



Stadtkernentwicklung Laubach

Erläuterungsbericht zur Entwicklung der Innenstadt

Schlussfassung

Stand: 09.04.2018

Inhalt

1. Aufgabe, Vorgehen, Zusammenfassung	3
2. Ausgangslage	4
2.1. Stadt und Lage im Raum	
2.2. Historischer Altstadtkern	
2.2.1. Nutzungen und Funktionen	
2.2.2. Planungs- und Baurecht	
2.2.3. Baurecht, Nachbarrecht und Parzellierung	
2.2.4. Sonstige Entwicklungshemmnisse	
2.2.5. Stadtbild	
3. Perspektiven und Maßnahmen	9
3.1. Alte und neue Nutzungen und Funktionen	
3.2. Öffentliche Projekte	
3.3. Private Einzelprojekte	
3.4. Sanierungen und Umnutzungen	
3.5. Abbruch, Freiflächen und Ersatzbauten	
3.6. Nachverdichtung	
3.7. Stellplätze	
3.8. Handel, Gewerbe, Dienstleistungen	
3.9. Tourismus	
3.10. Altersgerecht und barrierefrei bauen	
4. Teilbereiche	13
4.1. Auf der Planke / Untere Langgasse	
4.2. Grünes Meer	
4.3. Marktplatz	
4.4. Untere Langgasse / Grünemannsgasse	
4.5. Parkdeck Obergasse	
4.6. Sonstiges	
5. Aktivierung und weitere Handlungsempfehlungen	20
6. Kosten- und Finanzierungsplan	21
7. Anhang	22
Karten	
Kosten- und Finanzierungsplan	

Bearbeitung



plusConcept - Kommunale Planung und Entwicklung
Karl-Dieter Schnarr, Stadtplaner und Architekt
Alte Mengersberger Straße 4
34613 Schwalmstadt
Tel 06691 / 21 18 0
info@plusconcept.com





1. Aufgabe, Vorgehen, Zusammenfassung

Grundlage für die inhaltliche Bearbeitung

Ausgangspunkt für die Bearbeitung der Aufgabe ist die gegenwärtige Situation des historischen Altstadtkerns in der Kernstadt von Laubach. Seit vielen Jahren werden hier Probleme der Nutzung und des Gebäudeerhalts deutlich, die so nicht weiter hingenommen werden sollen. Vor dem Hintergrund der Dorferwicklung, die auch in der Kernstadt mit entsprechenden Fördermöglichkeiten greift, sollen die Chancen und Risiken benannt und Möglichkeiten einer positiven zukünftigen Entwicklung herausgearbeitet werden. Die Ausarbeitung soll Grundlage für private und öffentliche Investitionen sein und muss daher umsetzungsorientiert angelegt sein.

Vorgehen

Die Ausarbeitung erfolgte nach der Beauftragung im Juni 2017 sukzessive mit Bestandsaufnahme, Analyse und Vorschlägen für Gesamtentwicklung und Entwicklungsmöglichkeiten für ausgewählte, teils komplexe Teilbereiche. Der Entwurf wurde mit der Denkmalpflege abgestimmt und wird im Zuge der Realisierung noch weiter fortgeschrieben und ergänzt werden. Die Steuerungsgruppe bzw. die AG Innenstadtentwicklung wurde mehrfach intensiv über den jeweiligen Zwischenstand informiert und konnte sich mit entsprechender Ortskenntnis und Vorschlägen einbringen.

Zusammenfassung

Die Stadt Laubach befindet sich in einer Randlage zum Raum Wetzlar-Gießen-Marburg und ist auch Randlage des Rhein-Main-Ballungsraums. Hieraus ergeben sich Chancen für den Wohnstandort mit einer starken Pendlerbewegung in Richtung der Arbeitsplätze in den wirtschaftlich stärkeren Räumen. Diese Situation muss aber mit anderen zentralen Orten der

näheren Umgebung geteilt werden, die teils auch günstiger zu den Agglomerationsräumen und ihren Arbeitsplatzangeboten liegen. Laubach liegt andererseits auch sehr nahe am Vogelsberg und seinen südlichen Ausläufern. Seit Jahrhunderten ist Laubach auch Sitz des Hauses Solms-Laubach. Die Stadt wurde hierdurch über Generationen geprägt. Das Schloss ist Teil und gleichzeitig östliche Begrenzung der historischen Altstadt. Die Stadt hat daher auch einen sehr hohen Wohn- und Erlebniswert mit sehr langer kultureller Tradition, die allerdings z.Z. noch nicht im Rahmen einer Marketingstrategie gezielt eingesetzt werden.

Laubachs Kernstadt und hier besonders die historische Altstadt mit ihren unterschiedlichen Bereichen haben daher in räumlicher Hinsicht gute Entwicklungsmöglichkeiten als Wohnstandort und mit Angeboten für Tourismus und Naherholung. Hierfür wird allerdings ein Entwicklungs- und Marketingkonzept benötigt, um sich in erforderlicher Weise profilieren und die Potentiale Altstadt mit Schloss und Schlosspark nutzen zu können.

In der Gesamtkonzeption und mit den Planungsvorschlägen für die Teilbereiche wird beispielhaft gezeigt, wie mit den Potenzialen umgegangen und bestehenden Entwicklungsrisiken begegnet werden kann. Das größte Potenzial ist dabei die recht große und weitgehend noch intakte Altbau- und Fachwerkssubstanz. Diese muss aktiviert werden, was in Einzelfällen auch zu Rückbau und sehr gut eingefügten Ersatzbauten oder freien und neu gestalteten Flächen führen wird.

Die eigentliche Chance und gleichzeitig Herausforderung besteht allerdings in der Bewahrung und Nutzung der Altbauten. Dies kann durch Wohnen von Jung und Alt sowie entsprechende Versorgung, günstige Rahmenbedingungen und verträgliche gewerbliche Nutzung erreicht werden.

2. Ausgangslage

2.1. Stadt und Lage im Raum

Im Rahmen der hessischen Gebietsreform wurden 1970 bis 1972 die Stadtteile in mehreren Schritten zu einer einheitlichen Kommune zusammengeführt.



Abbildung 2: Lage der Stadt Laubach am Ostrand des Kreises Gießen, Quelle: Wikipedia

Die heutige Stadt Laubach besteht damit aus neun Stadtteilen.

Das Gebiet der Stadt grenzt im Süden an die Stadt Hungen, im Westen an die Stadt Lich, die Gemeinde Reiskirchen und die Stadt Grünberg (alle Kreis Gießen), im Norden und Osten grenzt Laubach an die Gemeinde Mücke und an die Städte Ulrichstein und Schotten (alle Vogelsbergkreis) und im Süden an die Gemeinde Nidda (Wetteraukreis).

Die nächsten übergeordneten und für die Stadt bedeutsamen Städte sind die Kreisstadt Gießen (IC-Bahnhof, 20 km), und der Rhein-Main-Großraum mit Frankfurt (70 km).

Durch die Kernstadt Laubach führt keine Bundesstraße. Die Stadt ist über die Autobahnanschlüsse im Raum Gießen und in der Wetterau an das überregionale Straßennetz angebunden.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 97,01 km² mit 9654 Einwohnern (Stand

31.12.2013). Die Bevölkerungsdichte beträgt damit rund 100 Einwohner je km².

Jahr	Einwohner
2012	9.640
2015	9.600
2020	9.510
2025	9.420
2030	9.320

Abbildung 3: prognostizierte Einwohnerentwicklung der Stadt Laubach, Quelle: Bertelsmann Stiftung

Die bisherige Entwicklung der Einwohnerzahlen hat ihren Höhepunkt wahrscheinlich bereits überschritten. Die Daten der letzten Jahre und die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt zeigen für die Zukunft eine deutlich abnehmende Einwohnerzahl an.

Stadtteile	1995	2000	2005	2010
Altenhain	313	326	360	341
Röthges	357	372	394	394
Ruppertsburg	923	921	904	838
Gonterskirchen	843	820	789	742
Freienseen	800	799	838	823
Lauter	957	992	856	803
Wetterfeld	986	950	961	932
Münster	795	795	768	733
Kernstadt	4.471	4.609	4.457	4.254
Gesamtstadt	10.439	10.583	10.337	9.887

Abbildung 4: Einwohnerzahlen der Stadtteile von 2000 bis 2010, Quelle: Daten der Stadt Laubach

Laubach und damit auch seine Kernstadt liegen mitten in Deutschland und mitten in Hessen. Räumlich hat Laubach eine Randlage zum Verdichtungsraum Wetzlar-Gießen-Marburg und auch eine Randlage zum Ballungsraum Rhein-Main. Arbeitsplätze finden sich überwiegend in westlicher Richtung, im Rhein-Main-Gebiet oder teils auch vor Ort. Dies führt zu einer starken Pendlerbewegung von und nach Laubach. Hierbei werden die nicht ganz

optimalen, jedoch auch nicht ungünstigen Verkehrsverbindungen relevant.

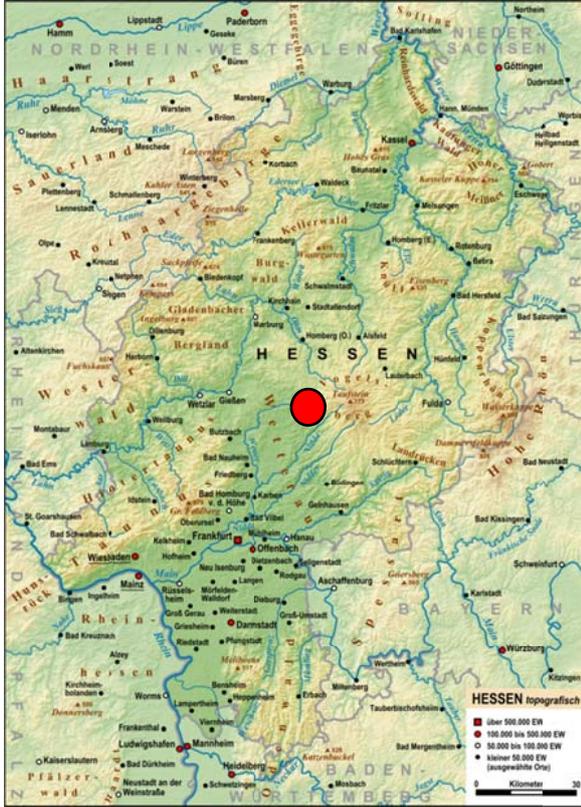


Abbildung 5: Lage der Stadt innerhalb Hessens

Der Wohnstandort wird infrage gestellt durch Initiative und Erfolge der benachbarten zentralen Orte, die auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung günstiger liegen als Laubach. Die Kernstadt ist nicht der alleinige Anziehungspunkt der ländlich und landwirtschaftlich geprägten Stadtteile.

Die Altstadt ist eine durch Handel und Dienstleistungen geprägte Ackerbürgerstadt mit dem Grafen-Schloss als historischem Kern am östlichen Rand der heutigen Kernstadt.

Die Teile der historischen Altstadt sind

- Oberstadt mit Marktplatz (begrenzt durch die Friedrichstraße)
- Unterstadt mit Grünem Meer und den Straßen „Untere Langgasse“ und „Auf der Planke“
- Schloss

Um diesen historischen Kern, der an den Rändern teils auch erst in der Gründerzeit vervollständigt wurde, gruppieren sich nachfolgende jüngere Bebauung und einzelne Stadterweiterungen, die schließlich in die modernen Neubausiedlungen rund um den Stadtkern übergehen.

Die Wirtschaft wird von kleinen Betrieben des Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen sowie vom Handel geprägt. Es gibt nur relativ wenige Industriearbeitsplätze in der Stadt.

Laubach verfügt am Ort über alle Schulzweige.

Besondere Stärken sind die Traditionen und lange Geschichte der Stadt samt dem Schloss. Hinzu kommt ein attraktiver Naturraum in Richtung Vogelsberg und der Laubacher Wald.

Als touristische Destination und für die Naherholung ist Laubach damit günstiger gelegen und hinsichtlich naturräumlicher Umgebung attraktiver als die Wettbewerber in Richtung Norden und Westen.

2.2 Historischer Altstadt kern

2.2.1 Nutzungen und Funktionen

Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgt nur noch durch einige wenige Geschäfte in der Innenstadt (Metzger, Bäcker und z.Z. noch Nahkauf). Die Versorgung wurde zu wesentlichen Teilen auf die „grüne Wiese“ vor allem in Richtung Wetterfeld verlagert. Es besteht die akute Gefahr weiterer Erosion der Versorgung.

Die Versorgung in medizinischer und gesundheitlicher Hinsicht ist durch Ärzte und eine Apotheke am Marktplatz zunächst gesichert.

Die Infrastruktur wird durch die Stadtverwaltung am Rande der Altstadt

und weitere städtische Einrichtungen gestützt.

Zusätzliche Dienstleistungen wie VR Bank, Frisöre, Restaurants, Gaststätten sind im oberen Bereich der Altstadt vorhanden. Hier befinden sich auch weitere Einzelhandelsgeschäfte. Deren Masse und Angebot in verschiedenen Bereichen ist allerdings zu klein, sodass vor allem hier zukünftig mit weiteren Schließungen (z.B. im Zuge nicht möglicher Übergaben an die folgende Generation) zu rechnen ist.

Die Erreichbarkeit der Geschäfte am westlichen Rand der Kernstadt ist aus der Altstadt heraus gut. Ein Problem besteht für die weniger mobile Bevölkerung.



Abbildung 6: Schloss Laubach

Durch die Altstadt, die durch Fachwerk dominiert wird und das Schloss samt Schlosspark der Grafen zu Solms-Laubach besteht bereits ein gewisses touristisches Treiben. Dies ist allerdings angesichts der baugeschichtlichen Potenziale viel zu gering.

In der Altstadt wird allgemein und punktuell ein Mangel an Stellplätzen beklagt. Gegenwärtig wird eine Balance gehalten zwischen fußgängerfreundlichen Bereichen und der Notwendigkeit der Erschließung auch für den Kraftfahrzeugverkehr.

Die vorhandenen zusätzlichen reinen Fußwegeverbindungen können z.T. für die Nutzer attraktiver gestaltet werden. Einige wünschenswerte Verbindungen fehlen. Andere sollen möglichst barrierefrei umgestaltet werden, ohne das historische Stadtbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Neben einer Optimierung von Abläufen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ist auch die flächendeckende Gewährleistung von schneller Internet-Kommunikation ein wahrscheinlich mit entscheidender Aspekt.

Das Wohnen ist in der historischen Altstadt inzwischen zu einer Ankernutzung geworden.

Ein Blick auf die Umgebung zeigt, dass die Wohn- und Lebenssituation in der historischen Altstadt gegenüber den jüngeren Stadterweiterungsgebieten und besonders gegenüber den Neubaugebieten eine völlig andere ist. Augenfällig sind die geringen Grundstücksgrößen bei gleichzeitig sehr dichter Bebauung und die größere Ausnutzung der Grundflächen durch mehr Geschosse. Diese Dichte, die in größeren Städten gefragt ist, wird hier im ländlichen Raum offenbar zu einem Problem.

Das Wohnen in allen Formen und von allen Generationen muss daher besonders unterstützt werden. Die flankierenden Versorger und weitere gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sind allerdings für die weitere Entwicklung und die Vermeidung und Reaktivierung von Leerständen erwünscht.

2.2.2 Planungs- und Baurecht

Der gesamte Untersuchungsbereich der

historischen Altstadt und der angrenzenden Bereiche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (FNP) als Mischbaufläche ausgewiesen. Damit sind die hier dargestellten verträglichen und kaum emittierenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

In einem Teilbereich zwischen Marktplatz, Obergasse, Oberer Langgasse und Wildemannsgasse gilt ein Bebauungsplan (BP) auf dessen Grundlage vor allem in den 1980er und 1990er Jahren eine Vielzahl von Ersatzbauten in der Kernstadt entstanden ist. Der Rest des

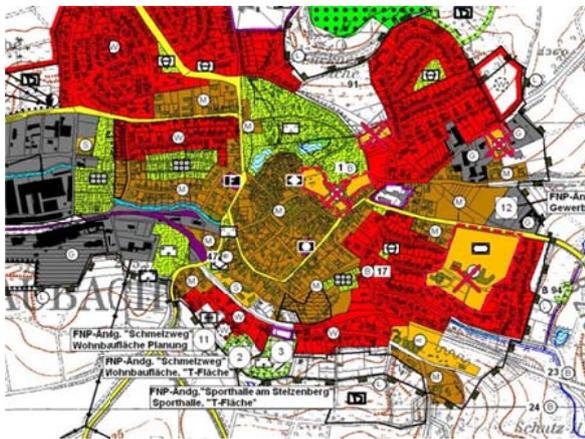


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Stadt Laubach

Untersuchungsgebiets ist nach § 34 BauGB als Innenbereich und damit mit einem Einfügungsgebot auf Grundlage der Nutzung als Mischgebiet zu betrachten.

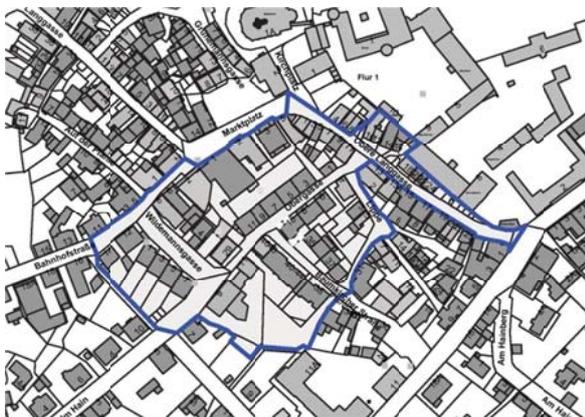


Abbildung 8: Bebauungsplan der Stadt Laubach

Baurechtlich ist die Hessische Bauordnung

(HBO) zu beachten. Dies wird aufgrund der teils sehr engen Bebauung vor allem hinsichtlich der Abstandsflächen und des Nachbarrechts relevant. Außerdem befinden sich in der Altstadt sehr viele Kulturdenkmale und fast der gesamte Bereich des Untersuchungsgebiets ist auch als denkmalschützte Gesamtanlage ausgewiesen. Die Auflagen der Denkmalpflege spielen daher ebenfalls eine entscheidende Rolle.

2.2.3. Baurecht, Nachbarrecht und Parzellierung

Etlliche Bereiche der Altstadt sind durch fehlende oder störende Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geprägt. Nicht wenige Grundstücke sind nicht direkt an die öffentliche Erschließung angebunden. Teilweise rührt dies aus alten Erbteilungen her, in denen die einzelnen Parzellen zunächst nur unterschiedlichen

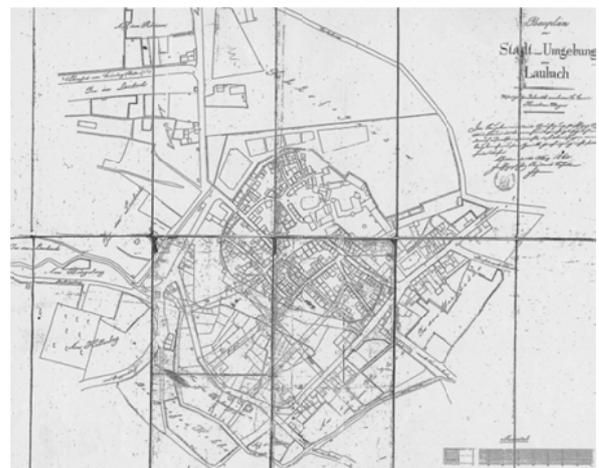


Abbildung 9: Historischer Stadtplan aus dem Jahr 1862

Mitgliedern einer Familie zugeordnet waren. Einige davon wurden allerdings inzwischen an Dritte veräußert. Dies führt bei Baumaßnahmen u. a. baulichen Veränderungen zu notwendigen Abstimmungen mit Nachbarn und damit zu Abhängigkeiten, die nicht immer der Bauabsicht und der Entwicklung der Immobilien dienlich sind. Hinzu kommen recht kleine und eng bebaute Grundstücke mit teils geringen oder gar keinen

Abständen zur Nachbarbebauung. Das hat nicht nur ungünstige Auswirkungen auf die Belichtung und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein, sondern schafft vor dem Hintergrund des Baurechts und des Nachbarrechts weitere Zwänge.

In der weiteren Folge behindert dies die Entwicklung der Grundstücke und ihrer Bauten und den Grundstücksverkehr allgemein.



Abbildung 10: Straßenecke im „Grünen Meer“

Die Analyse der verfügbaren Flächen und der städtebaulichen Struktur ergibt, dass kein Raum für größere Verkaufsflächen vorhanden ist. Damit hängt auch das Ansiedeln der Supermärkte am westlichen Ortsrand zusammen. Hier können zudem auch die notwendigen Stellplätze bereit gestellt werden, die in der Kernstadt in dieser Größenordnung kaum verfügbar gemacht werden könnten.

Ein weiteres Problem beim Ansiedeln größerer Einzelhändler in der Kernstadt ist auch zumindest teilweise das des Einfügens der üblicherweise nur benötigten eingeschossigen und ebenerdigen Nutzung in eine üblicherweise kleinteilige und mindestens zweigeschossige Umgebung. Eine Überbauung von Läden im Erdgeschoss wird im Normalfall an der fehlenden Rentabilität von Wohnnutzungen in den oberen Etagen scheitern.

In den bestehenden Altbauten selbst stehen häufig die niedrigen Raumhöhen,

schiefe Wände und Decken und die Barrieren und Stufen innerhalb der Etagen und darüber hinaus im Haus einer besseren und zeitgemäßen Nutzung entgegen. Häufig ist auch ein nicht unerheblicher Sanierungsstau im baukonstruktiven Bereich festzustellen.

2.2.4. Sonstige Entwicklungshemmnisse

Auflagen der Denkmalpflege werden von den Eigentümern und potenziellen Investoren häufig als störend und Baukosten treibend empfunden.

Durch die eingetretenen punktuellen Verfallserscheinungen und äußerliche Vernachlässigung ist bereits in einigen Lagen (Auf der Planke, Grünes Meer) ein Image-Problem für alle Gebäude und Grundstücke dieser Bereiche entstanden.

Grundsätzlich ist der Standort Laubach nicht geeignet, im normalen Wohnungsbau Mieteinnahmen und damit Renditen zu erzielen, die zumindest die getätigten Bauinvestitionen tragen könnten. Dies hängt mit der Verkehrsanbindung und den fehlenden attraktiven Arbeitsplätzen zusammen.

2.2.5. Stadtbild

Das Bild der Kernstadt im Untersuchungsgebiet teilt sich in die Oberstadt, die Unterstadt und darüber hinaus den westlichen Randbereich. Das Schloss ist ein wesentliches Element des historischen Stadtkerns und entwicklungsbedeutsam, es ist jedoch im Untersuchungsbereich nicht enthalten.

Die Oberstadt ist gekennzeichnet durch ehemals und noch bestehende kleinteilige Bebauung mit einem ursprünglich sehr großen Anteil an Handels- und Gewerbebauten. Fachwerkbauten dominieren. Ein großer Teil dieses Teils der Altstadt wurde jedoch überwiegend auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans durch Neubauten an Marktplatz, Obergasse und in weiteren

Bereichen ersetzt. Diese Neubauten fügen sich recht gelungen, hier und da vor allem mit Mängeln bei der Materialoberfläche und bisweilen bei der Gliederung der Fassaden, in die alte kleinteilige Umgebung ein.

Die Unterstadt ist fast vollständig erhalten, was sie für weitere Entwicklungsideen besonders interessant macht. Hier sind nur wenige Neubauten in die Fachwerkreihen eingefügt mit überwiegend sehr guter Gestaltung bis ins Detail.



Abbildung 11: Blick in den Blockinnenraum zwischen Grünemannsgasse und Untere Langgasse aus Richtung Marktplatz

Sowohl Ober- als auch Unterstadt sind im öffentlichen Raum durch enge und zeilenförmige Randbebauung gekennzeichnet. Diese bilden an etlichen Stellen größere Blocks mit innen liegenden Höfen und Freiflächen. Letztere wurden in den vergangenen 150 Jahren weitgehend durch Neben- und Anbauten versiegelt.

Dieser Bereich samt Schloss und Schlosspark ist Teil einer großen denkmalgeschützten Gesamtanlage, die neben dem Schloss selbst auch eine Reihe weiterer Kulturdenkmale aufweist. Die überwiegende Zahl davon in der noch besser im Ursprung erhaltenen Unterstadt.

Der südwestliche Rand liegt außerhalb der vorgründerzeitlichen Bebauung. Seine Bauten sind städtebaulich wesentlich lockerer, meist in massiver Bauweise und



Abbildung 12: Blick von der August-Krieger-Straße in die Untere Langgasse

mit großzügigeren Außenanlagen auf meist größeren Grundstücken errichtet.

3. Perspektiven und Maßnahmen

3.1. Alte und neue Nutzungen und Funktionen

Weite Teile des historischen Stadtkerns sind noch intakt und die besondere Ausstrahlung ist erlebbar. Die alte Bausubstanz ist gebauter Ausdruck des alten wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens. Trotz der zweifellos notwendigen ganz erheblichen Investitionen in die Erhaltung von Bausubstanz und den Umbau für andere Nutzungen ist dieser Bestand an historischem Ambiente das identitätsstiftende Potenzial der Kernstadt.

Für die Realisierung bieten sich größere und kleinere Leuchtturmprojekte an, die Beispielgebend für viele Nachahmer sein können. Gedacht ist hierbei sowohl an die öffentlichen Investitionen der Stadt in die Infrastruktur und zentrale bedeutende Plätze und Stadträume als auch an kleine Einzeleigentümer und größere, ebenfalls private, Investoren.

Die Teilbereichsplanungen im Abschnitt 4. zeigen Möglichkeiten auf, die von diesen Akteuren einzeln oder meist in gemeinsamem Planen und Handeln realisiert werden können.

Die baugeschichtlich und nutzungsbedingt kleinen Einheiten können dabei einfacher genutzt oder neu genutzt werden, als dies i. a. bei dörflichen weiträumigen Hofanlagen der Fall ist.

Die Probleme bei Sanierung, Vermarktung und Entwicklung liegen hier eher bei den Zweifeln an der Qualität der Bausubstanz, zu großer räumlicher Nähe sowie baurechtlichen und nachbarrechtlichen Einschränkungen. In allen diesen Belangen kann die Stadt einen entscheidenden Beitrag durch Ihre Unterstützung und Beratung geben. Das derzeit laufende Förderprogramm der Dorferneuerung muss hierbei ebenfalls unterstützend greifen.



Abbildung 13: Zugang zum Grünen Meer unterhalb des Kirchplatzes

Die Zahl und die Lage der leer stehenden Objekte haben sich alleine im Zeitraum der Bearbeitung des Entwicklungskonzepts mehrfach verändert. Der Immobilienmarkt ist derzeit auch in Laubach recht dynamisch und führt zu einer gewissen Entspannung bei den Leerständen. Angesichts des bekannten Alters vielen alleine in den Altbauten des Stadtkerns wohnenden Menschen und der wieder anziehenden Zinsen auf dem Geldmarkt ist allerdings bereits mittelfristig wieder mit einer Verschärfung des Problems Leerstand nicht nur in Laubach zu rechnen.

Es liegt daher nahe, die derzeit günstige

Situation für eine Aktivierung des Altbaubestands zu nutzen.

Die dauerhafte Erhaltung der Altbauten bzw. der gesamten Stadtquartiere bedarf einer nachhaltigen Nutzung. Hier steht die klassische Wohnnutzung im Vordergrund. Die Kleinteiligkeit der Gebäude macht diese auch für Dienstleister interessant. Auch eine Mischung aus Dienstleistung und Wohnen z.B. auch im selbst genutzten Altbau bietet sich an.

Nicht störende Gewerbe und Handwerksbetriebe sind in gleicher Weise eine mögliche Zielgruppe.

Der Handel benötigt Laufkundschaft, die durch die Sogwirkung der Märkte auf der „grünen Wiese“ nicht ohne weiteres wieder in die Altstadt gezogen werden kann. Handel in den Erdgeschossen ist am ehesten mit Nischenprodukten und im Zusammenhang mit dem Tourismus zu sehen. Hier bietet es sich auch an, Ferienwohnungen und sonstige Übernachtungsmöglichkeiten anzubieten.

Über die Ferienwohnnutzung und Wohnnutzung und die die damit verträglichen Nutzungen hinaus kann die historische Altstadt nur über einen neuen „Frequenzbringer“ zu einem auch aus gewerblicher Sicht wieder interessanten Standort werden.

3.2. Öffentliche Projekte, Investorenprojekte

Mögliche öffentliche Projekte der Stadt und weitere größere Investorenprojekte können sein

- Neu-Gestaltung Marktplatz
- Barrierefreiheit im alten Stadtkern Bereich Marktplatz und Obere Langgasse
- Parkdeck und Garage an der Obergasse
- Revitalisierung weiterer herausgehobener Leerstandobjekte



- möglicherweise auch im
Zwischenerwerb
- Neuordnung, Gestaltung und Schaffen von attraktiven Nutz- und Außenräumen
 - Ausreichende Anzahl Stellplätze
 - Verbindungswege und Räume für den Aufenthalt im öffentlichen Raum

Diese Vorhaben flankieren und unterstützen die Entwicklung des Stadtkerns und die Investitionen der privaten Eigentümer. Hinzukommen müssen beratende Leistungen für private Eigentümer (Flurneuordnung, Sanierungsberatung u.ä.)

3.3. Private Einzel-Projekte

Denkbar sind eine Vielzahl von Einzelbaumaßnahmen privater Bauherrschaften und Eigentümer. Diese können durch Beratung, Unterstützung im formalen und rechtlichen Bereich und die Fördergelder der Dorfentwicklung und anderer Fördermittelgeber ganz wesentlich befördert werden. Vorzugsweise sollten Sanierungen i.V.m. der Wiederaufnahme der alten Nutzungen oder Umnutzungen durchgeführt werden. Hierdurch kann das prägende und wertvolle Ortsbild am besten erhalten und für eine positive Entwicklung genutzt werden. Hierzu gehören auch untergeordnete und eingepasste Anbauten. Rückbauten und Ersatzbauten sollten eher die Ausnahme sein. In diesen Fällen ist auf eine besonders durchdachte Gestaltung zur Einfügung in die Umgebung zu achten. Denkbar ist aber auch das Herstellen von Freianlagen. Überwiegend im hinteren Bereich der Bebauung kann mehr Raum für Gärten und auch eine bessere Belichtung geschaffen werden, ohne städtebaulichen Schaden anzurichten.

3.4. Sanierungen und Umnutzungen

Landwirtschaftliche Nebengebäude, die

umgenutzt werden könnten, sind in der Kernstadt nur noch wenige vorhanden, wie z.B. die Scheune Auf der Planke (Rückseite Untere Langgasse 12). Der Schwerpunkt der Sanierung wird auf den Hauptgebäuden liegen.

Ein weiteres wichtiges Thema über die Sanierung wie unter 3.3. beschrieben hinaus wäre die Berücksichtigung der Barrierefreiheit hinsichtlich

- Barrierefrei wohnen im Denkmal
- Barrierefreies Umbauen der Ersatzbauten

Bei den jüngeren Ersatzbauten (z.B. Obergasse) stehen auch bereits Räume leer, die mit entsprechenden Umbauten neue Nutzer finden könnten.

3.5. Abbruch, Freiflächen und Ersatzbauten

Die Leerstände, die auch u.a. das Ortsbild bedrohen, befinden sich in größerer Dichte im Grünen Meer. Allerdings ist dies eine Momentaufnahme. Eine Reihe von kleineren Gebäuden, meist im Rückraum der Bebauung, ist städtebaulich obsolet und könnte zugunsten von Freianlagen und einer besseren Belichtung abgebrochen werden. Dies hat auch den Nebeneffekt, dass nicht benötigte Bausubstanz nicht erhalten werden muss. Hierdurch können Baukosten und Unterhaltungskosten gespart werden.

Einige weitere Gebäude stören das Stadtbild und sind dabei gleichzeitig städtebaulich belanglos. Diese Gebäude können abgebrochen werden. Sie sollten aber durch entsprechende Neubebauung ersetzt werden, wenn sie straßenraumbegleitend sind.

Weitere Gebäude sind Schrottimmobilien mit besonders beeinträchtigender Wirkung auch für die Nachbargebäude. Hier muss im Einzelfall entsprechend dem baulichen und städtebaulichen Wert über Abbruch oder Sanierung entschieden werden.



Keinesfalls können die Gebäude sich selbst weiterhin überlassen bleiben.

Der Abbruch von stadtbildrelevanten historischen Bauten ist nur für den Fall vorgesehen, dass eine Sanierung und Nachnutzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist und im Fall eines Abbruchs ein adäquates Gebäude oder eine angemessene Freianlage entsteht.

Die Gestaltung von Freiflächen und Plätzen im Stadtkern ist eine wichtige Aufgabe, um das Stadtbild auch von öffentlicher Seite zu erhalten und zu verbessern.

3.6. Nachverdichtung

Im Gegensatz zu der engen Bebauung in der historischen Altstadt erfolgte die jüngere Bebauung besonders am westlichen und südwestlichen Rand recht locker. Einige Parzellen sind sehr großzügig zugeschnitten, andere sind noch unbebaut. In geringem Umfang bietet sich hier die Möglichkeit einer Nachverdichtung mit zusätzlichen Neubauten, überwiegend Wohnbauten an. Bei entsprechender Bereitschaft der Eigentümer und den baurechtlichen Voraussetzungen kann hier auch mit Mehrfamilienhäusern verdichtet werden.

Eine Nachverdichtung im historischen Stadtkern ist eher nicht zielführend, was einzelne Ersatzbauten mit dichter Nutzung nicht ausschließen soll.

Auf eine Nachverdichtung im direkten Bereich des Kulturdenkmals altes Amtsgericht sollte trotz vorhandener Fläche verzichtet werden.

3.7. Stellplätze

Die Frage nach einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in der Kernstadt wird unterschiedlich beantwortet. Eine qualitativ und quantitativ untermauerte Antwort könnte z.B. über eine Erhebung und deren Bewertung durch ein Fachbüro

für Verkehrsplanung erfolgen. Bei den verschiedenen Begehungen entstand der Eindruck, dass die Anzahl der Stellplätze für den jeweiligen Moment ausreicht. Ein wesentlicher und dauerhafter Grund hierfür könnte die geringere Zahl an Geschäften in der Innenstadt sein. Vermutlich kann auch von einer Überlagerung der Stellplatznutzung tagsüber durch Besucher, Käufer u.a. und abends/nachts durch die Anlieger ausgegangen werden.

Unbefriedigend stellt sich allerdings die Stellplatzsituation für ältere Bürger dar, die Geschäfte oder vor allem auch Ärzte aufsuchen. Hier könnte der geplante barrierefreie Umbau für Fußgänger im Stadtkern helfen, wenn kein Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Ziels zur Verfügung steht. Ein etwas längerer Fußweg kann dann besser bewältigt werden.

Allerdings wird ein Mangel an Stellplätzen in Spitzenzeiten nicht von der Hand zu weisen sein. Aber das Stellplatzvolumen wird nicht am Maximum des Bedarfs ausgerichtet.

Diese Überlegungen sollen jedoch nicht zum Schluss führen, dass auf vorhandene Stellplätze im Zuge von Umgestaltungen, z.B. am Marktplatz, verzichtet werden könnte. Die Zahl der Stellplätze sollte gehalten und soweit durch Umplanungen und Gestaltung erforderlich, anderweitig in der Nähe nachgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang könnte u.U. ein Parkleitsystem hilfreich sein, das zu freien Plätzen lenkt.

Auch über alternative und flexible Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs sollte in diesem Zusammenhang nachgedacht werden. Gerade wenn die Überlegungen zu den Stellplätzen im Zusammenhang vor allem mit älteren Mitbürgern angestellt werden, sind weitergehende und in die Zukunft weisende Verkehrsansätze u.U. hilfreich.

Die bisherigen Aussagen beziehen sich auf den Ist-Zustand. Sollte der Plan einer Belebung der Kernstadt und der historischen Wohnquartiere greifen, werden zusätzliche Stellplatz-Angebote erforderlich sein. Für die privaten Nutzer bieten sich Flächen auf den Grundstücken und in den Wohngebieten an. Für die Besucher müssen dann weitere Stellflächen im öffentlichen Raum geschaffen werden.

3.8. Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

Wie die angestrebte Wohnnutzung kann auch die Nutzung für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen alleine durch Planung nicht erreicht werden. Zusätzlich müssen Rahmenbedingungen geschaffen und Beratungen geleistet werden. Die unternehmerischen Nutzungen benötigen die technische Infrastruktur und ggf. die Laufkundschaft. Eine Stärkung und erneute Entwicklung des Bereiches am und um den Marktplatz bedarf intensiver Gewerbe fördernder Initiativen.

3.9. Tourismus

Das touristische Potenzial der historischen Altstadt wird in Laubach gesehen, aber bisher nicht konsequent genutzt. Möglich wäre das Angebot von romantischen



Abbildung 14: Eckhaus im „Grünen Meer“, rechts im Anschluss der Kirchplatz

Ferienwohnungen im Fachwerk, kleine Beherbergungs- oder Hotelbetriebe. Hier z.B. ein Ferienpark „Grünes Meer“, der sich auf eine Vielzahl von Zimmern, Wohnungen und Häusern bezieht und durch weitere zentrale Angebote ergänzt wird.

Weiterhin ist auch der Umbau zu barrierefreien Ferienangeboten in den Neubauten im Kern auf eine weitere Zielgruppe gerichtet.

Traditionen, Grafen-Schloss und Schlosshof samt Park sollten in das Besichtigungs-Angebot für Gäste einbezogen werden.

3.10. Altersgerecht und barrierefrei bauen

Die historische Bausubstanz kann eine junge Zielgruppe, wie auch ältere Menschen ansprechen.

Das Bauen für junge Leute und junge Familien ist sicher einfacher, da auf Barrierefreiheit verzichtet werden kann und hierdurch mit großer Wahrscheinlichkeit der Bestand seltener angegriffen und umkonstruiert werden muss, was letztlich Kosten spart.

Das altersgerechte Bauen für ältere Menschen wird sich schwieriger gestalten und jeweils recht individuell abhängig von Bauherrschaft und Gebäudebestand angepasst werden müssen.

Die Nutzung der Gebäude durch die Eigentümer selbst stärkt dabei den Standort erheblich, da ein direkteres Interesse am Objekt selbst und an seiner direkten Umgebung besteht.

4. Teilbereiche

4.1. Auf der Planke / Untere Langgasse

Dieser Teilbereich umfasst vor allem die

einzelnen Objekte / Parzellen

- Auf der Planke 10-12
- Auf der Planke 1 / Untere Langgasse 6-8
- Untere Langgasse 16-26
- Untere Langgasse 12

Für diesen Bereich sind Sanierung, Abbruch und Ersatzbauten sowie Freiflächen und neue Wegeverbindungen vorgeschlagen.

Hierzu müssen das Eigentum an Grundstücken teilweise wechseln und auf die Stadt Laubach übergehen (neue Wegeföhrung) und die Flurstücke müssen neu geordnet werden oder zumindest ebenfalls an andere Eigentümer übergehen (u.a. Bereich „Eule“ und Rückseite Untere Langgasse 12).

Teilziele

Mit der Maßnahme kann eine Verbesserung des Ortsbilds an zentraler Stelle erreicht werden. Gleichzeitig wird damit eine Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erreicht.

Die Belichtungsmöglichkeiten für den Bestand und die Ersatzbauten werden verbessert und damit die Nutzungschancen für das Wohnen wie auch für Handel und Gewerbe. Auch die fußläufige Erschließung wird verbessert und gleichzeitig vorhandene Stellplatzflächen besser an die Altstadt angebunden. Zusätzliche Stellplätze werden zudem geschaffen. Zusammen mit der neuen Wegeverbindung kann auch besonders in diesem Bereich die Qualität der Freiflächen als Naherholungsbereich deutlich aufgewertet werden.

Einzelmaßnahmen

Einzelne Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind

- Wegeverbindung Parkplatz Bahnhofstraße-Auf der Planke-

Untere Langgasse

- Abbruch oder Abpflanzung der Garagenruine
- Stellplätze Untere Langgasse ordnen
- Stellplätze Untere Langgasse zusätzlich schaffen
- Attraktivität Gastronomie „Eule“ steigern
- Wohn- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums steigern durch Abbrüche von störenden Gebäuden
- Sanierungen
- Ersatzbebauungen



Abbildung 15: Traufständige Gebäudereihe an der „Planke“

Umsetzung

Grundlagen für eine Umsetzung sind

- Verhandlungen mit Eigentümern und Verfügbarkeit der Grundstücke
- Einbinden der privaten Akteure und Eigentümer für Sanierung u.a.
- Zustimmung/Abstimmung Denkmalpflege
- Planungsrechtliche und baurechtliche Situation klären
- Politischer Wille der Stadt und Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel
- Entwickeln von Entwürfen für die Teile des Teilbereichs und Kostenberechnung
- Fördermittel/Finanzierung klären

Die nächsten konkreten Schritte zur Realisierung sind

- Ankäufe durch Stadt u.a. / Sicherung der Durchführung
- Planungen
- ggf. (vereinfachte) Umlegung
- Denkmalschutzrechtliche und baurechtliche Anträge / Genehmigungen

Die Zustimmung seitens der Denkmalpflege erscheint grundsätzlich möglich. Begleitend wird eine intensive PR-Arbeit sinnvoll sein, weil das Vorhaben als Beispiel für weitere Vorhaben wirken sollte. Die Umsetzung der Baumaßnahmen Hochbau/Tiefbau erfolgt dann entsprechend Zeit- und Finanzierungsplan möglichst zeitnah.

4.2. Grünes Meer

Dieser Teilbereich umfasst die einzelnen Objekte / Parzellen

- Grünes Meer 6-14
- Grünes Meer 18-24

die zusammen mit den benachbarten Grundstücken einen halb privaten und halb öffentlichen Hof bilden.

Teilziele

Mit der Maßnahme wird die Verbesserung des Ortsbilds an einer wichtigen Stelle im wertvollen Gebäudebestand des Grünen Meers erreicht. Gleichzeitig erfolgt die Verbesserung der fußläufige Erschließung und möglichst zusätzliche Angebote für den ruhenden Verkehr.

Dies führt auch zu der gewünschten Steigerung der Attraktivität für das Wohnen. Die Freiraumgestaltung betrifft den privaten und den öffentlichen Raum.

Durch eine Flurneuordnung der kleinen Parzellen erfolgen eine Sicherung der Erschließung und ein Zusammenschluss von Grundstücken für einen einfacheren

Grundstücksverkehr und eine zweckmäßige und rechtssichere Erschließung.

Einzelmaßnahmen

Einzelne Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind

- Umbau des Hauses Keller (Nr. 18) zu Gartenhaus mit Freianlage
- Gestaltung/Überdachung Garage (Nr. 6)
- Stellplätze ordnen und einzelne Stellplätze schaffen
- Wohn- und Aufenthaltsqualität steigern durch innenhofartige, teilprivate Platzgestaltung
- Sanierung privater, angrenzender Gebäude, insbesondere Nr. 20-24



Abbildung 16: Blick in den Innenhof im „Grünen Meer“

Umsetzung

Grundlagen für eine Umsetzung sind

- Verhandlungen mit Eigentümern und Verfügbarkeit der Grundstücke
- Einbinden der privaten Akteure und Eigentümer für Sanierung, Außenanlagen u.a.
- Planungsrechtliche und baurechtliche Situation klären
- Zustimmung/Abstimmung Denkmalpflege
- Politischer Wille der Stadt und Bereitstellung der erforderlichen

- finanziellen Mittel
- Entwickeln von Entwürfen für den Teilbereich und Kostenberechnung
 - Fördermittel/Finanzierung

Die nächsten konkreten Schritte zur Realisierung sind

- Eigentümergegespräche und ggf. -wechsel zur Sicherung der Durchführung
- Planungen
- (vereinfachte) Umlegung
- Denkmalschutzrechtliche und baurechtliche Anträge/Genehmigungen

Die Zustimmung seitens der Denkmalpflege erscheint grundsätzlich möglich. Begleitend wird auch hier eine intensive PR-Arbeit sinnvoll sein. Die Umsetzung der Baumaßnahmen Hochbau / Tiefbau erfolgt entsprechend Zeit- und Finanzierungsplan.

4.3. Marktplatz

Dieser Teilbereich umfasst vor allem die einzelnen Objekte / Parzellen

- Platz mit H.-Nr. 6-12
- Straße mit H.-Nr. 1-5
- Übergang Kirchplatz und Straßeneinmündungen

Für die planerischen Überlegungen sind die baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des alten Rathauses zu klären und ggf. nach Alternativen für diesen Bau zu suchen. Außerdem sollte verlässlich geklärt werden, ob bei Änderungen am Platz und damit verbundenen neuen Gründungen mögliche unterirdische Gänge zu berücksichtigen sind. Mit einer umfassenden Beteiligung der Denkmalpflege bei entsprechenden Arbeiten ist zu rechnen.

Teilziele

Mit der Maßnahme wird die Verbesserung des Ortsbids an einer zentralen Stelle in

der Altstadt erreicht. Gleichzeitig erfolgen die Verbesserung der fußläufigen Erschließung und eine teilweise Verlagerung des ruhenden Verkehrs.

Die Maßnahme soll insgesamt zu einer Steigerung der Attraktivität der Innenstadt für den Handel und den Tourismus führen. Die Freiraumgestaltung betrifft den privaten und den öffentlichen Raum.

Die beabsichtigte Akzentsetzung im Zentrum der Altstadt scheint derzeit durch die Nutzung und den Zustand des ohnehin überproportionierten alten Raushauses gefährdet. Die Zukunft dieses Gebäudes und die entsprechenden Beeinträchtigungen für den Platz sollten im Zusammenhang mit gestalterischen und funktionalen Ambitionen für den Marktplatz geklärt werden.

Einzelmaßnahmen

Die Maßnahmen im Einzelnen sind

- Vollständige Umgestaltung des Marktplatzes
- Ggf. wesentliche Änderungen am alten Rathaus



Abbildung 17: Marktplatz

Umsetzung

Grundlagen für die Umsetzung sind

- Verhandlungen mit Anliegern und Gewerbetreibenden

- Einbinden der privaten Akteure und Eigentümer für Sanierung u.a.
- Planungen
- Zustimmung/Abstimmung Denkmalpflege
- Ggf. Klärung des Eigentums altes Rathaus
- Planungsrechtliche und baurechtliche Situation klären
- Politischer Wille der Stadt und Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel
- Entwickeln von Entwürfen für die Teile des Teilbereichs und Kostenberechnung
- Fördermittel/Finanzierung

Die nächsten konkreten Schritte zur Realisierung sind

- Planungen mit Bürgerbeteiligung / Bauanträge / denkmalschutzrechtliche Genehmigungen

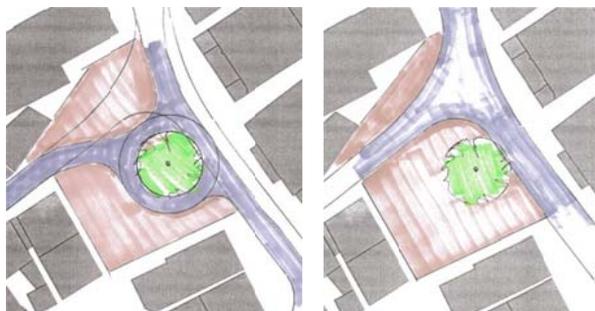


Abbildung 18: grundsätzliche Alternativen für die mögliche Umgestaltung des Markplatzes

Grundsätzlich sollte die Anbindung der Grünemannsgasse nicht infrage gestellt werden. Begleitend wird auch hier eine intensive PR-Arbeit sinnvoll sein. Die Umsetzung der Baumaßnahmen Hochbau/Tiefbau erfolgt entsprechend Zeit- und Finanzierungsplan.

4.4. Untere Langgasse / Grünemannsgasse

Dieser Teilbereich umfasst vor allem die einzelnen Objekte / Parzellen

- Grünemannsgasse 13
- Erschließung des Blockinneren Teilziele

Mit der Maßnahme wird eine Verbesserung der Belichtung und der Erschließung auf der Rückseite des Hochzeitshauses (Grünemannsgasse 13) und der benachbarten Häuser angestrebt. Gleichzeitig kann der vorhandene Fußweg durch den Block wieder hergestellt werden. Die Maßnahmen sind möglich, ohne das Ortsbild durch den Abbruch wertvoller Bausubstanz zu schwächen. Vielmehr wird durch das Abbrechen und Neugestalten zum Teil störende Verbauung aus jüngerer Zeit entfernt. Dies bietet auch die Möglichkeit zu einer Begrünung innerhalb der dicht bebauten Altstadt.



Abbildung 19: Blick in den Innenraum des Blocks von der Grünemannsgasse aus

Einzelmaßnahmen

Die Maßnahmen im Einzelnen sind

- Freimachen der Rückseite des Hochzeitshauses
- Erschließung von der Rückseite und Bereitstellen von Stellplätzen
- Begrünung, Freiflächengestaltung
- Fußweg herstellen (vgl. 4.6.)

Umsetzung

Grundlagen für die Umsetzung sind

- Verhandlungen mit Eigentümern und Verfügbarkeit der Grundstücke
- Ankauf Haus Nr. 13 und ggf. weiterer angrenzender Grundstücke
- Einbinden der privaten Akteure und Eigentümer für Sanierung u.a.
- Wegebau und Platzgestaltung
- Planungsrechtliche und baurechtliche Situation klären
- Zustimmung/Abstimmung Denkmalpflege
- Politischer Wille der Stadt und Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel
- Entwickeln von Entwürfen für die Teile des Teilbereichs und Kostenberechnung
- Fördermittel/Finanzierung

Die Zustimmung der Denkmalpflege zu diesem Vorgehen erscheint möglich.

Die nächsten Schritte zur Realisierung sind

- Haus- und Grunderwerb
- Planung für Gebäude und neue Erschließung
- Denkmalschutzrechtliche und baurechtliche Anträge/Genehmigungen
- (vereinfachte) Umlegung
- Teilabbruch
- Tiefbau und Platzgestaltung

Begleitend wird wieder eine intensive PR-Arbeit sinnvoll sein. Die Umsetzung der Baumaßnahmen Hochbau/Tiefbau erfolgt entsprechend Zeit- und Finanzierungsplan. Die Maßnahme bietet sich an für eine zeitnahe Umsetzung.

4.5. Parkdeck Obergasse

Dieser Teilbereich umfasst vor allem die einzelnen Objekte / Parzellen

- Parkdeck
- Erschließung und Treppe vom Marktplatz
- Wildemannsgasse 4

Die Ausführung der Anlage ist ca. 30 Jahre

alt. Verbesserungsbedarf besteht bei der angemessenen Gestaltung des Parkdecks mit seinen rückwärtigen Hauseingängen, bei der Außentreppe und den Verbindungswegen zum Marktplatz sowie beim baulichen Lückenschluss an der Wildemannsgasse.

Teilziele

Mit der Maßnahme soll eine Verbesserung des Ortsbilds, der Aufenthaltsqualität und eine hohe Funktionalität der Stellplatz-Anlage und rückwärtigen Erschließung der Gebäude erreicht werden. Die bestehende räumliche Lücke an der Wildemannsgasse soll wieder geschlossen werden. Die Wertigkeit der Außenanlage für den Fußgängerverkehr soll gesteigert werden, um auch hier eine höhere Aufenthaltsqualität zu erreichen. Die Anzahl der Stellplätze soll in der vorhandenen Größenordnung erhalten werden.

Einzelmaßnahmen

Die Maßnahmen im Einzelnen sind

- Wegeverbindung Marktplatz-Obergasse verbessern, sanieren, gestalten
- Gestaltung des Parkdecks und der Gebäude- / Wohnungszugänge
- Stellplätze Parkdeck ordnen
- Freifläche aufwerten / erweitern
- Lückenbebauung Wildemannsgasse



Abbildung 20: Parkdeck im Häuserblock zwischen Marktplatz und Obergasse

Umsetzung

Grundlagen für die Umsetzung sind

- Verhandlungen mit Eigentümern
- Einbinden der privaten Akteure und Eigentümer für Sanierung u.a.
- Zustimmung / Abstimmung
Denkmalpflege
- Planungsrechtliche und baurechtliche Situation klären
- Politischer Wille der Stadt und Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel
- Mitfinanzierung auch durch Private
- Entwickeln von Entwürfen für die Teile des Teilbereichs und Kostenberechnung
- Fördermittel/Finanzierung

Die nächsten Schritte zur Realisierung sind

- Planungen
- Klärung der Finanzierung
- Denkmalschutzrechtliche und baurechtliche Anträge/Genehmigungen

Begleitend wird wieder eine intensive PR-Arbeit sinnvoll sein. Die Umsetzung der Baumaßnahmen Hochbau/Tiefbau erfolgt entsprechend Zeit- und Finanzierungsplan.

4.6. Sonstiges

Obere Langgasse

Dieser Teilbereich umfasst die gesamte Straßenlänge

- Obere Langgasse 1-25

Teilziele

Mit der Maßnahme wird die Verbesserung des Ortsbilds in der wichtigsten Zufahrtsstraße zur Altstadt erreicht. Gleichzeitig erfolgt die Verbesserung der fußläufigen Erschließung mit barrierefreiem Bereich in der Straße. Das Angebot für den ruhenden Verkehr wird erhalten.

Die Maßnahme soll insgesamt zu einer Steigerung der Attraktivität der Innenstadt für den Handel, Gastronomie und den Tourismus sowie auch für die Wohnnutzung führen. Die Freiraumgestaltung betrifft den privaten und den öffentlichen Raum.

Einzelmaßnahmen

Die Maßnahmen im Einzelnen sind

- Barrierefreier Umbau des Straßenraums für Fußgänger
- Stellplätze Obere Langgasse ordnen
- Gastronomisches Angebot erhalten und möglichst weiter entwickeln
- Sanierungen bei Bestandsgebäuden



Abbildung 21: kleine Aufweitung der Straße „Obere Langgasse“

Umsetzung

Grundlagen für die Umsetzung sind

- Verhandlungen mit Eigentümern und Verfügbarkeit der Grundstücke
- Einbinden der privaten Akteure und Eigentümer für Sanierung u.a.
- Zustimmung / Abstimmung
Denkmalpflege
- Planungsrechtliche und baurechtliche Situation klären
- Politischer Wille der Stadt und Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel
- Fördermittel/Finanzierung

Die Zustimmung zu den barrierefreien Umbauten an der Straßenoberfläche liegt vor. Die nächsten konkreten Schritte zur Realisierung sind

- Planungen
- Denkmalschutzrechtliche Anträge/Genehmigungen
- Tiefbau- und Freianlagenplanung

Begleitend wird wieder eine intensive PR-Arbeit sinnvoll sein. Die Umsetzung der Baumaßnahmen Hochbau/Tiefbau erfolgt entsprechend Zeit- und Finanzierungsplan.

Sonstige wichtige Maßnahmen stellen die Herstellung und Aktivierung von Fußwegen zur Erschließung der Altstadt dar. Hierzu gehören in erster Linie die Wege

- Blockquerung Grünemannsgasse
- Verbindungsweg Grünes Meer - Schlosspark



Abbildung 22: Schwarze Ellergasse an der Grenze zum Schlosspark

Die Wegeverbindungen dienen der bequemen fußläufigen Erschließung. Der Verbindungsweg vom Grünen Meer in den Schlosspark schafft eine kurze Wegeverbindung für die Bewohner ins Grüne, das ja bei der dichten Bebauung des Grünen Meeres weitgehend fehlt.

Teilziele

Mit der Maßnahme soll eine Verbesserung

der Anbindung des Quartiers Grünes Meer an den Schlosspark erreicht werden. Die fußläufigen Verbindungen schaffen Nähe und Nachbarschaft.

Einzelmaßnahmen

Die Maßnahmen im Einzelnen sind

- Blockerschließung Grünemannsgasse wieder herstellen
- Wegeverbindung zum Schlosspark

Grundlagen für die Umsetzung sind

- Planung
- Zustimmung/Abstimmung Denkmalpflege
- Verhandlungen mit Eigentümern und Verfügbarkeit der Grundstücke

Die Zustimmung der Denkmalpflege zu diesem Vorgehen erscheint möglich.

Die nächsten Schritte zur Realisierung sind

- Grunderwerb
- Planung für die neue Erschließung
- Denkmalschutzrechtliche Anträge / Genehmigungen

Begleitend wird wieder eine intensive PR-Arbeit sinnvoll sein. Die Umsetzung der Baumaßnahmen Hochbau/Tiefbau erfolgt entsprechend Zeit- und Finanzierungsplan.

5. Aktivierung und weitere Handlungsempfehlungen

Es wurde bereits deutlich, dass derzeit günstige Rahmenbedingungen herrschen, die eine Aktivierung von Altbausubstanz im historischen Stadtkern in namhaften Umfang möglich erscheinen lassen. Trotz der Fördermöglichkeiten durch die Dorfentwicklung, die Stadt Laubach und weitere Fördermittelgeber, werden ohne eine aktivierende Ansprache der Zielgruppe der privaten Eigentümer die Möglichkeiten nur von einzelnen genutzt werden. Eine erforderliche „kritische“



Masse an konkreten Vorhaben, die die Reaktivierung der Altstadt schließlich von selbst laufen lässt, wird hierdurch noch nicht erreicht. Außerdem ist damit zu rechnen, dass sich die für Immobilienerwerb günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in sehr absehbarer Zeit wieder ändern werden. Das wäre das Ende oder zumindest eine entscheidende Erschwerung der Stadtkernentwicklung.

Für eine erfolgreiche Entwicklung sind eine Bewerbung des Angebots und eine aktive und gezielte Ansprache potenzieller Investoren und Bauherrschaften erforderlich. Nur durch die breite Beteiligung auch der privaten Eigentümer und Bauherrschaften ist mit einer nachhaltig erfolgreichen städtebaulichen Entwicklung zu rechnen.

Die begonnene aktivierende Beratung und das Leerstandsmanagement der Stadt sollten daher beibehalten und gezielt und noch intensiver eingesetzt werden. Die Stadt hat hierfür personell vorgesorgt.

Weitere Möglichkeiten einer Beschleunigung und Umsetzung wären durch einen professionellen externen Dienstleister und Immobilien-Entwickler für die Entwicklung denkbar. Hierbei könnte unter der Regie der Stadt gezielt Gebäude aufgekauft werden, ohne dass sie selbst den städtischen Haushalt damit belasten müsste. Die Gebäude müssen im Rahmen von Pilotprojekten schnellstmöglich saniert und am Markt angeboten werden.

Die bekannten Entwicklungshemmnisse

- Risiko durch unklaren Sanierungsbedarf
- Umbaubebedarf
- Nachbarschaftliche Aspekte
- Baurecht und Abstandsregeln
- Parzellierung
- Denkmalschutz

müssen möglichst früh durch eine von der Stadt koordinierte Betreuung aus dem

Weg geräumt werden.

Begleitend muss für die Altstadt geworben werden. Wenn das Wohnen in alten Fachwerkhäusern z.B. genauso „angesagt“ ist, wie das Wohnen in Lofts im städtischen Raum, wären mehr Interessenten zu finden. Ausschlaggebend bleiben die gute Beratung und gute, sanierungserfahrene Architekten, die die Baumaßnahmen konstruktiv und gestalterisch sicher sowie auch kostensicher begleiten.

Weitere besondere Angebote speziell für diesen Standort (z.B. besonders schnelles Internet vorrangig) sind denkbar.

Ein zusätzlicher Impuls könnte durch eine ergänzende oder neue Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung in der Altstadt erfolgen, die dauerhaft von vielen Menschen benötigt wird.

Es sollten rechtzeitig die Weichen für weitere Fördermöglichkeiten nach und über die aktuelle Dorfentwicklung hinaus gestellt werden.

6. Kosten- und Finanzierungsplan

Die Tabelle im Anhang ist als Gesamtübersicht zur Vermittlung einer Größenordnung des Gesamtinvestitionsbedarfs gedacht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können nur ungefähre Angaben zu den Maßnahmen und zu deren Umfängen und damit den Kosten im Einzelnen gemacht werden. Die Tabelle kann daher auf dem derzeitigen Stand der Bestandsaufnahme, Analyse und des vorgeschlagenen Entwicklungsweges nur eine Größenordnung vorgeben.

Aus der Tabelle geht allerdings bereits im Vorfeld hervor, dass mit ganz erheblichen finanziellen Anstrengungen der Stadt und privater Eigentümer und Investoren gerechnet werden muss.

7. Anhang

Karten

Übersichtsplan Lage im Raum, Karte M. 1:25000 (Grundlage TK 25 Hessen)

Übersichtsplan Untersuchungsgebiet, Karte M. 1:5000 (Grundlage ALK)

Themenkarten zu Bestand und Analyse, Karten M. 1:1.500 (Grundlage ALK)

Denkmalschutz / Bebauungsplan Kernstadt

Infrastruktur

Leerstand / entbehrliche Bausubstanz

Plätze, Grün- und Spielflächen, Wegeverbindungen

Vorhandene Ersatzbauten

Raumkanten

Teilbereichspläne, Karten M. 1:750 (Grundlage ALK)

Übersichtsplan

Grünes Meer

Auf der Planke / Untere Langgasse

Untere Langgasse / Grünemannsgasse

Marktplatz

Parkdeck / Wildemannsgasse

Abbildungen

Wappen, Stadt Laubach

Abb. 2, Wikipedia

Abb. 3, 4, plusConcept nach Angaben der Stadt Laubach

Abb. 5, Hessenkarte, Lagis Hessen

Abb. 7, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Laubach

Abb. 8, 18, plusConcept auf Grundl. der ALK der Stadt Laubach, Amt f. Bodenmanagement

Abb. 9, Historische Karte der Stadt Laubach, Lagis Hessen

Fotos, plusConcept / Schnarr

Tabelle, Kosten- und Finanzierungsplan, plusConcept



Anlage Kosten- und Finanzierungsplan

MNr.	Bezeichnung Maßnahme	Kosten EUR	FöM EUR	EigA EUR	Kost.träger	FöM geber
05*	Marktplatz	500.000	300.000	200.000	Stadt	DE
06*	Umbau Obere Langgasse	500.000	300.000	200.000	Stadt	DE
03*	Neuordnung Planke, Weg	100.000	60.000	40.000	Stadt	DE
	Neuordnung Planke, Geb.	600.000	135.000	465.000	Privat/Stadt	DE
	Ankauf Altbauten Planke	300.000	180.000	120.000	Stadt	DE
	Abbruch Altbauten Planke	150.000	90.000	60.000	Stadt	DE
04*	Parkdeck	100.000	60.000	40.000	Stadt	DE
06*	Neue Fußwege	50.000	30.000	20.000	Stadt	DE
01*	Freiflächen Privat GrünM	25.000	7.500	17.500	Privat	DE
	Freiflächen Privat Planke	12.000	3.500	8.500	Privat	DE
02*	Block Hochzeitshaus Kauf	100.000	0	100.000	Stadt	ohne
	Teilabbruch	50.000	30.000	20.000	Stadt	DE
	Sanierung Haus 13	400.000	240.000	160.000	Stadt	DE
	Erschließung, Freifläche	150.000	90.000	60.000	Stadt	DE
P**	Gebäudesanierung Privat	2.000.000	540.000	1.460.000	Private	DE
	Abbruch Privat	150.000	45.000	105.000	Private	DE
	Ersatzbauten Privat	1.200.000	175.000	1.025.000	Private	DE
	Summen	6.387.000	2.286.000	4.101.000		

* überschlägige Kostenschätzung aufgrund von Kenndaten und angenommener Größe mit Förderquote ca. 60 % (Förderung ggf. auch über andere Programme erforderlich)

** überschlägige Kostenschätzung mit angenommener Anzahl von Objekten und Förderquote ca. 30 % bei maximaler Förderung von 45.000 EUR (KDs) und 35.000 EUR bei Ersatzbauten

Die Ansätze für die Kosten und besonders auch für die Fördermittel sind bei Konkretisierung des jeweiligen Vorhabens zu überprüfen und fortzuschreiben.