbruch)			ca. 750.000 €
Neugestaltung Neundorfer Str.	Ausführungszeitraum mittel - langfristig		ca. 1.100.000 €
Neugestaltung Sonneberger Str.	Ausführungszeitraum mittel - langfristig		ca. 1.100.000 €
Neugestaltung Schulstraße			ca. 750.000 €
Neugestaltung Lindenweg	Ausführungszeitraum mittel - langfristig		ca. 375.000 €
Neuordnung Förirtzaue und Umfeld, Ökologischer Ausbau			ca. 500.000 €
Neugestaltung Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg Str.			ca. 1.300.000 €
Sanierung Wasserschloss und Umfeld			ca. 2.000.000 € - ca. 3.000.000 €
Sanierung ehem. Betrieb Schindhelm	Ausführungszeitraum mittel - langfristig		ca. 1.100.000 €
Einrichtung Stadtumbaumanagement			ca. 130.000 € für 3 Jahre (ca. 40.000 € p.a.)
Einrichtung Kommunales Förderprogramm			ca. 500.000 € für 5 Jahre (ca. 100.000 € p.a.)
Sanierung ehemaliges Kino	Ausführungszeitraum mittel - langfristig		ca. 1.000.000 €
Sanierung und Umnutzung der "Alten Schule"	Ausführungszeitraum mittel - langfristig		ca. 2.200.000 €

6. Vorschlag für Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern – Markt Mitwitz“

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes stellt den Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen dar.

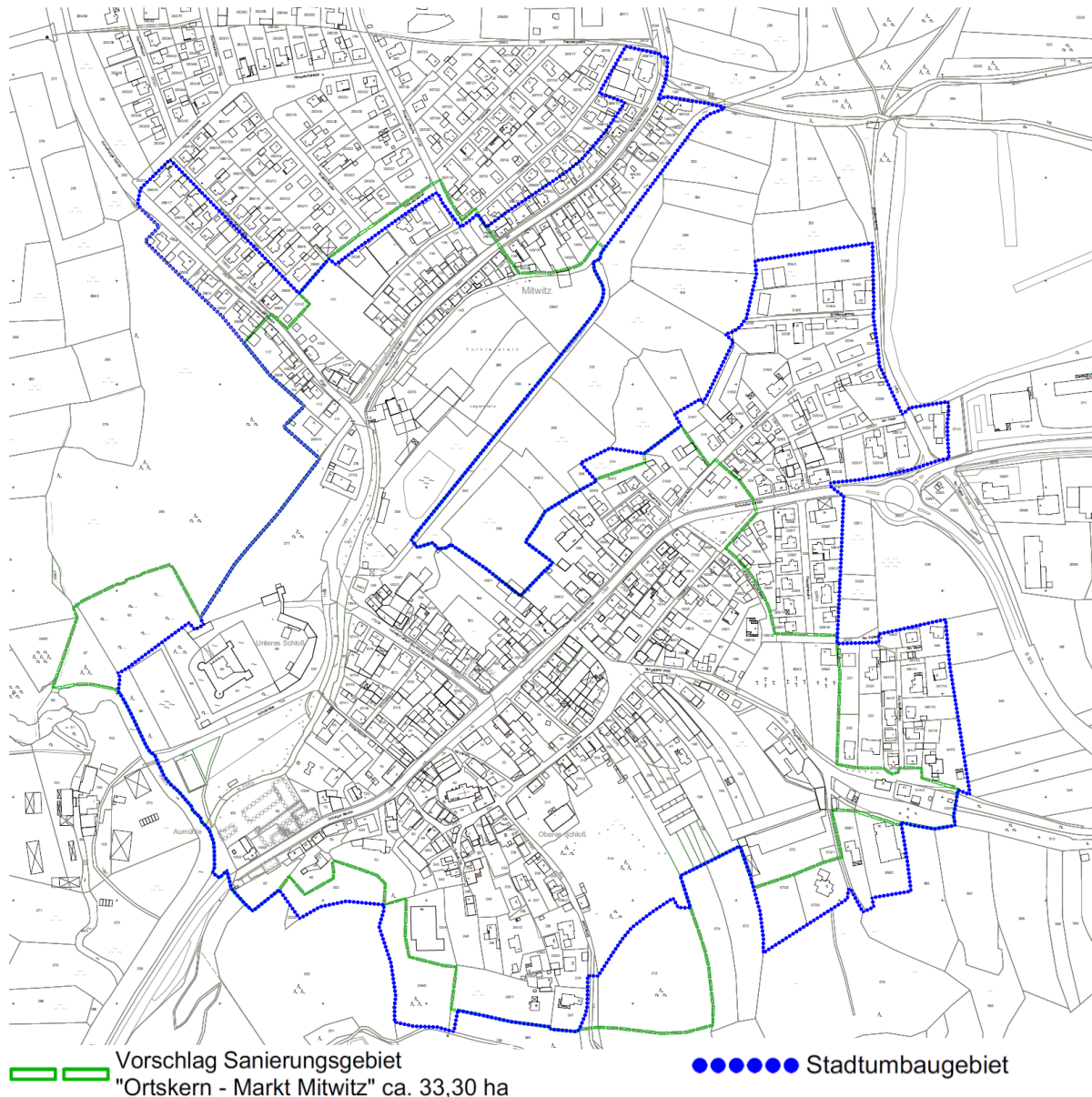
Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Raum liegt. Die Notwendigkeit bzw. der Umfang des Sanierungsgebietes wird auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Ein Sanierungsgebiet ist oft kleiner als das von der Gemeinde beschlossene Untersuchungsgebiet.

Im Sanierungsgebiet kann auf Grundlage der städtebaulichen Planung die eigentliche Durchführung der Ordnungs- u. Baumaßnahmen beginnen. Hier eröffnet die förmliche Festlegung die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 bis § 164b BauGB) anzuwenden.

In der Regel ist die Sanierungssatzung Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Städtebauförderungsprogramm. Für die Sanierungsmaßnahmen etc. gibt es im Sanierungsgebiet bestimmte Abgaben- und Auslagenbefreiungen, sowie steuerliche Erleichterungen.

Es gibt grundsätzlich zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren. Beim umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153-156a BauGB Anwendung (insbesondere Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen, Preis- bzw. Wertbegrenzung). Im vereinfachten Verfahren sind diese dagegen ausgeschlossen (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen billigt die Gemeinde deren Ergebnisse einschließlich der Ziele und Gründe der Sanierung und beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in Form einer Sanierungssatzung. Mit Ihrer Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.



Vorschlag Sanierungsgebiet und Wahl des Verfahrens

Die Gesamtfläche des vorgeschlagenen förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes umfasst ca. 33,3 ha und soll die Kennzeichnung „Ortskern – Markt Mitwitz“ erhalten.

Auf der Grundlage der aktuellen städtebaulichen Erhebungen und Analysen aus der VU wird vorgeschlagen, das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet gegenüber dem Stadumbauegebiet bzw. Untersuchungsgebiet für die VU in Teilbereichen zurückzunehmen und zu verkleinern, anderswo geringfügig zu erweitern bzw. abzurunden.

In nachfolgenden Teilbereichen wurden bei den Erhebungen keine oder nur sehr geringe städtebauliche Missstände festgestellt, so dass vorgeschlagen wird, diese bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern – Markt Mitwitz“ nicht zu berücksichtigen:

- + Sonneberger Str. (ab Hs.Nr.26 ortsauswärts)
- + Neundorfer Str. (ab Hs.Nr. 16 bzw. Hs.Nr. 19 ortsauswärts)
- + Bereich Breitenseeweg
- + Bereich Friedhofstraße
- + Bereich Am Wolfsgarten, Am Säbel
- + Bereich oberhalb, südlich ehem. Fa. Thiele, Kindergarten
- + Hangbereich westlich Bauhof

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

Nachfolgende Erweiterungen und Abrundungen werden bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorgeschlagen:

- + Wasserschloss, nordwestlicher Parkbereich wg. Umsetzung Parkpflegekonzept
- + Oberes Schloss, südlicher Parkbereich wg. Umsetzung Parkpflegekonzept

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund des hohen Anteils eigengenutzter Bausubstanz und des erklärten Sanierungszieles, bereits vorhandene Nutzungen weitgehend zu erhalten und weiter zu entwickeln, sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 -156 a BauGB ist aus diesem Grund weder erforderlich noch würde es die Durchführung der Sanierung erleichtern.

Ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen liegt im öffentlichen Raum. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit Kosten von Straßenausbauten nach Kommunalabgabengesetz (KAG) auf die Anlieger umgelegt werden können, wodurch eventuell sich ergebende Vorteile abgeschöpft würden.

Neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sollen die Genehmigungsvorbehalte des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (sanierungsrechtliche Veränderungs- und verfügungssperre) Anwendung finden, um die Ziele der Sanierung seitens des Markt Mitwitz besser durchsetzen zu können.

Vergleich der unterschiedlichen Rechtsinstrumente im Förderprogramm „Soziale Stadt“		
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff. BauGB		Maßnahmen der Sozialen Stadt § 171 e BauGB
§ 141 Abs. 3 BauGB Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen		Einfacher Beschluss Erarbeitung des Integrierten Handlungs- oder Entwicklungskonzepts
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen § 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 138 BauGB Auskunftspflicht § 139 BauGB Beteiligung der öff. Aufgabenträger		§ 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 139 BauGB Beteiligung der öff. Aufgabenträger
§ 142 BauGB Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen		§ 171 e BauGB Beschluss eines „Soziale Stadt“ Gebiets auf Grundlage des Entwicklungskonzepts
Sanierungssatzung mit Bekanntmachung		Beschluss
umfassendes Verfahren	vereinfachtes Verfahren	---
§ 144 BauGB Genehmigungspflicht für bestimmte Maßnahmen und Rechtsvorgänge Sanierungsvermerk	§ 144 BauGB Genehmigungspflicht kann ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Sanierungsvermerk bei Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB	---
§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht		---
§§ 7 h / 10 f EStG Erhöhte Absetzung von Aufwendungen bei Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten		---
Durchführung der Sanierungs- oder „Soziale Stadt“ Maßnahme § 164 a und b BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmittel		
Abschluss der Maßnahme		
§ 154 BauGB Erhebung von Ausgleichsbeträgen	---	---
Abrechnung der Gesamtmaßnahme		
Aufhebung der Sanierungssatzung		Beschluss zur Beendigung der „Soziale Stadt“ Maßnahme

Abb. 94 Städtebauförderung Bayern, Arbeitsblatt 7

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fand eine Bürgerbeteiligung in Form von zwei Workshops statt, mit dem Ziel Stärken- u. Schwächen- Analyse durch die direkte Beteiligung der Bevölkerung. Die erarbeiteten Ergebnisse der Stärken – Schwächen Analyse und der in den Arbeitsgruppen herausgearbeiteten Vorschläge für Ziele und Maßnahmen haben weiterhin Gültigkeit und sollen als Grundlage für die weitere positive städtebauliche Entwicklung im Ortskern von Mitwitz dienen.

Die Bürgerbeteiligung erhielt fachliche Unterstützung durch:

DIS DÜRSCH, INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG, München
 Heinritz, Salm & Stegen- Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, München
 Winnig, Architekt, Stadtplan, Verkehrsplaner

7.12. Erster Workshop

Mit Ergebnissen der Stärken- und Schwächenanalyse

Der Erste Workshop war die Auftaktveranstaltung am 28. April 2010 im Gasthof Häublein / Saal. Die Mitwitzer Bürger hatten die Möglichkeit, sich an der städtebaulichen Bestandsaufnahme in Bezug auf Stärken und Schwächen des Hauptortes Mitwitz zu beteiligen.

Ergebnisse der Stärken- Schwäche Abfrage 2010	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Attraktivität / Wasserschloss • Wohnnutzung in der Ortsmitte • Landschaftliche Attraktivität • Schulen, Kindergarten • Übergeordnete / sonst. Einrichtungen • Medizinische Versorgung • Gastronomie / Hotellerie • Teilnahme der Betriebe an Zertifizierungsverfahren (Sterne, Regionale Küche, etc.) • insgesamt gutes Angebot im Beherbergungsgewerbe • Übersichtliche Darstellungen der touristischen Informationen auf Homepage Mitwitz • Gute Ansätze eines CI/CD- Kronacher Land • Gute Darstellung im Frankenwaldtourismus 	<ul style="list-style-type: none"> • Brachen / Leerstände leerstehende Ladenlokale wirken beklemmend/ abschreckend >negativer Einfluss auf Image • unattraktive Straßenräume • Gestalterische Mängel an Gebäuden, z.B. auch fehlende Wahrnehmung der Gastronomie • Fehlender attraktiver Gästeparkplatz • Fehlender Anlaufpunkt/ WC /Service / fehlender Ortsplan • Fehlende Attraktionen, z.B. Gästefamilien mit Kindern

Abb. 95 Stärken und Schwächen Markt Mitwitz, Entwicklungskonzept DIS 2011

7.13. Zweiter Workshop

Vorschläge für Ziele und Maßnahmen

Ein zweiter Bürgerworkshop folgte am 11. Mai 2010. Die Teilnahme der Bürger war groß, in 3 Gruppen wurden Vorschläge zu Zielen und Maßnahmen für den Markt Mitwitz erarbeitet.

Arbeitsgruppe 1:

- Coburger Straße (B 303), vom westlichen Ortseingang bis Kreuzung Ludwig-Freiherr von-Würtzburg-Straße
- Kronacher Straße (B 303), von der Kreuzung Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße bis Einmündung Kirchstraße im Osten
- Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße von Brücke über Dorfbach (Zufahrt Wasserschloss) bis Kreuzung Kronacher Straße / Coburger Straße

Arbeitsgruppe 1-	
Straßen- öffentlicher Raum:	
Umwelt	
Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Schlossbrücke, Föritz, Wasserschloss • Aufwertung der Kirchstraße und des Kirchplatzes • Begrünung Ortskernbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Begegnungsplatz mit Ruhe- und Informationszone, WC-Anlage • Grünzonen, Bäume im Randbereich jenseits B303 • Bepflanzung des Kreisverkehrs • Begrünte Ruhe- bzw. Sitzmöglichkeiten • Brunnen oder Baumgruppe / Bäume, Blumenkästen zwischen den Parkplätzen und Gehwegbegrünung • Bepflanzung an Laternen in Hauptstraßen mit einer Gießpatenschaft
Städtebau:	
Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Neuordnung Bauruinen, Ortseingänge, Gewerbebrachen • Torsituation aus Richtung Neustadt • Platzgestaltung vor Wasserschloss • Kronacher/Coburger Str.: 	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstehende Schaufenster für Künstler, Ausstellungsfläche beleuchten • Straße mit Fahrradstreifen, Baumallee und Kurzzeitparken / Fassadengestaltung • Rückbau bzw. Umnutzung, Neunutzung leerstehender Gebäude, Werbeanlagen • Größe von Gebäuden begrenzen, „natürliche“ Farben / • Neundorfer Str.: ab Schardt 30er Zone mit Baumbuchten / • Beseitigung von Ruinen, • Förderung von Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich • Ortseingang von CO / Leerstehende Gebäude im Ortskern • Laternen in den Hauptstraßen, • Fassadenbeleuchtung • analog Schulstraße / Gehwege pflastern und nicht alles zubetonieren
Verkehr:	
Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Parkleitsystem • Dauerparkplätze außerhalb • Kurzzeitparkplätze in der Ortsmitte 	<ul style="list-style-type: none"> • Parken am Wasserschloss • Ausgeschilderte Parkplätze, Parkverbote auf der Hauptstraße • Parkmöglichkeiten hinter der Frontbebauung • ehem. Fischer Fabrik Coburger Str. Parkplatz mit viel Grün • Kurzzeitparkplatz vor Schindhelm • Alter Turnplatz als ausgeschilderter Parkplatz, Dauerparkplätze • Schaffung von Parkplätzen durch Wegreißen leerstehender Gebäude • Anlage von Stellplätzen (Parken) nördlich der Kreuzung

<ul style="list-style-type: none"> • Aufenthaltsqualität des Straßenmarktes 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleuchtung Sonneberger Straße bis Föritzbrücke auf die andere Seite verlegen • Querungsmöglichkeiten ohne Ampel für Fußgänger und Radler (kurzer Übergang) • Gestaltung der Randbereiche • Betonung des dörflichen Charakters durch Straßenrückbau oder vergleichbare Maßnahmen • Bäume, Plätze zum Verweilen • Ende Coburger Str. breiten Gehweg (Kinderwagen) • Straßenführung Coburger/Kronacher Straße: Belag, Begrünung, Fahrbahnbreite, Beleuchtung • Fußgängermöglichkeiten für Kinder zur Schule, in Sportstätten • Neugestaltung der Freiflächen im Bereich der Kreuzung (z.B. Baum nördlich von den Anwesen Kronacher Straße 2 und 4) • Neubau Neuordnung der Kronacher Straße (Richtung Coburger Straße) mit Aufwertung des Straßenraumes (z.B. Parkmöglichkeiten vor den Geschäften, Bäume, Gehwegbereiche, Laternen) zur Aufwertung der Ortsmitte • Aufwertung der Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Straße z.B. mit neuer Beleuchtung (z.B. Laternen), Bäumen und Freiflächen. • Anregungen für Einzelgebäude, z.B. Cafe / Weinlokal im ehem. Kino. • Beseitigung der leer stehenden Gebäude an der Coburger Straße / Hausnummer 22 (ehem. Betrieb Fritz Fischer) und Anlage von Kurzzeit-Parkplätzen entlang der Coburger Straße • Neuordnung Bereich nördlich der Kreuzung Ludwig-Freiherr-von-Würtzburg-Str. Kronacher Str. und Coburger Str.
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsberuhigung • Nahverkehrsanbindung, Geschwindigkeitsreduzierung, Lärmschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbreite deutlich verringern (Sonneberger Straße!), Gehsteige vergrößern • Kreuzungsbereich entstauen (z.B. als Minikreisell mit Befahrmöglichkeiten für Langfahrzeuge, Sonneberger/Neundorfer Str.), Kreisverkehr bei Gundermann, Prüfung eines Kreisverkehrs im Bereich der Kreuzung Ludwig-Freiherr von Würtzburg-Straße, Kronacher Straße, Coburger Straße • Breitensee für Autos unpassierbar machen • Lärmschutz (Verkehr): Geschwindigkeitsbegrenzung, Belag, gleichmäßige Geschwindigkeit ohne Stop and Go

Abb. 96 Arbeitsgruppe 1: Straßen und öffentlicher Raum Markt Mitwitz, Entwicklungskonzept DIS 2011

Arbeitsgruppe 2	
Gewerbe- Tourismus- Gastronomie	
Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung der Ortsmitte: • Inwertsetzung Förritz-Aue • DL-Zentrum (verbunden mit betreutem Wohnen) • Flächenbörse Gewerbe/ Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsmitte schaffen • Bestandspflege/ Akquise (v.a. höhere DL) • Brache Rölz-Kraus beseitigen • Erstellen eines DL-Gebäudes mit Apotheke, Allgemeinarzt, Eisdiele, Facharzt oder Rechtsanwalt bzw. • Architekt (Vorteile: zentrale Lage, Verbesserung der Situation im Ortskern und der Parkmöglichkeiten, evtl. Kinderspielplatz / Problem: Investor finden) • Nutzung der alten Schule als Heimatmuseum • Lösung für Fischer-Betrieb suchen (Erwerb durch Gemeinde, Abriss über Zuschüsse finanzieren) • Konzept für Fassadengestaltung
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivitätssteigerung • Kulturabgabe • Kriegerdenkmal • Begrünung Ortsdurchfahrt 	<ul style="list-style-type: none"> • Feierlichkeiten im Schloss als Komplettangebot mit örtlicher Gastronomie • Kriegerdenkmal optisch aufwerten • Fahrverbot! • Parkbeleuchtung • jährliche Highlights (Ritterfest, Mitwitz bei Nacht, Bauernmarkt, Handwerkermarkt, Mittelalterfest) • Kinderangebote (Spielplatz, Aquapark, Erlebnispfad – mit Imkern und ökologischer Bildungsstätte) • Wasserspiele, Bootsfahrten • Kulturelle Events (Lesungen, Puppentheater, Schatzsuche) • Sauberkeit im Schloss erhöhen • Toiletten für Öffentlichkeit zugänglich machen (Park und Turnhalle)
<ul style="list-style-type: none"> • Infrastruktur • Wegweisungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatzsanierung bei der Turnhalle • Gehweg in Schlossallee • Wohnmobilstellplatz
<ul style="list-style-type: none"> • Vermarktung • Heimatmuseum • Aktivitäten im Schlosspark / Hochzeit im Schloss • Gewerbeorganisation / Werbeplattform für das Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsames Equipment, Teehausnutzung • Schlossplatz als zentraler Infopunkt • Kuratenhausnutzung (Museum [Heimat und Imkermuseum], Kiosk, Gastronomie) • Events in alter Turnhalle
<ul style="list-style-type: none"> • Mitwitz als Künstlerdorf 	<ul style="list-style-type: none"> • Künstlerische Angebote für Touristen und Einheimische • Malkurse (Ludwig, Sylvia) / Malerische Motive (z.B. Wasserschloss) / Töpferkurse / Seidenmalerei / Holzbildhauer / Batik / Steinskulpturen / Flechtkurse • Theater (Improvisation) / Tanz / Gedichtwerkstatt (Cesaro) • Ateliers in leer stehenden Gebäuden und im Park • Synergieeffekte Ausstellung in vorhandenen Schaufenstern • Initiative europäisches Künstlerdorf / Künstler vor Ort / Künstlermarkt

Markt Mitwitz

Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB

<ul style="list-style-type: none"> Ort der Lebensfreude 	<ul style="list-style-type: none"> Hochschule Coburg „soziale Arbeit und Gesundheit“ – Studiengang / Projekt / Volkshochschule Kommunale und kirchliche Institutionen Wirtshaus-Singen Themen-Monate, z.B. Mai= Blütenmonat, November= Töpfermonat Workshops für Einheimische und Fremde Ferienangebote für Kinder Weihnachtsmarkt im Schloss Angebote für Touristen, z.B. 2 Übernachtungen + Malkurs Aquarell
<ul style="list-style-type: none"> Maßnahmen Senioren aktiv Senioren aktiv (Fitness für Senioren) 	<ul style="list-style-type: none"> Wegebau (E-Carts, Gehsteige) / Nordic Walking (geführte Gruppen für Einheimische und Gäste) / Konditionstrainer/-in, Betreuer/-in / Fitnessstudio/-raum / Dienstleister, Orthopäden etc. / Wochenprogramm (Theater, Malen, Töpfern, etc.) Wohnraum für Senioren und Pflegebedürftige / Seniorenwohnen / Wohngruppen, wohnen für Alte im Ortskern / Altenheim / Alten- WG: möglichst zentral, Teilnahme der Bewohner am Ortsgeschehen, fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, Möglichkeit der Teilnahme an Ortsfesten / Vereinsfesten
<ul style="list-style-type: none"> Wohn-mobilstellplätze Wohnwagen: 	<ul style="list-style-type: none"> VIP-Stellplätze 5-10 Stellplätze Ent-/ Versorgung (Strom, Wasser und Abwasser) Gute Plätze (kein Randbereich)
<ul style="list-style-type: none"> Wohnen und Leben in der Ortsmitte Ausbildungsplätze 	<ul style="list-style-type: none"> Märkte: Verbraucher (Endverbraucher, Einzelhandel) und Messen (Handwerk) Fachärzte Kleinzentrum Flächen für Unternehmensgründungen Abriss und Begrünung bzw. Parkplätze Umbaunutzung für Jugendzentrum / Raum für Jugend und Kinder im Zentrum, Alte Turnhalle, Jugendheim, Freizeitstadt, Treffpunkt junge Leute, z.B. Anwesen/Scheune Rupp Immobilienvermittlung durch Markt Verkehrsberuhigung Ortskern, Attraktiver Ort, Rückbau der Straßenflächen Bürgerhaus, Haus für Vereine Lebendiger Ortskern: Wohnraum für junge Familien schaffen, Wohnqualität für junge Familien, z.B. Verkehrsberuhigung, Straßencafés, Restaurants, Freiflächen, Parkähnliche Strukturen, Wohnhäuser Begrünung und Verkehrsberuhigung in KC-CO-Straße (Verbreiterung der Gehsteige? Sitzgelegenheiten? Gestaltung der Cafés?), „Treffpunkte“ etc. im Ort Parkmöglichkeiten im Ort Fassadengestaltung, Frei- und Spielflächen für Kinder Alte „Brache“ Pachter's Hofweg „Leerer Platz“ zwischen Wasserschloss und Katholingshaus „Nutzung“ – Umgebung Wasserschloss Erhalt und Verbesserung der Gebäude Neuordnung gewerbliche Brachen oder Abbruch Erhalt von Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum

Abb. 97 Arbeitsgruppe 2: Gewerbe, Tourismus, Gastronomie im Markt Mitwitz, Entwicklungskonzept DIS 2011

Arbeitsgruppe 3:	
Wohnen und Leben in der Ortsmitte:	
Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktiver Wohnraum für junge Familien • Betreutes Wohnen • Mehrgenerationenhaus • Rückbau Straßen • Cafés, Restaurants • Begrünung, Sitzmöglichkeiten • Fassaden • Verkehrsberuhigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss und Begrünung bzw. Parkplätze • Umbaunutzung für Jugendzentrum / Raum für Jugend und Kinder im Zentrum, Alte Turnhalle, Jugendheim, Freizeitstad, Treffpunkt junge Leute, • z.B. Anwesen/Scheune Rupp • Immobilienvermittlung durch Markt • Verkehrsberuhigung Ortskern, Attraktiver Ort, Rückbau der Straßenflächen, • Bürgerhaus, Haus für Vereine • Lebendiger Ortskern: Wohnraum für junge Familien schaffen, Wohnqualität für junge Familien, z.B. Verkehrsberuhigung, Straßencafés, Restaurants, Freiflächen, Parkähnliche Strukturen, Wohnhäuser • Begrünung und Verkehrsberuhigung in KC-CO-Straße (Verbreiterung der Gehsteige, Sitzgelegenheiten, Gestaltung der Cafés), „Treffpunkte“ etc. im Ort • Parkmöglichkeiten im Ort • Fassadengestaltung, Frei- und Spielflächen für Kinder • Pächtershofgelände • „Leerer Platz“ zwischen Wasserschloss und Katholinghaus • Wunsch: weitere „Nutzung“ – Umgebung Wasserschloss • Erhalt und Verbesserung der Gebäude • Umwandlung gewerbliche Brachen oder Abbruch, • Erhalt von Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum • Wohnraum für Senioren und Pflegebedürftige / Seniorenwohnen / Wohngruppen, Wohnen für Alte im Ortskern / Altenheim / Alten- WG: möglichst zentral, Teilnahme der Bewohner am Ortsgeschehen, fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, Möglichkeit der Teilnahme an Ortsfesten / Vereinsfesten

Abb. 98 Arbeitsgruppe 3: Wohnen und Leben in der Ortsmitte im Markt Mitwitz, Entwicklungskonzept DIS 2011

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange