



8 Hauptbahnhof

2

9

3

1

7

4

6

5

ISEK 2040 TEIL B PLANUNGSLUPEN



Lohr a. Main
... einfach märchenhaft!



HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Impressum



Stadt Lohr a.Main
1. Bürgermeister Dr. Mario Paul
Schlossplatz 3
97861 Lohr a. Main

fon: 0 93 52.848-0
mail: stadt@lohr.de
web: www.lohr.de



Oeggstraße 2
97070 Würzburg

fon: 0931 . 99 11 42 52
mail: info@haines-leger.de
web: www.haines-leger.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin SRL
DGNB Registered Professional

Carola Ammersbach
B. A. Architektur, M. Eng. Stadtplanung

Mandy Marginean
Dipl.-Ing. (TU) für Landschaftsarchitektur

Im Auftrag der Stadt Lohr a.Main
Entwurf – Stand Juli 2025 redaktionell
ergänzt am 24.07.2025

in Kooperation mit:

CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Straße 45
80333 München

Tel.: 089 55118 154
Fax: 089 55118 250
E-Mail: cima.muenchen@cima.de

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen, Pläne und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA erstellt worden.

Die Digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Stadt zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Bilanz der Sanierung	7
2	Planungslupen	13
	Übersicht	15
	1. Schloßplatz, Kellereigasse und Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus	17
	2. Krankenhausareal	39
	3. Postareal	69
	4. Areal Stadtbahnhof	77
	5. Schulachse	93
	6. Fischerviertel	105
	7. Mainländer + Jahnstraße	117
	8. Hauptbahnhof	129
	9. Verknüpfung Bosch Rexroth	141
3	Gebietsabgrenzungen und Maßnahmenvorschläge Altstadt	150



1 Bilanz der Sanierung

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Stadt Lohr a. Main verschiedene Sanierungsgebiete ausgewiesen, die vor allem die Altstadt sowie angrenzende Bereiche umfassen. Im folgenden Kapitel werden die bestehenden Sanierungsgebiete und Bebauungspläne dargestellt und ein Zielkonzept für die zukünftige Weiterführung der Sanierungsarbeiten entwickelt.

Abb. 001: Orthofoto (Stadt Lohr a.Main)

1 Bilanz der Sanierung

Ausgangslage Sanierungsgebiete

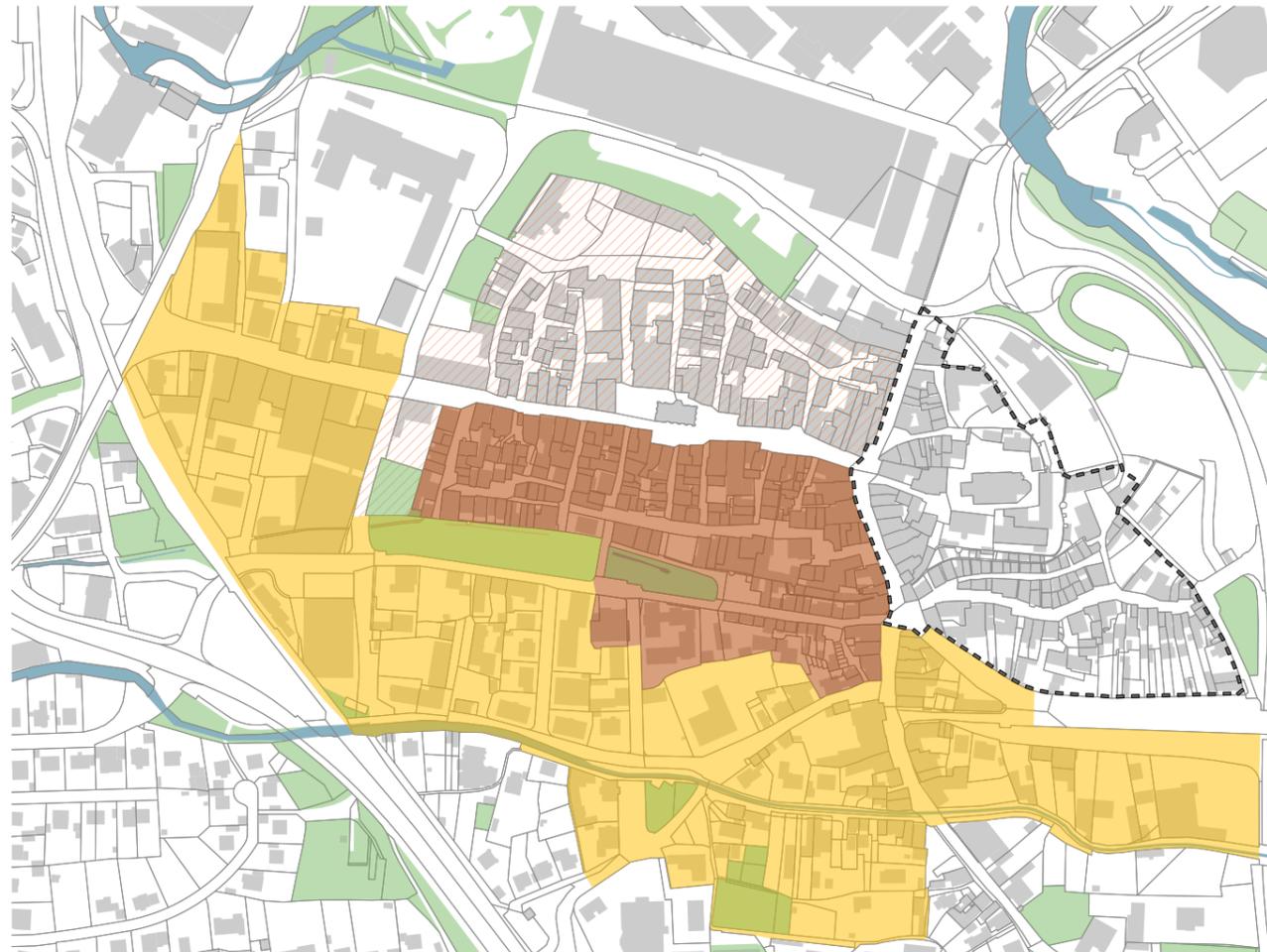


Abb. 002: Darstellung aktuelle Sanierungsgebiete

	Untersuchungsgebiet „Altstadt“ (2005)	
	Sanierungsgebiet I „Altstadt-Nord“	--> aufgehoben
	Sanierungsgebiet III „Altstadt-Süd“	--> verlängert bis 2026 1989, umfassendes Verfahren
	Sanierungsgebiet IV „Erweiterung Südliche und Westliche Altstadt“	--> verlängert bis 2026 1999, vereinfachtes Verfahren
	Sanierungsgebiet II „Brauereistraße“	--> außerhalb Planungsgebiet

Bebauungspläne

In Lohr a. Main wurden für die Sanierungsgebiete „Altstadt Nord“ und „Altstadt Süd“ sowie angrenzende Bereiche mehrere Bebauungspläne erstellt. Diese Pläne regeln die städtebauliche Entwicklung und sind noch rechtskräftig.

- Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Nord“ – November 1989: Dieser Plan betraf das Sanierungsgebiet I „Altstadt Nord“ und ist mittlerweile aufgehoben.
- Bebauungsplan Nr. 62 „Altstadt Süd“ – 2004: Dieser Plan umfasst einen großen Teil des Sanierungsgebiets III „Altstadt Süd“.
- Bebauungsplan „Umgriff Grundschule“ – 2005: Dieser Plan betrifft den südlichen Teil des Sanierungsgebiets III sowie Teile des Sanierungsgebietes IV (Erweiterung südliche und westliche Altstadt).
- Bebauungsplan „Häfnergasse-Änderung“ – 2003: Dieser Plan bezieht sich auf den östlichen Teil des Sanierungsgebiets III „Altstadt Süd“.
- Bebauungsplan „Kaibachgärten“ – 2006: Dieser Plan deckt den südlichen Teil des Sanierungsgebietes IV (Erweiterung südliche und westliche

Altstadt) ab.

In den Bebauungsplänen sind unter anderem folgende Aspekte geregelt:

- Firstausrichtungen und Verkehrsflächen
 - Einfriedungen in Form hoher Mauern mit Hof-toren
 - Bepflanzungen wie Mauergrün und Einzelbäume auf überbaubaren Grundstücksflächen
 - Dachformen umfassen Steildächer bis 62 Grad sowie Sattel- und Krüppelwalmdächer. Mansard- und Walmdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit Neigungen unter 45 Grad
 - Die Bauweise ist geschlossen oder teilweise halb offen, mit 2-3 Vollgeschossen
 - Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet
 - Private Grundstücksflächen und Gemeinschaftsflächen für offene oder überdachte Stellplätze
- Diese Regelungen sollen die historische Struktur der Altstadt bewahren, gleichzeitig aber auch eine moderne und funktionale Nutzung der Flächen ermöglichen.

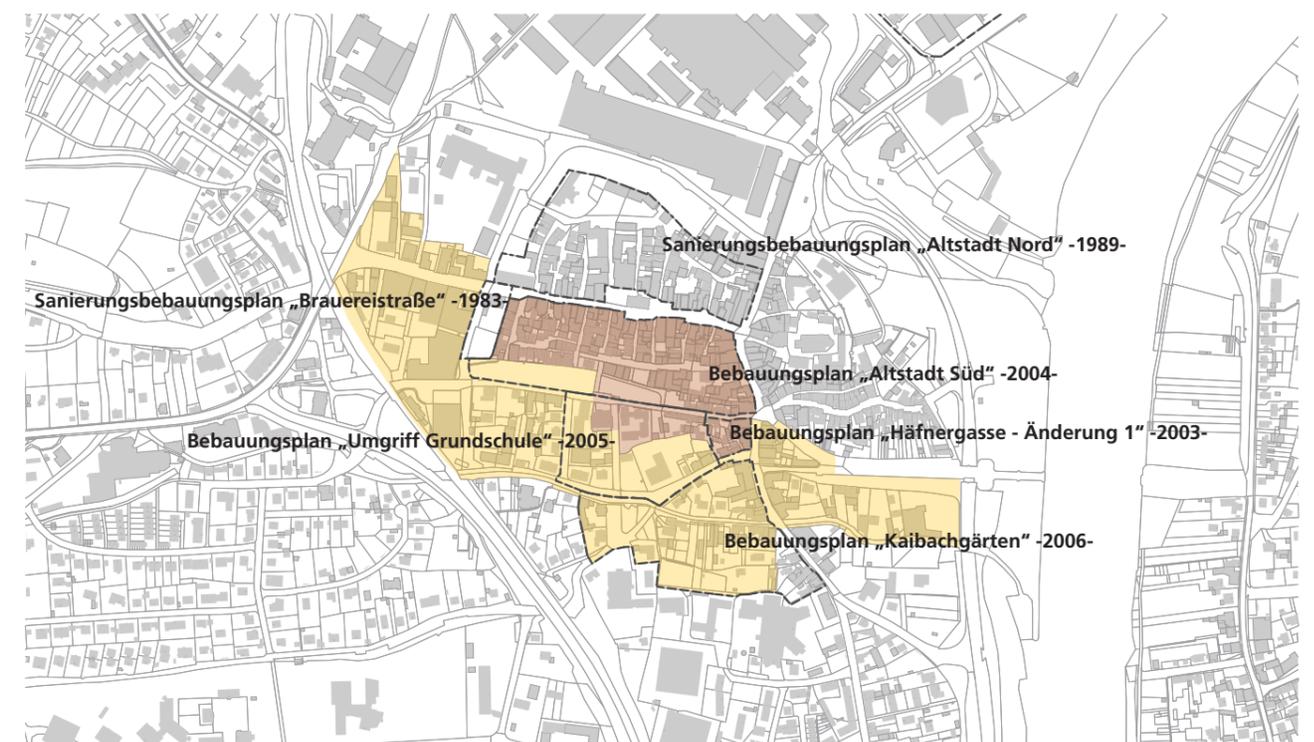


Abb. 003: Aktuelle Sanierungsgebiete mit Bebauungspläne

1 Bilanz der Sanierung

Ausgangslage

Baugestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm



Abb. 004: Geltungsbereich Bau- und Werbeanlagensatzung 2001

Die „**Satzung der Stadt Lohr über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen (Bau- und Werbeanlagensatzung)**“ wurde am 12. Mai 2001 bekannt gemacht und ist seither rechtskräftig. Ihr Geltungsbereich erstreckt sich über die innere Altstadt von Lohr, einschließlich des Sanierungsgebiets III (SG III) sowie des mittlerweile aufgehobenen Sanierungsgebiets I (SG I). Darüber hinaus umfasst die Satzung das Fischerviertel, das bereits im Jahr 2005 Teil des Untersuchungsgebiets „Altstadt Ost“ war (siehe Abbildung: Baugestaltungssatzung). Da in der Satzung keine zeitliche Befristung festgelegt wurde, besitzt sie weiterhin Gültigkeit.

Im Jahr 2002 führte die Stadt Lohr a. Main ein **kommunales Förderprogramm** ein, um private Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Die Stadt bietet umfassende Beratungen für interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Antragstellung, der Entwicklung von Sanierungskonzepten, den Förderverfahren, den Förderbedingungen und dem förderfähigen Umfang der Sanierungen an.

Bilanz

Die Stadt Lohr a. Main hat über mehrere Jahrzehnte hinweg verschiedene Sanierungsmaßnahmen in mehreren festgelegten Sanierungsgebieten durchgeführt. Nachfolgend wird eine Bilanz der durchgeführten Maßnahmen in den jeweiligen Sanierungsgebieten gezogen:

Sanierungsgebiet I „Altstadt Nord“

- Zeitraum der Sanierung: 1971–2002
- Aufhebung: 2009 vollständig aufgehoben
- Umgesetzte Einzelmaßnahmen: 65 Maßnahmen

Sanierungsgebiet III „Altstadt Süd“

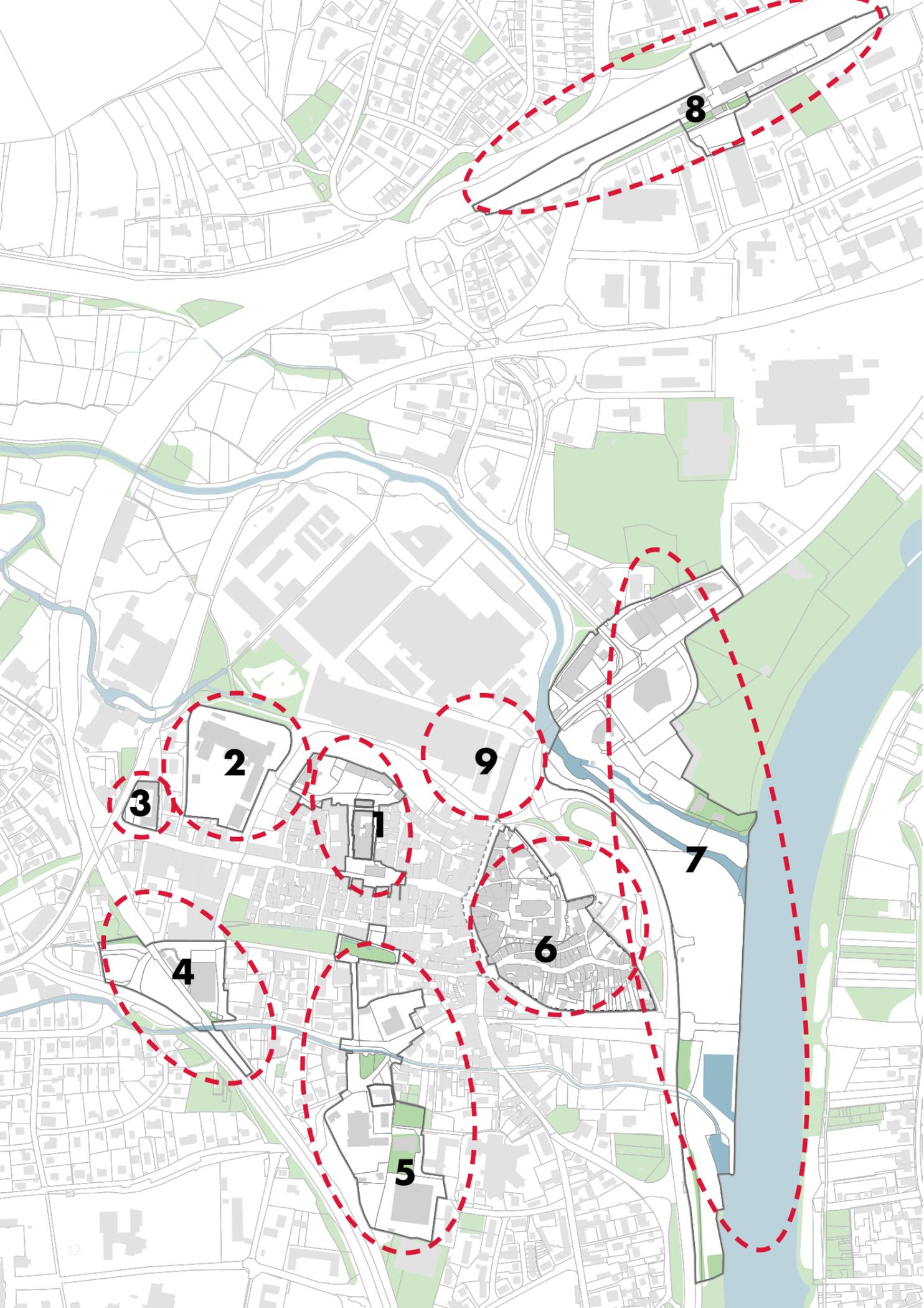
- Zeitraum der Sanierung: 1971–2012
- Abgerechnete Einzelmaßnahmen: 9 Maßnahmen
- Details zu den Einzelmaßnahmen:
 - Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung von Ausgleichsbeiträgen
 - Generalsanierung des Baltershofes 4

Nicht durchgeführte Sanierungsmaßnahmen aus dem ISEK 2030

- Aufwertung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds als Visitenkarte der Stadt Lohr a. Main
- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Schloßgrabens und des Schloßplatzes (Wasserspiel, Neuordnung Stellplatzangebot, Neugestaltung Biergarteneinfassung)
- Umgestaltung Stadtbücherei Altes Rathaus
- Machbarkeitsstudie für die zukünftige Nutzung des Post-Areals mit Ausrichtung auf Mischnutzung
- Machbarkeitsstudie für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft und des Bestandsgebäudes Parkdeck

Sanierungsgebiet IV „Erweiterung südliche und westliche Altstadt“

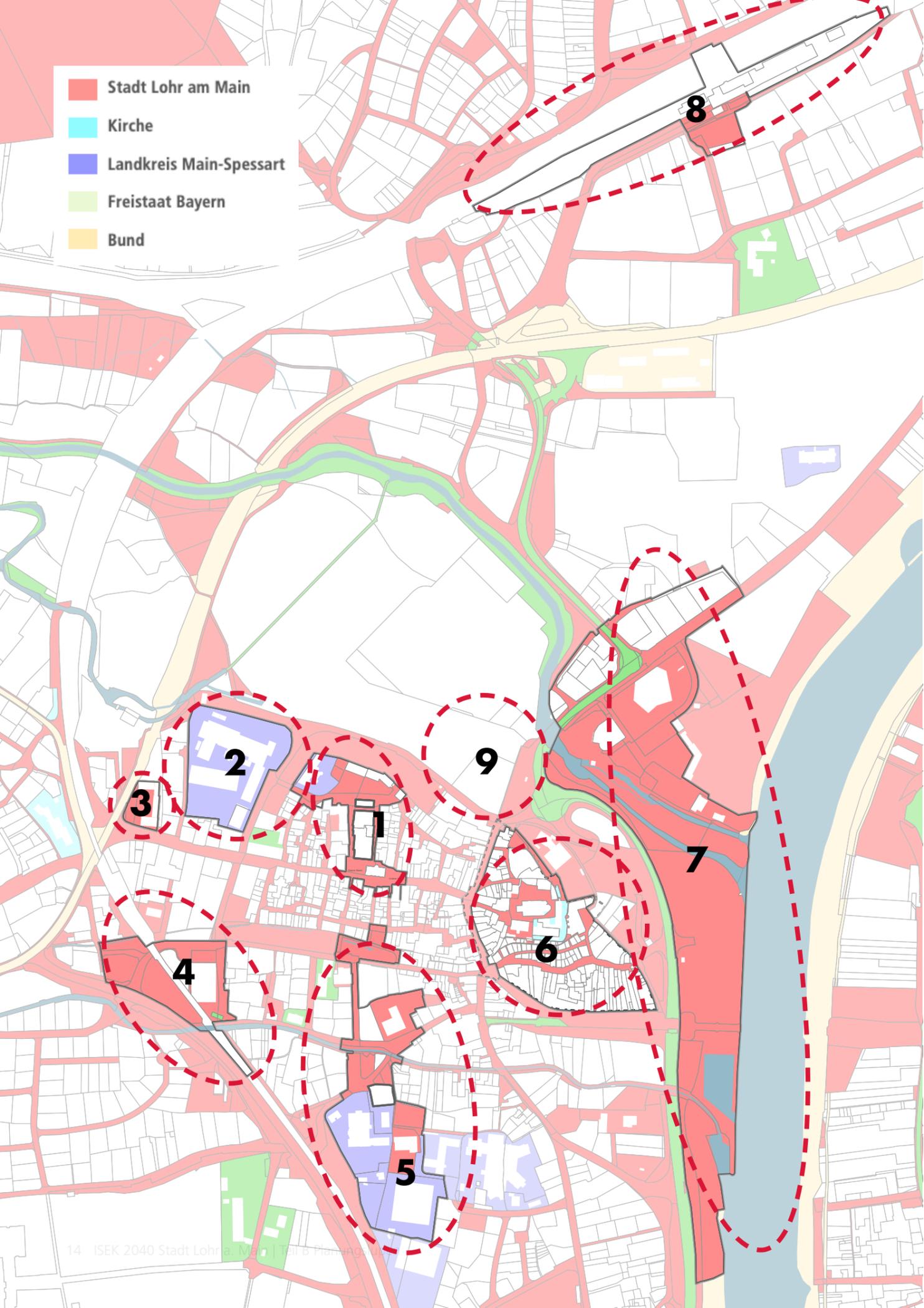
- Zeitraum der Sanierung: Seit 1999
- Durchgeführte Neugestaltungen:
 - Neugestaltung der Anlage- und Grabenstraße
 - Neugestaltung der Erthalstraße
 - Neugestaltung der Kaplan-Höfling-Straße 14
 - Neugestaltung der Ludwigstraße
 - Neugestaltung des Bürgermeister-Keßler-Platzes, Bauabschnitt 1 (2009)
- Einzelmaßnahmen:
 - Einzelhandelsentwicklungskonzept
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2012
- Leerstandsmanagement zur Reduzierung und Beseitigung von innerstädtischen Leerständen/Teilleerständen



2 Planungslupen

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK 2040) werden verschiedene relevante Entwicklungsräume innerhalb der Kernstadt vertiefend untersucht. Ziel ist es, mit den sogenannten „Planungslupen“, beispielhafte Strategien, Konzepte und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der einzelnen Bereiche aufzuzeigen.

Abb. 005: Übersicht Planungslupen



2 Planungslupen

Übersicht/ Eigentumsverhältnisse

- 1. Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus
- 2. Krankenhausareal
- 3. Postareal
- 4. Areal Stadtbahnhof
- 5. Schulachse
- 6. Fischerviertel
- 7. Mainländer + Jahnstraße
- 8. Hauptbahnhof
- 9. Anknüpfung Bosch Rexroth

Abb. 006: Eigentumsverhältnisse

2 Planungslupen

1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Der Schloßplatz ist dominiert vom Lohrer Schloss. Umringt von weiteren historischen und denkmalgeschützten Gebäuden stellt der weitläufige Platz noch heute das Herzstück Lohrs dar.

Die Kellereigasse verbindet den Schloßplatz im Norden mit dem südlich gelegenen Oberen Markt und bildet eine wichtige Achse im Lohrer Stadtgefüge.

Das Alte Rathaus (1599 - 1602 im Stil der Renaissance erbaut) befindet sich in zentraler Lage auf dem Oberen und Unteren Markt und beherbergte einst eine Markthalle. Heute dient es als Veranstaltungsraum der Stadt Lohr für Ausstellungen, Lesungen und Konzerte, während in den oberen Stockwerken die Stadtbücherei und Räume der städtischen Sing- und Musikschule untergebracht sind.

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Stadtbildprägende Dominante (identitätsstiftend): Der Platz ist ein zentrales Element im Stadtbild und trägt maßgeblich zur Identität der Stadt bei.
- Raumprägender Baumbestand: Der Baumbestand verleiht dem Platz eine prägnante und angenehme Atmosphäre.
- Innerörtliche Grünflächen: Die vorhandenen Grünflächen innerhalb des Platzes bieten eine willkommene Erholungsmöglichkeit und tragen zur Lebensqualität bei.
- Die denkmalgeschützten Gebäude und die historische Bedeutung des Platzes verleihen ihm eine einzigartige ästhetische und kulturelle Qualität.

Schwächen

- Geringe Aufenthaltsqualität: Die derzeitige Gestaltung und Nutzung des Platzes lädt nur wenig zum Verweilen ein.
- Verkehrsbelastung durch ruhenden Verkehr: Der ruhende Verkehr belastet den Platz und beeinträchtigt seine Nutzung als Aufenthaltsort.
- Zuwegung zum Schlossplatz: Die verkehrliche Zuwegung vom Krankenhaus (Grafen-von-Rieneck-Straße) ist unübersichtlich – insbesondere im Bereich der Zufahrt zur Notaufnahme und der Haaggasse.
- Die Mauer im östlichen Platzbereich (Außengastronomie) teilt den Platz und mindert somit seine räumliche und funktionale Einheit.
- Überschwemmungen auf dem Schloßplatz durch Starkniederschläge bis zu 0,5 m Tiefe.

Potenziale

- Wanderwege und Radwege, die über den Platz führen bieten die Möglichkeit, diesen als zentralen Knotenpunkt im Wander- und Radwegenetz zu etablieren und somit seine Frequentierung zu steigern.
- Gestalterische Hervorhebung der Kellereigasse als wichtige Verbindungsachse Schloßplatz / Oberer Markt

Restriktionen

- Das starke Gefälle am Stadtgraben erschwert die Nutzung und Erlebbarkeit dieses Grünbereichs.
- Auf dem Platz muss auch zukünftig eine Buswendemöglichkeit vorgesehen und das Freihalten der Feuerwehrezufahrten berücksichtigt werden.

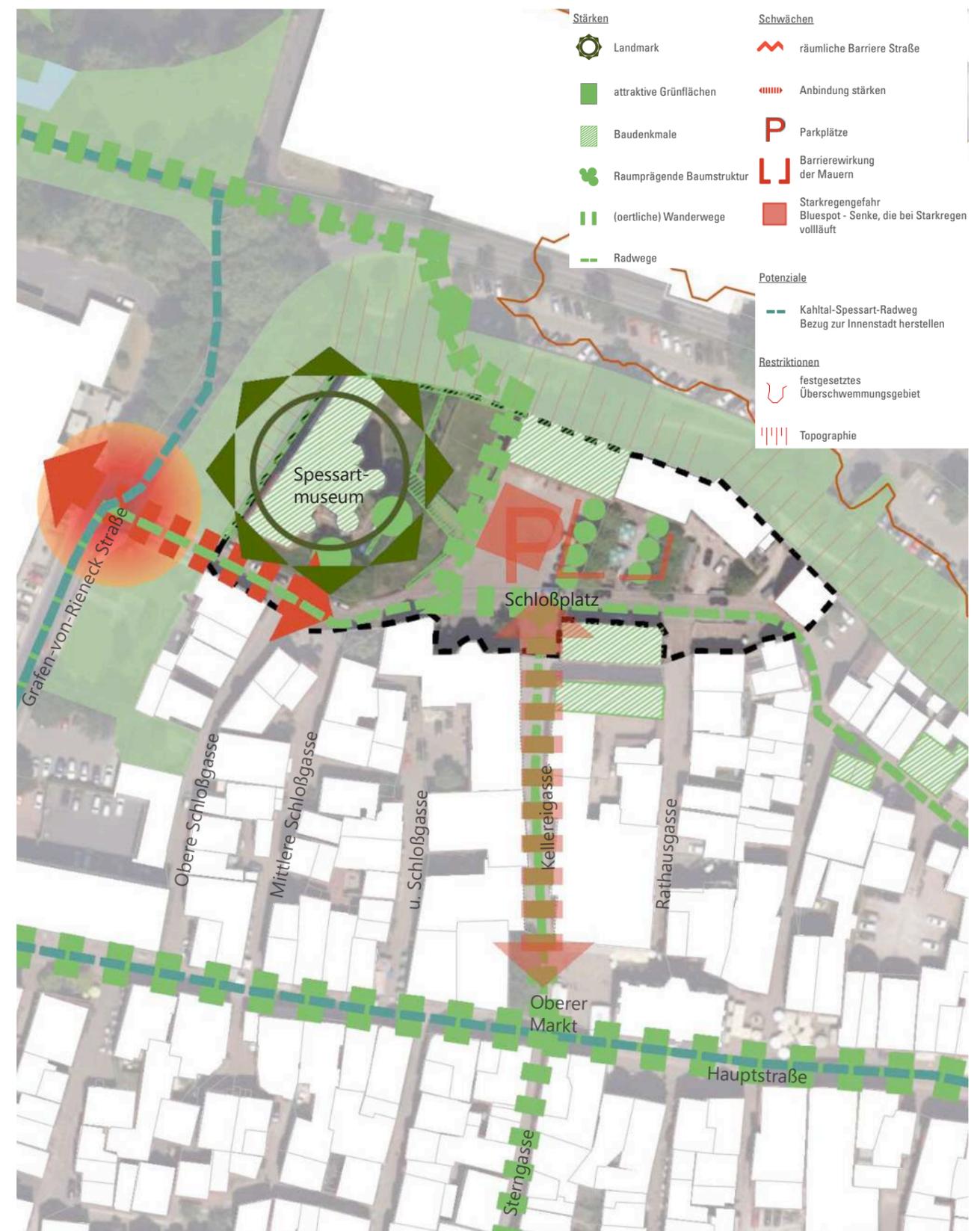


Abb. 008: SWOT-Analyse Schloßplatz

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus



Abb. 009: Blick von Westen auf den Schloßplatz



Abb. 010: Lohrer Schloß mit Spessartmuseum



Abb. 011: Kellereigasse



Abb. 012: Ruhender Verkehr mit Mauer im östlichen Bereich

Bestandsanalyse/ Zielsetzungen

Erhöhung der Aufenthaltsqualität

- **Außenbereich der Gastronomie zum Platz hin öffnen:** Durch den Rückbau der Mauer kann der Außenbereich des Gastronomiebetriebes besser in den Platz integriert werden, was die Verweildauer und Attraktivität erhöht.
- **Eine flexible Nutzung des Platzes** als Veranstaltungs-/ Aufenthaltsfläche bei gleichzeitiger Reduktion des ruhenden Verkehrs kann die Verweilqualität verbessern.
- **Der Platz soll so gestaltet werden, dass er für unterschiedliche Veranstaltungen nutzbar** ist, um die Attraktivität und Frequentierung zu erhöhen und gleichzeitig den funktionalen Ansprüchen (Buswendeplatz, Feuerwehrstellplatz) zu entsprechen.
- **Die Zugänglichkeit der Grünanlagen** im Burggraben soll verbessert werden, um den Grünbereich in den Platz einzubeziehen.
- **Kellereigasse einbeziehen:** Die Achse Schloßplatz/ Marktplatz soll gestalterisch hervorgehoben werden, beispielsweise durch mobiles Grün, Fassadenbegrünung und Lampions, ähnlich der Gestaltung der Oberen Schlachthausgasse.

- **Die Einführung von Stadtmöbeln und anderen Gestaltungselementen** wie Bänken oder Brunnen kann den Platz funktionaler und attraktiver für verschiedene Nutzungsansprüche gestalten.
- Durch gezielte Maßnahmen sollen **neue Nutzungen entlang der Platzränder** entstehen, um eine erhöhte Aufenthaltsqualität und eine bessere Integration des Platzes in das städtische Leben zu fördern. Zudem kann das mobile „Schoppenwägle“ getestet werden, um die Verweildauer und Aufenthaltsqualität zu erhöhen. So können Events wie „Brückenhocker“ in Gemünden oder in Karlstadt am Main etabliert werden („Schloßschoppen“).

Klimaanpassung

- **Regenwasserretention:** Schaffung von Retentionsflächen zum Auffangen von Starkregen.

Der Schloßplatz soll zu einem attraktiven, lebendigen und klimagerechten Ort entwickelt werden, der sowohl die historische Bedeutung respektiert als auch moderne Anforderungen erfüllt.

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Das historische, denkmalgeschützte Alte Rathaus ist ein stadtbildprägendes Gebäude, das wesentlich zur Identität Lohrs beiträgt und Touristen sowie Bewohner anzieht. Der dreigeschossige Walmdachbau mit verschiefertem Dachreiter, polygonalem Treppenturm und reichen Sandsteingliederungen wurde zwischen 1599 und 1601 von Michael Imkeller erbaut. Die ehemals offene Pfeilerhalle im Erdgeschoss sowie spätere Anpassungen, wie die Dachumbauten von 1804, unterstreichen seine architektonische Bedeutung.
- Oberer und Unterer Markt als Herzstück des Denkmalensembles: Der Obere Markt ist umgeben von historischen Fachwerkgebäuden aus dem 17. Jahrhundert und bildet das Zentrum des Denkmalensembles der Altstadt. Die Stadtstruktur vereint drei historische Siedlungsbeiriche: den Kirchenbezirk, die Bürgerstadt und die Fischervorstadt. Der Marktplatz ist dabei das Zentrum der Bürgerstadt, die sich entlang einer Hauptstraße entwickelt hat. Hier steht das Rathaus als markantes Bauwerk, umgeben von Bürgerhäusern mit Sandsteinportalen und Fachwerkfassaden. Diese historische Kulisse verleiht dem Oberen Markt eine besondere Aufenthaltsqualität und macht ihn zu einem bedeutenden Identifikationsort.
- Zentrale Lage in der Altstadt: Der Obere Markt ist gut erreichbar und verbindet die umliegenden Einzelhandelsgeschäfte sowie Gastronomiebetriebe auf natürliche Weise.
- Die Vielfalt der umliegenden Einrichtungen für Dienstleistung, Einzelhandel und Restaurants steigert die Verweildauer von Besuchern und belebt den Platz ganztags.
- Die regelmäßigen Veranstaltungen in der neuen „Markthalle 2.0“ fördern die Belebung des

Oberen Marktes als Begegnungsstätte.

- Die gute fußläufige Erreichbarkeit unterstützt die nachhaltige Mobilität. Die Wanderwege tragen zusätzlich zur Besucherfrequenz bei.
- Bestehende Begrünung: Vier großkronige Linden spenden Schatten und verbessern durch Verdunstung das Mikroklima. Dies mildert die Auswirkungen der Hitzeinsel-Problematik, die durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad entsteht.

Schwächen

- Mindernutzung: Das Alte Rathaus wird derzeit nicht in vollem Umfang genutzt, was sein Potenzial mindert.
- Die Außenwirkung des Gebäudes ist verbesserungsbedürftig, um seine Präsenz im Stadtbild zu stärken.

Potenziale

- Umnutzung + Umbau des Rathauses: Eine neue Nutzung könnte zusätzlichen Publikumsverkehr schaffen und durch Angebote im Außenraum, z.B. Lesecafé, den Oberen Markt aufwerten. Neben der Bücherei könnten kulturelle und soziale Einrichtungen, wie die Volkshochschule (VHS), das Angebot ergänzen. Dazu müssten die Umbaupläne weiter verfolgt und ggf. überarbeitet werden.
- Die bisherige Nutzung der Markthalle 2.0 kann durch weitere innovative Formate ausgeweitet werden.
- Touristisches Potenzial durch Wanderwege: Die Führung der Wanderwege – sowohl der lokale Wanderweg als auch der Fernwanderweg Hesenweg 9 – über den Oberen Markt ist positiv. Allerdings fehlt es an Maßnahmen, um Wanderer zum Verweilen zu animieren. Besonders eine leicht zugängliche, preiswerte und schnelle Gas-



Abb. 013: SWOT-Analyse Altes Rathaus, Oberer/ Unterer Markt

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Bestandsanalyse/ SWOT

tronomie sowie zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten sind derzeit kaum vorhanden. Eine gezielte Ergänzung in Form eines Imbissstands oder kleiner gastronomischer Angebote könnte die Attraktivität des Marktes für Wanderer und Besucher deutlich erhöhen.

- **Stärkung des Radtourismus:** Die direkte Anbindung an den Kahlal-Spessart-Radweg, den Mainradweg und die EuroVelo Route 4 eröffnet Potenziale für mehr Radtouristen. Allerdings besteht noch immer eine Diskrepanz zwischen dem Fahrradfahrverbot in der Altstadt und den digitalen Ausschilderungen der Radwege.
- **Neue Wegeverbindungen:** Die historische Wegeverbindung zwischen der Oberen Schlachthausgasse und der Rathausgasse wurde in Quellen bereits thematisiert. Kurfürst Johann Adam von Bicken entschied sich für eine alternative Platzierung des Rathauses, vermutlich um eine großzügige Zufahrt zum Schloss zu ermöglichen. Städtebaulich bedeutend ist dabei die zentrale Positionierung des Rathauses auf dem

Marktplatz, die seine Präsenz im Stadtbild unterstreicht. Ein weiterer städtebaulicher Aspekt, der bisher wenig Beachtung fand, ist die ursprüngliche Offenheit der Säulenhalle. Früher waren die Nord-Süd- sowie die Ost-West-Durchgänge geöffnet, was eine fließende Verbindung zwischen Rathausgasse und Oberer Schlachthausgasse ermöglichte. Dadurch wirkte der Markt räumlich weniger zerteilt als heute. Eine Wiederaufnahme dieses historischen Wegeverlaufs könnte zur Belebung des Platzes und einer verbesserten Durchwegung beitragen.

Restriktionen

- **Hitzeinseln durch dichte Bebauung:** Trotz der bestehenden Bäume wird der Obere Markt, wie die gesamte Hauptstraße im Klimabericht der Stadt weiterhin als stark hitzebelastet eingestuft.
- **Bauliche Restriktionen:** Die historische Bausubstanz, Bodendenkmale (Befunde aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit) und die Platzverhältnisse schränken mögliche bauliche Veränderungen ein.



Abb. 014: Altes Rathaus, Oberer Markt



Abb. 015: Zugang Ost, Altes Rathaus



Abb. 016: Oberer Markt mit Blick auf neue „Markthalle 2.0“



Abb. 017: Unterer Markt

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Bestandsanalyse/ Zielsetzungen

- **Öffnung der N-S-Achse Rathausgasse und Obere Schlachthausgasse - teilweise Öffnung des Erdgeschosses**
- **Kulturelle und soziale Nutzung des Rathauses:** Die Etablierung einer Außengastronomie steigert die Attraktivität des Platzes. **Die Nutzungskonzepte Markthalle 2.0 und Altes Rathaus sollten sich ergänzen** und nicht gegenseitig Marktanteile wegnehmen. Die Markthalle 2.0 soll zudem ihr Profil erweitern und weitere innovative Nutzungen zulassen.
- **Zur Förderung des Radverkehrs und zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt** wird die Installation eines zentralen Radparkhauses an den Haupteingängen der Altstadt angestrebt. Ergänzend dazu sollen innerhalb der Altstadt weitere Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen und bedarfsgerecht verteilt werden. Um die Orientierung für Radfahrende zu erleichtern, ist eine umfassende Überprüfung sowie Optimierung der analogen und digitalen Ausschilderung der Radwege vorgesehen. Ziel ist eine konsistente und attraktive Wegführung. Darüber hinaus wird die Einführung zusätzlicher Infrastrukturen wie Ladestationen für E-Bikes und Reparaturstationen entlang der Radwege angestrebt. (Siehe Verkehrsentwicklungsplan 2035 Firma Brenner PlanGmbH, 2022)
- Zur weiteren **Stärkung des Wandertourismus** ist die gezielte Einrichtung von Rastplätzen mit Sitzmöglichkeiten entlang der Wanderwege vorgesehen. Ergänzend dazu sollen neue Angebote wie beispielsweise Wanderfrühstücke in umliegenden Restaurants und Cafés entwickelt werden. Zudem ist eine verbesserte Ausschilderung der Wanderwege geplant, einschließlich Informationsmaterialien über den Hessenweg 9 und lokale Wanderwege – sowohl vor Ort als auch digital.

Stärkere Vermarktung der Anbindungen/ Besucherfreundlichkeit:

- **Die Integration eines Kiosks/ Imbissstands** mit Begrünung fördert die Verweildauer und belebt den Oberen Markt zusätzlich.
- **Die Zusammenarbeit mit Tourismusplattformen** wird angestrebt, um Lohr als rad- und wanderfreundliches Ziel zu bewerben.
- **Die Organisation von thematischen Events**, z. B. geführte Wanderungen oder Radtouren, die am Marktplatz starten oder enden.

Klimaanpassung: Um den Platz angesichts der Hitzeinselproblematik angenehmer zu gestalten, könnte eine klimafreundliche Gestaltung (z. B. mehr Bäume, Wasserfontänen oder begrünte Dächer und Fassaden) umgesetzt werden. Dies verbessert das Mikroklima und lädt an heißen Tagen zum Verweilen ein. Durch zusätzliche Begrünung und einen „Coolspot“ soll der Aufenthalt angenehmer gestaltet werden.

Der Obere Markt inklusive Altes Rathaus sollen zu einem multifunktionalen Begegnungsraum entwickelt werden, der Kultur, Bildung und Tourismus miteinander verbindet. Eine klimafreundliche Gestaltung mit mehr Begrünung und Schattenplätzen soll die Aufenthaltsqualität erhöhen. Durch die Verbesserung der Anbindung für Rad- und Wanderwege kann der Obere Markt auch als zentraler Ausgangspunkt für Touristen gestärkt werden.

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Zielkonzept

Erhöhung der Aufenthaltsqualität

- Nutzung für Veranstaltungen ausbauen, Gastronomie stärken, Vinothek – Nutzungen entlang der Ränder etablieren; Schoppenwägele testen („Schloßschoppen“)
- Außenbereich der Gastronomie zum Platz hin öffnen (Rückbau Mauer im östl. Bereich)
- Aufwertung der Mauer entlang des Burggrabens (z.B. „lange Bank“)
- Attraktive Stadtmöblierung, Wasserspiel
- Begrünung - Umsetzbarkeit prüfen (Tiefgarage), evtl. mobiles Grün
- Orte der Begegnung schaffen
- Variable Nutzbarkeit, Reduktion des ruhenden Verkehrs (Kurzzeitparken muss auch bei Veranstaltungen funktionieren)
- Wendemöglichkeit für (Touristen-) Busse muss gegeben sein
- Spessartmuseum bekannter, sichtbarer machen

Kellereigasse einbeziehen

- Achse Schloßplatz/ Marktplatz gestalterisch herausarbeiten z.B. mobiles Grün / Fassadenbegrünung / Beleuchtungskonzept / Lampions

Klimaanpassung

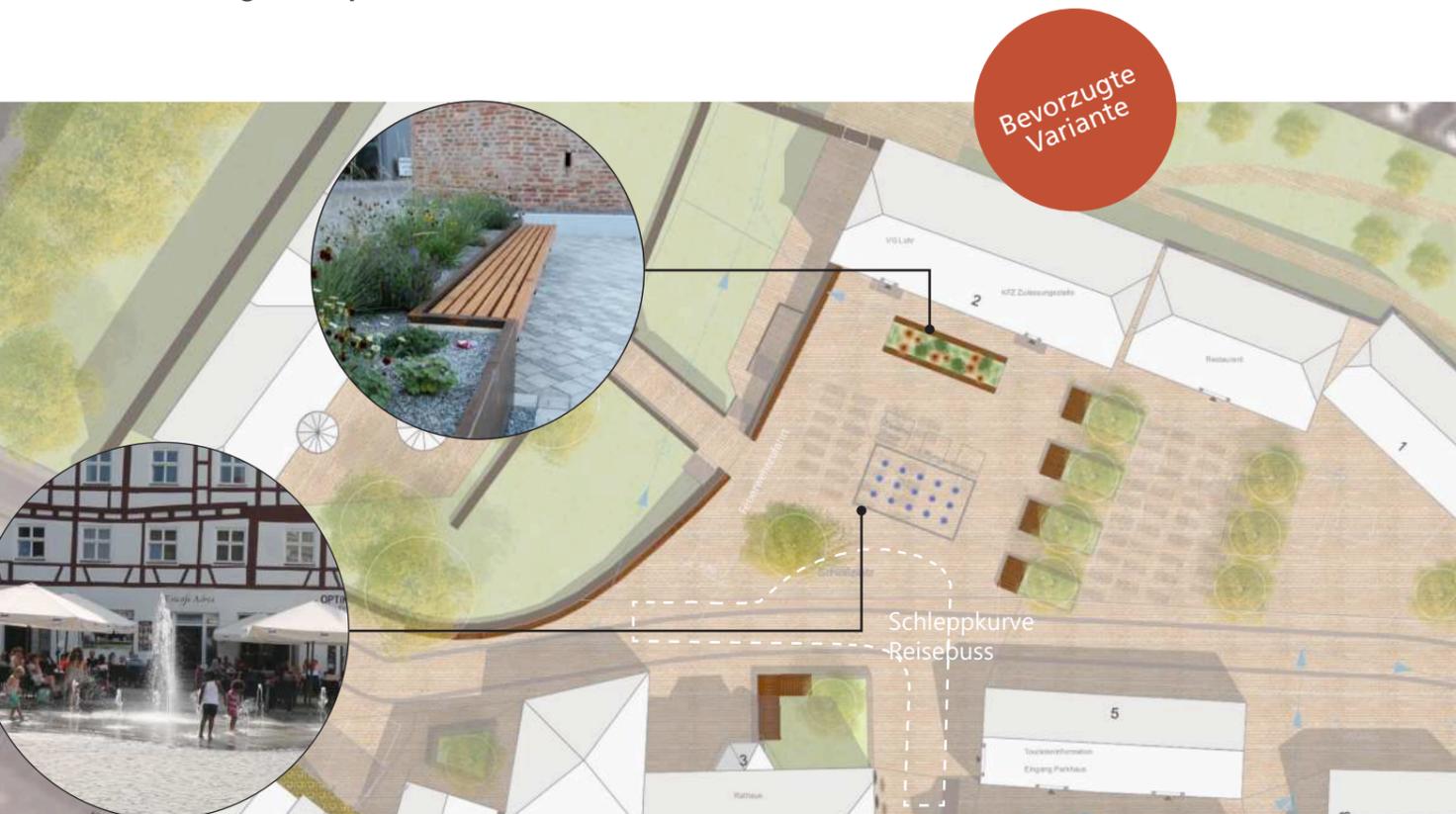
- Begrünungsmaßnahmen
- Regenwasserretention (z.B. durch Baumrigolen -Schwammstadtprinzip)



2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Zielkonzept

Gestaltung Schloßplatz Variante 1



Gestaltung Schloßplatz Variante 2



Entwurfserläuterung

Kleinteilige Eingriffe mit großer Wirkung:

Viele gezielte Einzelmaßnahmen verbessern insgesamt Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Nutzbarkeit des Platzes.

Platzöffnung durch Mauerabbau:

Teilweise Entfernung der Schlossplatzmauer schafft Raum; Bäume bleiben durch neue, kniehohe Einfassungen mit Sitzfunktion erhalten.

Begrünte Aufenthaltsbereiche:

Großes Pflanzbeet mit Bänken vor VG Lohr/Kfz-Zulassung sorgt für optische Aufwertung, klare Raumgliederung und angenehme Wartezonen.

Zentraler Baum als Klimapuffer:

Ein großkroniger Baum verbessert Mikroklima, verschattet den Platz, puffert Starkregen (Blue-Spot-Vermeidung) und schafft Abstand zur Straße.

Multifunktionale Bodenfontänen:

Dienen der Abkühlung, als Spielangebot und lassen sich bei Veranstaltungen überstellen – so bleibt der Platz flexibel nutzbar.

Lange Bank an der Schlossmauer:

Verbindet Aufenthaltsqualität mit gestalterischer Rahmung des Platzes.

Parkraumverlagerung:

Stellplätze werden an den südwestlichen Rand verlegt – der zentrale Platz bleibt weitgehend autofrei.

Rathauszugang mit neuer Qualität:

Vergrößertes Pflanzbeet und Sitzbank schaffen einen kleinen, angenehmen Wartebereich.

Buswende erhalten:

Der Platz bleibt weiterhin für das Wenden von Reisebussen geeignet.

Entwurfserläuterung

Gleiche Grundelemente wie Entwurf 1:

Öffnung durch Mauerreduzierung, lange Bank entlang der Schlossmauer, aufgewerteter Rathausvorbereich sowie Verlagerung der Parkplätze an den südwestlichen Rand. Ergänzt um zusätzliche Fahrradstellplätze.

Neugestaltung des zentralen Bereichs:

Statt eines Einzelbaums entsteht ein Baumhain auf wassergebundener Wegedecke, der das Mikroklima stärkt und die Gefahr von Starkregen-Ansammlungen (Blue-Spot) mindert.

Flexible Nutzung und Aufenthaltsqualität:

Zwischen den Bäumen können Bänke flexibel platziert werden – natürlicher Schatten und angenehmes Raumgefühl entstehen.

Für Feste vorgesehene temporäre Bühne findet im zentralen Bereich nur eingeschränkt Platz.

Möglich ist die Schleppkurve für Reisebusse temporär zu besetzen, da voraussichtlich während Veranstaltungen keine Busbewegungen stattfinden.

VG Lohr & Kfz-Zulassung:

Vor den Eingängen sorgen Einzelbänke und ein schmaler Fontänenstreifen für Aufwertung, Wartebereiche und spielerische Kühlung.

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Zielkonzept

Gestaltung Kellereigasse

Oberer/ Unterer Markt



Entwurfserläuterung

Ausgangslage der Gestaltung:

Die Kellereigasse bildet eine wichtige Verbindung zwischen Oberem Markt und Schlossplatz. Ihre Aufwertung soll sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Wahrnehmbarkeit als städtische Gasse stärken. Gleichzeitig sind klimatische Anforderungen relevant: Laut Klimastudie trägt die enge Bebauung zur Überhitzung bei – daher sind Maßnahmen zur Durchlüftung, Verschattung und Kühlung notwendig. Die Anleiterbarkeit für die Feuerwehr muss dabei vollständig gewährleistet bleiben.

Atmosphärische Akzentuierung durch Lampions:

Eine dauerhafte Lampioninstallation – inspiriert von temporären Aktionen in benachbarten Gassen – schafft Identität, Orientierung und einladende Atmosphäre.

Fassaden- und Straßenbegrünung:

Begrünte Fassaden mit übergreifenden Rankenelementen bieten sommerlichen Hitzeschutz, verbessern das Mikroklima und erzeugen ein stimmungsvolles Straßenbild.

- Imbiss/ Kiosk (Bratwurststand) als feste Einrichtung städtebaulich integrieren (Begrünt)
- Freianlagenplanung (Ergänzung Grün / „Coolspot“)
- Wegeverbindung Rathausgasse, Obere Schlachthausgasse
- Teilweise Öffnung Erdgeschoss

2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

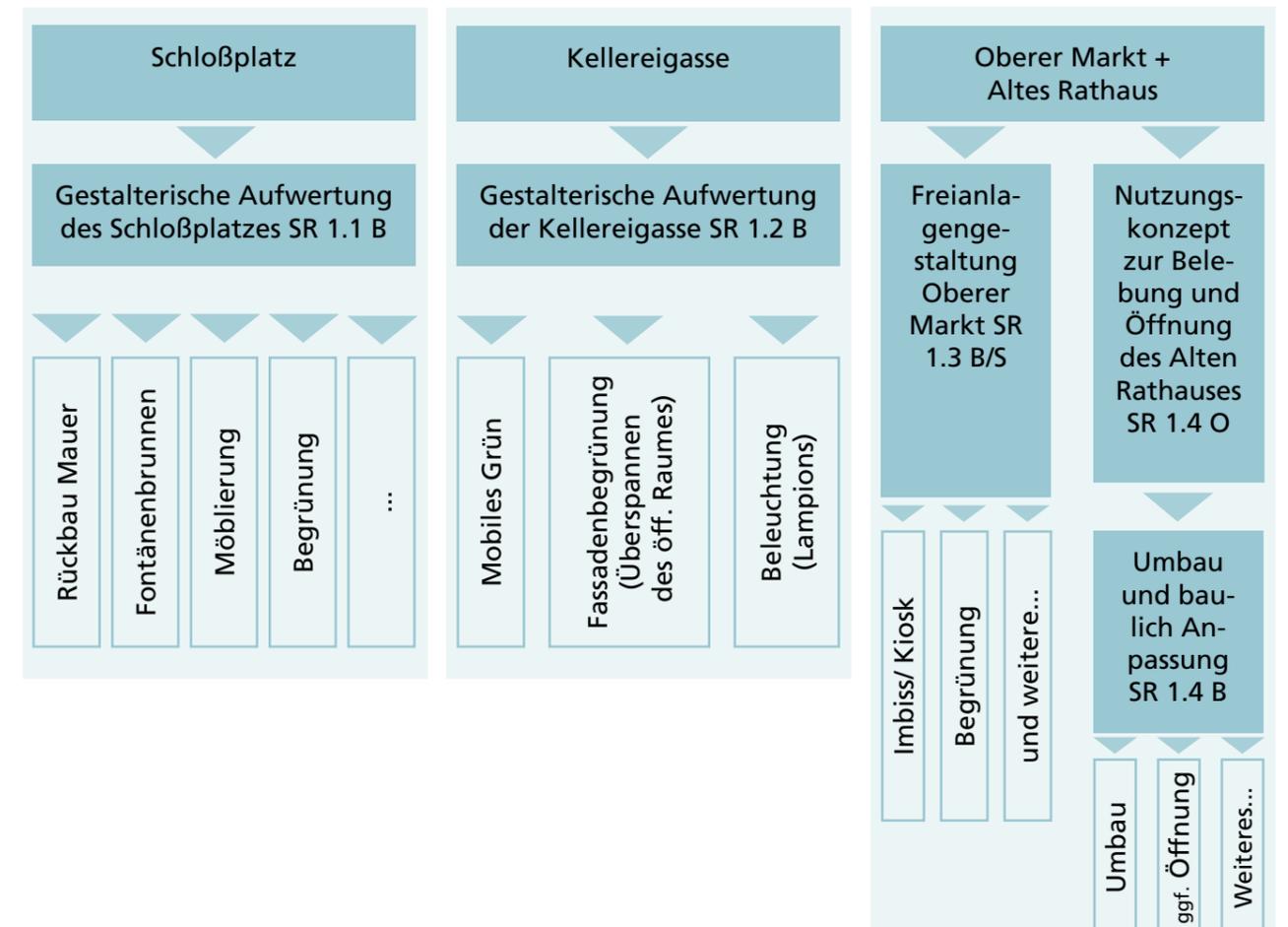
Fazit und Umsetzungsstrategien

Grundsätzlich können die Maßnahmen am Schloßplatz, in der Kellereigasse und am Oberen Markt unabhängig voneinander kurzfristig umgesetzt werden. Die empfohlene Variante für den Schloßplatz setzt auf kleinteilige, gezielte Eingriffe, die Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Nutzbarkeit deutlich verbessern – etwa durch die teilweise Öffnung der Mauer am Schloßplatz, neue begrünte Aufenthaltsbereiche, Wasserfontäne, multifunktionale Elemente und eine Verlagerung des Parkraums, um den Platz weitgehend autofrei und flexibel nutzbar zu machen. Am Schloßplatz sind keine umfassenden baulichen Eingriffe notwendig, wie z.B. eine vollständige Neupflasterung. Begrünung, Möblierung und ein Fontänenbrunnen können als Einzelmaßnahmen nacheinander in den Bestand integriert werden.

Die Kellereigasse als verbindende Achse zwischen Schloßplatz und Oberem Markt lässt sich durch

hängende Begrünungselemente und hängende Beleuchtung schnell aufwerten. Ihre Gestaltung stärkt die Wahrnehmbarkeit als städtische Gasse, verbessert das Mikroklima durch Fassadenbegrünung und Lampions und trägt zur Durchlüftung in der engen Bebauung bei – unter Beachtung der Anforderungen der Feuerwehrianleiterbarkeit.

Auch am Oberen Markt sind kleinere Maßnahmen wie ein Kiosk oder (mobile) Begrünung kurzfristig realisierbar. Die städtebauliche Integration eines begrünten Imbissstandes, zusätzliche Grünflächen („Coolspot“) sowie neue Wegeverbindungen (Rathausgasse, Obere Schlachthausgasse) stärken den Platz als urbanen Treffpunkt. Das denkmalgeschützte Alte Rathaus bietet Potenzial für eine stärkere Öffnung zur Innenstadt; hierfür ist eine vorgelagerte Bedarfsanalyse erforderlich, um darauf aufbauend ein tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln.



2.1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus

Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 1 Schloßplatz, Kellereigasse + Oberer/ Unterer Markt inkl. Altes Rathaus						
SR 1.1 Gestalterische Aufwertung des Schloßplatzes						
B	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und eine klimagerechte Gestaltung des Schloßplatzes. Geplante kleinere Einzeleingriffe: - Öffnung der Gastronomie zum Platz hin (Rückbau der Mauer) - Flexible Nutzung des Platzes (Parkplatz/Veranstaltungsfläche) - Sicherstellung von Veranstaltungsnutzungen (z. B. für Events) - Verbesserung der Zugänglichkeit der Grünflächen im Burggraben - Gestalterische Aufwertung entlang der Platzränder (mobiles Grün, Fassadenbegrünung) - Einführung von Stadtmöbeln (lange Bank entlang der Mauer) und Brunnen (gleichzeitig Spielelement) - Etablierung neuer Nutzungen entlang der Platzränder (Cafes, Verkaufsstände oder kleiner Vranstaltungen wie dem "Schloßschoppen" mit dem "Schoppenwägele") - Klimaanpassung durch Regenwasserretention und Begrünung - weitgehender Erhalt des vorhandenen Pflasterbelags	Stadt (Fachplaner, Anwohner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Klimaanpassung durch Begrünung, Regenwasserrückhalt (Blue-Spot vermeiden) und hitzemindernde Gestaltung. Fördert grüne Infrastruktur und kühlere Mikroklimata im Stadtraum.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
SR 1.2 Gestalterische Aufwertung der Kellereigasse						
B	Die Kellereigasse soll gestalterisch aufgewertet und als verbindendes Element zwischen dem Schlossplatz und dem Oberen Markt hervorgehoben werden. Dies soll durch gezielte Maßnahmen zur Begrünung, Beleuchtung und Gestaltung erreicht werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Achse Schloßplatz – Oberer Markt optisch und funktional zu stärken. Gestalterische Aufwertung der Achse Schloßplatz – Oberer Markt: - Einführung von mobilem Grün zur Belebung des Straßenraums - Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität (z.B. Weinreben, die den öffentlichen Raum punktuell überspannen) - Beleuchtungskonzept mit Lampions und Lichtern, um eine einladende Atmosphäre zu schaffen Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrt: - Sicherstellung, dass das Anbringen der Lampions und anderer Gestaltungselemente die Anleiterfähigkeit der Feuerwehr nicht beeinträchtigt	Stadt (Fachplaner, Anwohner, Feuerwehr)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Fassaden- und mobile Begrünung verbessern Mikroklima und Aufenthaltsqualität.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						

SR 1.3 Freianlagengestaltung Oberer Markt						
B	Der Obere Markt soll attraktiver und klimafreundlicher gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. - Klimagerechte Gestaltung mit Bäumen und Coolspot - Zwischennutzungskonzept (z.B. Bibliothek) für das Rathaus - Keine Konkurrenz zur Markthalle schaffen - Wegeverbindungen verbessern (Rathausgasse, Obere Schlachthausgasse) - Weitgehender Erhalt des vorhandenen Pflasterbelags	Stadt (Fachplaner, Anwohner,)	StBauF			
S	Feste städtebauliche Integration eines Imbiss-/Kioskkonzeptes (Bratwurststand) empfohlen mit Begrünung	Privat (Stadt)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Schattenspendende Bäume und Coolspot wirken hitzemindernd.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
SR 1.4 Öffnung und Belebung des Alten Rathauses						
O	Das Alte Rathaus soll stärker für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und durch ein vielseitiges Nutzungskonzept belebt werden (Außengastro).	Stadt (Fachplaner, Bibliothek,	StBauF			
B	Umbau & bauliche Anpassungen	Stadt (Fachplaner, Bibliothek, Musikschule, VHS)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Nachhaltige Nutzung bestehender Bausubstanz spart Ressourcen und Energie.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
Art der Maßnahmen V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen						

2 Planungslupen



2 Krankenhausareal

IN BEARBEITUNG

Das 1,6 Hektar große Krankenhausareal ist eine zentral gelegene Entwicklungsfläche mit teilweise historischer Bausubstanz. Im Südwesten der Stadt, zwischen Lohr und Wombach, entsteht der Neubau der Zentralklinik mit ca. 17.000 m² Nutzfläche und etwa 280 Betten – eine Erweiterung um 60 bis 80 Betten – was nicht nur eine personelle Aufstockung am Standort Lohr a. Main zur Folge haben wird, sondern auch zu einer potenziellen Zunahme der Bevölkerung und der Nachfrage nach Wohnraum führen kann. Mitte 2027 steht die innerstädtische Fläche für neue Nutzungen zur Verfügung. Diese Neunutzung bietet die einzigartige Chance neuen Wohnraum zu schaffen, soziale und gesundheitliche Infrastrukturen zu etablieren sowie die städtebauliche Integration des Standorts und seine Nachhaltigkeit zu fördern.

2.2 Krankenhausareal

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Die historischen Gebäude entlang der Grafen-von-Rieneck-Straße tragen wesentlich zur Identität und dem kulturellen Erbe der Innenstadt bei.
- Das Krankenhausareal ist zentral gelegen und durch verschiedene Verkehrsmittel gut erreichbar, was es zu einem bedeutenden Impulsgeber für die Belebung der Innenstadt macht.
- Attraktive Umgebung: Die Nähe zu dem Naturraum im Norden und einem Spielplatz steigert die Attraktivität des Standorts.
- Heizzentrale des Lohrer Nahwärmenetzes auf dem Grundstück vorhanden.

Schwächen

- Die Verbindungen zu den nördlichen Naturräumen sind unzureichend und erschweren den Zugang.
- Die Verbindungen zur Innenstadt/Schloss sind verbesserungsbedürftig.
- Die vorhandenen Gebäude bedürfen überwiegend einer Sanierung und gestalterischen Aufwertung.
- Überflutungsrisiko durch Blue Spot: Südlich des großen Gebäudekomplexes befinden sich tief liegende Gebiete, die bei Starkregenereignissen zu Überflutungen von bis zu 3 bis 4 Metern führen können. Dieses Risiko muss bei der zukünftigen Nutzung und baulichen Entwicklung des Areals berücksichtigt werden.
- Hohe bauliche Dichte: Der massive Krankenhausbau trägt zur Wärmespeicherung und -rückstrahlung bei, was zu Überhitzung führt

und den Frischlufttransport behindert. Klimatisch gesehen stellt der West-Ost orientierte Baukörper eine Herausforderung dar.

Potenziale

- Die Gebäude bieten Potenzial für innovative Nachnutzungen, die zur Belebung des Areals und der angrenzenden Bereiche, respektive der Innenstadt, beitragen können.
- Kooperationen mit lokalen Unternehmen und Institutionen könnten die Belebung und Neuinszenierung des Gebiets langfristig sichern.

Restriktionen/ Risiken

- Absehbarer Leerstand ab Mitte 2027: Mit dem geplanten Umzug des Krankenhauses in einen neuen Komplex wird die bisherigen Nutzung wegfallen. Hierdurch entsteht eine große städtebauliche Herausforderung, da eine tragfähige Nachnutzung erforderlich ist, um negative Auswirkungen auf die Attraktivität und wirtschaftliche Vitalität der Altstadt zu vermeiden.
- Bodendenkmal: Historische Stätten östlich des Krankenhausareals könnten bauliche Maßnahmen einschränken.
- Der nördlich angrenzende Park liegt in einem Überschwemmungsgebiet, was bei baulichen Vorhaben mit in die Planung einbezogen werden muss.
- Die nördlichen Teilflächen sind Teil des Firmenareals von Bosch Rexroth. Ggf. bieten sich hier Potenziale für eine Öffnung.



Abb. 019: SWOT-Analyse Krankenhausareal

2.2 Krankenhausareal



Abb. 020: Krankenhausareal Blick Richtung Westen



Abb. 021: Blick auf denkmalgeschütztes Gebäude (Grafen-von-Rieneck Straße 3)



Abb. 022: Krankenhausareal Altbau Nord

Bestandsanalyse/ Zielsetzung

Nutzung der vorhandenen medizinischen Gebäudestruktur

Die bestehende bauliche Struktur des Krankenhausareals soll bestmöglich weitergenutzt werden, um Synergien im Gesundheitsbereich zu schaffen und die vorhandene graue Energie des Gebäudes weitgehend zu erhalten. Dies umfasst insbesondere:

- Etablierung einer Akademie für Gesundheitsberufe: Bündelung ambulanter medizinischer Angebote für eine bessere Gesundheitsversorgung.
- Etablierung einer „Akademie für Gesundheitsberufe“

Schaffung von Wohnraum

Das Krankenhausareal soll neben zentrumsbildenden Nutzungen auch moderne und vielseitige Wohnformen bieten, die gezielt auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen zugeschnitten sind; eine begleitende Wohnraumstrategie stellt dabei sicher, dass die vielfältigen Wohnbedarfe bedarfsgerecht abgedeckt werden.

- Vielfältige Wohnungsangebote: Wohnraum für Singles, Paare, junge Familien, Berufspendler sowie Senioren.
- Kleine und bezahlbare Wohnungen: Mikroapartements und gemeinschaftliche Wohnformen für Alleinlebende und junge Erwerbstätige.
- Barrierefreie und altersgerechte Wohnangebote: Bereitstellung seniorengerechter Wohnungen sowie Betreutes Wohnen oder Servicewohnen in zentraler Lage.
- Differenzierte Wohnungsangebote zur Förderung der Wohnortbindung für Fachkräfte.
- Familienfreundliches Wohnen: Ergänzung klassischer Einfamilienhäuser durch größere Wohnungen mit Grün- und Spielflächen sowie integrierten Betreuungsmöglichkeiten.
- Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen: Förderung einer ausgeglichenen Wohnstruktur durch Angebote in beiden Segmenten.

Zusätzliche Angebote zur Quartiersentwicklung

- Ausbau der sozialen Infrastruktur zur Steigerung der Familienfreundlichkeit des Quartiers, z. B. durch die bedarfsorientierte Einrichtung eines neuen Kindergartens.
- Etablierung eines Quartierstreffpunkts mit temporären sozialen Diensten.

Verbesserung der Anbindung

Eine bessere Vernetzung des Krankenhausareals mit der Umgebung ist essenziell für die Integration in die Stadtstruktur. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Bessere Verknüpfung mit dem Schloßplatz und der Altstadt: Die Neugestaltung der Grafen-von-Rieneck-Straße soll die Verbindung zur Innenstadt stärken.
- Fußläufige Anbindung Richtung Norden verbessern: Eine direkte Verbindung zu Spielplätzen, Naherholungsgebieten und Gewerbegebieten soll geschaffen werden.
- Einbindung der Grünstrukturen aus dem Norden: Durch die Einbeziehung bestehender Grünräume soll das Areal aufgewertet und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Neugestaltung des Außenbereichs

Um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, sollen Außenflächen attraktiv und nachhaltig gestaltet werden:

- Optimierung des ruhenden Verkehrs: Parkplatzebenen sollen neu organisiert werden, um den öffentlichen Raum effizienter zu nutzen.
- Autofreie Gestaltung des Areals: Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zugunsten von Grünflächen und fußgängerfreundlicher Gestaltung.
- Einzelhandel mit Bedacht planen: Der Einzelhandel wird in diesem Bereich eher kritisch gesehen, sodass alternative Nutzungskonzepte geprüft werden sollten.

2.2 Krankenhausareal

Bestandsanalyse/ Zielsetzung

Integration in das bestehende Nahwärmenetz

Das Krankenhausareal spielt eine zentrale Rolle im Nahwärmenetz der Altstadt, da es die Heizzentrale des bestehenden Systems beherbergt. Die Anlage wird mit Hackschnitzeln betrieben und versorgt mehrere öffentliche Gebäude, darunter das Alte und Neue Rathaus, die Tourist-Information, die Sparkasse und das Spessartmuseum.

Bei der zukünftigen Entwicklung des Areals ist daher sicherzustellen, dass:

- Die Funktion der Heizzentrale erhalten bleibt oder durch eine gleichwertige Lösung ersetzt wird.
- Das bestehende Nahwärmenetz gesichert und optimiert wird sowie ggf. ausgebaut wird.
- Eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung des Quartiers selbst in die Planung einfließt.



Abb. 023: Nahwärmeverbund-Altstadt, Trassenplan; eigene Darstellung auf Grundlage Umweltbericht Lohr a. Main

2.2 Krankenhausareal

Entwicklungsoptionen

Konzept: Zwischennutzung

Umnutzung der Gebäude nach Umzug des Krankenhauses 2026 bis zur Umsetzung des Rahmenplans

Alter Gebäudekomplex Krankenhaus:

- Gebäudeteil sechsgeschossig: Jugendherberge, Lagerflächen, ggf. (Flüchtlings-) Unterkunft
- Östlicher Gebäudeteil, eingeschossig: Gastronomie, Café mit Mittagstisch

Neuer Gebäudekomplex ein- und zweigeschossig:

- Betreutes Wohnen/ Servicewohnen (Seniorenwohnen)
- Zwischennutzung als Arztpraxis bis neues Ärztehaus fertig gestellt ist

Denkmalgeschütztes Gebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 3):

- VHS + Sing- und Musikschule
- Kulturräume, Ausstellungen, Lesungen

Gebäude Grafen-von-Rieneck-Straße 1

- Sozialer Treffpunkt, Jugendhaus



Konzept 1: Erhalt und Umnutzung

GEBÄUDEERHALT

- Abriss der eingeschossiger Anbauten
- Erhalt und Umbau Hauptgebäude
- Reduzierung Geschosse
- Aufstockung Bestandsgebäude



NUTZUNGSKONZEPT I

Krankenhaus

- Nutzung der vorhandenen Raumaufteilungen und Umbau zu Akademie für Gesundheitsberufe im EG und 1. OG (ggf. weitere Geschosse nach Bedarf)
- Wohnen in den Obergeschossen (u.a. Mikroappartements für Auszubildende/ Personal)
- Umbau des Untergeschosses zur Tiefgarage (soweit möglich/ sinnvoll)

Umnutzung denkmalgeschütztes Gebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 3):

- Gemeinschaftliche Nutzungen mit Sozialräumen, Café
- Kulturräume, Ausstellungen, Lesungen,

Bestehender Neubau

- Aufstockung mit Holzbauweise
- Umbau betreutes Wohnen/ Servicewohnen/ Seniorenwohnen

Umnutzung Bestandsgebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 1):

- Umbau zur Kindertagesstätte



2.2 Krankenhausareal

Entwicklungsoptionen

Konzept 1: Erhalt und Umnutzung

NUTZUNGSKONZEPT II

Krankenhaus (analog zu Nutzungskonzept I)

Umnutzung denkmalgeschütztes Gebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 3):

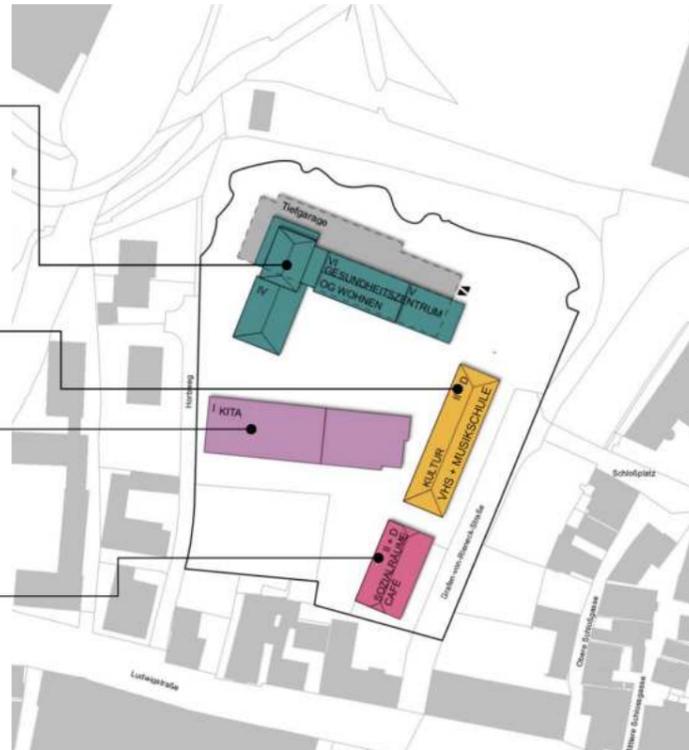
- VHS
- Sing- und Musikschule
- Kulturräume, Ausstellungen, Lesungen

Bestehender Neubau

- Umbau zur Kindertagesstätte

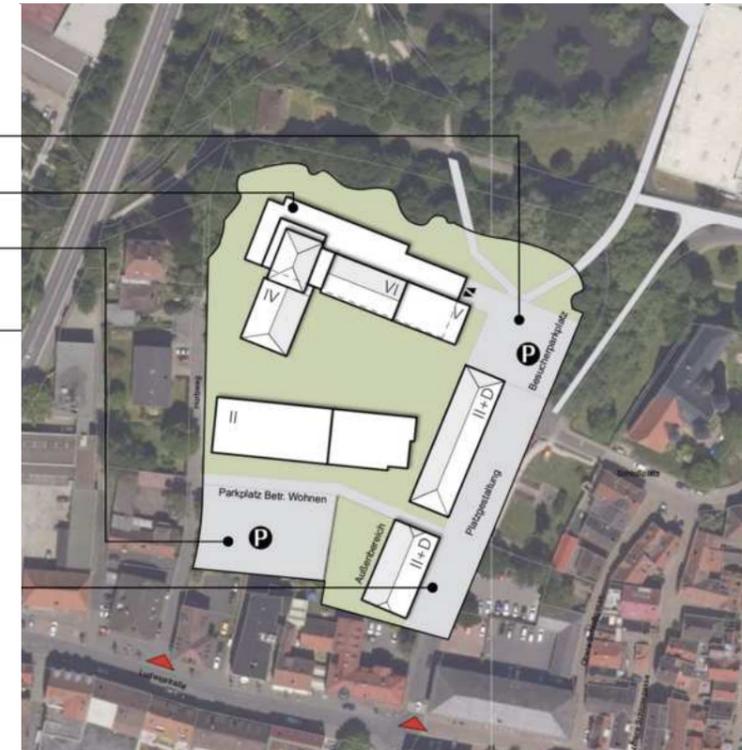
Umnutzung Bestandsgebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 1):

- Sozialräume mit integriertem Café



RUHENDER VERKEHR

- Errichtung von Besucherparkplätzen
- Umbau des UG zur Tiefgarage
- Erhalt und Aufwertung des Parkplatzes
- Reduzierung des ruhenden Verkehr und Aufwertung der Grafen-von-Rieneck-Straße



Entwurfsplanung

ANBINDUNG

- Aufwertung Zugang Gewerbegebiet (Baumpflanzungen)
- Verbesserung fußläufige Anbindung Richtung Norden
- Bessere Einbindung der Grünstrukturen
- Aufwertung des Außenbereichs
- Aufwertung Zugang zum Schloßplatz / Altstadt
- Verbesserung der Durchquerungsmöglichkeit Ost-West



2.2 Krankenhausareal

Entwicklungsoptionen

Konzept 1A: Erhalt und mittel- bis langfristige Umnutzung

GEBÄUDEERHALT

- Rückbau der eingeschossigen Anbauten
- Erhalt und Umbau Hauptgebäude
- Reduktion Geschossigkeit
- Zwischennutzung, mittel- bis langfristiger Rückbau

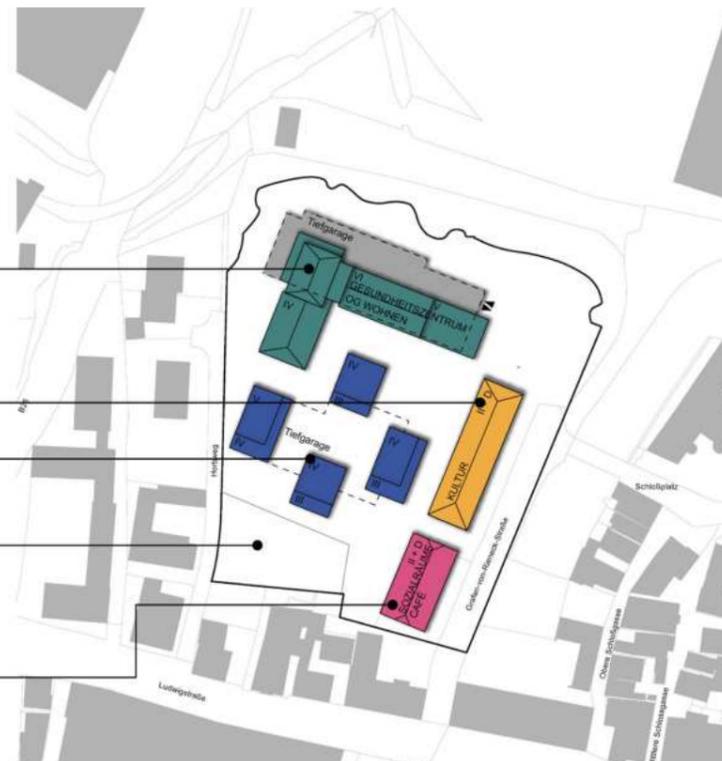


Entwurfplanung 1



NUTZUNGSKONZEPT

- Krankenhaus (analog zu Konzept 1)
- Umnutzung denkmalgeschütztes Gebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 3):
 - VHS
 - Sing- und Musikschule
 - Kulturräume, Ausstellungen, Lesungen
- Rückbau Gebäude
 - Neubau 4 neuer Wohngebäude ggf. mit Tiefgarage
- Parkplatz
 - Nutzung als öffentliche Parkfläche
 - Optional Parkdeck
- Umnutzung Bestandsgebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 1):
 - Sozialräume mit integriertem Café



Entwurfplanung 2



2.2 Krankenhausareal

Zielkonzept

Visualisierung mögliche Fassadengestaltung



Visualisierung Aufwertung Freianlagen



Krankenhaus Bestand



Bestand Grafen-von-Rieneck-Straße



2.2 Krankenhausareal

Entwicklungsoptionen

Konzept 2: Umnutzung und Neugestaltung

GEBÄUDEERHALT

Abriss Krankenhaus

- Neubau Wohngebäude
- Ausbau der Baugrube zur Tiefgarage

- Aufstockung Bestandsgebäude

- Neubau Parkdeck



NUTZUNGSKONZEPT

Abriss Krankenhaus

- Errichtung 5 neuer Wohngebäude und einer KITA
- Ausbau der Baugrube zur Tiefgarage
- Neugestaltung Außenbereich

Umnutzung denkmalgeschütztes Gebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 3):

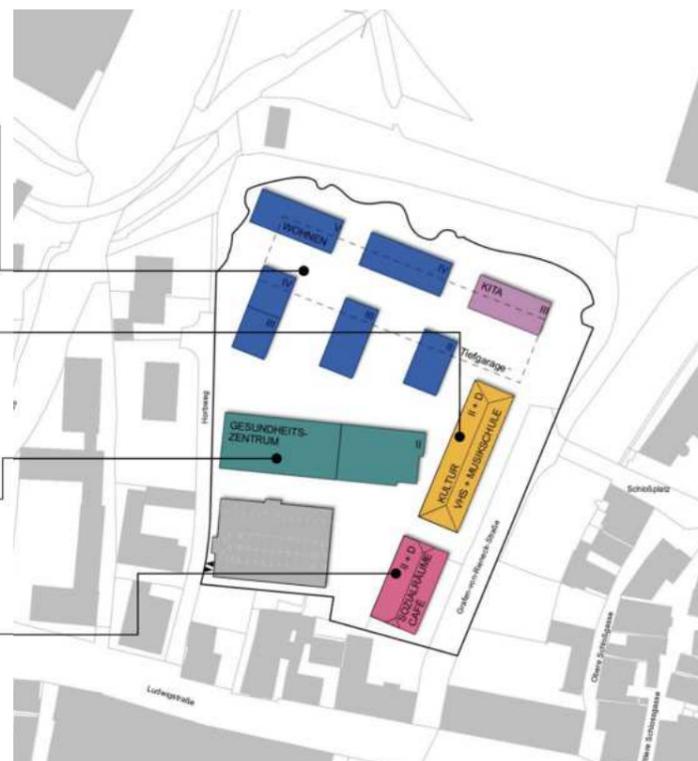
- VHS + Sing- und Musikschule
- Kulturräume, Ausstellungen, Lesungen

Ergänzung Gebäudekomplex:

- Umbau Akademie für Gesundheitsberufe
- Aufstockung mit Holzbauweise

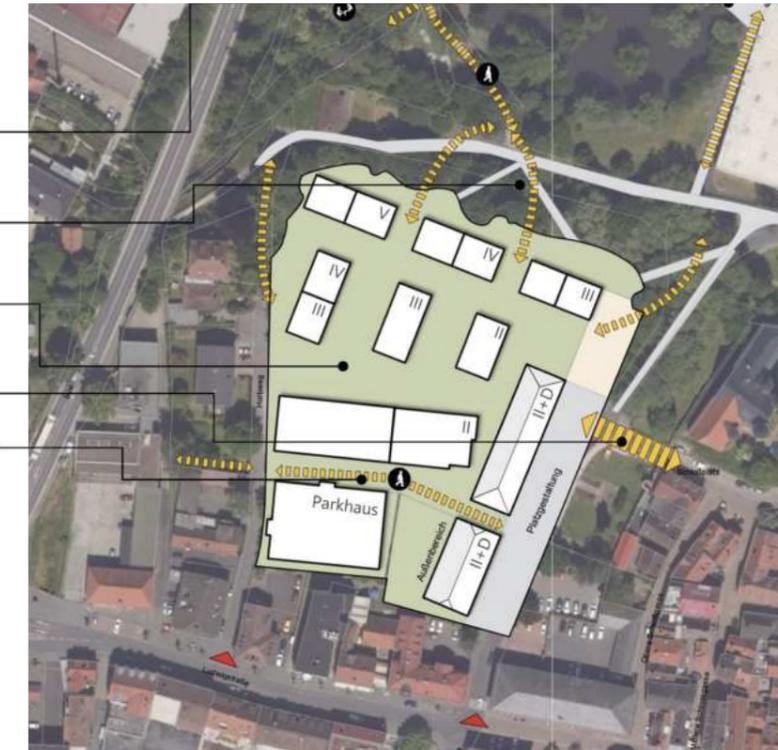
Umnutzung Bestandsgebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 1):

- Umbau Sozialräume/ Café



ANBINDUNG

- Aufwertung Zugang Gewerbegebiet (Baumpflanzungen)
- Verbesserung fußläufige Anbindung Richtung Norden
- Bessere Einbindung der Grünstrukturen
- Aufwertung des Außenbereichs
- Aufwertung Zugang zum Schloßplatz / Altstadt
- Verbesserung der Durchquerungsmöglichkeit Ost-West



RUHENDER VERKEHR

- Neubau Tiefgarage für die Wohngebäude
- Reduzierung des ruhenden Verkehrs und Aufwertung der Grafen-von-Rieneck-Straße
- Neubau Parkdeck für das Gesundheitszentrum und für die Öffentlichkeit



2.2 Krankenhausareal

Entwicklungsoptionen

Konzept 2: **Umnutzung und Neugestaltung**

Entwurfsplanung



Visualisierung Aufstockung



Perspektive



Bestand Geriatrie



2.2 Krankenhausareal

Entwicklungsoptionen

Konzept 3: Neues Wohnen

GEBÄUDEERHALT

Abriss Krankenhaus

- Neubau Wohngebäude
- Ausbau der Baugrube zur Tiefgarage

Abriss Bestandsgebäude

- Neubau Wohngebäude
- Neubau Parkdeck



NUTZUNGSKONZEPT

Abriss Krankenhaus

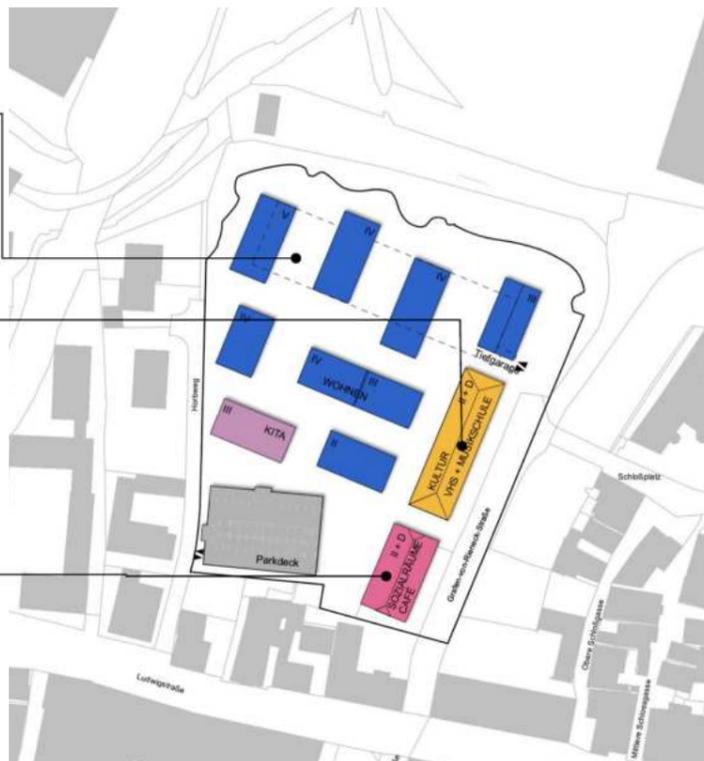
- Errichtung 8 neuer Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) und einer KITA
- Ausbau der Baugrube zur Tiefgarage
- Neugestaltung Außenbereich

Umnutzung denkmalgeschütztes Gebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 3):

- VHS + Sing- und Musikschule
- Kulturräume, Ausstellungen, Lesungen

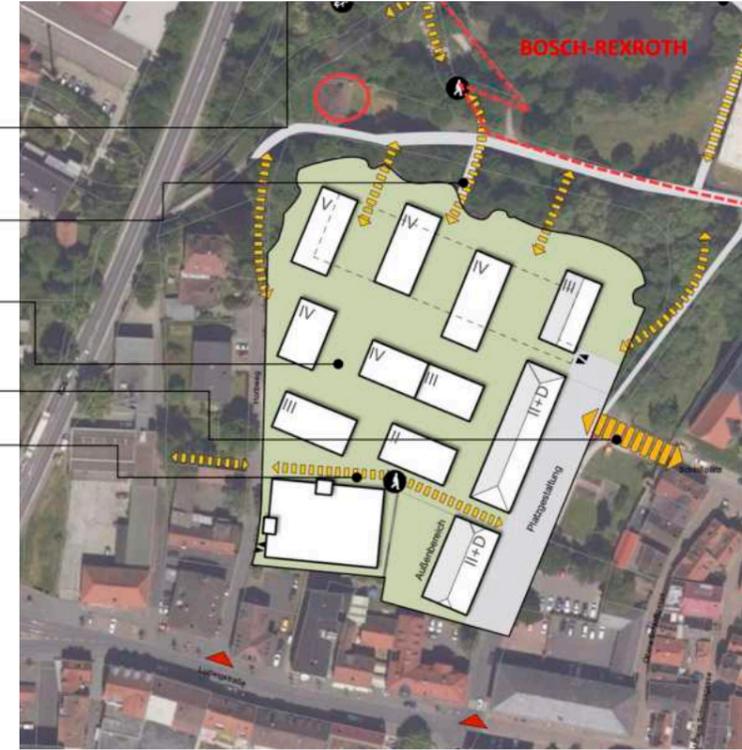
Umnutzung Bestandsgebäude (Grafen-von-Rieneck-Straße 1):

- Umbau Sozialräume/ Café



ANBINDUNG

- Aufwertung Zugang Gewerbegebiet Bosch-Rexroth (Baumpflanzungen)
- Verbesserung fußläufige Anbindung Richtung Norden
- Vernetzung mit den Grünräumen
- Bessere Einbindung der Grünstrukturen
- Aufwertung des Außenbereichs
- Aufwertung Zugang zum Schloßplatz / Altstadt
- Verbesserung der Durchquerungsmöglichkeit Ost-West



RUHENDER VERKEHR

- Neubau Tiefgarage für die Wohngebäude
- Reduzierung des ruhenden Verkehr und Aufwertung der Grafen-von-Rieneck-Straße
- Neubau Parkdeck für die Wohngebäude und für die Öffentlichkeit



2.2 Krankenhausareal

Entwicklungsoptionen

Konzept 3: Neues Wohnen

Entwurfsplanung



Perspektive



Flächenvergleich

Konzept 1:



Gesamtfläche:	15.288 qm
▪ Grundfläche Bebauung:	4.807 qm
▪ Bruttogrundfläche:	13.022 qm (ohne UG)
▪ GRZ:	0,31
▪ GFZ:	0,85

Konzept 1A:



Gesamtfläche:	15.288 qm
▪ Grundfläche Bebauung:	4.671 qm (Davon Neubau: 1.148 qm)
▪ Bruttogrundfläche:	14.985 qm (ohne UG)
▪ GRZ:	0,31
▪ GFZ:	0,98

Bevorzugte Variante

Konzept 2:



Gesamtfläche:	15.288 qm
▪ Grundfläche Bebauung:	5.480 qm (Davon Neubau mit Parkdeck: 2.972 qm)
▪ Bruttogrundfläche:	11.812 qm (ohne UG und Parkdeck)
▪ GRZ:	0,36
▪ GFZ:	0,77

Konzept 3:



Gesamtfläche:	15.288 qm
▪ Grundfläche Bebauung:	5.207 qm (Davon Neubau mit Parkdeck: 3.984 qm)
▪ Bruttogrundfläche:	12.999 qm (ohne UG und Parkdeck)
▪ GRZ:	0,34
▪ GFZ:	0,85

2.2 Krankenhausareal

Fazit und Umsetzungsstrategien

Das Krankenhausareal nimmt aufgrund seiner zentralen Lage im Kontext der Innenstadt eine herausragende strategische Position ein. Seine städtebauliche Bedeutung sowie das große öffentliche Interesse machen eine vorausschauende, koordinierte Entwicklung unerlässlich.

Das empfohlene langfristig umzusetzende Konzept für das Areal setzt auf den Erhalt und maßvollen Umbau des bestehenden Hauptgebäudes mit einer Reduzierung der Geschosse. Die vorhandene Raumstruktur eignet sich gut für eine Nachnutzung im gesundheitlichen Bereich beispielsweise als Akademie für Gesundheitsberufe in Verbindung mit Mikroappartements für Auszubildende und Personal. Die Weiternutzung des Gebäudes trägt zusätzlich zur Einsparung grauer Energie bei und steht im Einklang mit nachhaltiger Stadtentwicklung. Der Rückbau der Geriatriefläche schafft Platz für vier neue Wohngebäude. Die bestehenden Gebäude in der Grafen-von-Rieneck-Straße können für kulturelle und soziale Nutzungen geöffnet werden. Das Konzept stärkt das Wohnen in der Innenstadt mit kurzen Wegen, fördert die Nutzungsmischung und schafft ein vielfältiges, zukunftsfähiges Quartier.

Da die endgültige Nachnutzung des Geländes mit mehrjährigen Planungs- und Umsetzungszeiträumen verbunden ist, soll frühzeitig eine frequenzbringende, qualitätsvolle Zwischennutzung etabliert werden. Diese dient nicht nur der Belebung des Areals, sondern wirkt zugleich als Impulsgeber für die künftige Nutzung und Entwicklung.

Ein mehrstufiges Vorgehen bildet die Grundlage des gesamten Entwicklungsprozesses. Zunächst wird bis Herbst 2025 eine verbindliche Kooperationsstruktur zwischen Landkreis und Stadt geschaffen, um Zuständigkeiten, Entscheidungswege und Kommunikationsstrukturen klar zu definieren. Dies schafft Transparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Ab Anfang des Jahres 2026 erfolgt die Vergabe und Durchführung eines Gebäudezustandsgutachtens, das die Basis für eine daran anschließende Machbarkeitsstudie bis Sommer 2026 bildet. Diese wird Potenziale, Bedarfe und Nutzungsmöglichkeiten identifizieren sowie städtebauliche, infrastrukturelle und wirtschaftliche Rahmenbedingungen klären.

Parallel hierzu beginnt spätestens Anfang 2026 die Konzeption und Vorbereitung der Zwischennutzung, um einen nahtlosen Übergang nach dem Auszug des Klinikums sicherzustellen. Ziel ist es, das Gelände nicht in eine temporäre Leerstelle fallen zu lassen, sondern durch gezielte, öffentlichkeitswirksame Nutzungen sichtbar und zugänglich zu halten. In enger Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren – wie Bosch Rexroth, den Kliniken, Vereinen, Banken, der Sparkasse oder der Werbegemeinschaft – sollen passfähige und quartiersbezogene Zwischennutzungskonzepte entwickelt und erprobt werden. Dabei können kulturelle, soziale, gewerbliche oder experimentelle Formate zum Einsatz kommen. Als Vorbild dient etwa das Best-Practice-Beispiel „Kreativ.Quartier Lohberg“ in Dinslaken (NRW).

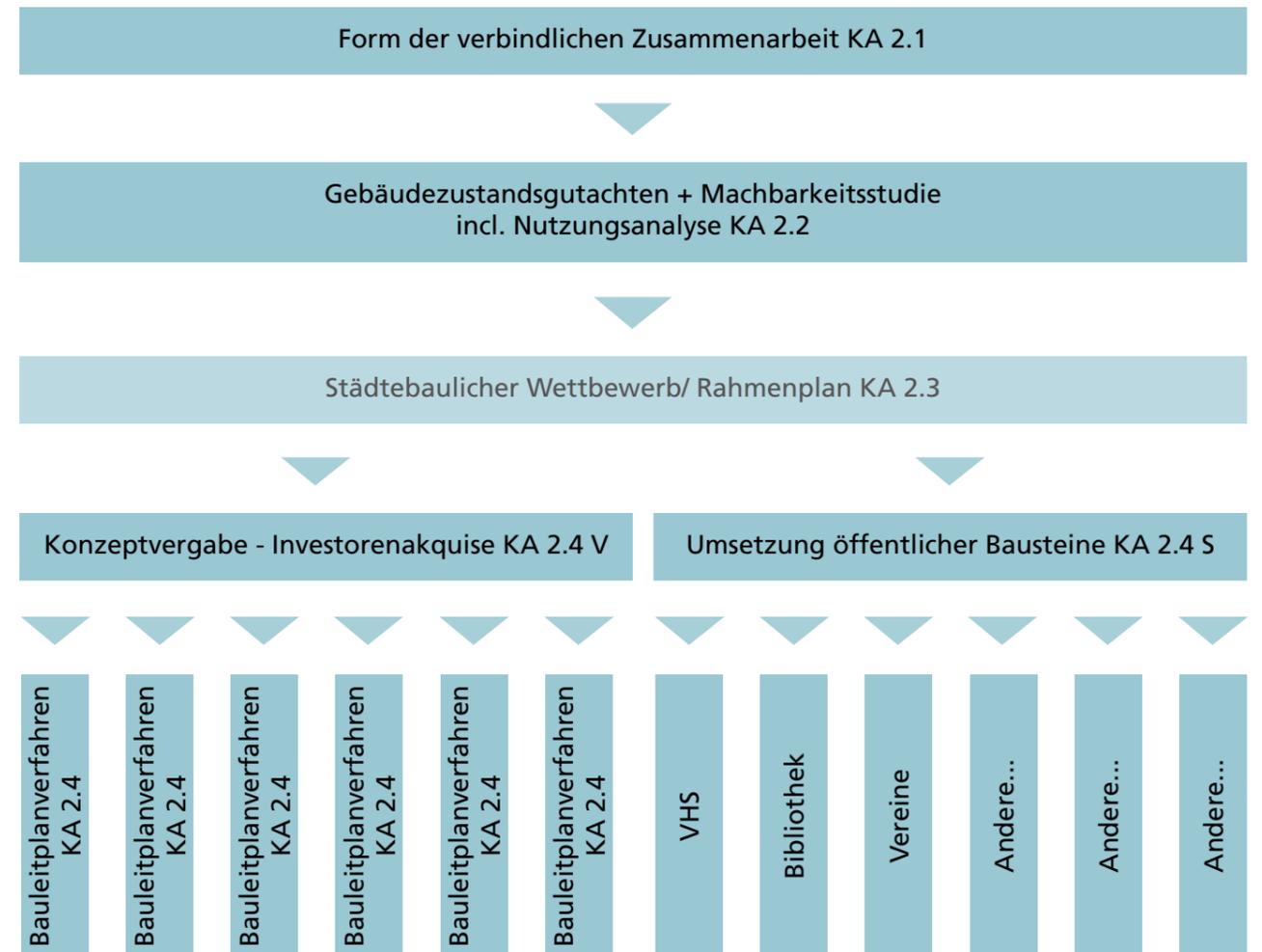
Zwischennutzungen sind ein zentraler, ressourcenintensiver Bestandteil des Gesamtprozesses und erfordern eine kontinuierliche Koordination durch eine interdisziplinäre, dauerhaft arbeitsfähige Arbeitsgruppe innerhalb der Stadtverwaltung. Sie sollten strategisch verstanden werden – nicht als bloße Übergangslösung, sondern als Instrument zur inhaltlichen und atmosphärischen Vorbereitung langfristiger Entwicklungen, das frühzeitig Nutzergruppen bindet und Investoren orientiert.

Ab Sommer 2026 ist die Vergabe geeigneter Nutzungskonzepte an Investoren vorgesehen, verbunden mit der Umsetzung öffentlicher Bausteine wie einer Bibliothek, der VHS oder Flächen für Vereine. Die hierbei entwickelten Konzepte sollen zukunftsfähig, tragfähig und stadtverträglich sein und unter aktiver Einbindung der Öffentlichkeit diskutiert und

bewertet werden. Parallel kann bei Bedarf ein Bauleitplanverfahren zur planungsrechtlichen Absicherung eingeleitet werden.

Die Maßnahmen sind inhaltlich und zeitlich eng verzahnt und werden von einer kontinuierlichen, proaktiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Beteiligungsformate sind gezielt einzusetzen und sollten bereits in frühen Phasen ansetzen, um zivilgesellschaftliche Initiativen und kreative Akteure frühzeitig einzubinden.

Die Steuerung des Gesamtprozesses sollte beim Amt für „Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Tourismus“ verankert werden, da dort zentrale Kompetenzen wie Innenstadtentwicklung, Standortförderung, gewerbliche Vermarktung sowie städtische Kommunikation gebündelt sind. Eine ganzheitliche Prozessführung wird so sichergestellt und kann bei Bedarf durch externe Dienstleister ergänzt werden.



2.2 Krankenhausareal

Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 2 Krankenhausareal						
KA 2.1 Form der verbindlichen Zusammenarbeit						
V/O	Zur zielgerichteten und effizienten Entwicklung des Krankenhausareals wird im ersten Schritt eine verbindliche Form der Zusammenarbeit zwischen dem Landkreis (LK) und der Stadt abgestimmt. Ziel ist es, eine gemeinsame Grundlage für die Koordination aller relevanten Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsschritte zu schaffen. In diesem Rahmen soll geklärt werden, wie die Aufgabenverteilung, Entscheidungsprozesse und Kommunikationsstrukturen organisiert werden. Die abgestimmte Kooperationsform soll als zentrale Anlaufstelle für alle beteiligten Akteure – darunter Investoren, Planer, Behörden und die Öffentlichkeit – fungieren und eine transparente sowie strukturierte Projektentwicklung gewährleisten.	LK, Stadt	-			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Die Projektgesellschaft stellt sicher, dass bei der Entwicklung des ehemaligen Krankenhausareals klimarelevante Aspekte wie Energieeffizienz, Begrünung, Regenwassermanagement und die Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte integriert werden. Auch das städtische Nahwärmenetz, das dort seinen Standort hat, könnte in die Planung einbezogen werden.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
KA 2.2 Gebäudezustandsgutachten + Machbarkeitsstudie						
V	Nach der perspektivischen Standortverlagerung des Krankenhauses soll eine Machbarkeitsstudie die zukünftige Nutzung (Nutzungsanalyse) des Areals klären. Als vorbereitender Schritt wird zunächst ein Gebäudezustandsgutachten durchgeführt, um eine fundierte Grundlage für alle weiteren Planungen zu schaffen. Die Machbarkeitsstudie wird auf dieser Basis weiterführende Fragen klären, Bedarfe ermitteln und nachhaltige städtebauliche Konzepte entwickeln. Zentrale Bestandteile der Maßnahme sind: - Gebäudezustandsgutachten: Bewertung des baulichen und technischen Zustands der Bestandsgebäude - Nutzungskonzepte prüfen: z. B. Wohnen, Pflege, Gewerbe etc. - Bauliche & infrastrukturelle Voraussetzungen analysieren - Beteiligung & Bedarfsanalyse: z. B. Wohnraum, soziale Infrastruktur, Gewerbe - Nachhaltige städtebauliche Entwicklung: unter Einbeziehung von Verkehrsanbindung und Klimaanpassung - Prüfung des baulichen Bestands (ergänzt durch das Gebäudezustandsgutachten) - Wirtschaftlichkeitsprüfung - Statische Untersuchungen	Stadt (Schule, Fachplaner, RvU)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Entwicklung nachhaltiger Nutzungskonzepte mit Fokus auf Klimaanpassung, z. B. durch Begrünung, Verkehrsreduzierung und klimaresiliente Bauweise.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						

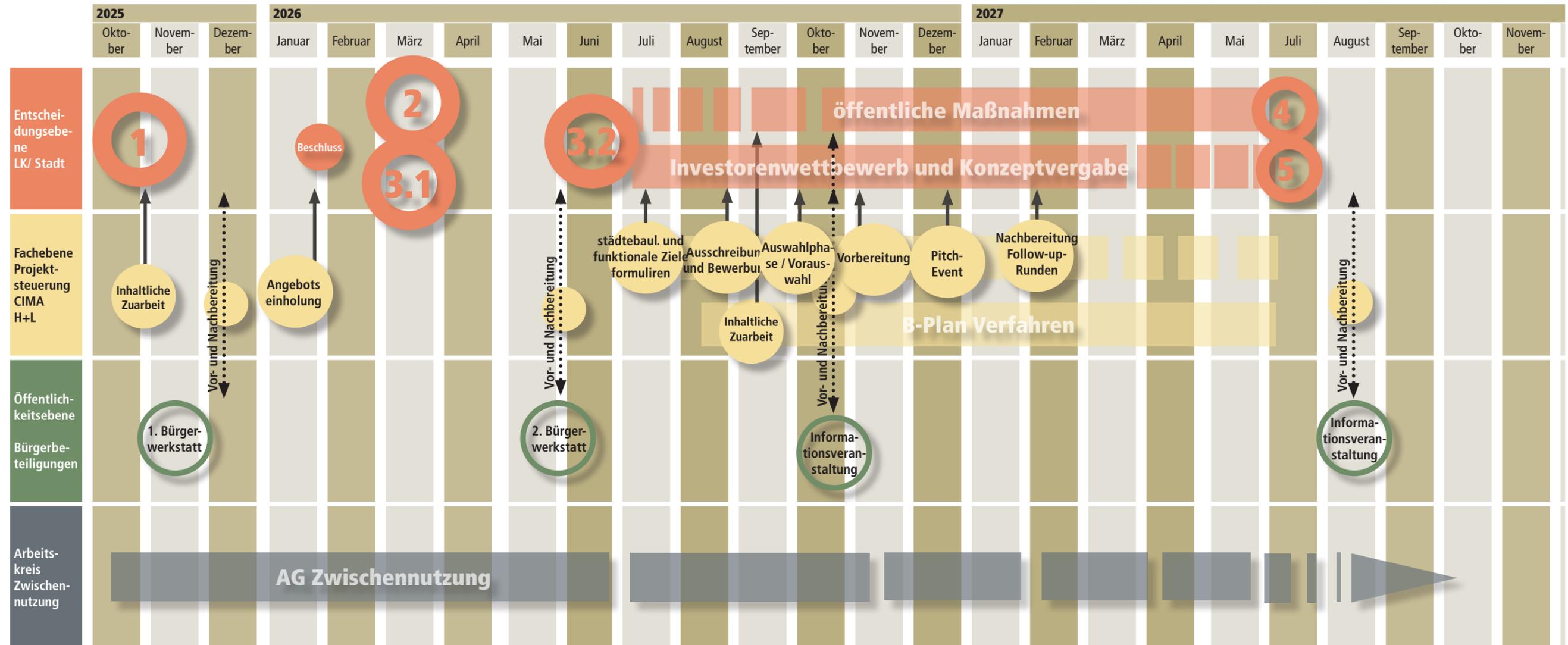
KA 2.3 Städtebaulicher Wettbewerb/ Rahmenplan						
V	Zur Entwicklung eines zukunftsfähigen, nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts für das Areal soll ein qualitätsgesicherter städtebaulicher Planungsprozess initiiert werden. Dafür sind – abhängig von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen – unterschiedliche Formate denkbar: ein städttebaulicher Realisierungswettbewerb , ein städttebaulicher Genehmigungsplan oder eine Mehrfachbeauftragung . Ziel ist es, auf Grundlage klar definierter Rahmenbedingungen (z. B. aus Machbarkeitsstudie, Bedarfsanalyse und Gebäudezustandsgutachten) tragfähige städtebauliche Konzepte zu entwickeln und zu bewerten. Kerninhalte der Maßnahme: - Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (oder alternativ: Genehmigungsplan / Mehrfachbeauftragung) - Entwicklung innovativer Konzepte für eine nachhaltige, zukunftsfähige und wirtschaftliche Nutzung - Berücksichtigung konkreter Vorgaben zu Städtebau, Architektur, Klimaanpassung, Mobilität und Freiraumgestaltung - Transparenter Auswahlprozess eines geeigneten Konzepts durch eine Fachjury unter Einbindung der Öffentlichkeit (z. B. durch Bürgerbeteiligung)	Stadt (Fachplaner, BLfD)	StBauF, DenkmalS			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Integration von Klima- und Ressourcenschutz in innovative städtebauliche Konzepte.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
KA 2.4 Konzeptvergabe - Investorenakquise						
V	Investorenwettbewerb oder Konzeptvergabe	Stadt (Eigentümer, Fachplaner)	StBauF			
S	Umsetzung öffentlicher Bausteine (VHS/ Bibliothek/ Vereine...)	Stadt	-			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Konzeptvergabe für nachhaltige und energieeffiziente Neubauten inkl. öffentlicher Nutzungen.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
KA 2.4 Bauleitplanverfahren						
V	- Erstellung oder Anpassung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung - Prüfung von Infrastruktur, Erschließung und Umweltaspekten - Einbindung von Investoren, Planern und der Öffentlichkeit	Stadt (Eigentümer, Fachplaner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Planungsrechtliche Sicherung klimafreundlicher Nutzungen und Berücksichtigung von Umweltaspekten (Begrünung, Regenwassermanagement).						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
Art der Maßnahmen V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen						

2.2 Krankenhausareal

Projektlaufplan Krankenhausareal 2025 - 2027

Projektlaufplan Krankenhausareal 2025 -2027 - Meilensteine
Stadt Lohr am Main

cima.
HAINES-LEGER ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA



Oktober - November 2025
Form der verbindlichen Zusammenarbeit
Kostenaufteilung
Ziel: Abschluss vor Sommerpause

Jan. - Feb. 2026
Nutzungsanalyse

Jan. - Feb. 2026
Gebäudezustandsgutachten (Stufe 1)

März - Mai 2026
Machbarkeitsstudie (Stufe 2)
-> an externe Berater

ab Juli 2026
Investorenwettbewerb und Konzeptvergabe

ab Juli 2026
Start: Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen
Bauleitplanung nach Erfordernis

Angeboteinholung Nov. - Dez. 2025
Angeboteinholung für das Gebäudegutachten und die Machbarkeitsstudie
Ziel: Beschluss, Stufenweise Vergabe

Beratende Funktion (Formulierung und Festlegung der städtebaulichen und funktionalen Ziele)
Betreuung des Investorenwettbewerbes

Betreuung des B-Plan Verfahrens um baurechtliche Voraussetzung zu schaffen

Bündelung personelle und organisatorische Ressourcen;
kontinuierliche Steuerung, Koordination und Kommunikation

2 Planungslupen

3 Postareal

IN BEARBEITUNG

Das Postareal befindet sich in der Ludwigstraße 14, 16 und 18. Es liegt zentral am Stadteingang (Kreuzung B26 und Ludwigstraße), umgeben von Sonder- und Mischgebieten. Dieses Gebiet ist ein gut integrierter Versorgungsbereich mit hoher Funktionsdichte, hoher Frequenz und guter Erreichbarkeit und stellt gleichzeitig den Auftakt zur Altstadt dar.

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt und ist derzeit ungenutzt. Für die Zukunft bildet die Fläche ein deutliches Potenzial für eine baulich gestalterische Aufwertung des Stadteingangs sowie für die Etablierung neuer zentrumsbildender Nutzungen.

2.3 Postareal

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit (Stadteingang)
- Vorhandenes Parkplatzangebot entlang der Ludwigstraße
- Anbindung an die historische Altstadt

Schwächen

- Die B26 stellt eine räumliche Barriere dar, die die Anbindung an das nord-westliche Stadtgebiet erschwert.
- Stark frequentierter Verkehrsknotenpunkt, der die Sicherheit und Nutzbarkeit beeinträchtigt und verkehrsbedingte Immissionen bewirkt.
- Aufgrund der hohen Lärmimmissionen ist dieser Standort nur bedingt für eine Wohnbebauung geeignet. Eine Wohnnutzung sollte nicht im Vordergrund stehen.
- Der Gebäudebestand weist einen erheblichen

Sanierungsbedarf auf.

- Es gibt leerstehende Gebäude, die das Gesamtbild und die Vitalität des Areals negativ beeinflussen.
- Die Raumkanten sind ungeordnet und der Eingang zur historischen Altstadt ist wenig einladend und erlebbar.
- Es fehlen sichere und gut ausgebaute Fahrradwegeverbindungen.

Potenziale

- Es besteht ein hohes Potenzial für Nachverdichtungen, was die Möglichkeit bietet, neue zentrumsnahe Nutzungen anzusiedeln.

Restriktionen

- Topografie: Der Höhenunterschied der B 276 und der B 26 zu der Bahntrasse beeinträchtigt die Neuordnung der Kreuzung (Kreisverkehr).



Abb. 025: Ehemaliges Postgebäude Ecke Ludwigstraße
70 ISEK 2040 Stadt Lohr a. Main | Teil B Planungslupen

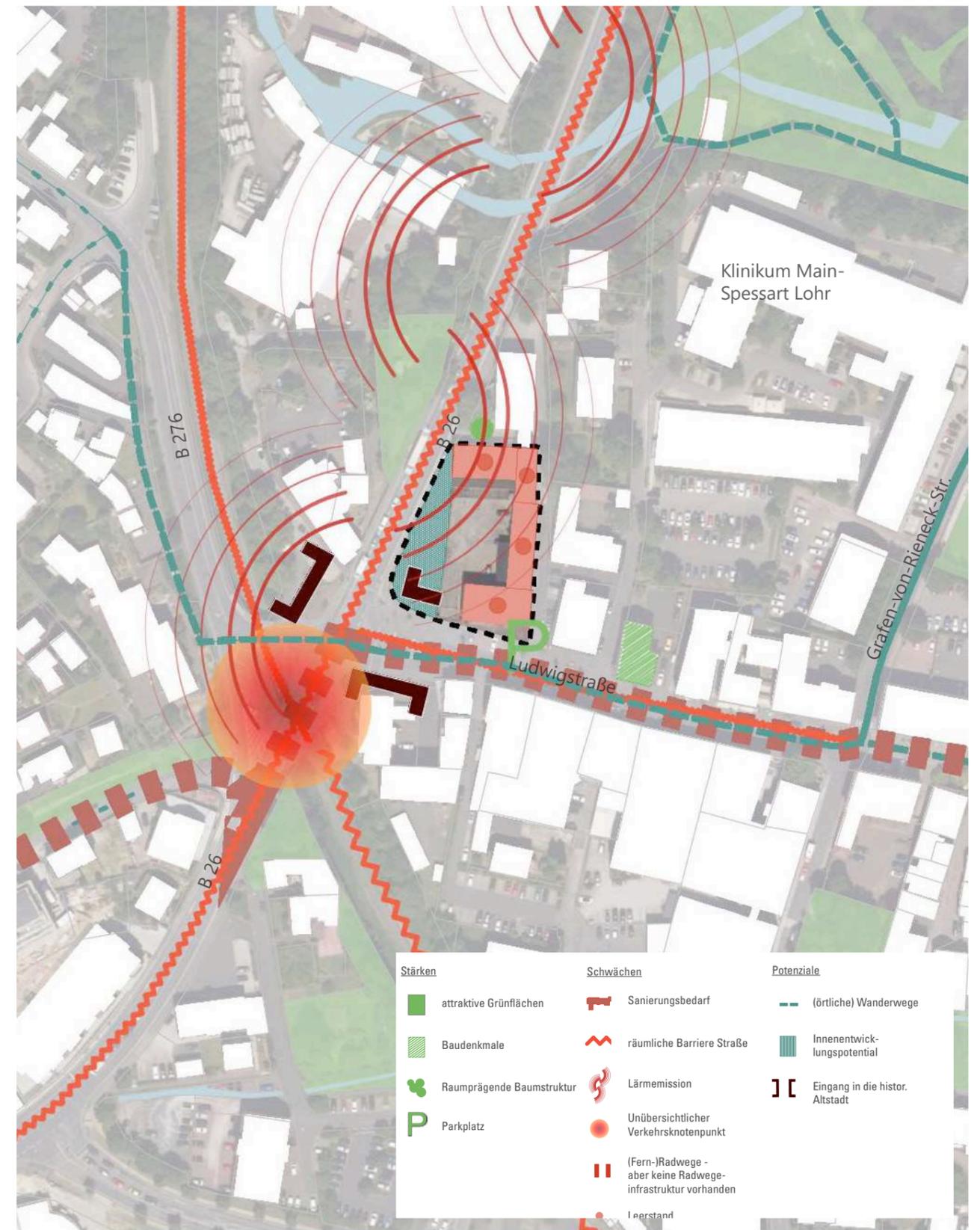


Abb. 026: SWOT-Analyse Postareal

2.3 Postareal

Bestandsanalyse/ Zielsetzung

- **Neubebauung mit hoher architektonischer Qualität:** Durch die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens oder eines Investorenwettbewerbs soll eine Neubebauung mit hoher architektonischer Qualität sichergestellt werden.
- Es sollen **gemischte Nutzungen etabliert** werden, um die Attraktivität und Funktionalität des Areals zu erhöhen.
- **Notwendige Stellplätze sollen in die Planung integriert** werden, um die Erreichbarkeit und Funktionalität zu gewährleisten.
- **Die Freibereiche und Übergänge** sollen attraktiv gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und eine bessere Verbin-

dung zum Krankenhausareal zu schaffen.

- **Neubau eines Kreisels** zur verkehrlichen Entlastung des Stadteingangs (vermutlich nur schwer umsetzbar aufgrund des Flächenbedarfs/ der Unterführung der Bahn)

Das Postareal soll zu einem zentralen, funktionalen und attraktiven Stadteingang entwickelt werden. Dies wird nicht nur das Areal selbst aufwerten, sondern auch positive Effekte auf die angrenzenden Bereiche, insbesondere die historische Altstadt, haben.

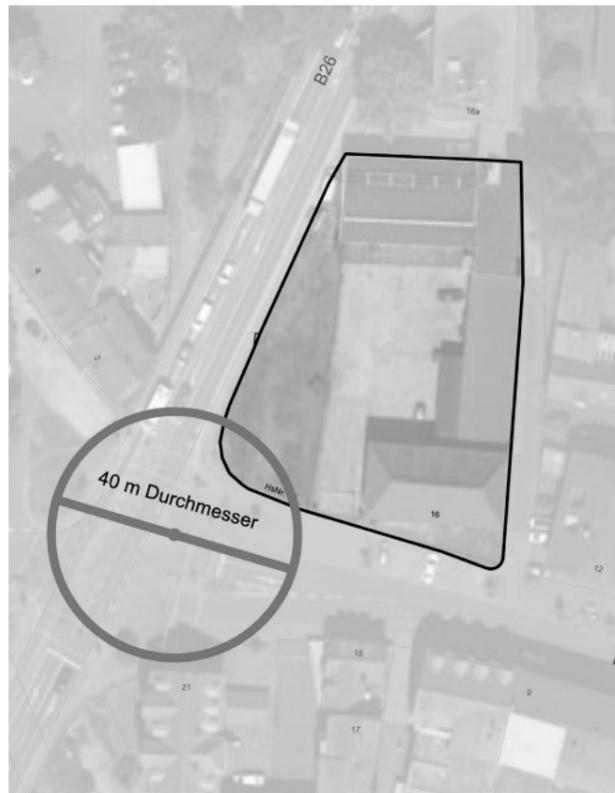
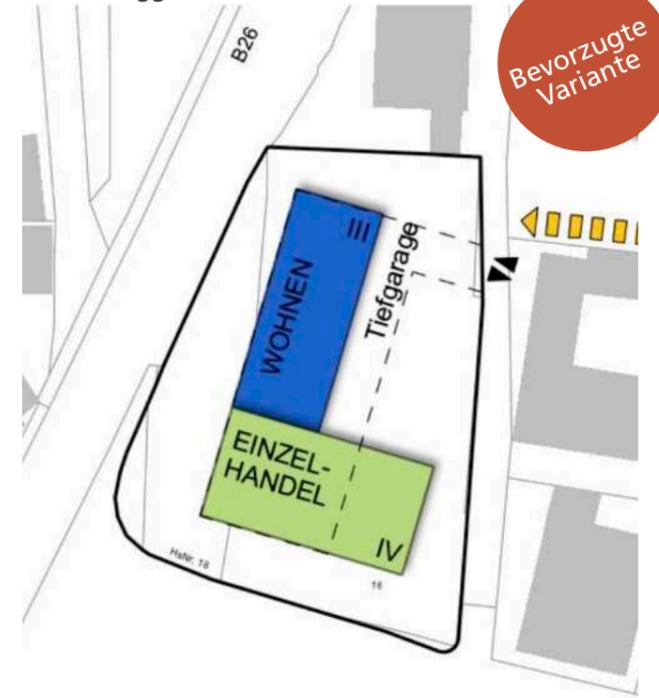


Abb. 027: Darstellung Kreisels am Stadteingang mit 40 m Durchmesser

Konzept 1: Einzelhandel (Drogerie), Wohnen, ggf. Fitness



Konzept 2: Ärztehaus, ggf. anteilig Wohnen

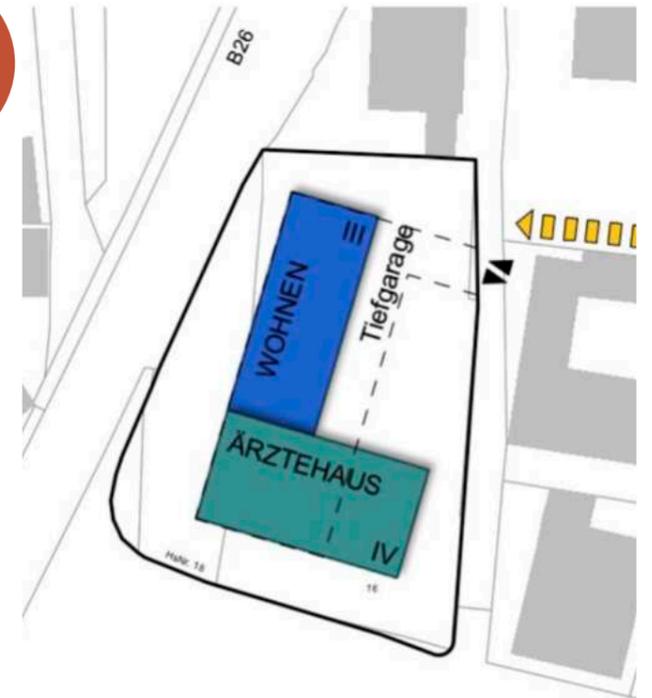


Abb. 028: Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus Würzburg

2.3 Postareal

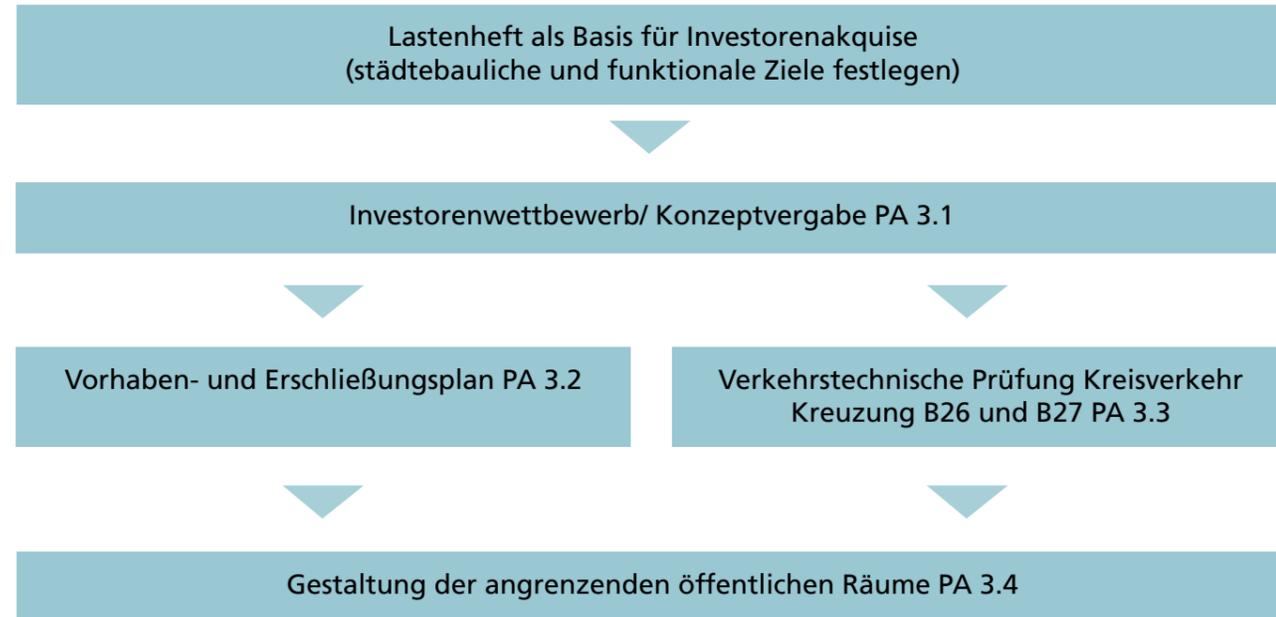
Fazit und Umsetzungsstrategien

Die Fläche des Postareals steht der Stadtverwaltung zur Verfügung und bietet aufgrund ihrer zentralen Lage Potenzial für eine städtebaulich integrierte Entwicklung. Zentrumsnahe Nutzungen wie kleinteiliger Handel und ggf. Wohnen sollen bevorzugt realisiert werden. Von großflächigem, ebenerdigen Einzelhandel mit vorgelagerten Stellplätzen ist aufgrund der begrenzten Flächengröße abzusehen.

Zur Sicherung einer qualitativollen Entwicklung soll kurzfristig auf Basis eines Lastenheftes zur Investorenakquise ein Investorenwettbewerb bzw. eine Konzeptvergabe initiiert werden. Ziel ist die Erarbeitung eines funktionalen und nachhaltigen Nutzungskonzepts unter Berücksichtigung städte-

baulicher, architektonischer und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen. Ergänzend ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen, der die bauliche Struktur, die Nutzungsverteilung sowie die verkehrliche Anbindung für Anwohner, Kunden und Gewerbe definiert.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit wird empfohlen die verkehrstechnische Machbarkeit eines Kreisverkehrs an der Kreuzung B 26 / B 267 zu prüfen. Flankierend soll der öffentliche Raum westlich des Postareals gestalterisch aufgewertet und die Anbindung für Fuß- und Radverkehr verbessert werden, um neue Aufenthaltsqualitäten im Umfeld zu schaffen.



Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 3 Postareal						
PA 3.1 Investorenwettbewerb/ Konzeptvergabe						
V	- Erarbeitung eines nachhaltigen und funktionalen Nutzungskonzepts - Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Anforderungen - Handel, ggf. Wohnen - Parken organisation - Immissionsschutzgutachten,	Stadt (Private Investoren/ Projektentwickler, Fachplaner)	StBauF; (Förderinitiative Innen statt Außen)			
V	- ggf. Vorhaben und Erschließungsplan	Stadt	-			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Förderung von Mischnutzung mit klimafreundlicher Bauweise und Energieeffizienz (z. B. Dachbegrünung, emissionsarme Nutzungen).						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
PA 3.2 Baurechtliche Voraussetzung schaffen						
V	- Definition der baulichen Struktur und Nutzungsverteilung - Erschließungskonzept für Anwohner, Kunden und Gewerbe - Prüfung der infrastrukturellen Anbindung	Stadt (Eigentümer, Fachplaner, ÖPNV- Träger/ Verkehrsplaner; Fördermittel)	StBauF; FAG KfW-Programme (KfW 432, KfW 201/202); GRW; BayGVFG			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Planung ressourcenschonender Erschließung mit Fokus auf ÖPNV-Anbindung und Durchgrünung.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
PA 3.3 Verkehrstechnische Prüfung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung B 26 und B 267						
V	- Verbesserung der Verkehrsführung und Entlastung der Kreuzung - Prüfung von Machbarkeit, Sicherheit und Leistungsfähigkeit	Stadt Staatliches Bauamt (Fachplaner)	GVFG; RZStra; Verkehrssicherh eitsförderung Bayern; IVS			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Reduzierung von Emissionen durch optimierten Verkehrsfluss und erhöhte Sicherheit.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						
PA 3.4 Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Räume						
B	- Aufwertung des Umfelds westlich des Postareals (zur B 26 hin) durch attraktive Freiraumgestaltung - Verbesserung der Fußgänger- und Radverkehrsanbindung - Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten	Stadt (Fachplaner)	ggf. StBauF; BayGVFG; FöRi- Nah; BMV// BMDV; Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel; KfW 432 (und weitere)			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Freiraumaufwertung, Begrünung und Förderung aktiver Mobilität.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						

2 Planungslupen

4 Areal Stadtbahnhof

IN BEARBEITUNG

Das Areal des Stadtbahnhofs mit Parkdeck in der Ignatius-Taschner-Straße befindet sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Durch eine innovative bauliche Entwicklung könnten hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden. Von besonderer Bedeutung ist die Reaktivierung des Bahnhaltepunktes, welche einen wichtigen Beitrag zur besseren Erreichbarkeit der Innenstadt leisten könnte.

2.4 Areal Stadtbahnhof

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Betrieben erhöht die Attraktivität des Areals.
- Das Areal ist gut zu Fuß mit der Altstadt verbunden, was seine Erreichbarkeit und Integration ins Stadtgefüge fördert.
- Die gute Anbindung an die Westtangente und die Altstadt erleichtert die Erreichbarkeit mit dem Auto.
- Das historische Bahnhofsgebäude mit seiner gastronomischen Nutzung schafft einen identitätsstiftenden Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher.
- Parkplatzangebot im Umfeld - der westliche Parkplatz ist dem Krankenhausareal zugeordnet und wird mit dem Umzug des Krankenhauses Mitte 2027 zur Verfügung stehen.

Schwächen

- Der Bahnhaltepunkt wird derzeit nicht genutzt, was das Potenzial für eine bessere Anbindung ungenutzt lässt.
- Das Parkdeck befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und bedarf einer Sanierung/Neubau bzw. Abriss und gänzlich neuer Nutzung des Grundstücks.
- Die Bahnlinie stellt eine Barriere dar, was die Integration der westlich davon liegenden Gebiete erschwert.
- Hohe Lärmimmissionen mindern die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Areals.

Potenziale

- Die Verbesserung des Radwegeausbaus könnte das Areal attraktiver für Radfahrer machen
- Durch eine bessere Gestaltung der Freiräume an der Ignatius-Taschner-Straße könnte die Aufenthaltsqualität erhöht werden.
- Ansiedlung neuer Nutzungen durch Neubebauung Parkdeck

Restriktionen

- Topografie: Das Gelände weist teilweise starke Höhenunterschiede auf, die eine bauliche Entwicklung erschweren können. Dies betrifft insbesondere die Integration von barrierefreien Zugängen und die Schaffung von durchgängigen Wegeverbindungen.
- Anbindung: Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet, während die Anbindung für den öffentlichen Nahverkehr und den Radverkehr verbesserungswürdig ist. Eine Umgestaltung könnte Konflikte mit dem bestehenden Verkehrsfluss und Parkraummanagement hervorrufen.
- Rechtliche Rahmenbedingungen: planungsrechtliche Vorgaben (z.B. von Seiten der Deutschen Bahn) können die Entwicklungspotenziale begrenzen.
- Lärmschutz: Die Nähe zur Bahnlinie erfordert eine strategische Planung, welche Nutzungen an diesem Standort sinnvoll wären und welche Lärmschutzmaßnahmen sowohl technisch umsetzbar als auch finanziell tragbar sind.

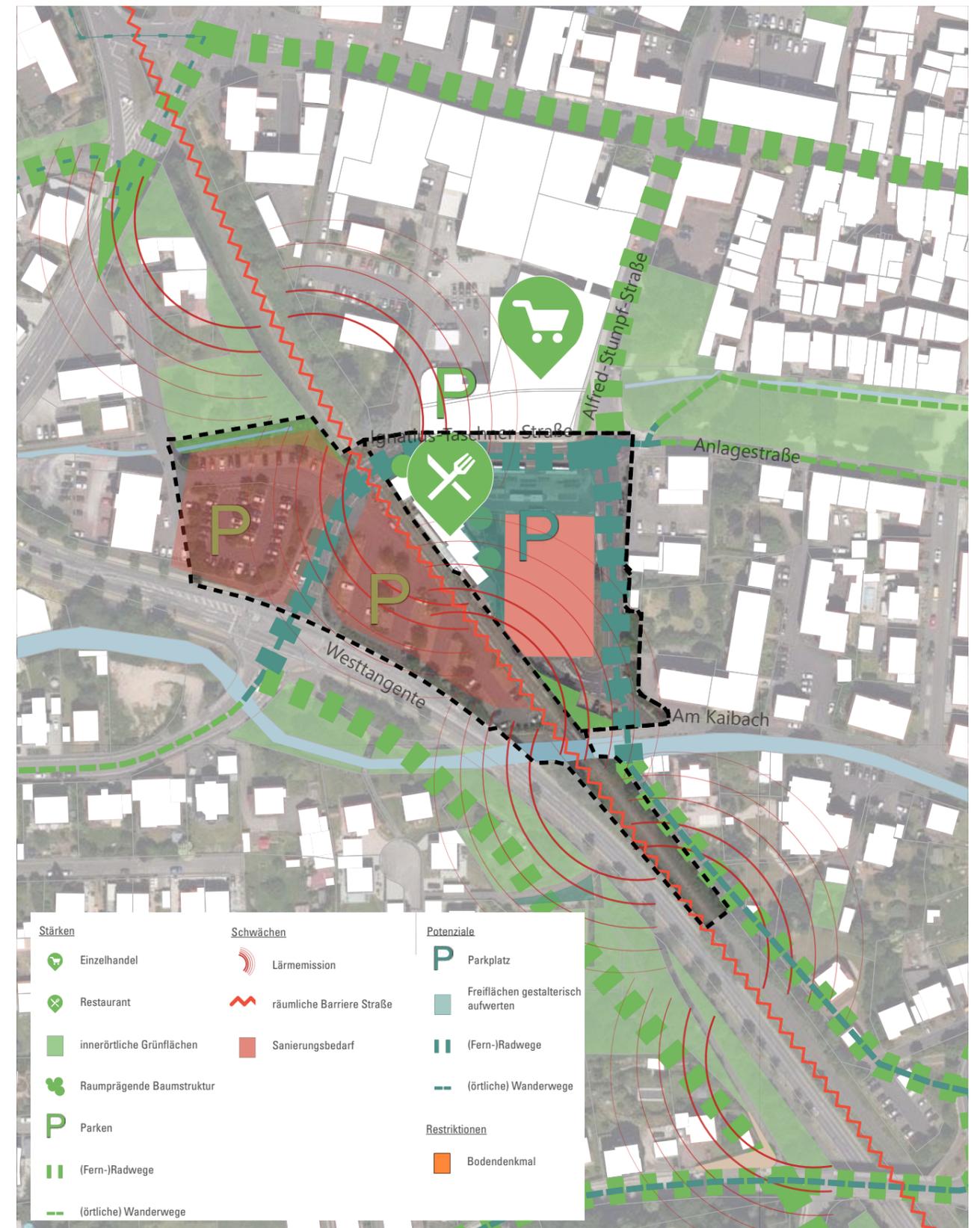


Abb. 030: SWOT-Analyse Areal Stadtbahnhof

2.4 Areal Stadtbahnhof

Bestandsanalyse/ Zielsetzung



Abb. 031: Bahnschranke Ignatius-Taschner-Straße



Abb. 032: Parkdeck, Bushaltestelle Ignatius-Taschner-Straße mit Blick auf Stadtbahnhof



Abb. 033: Parkdeck

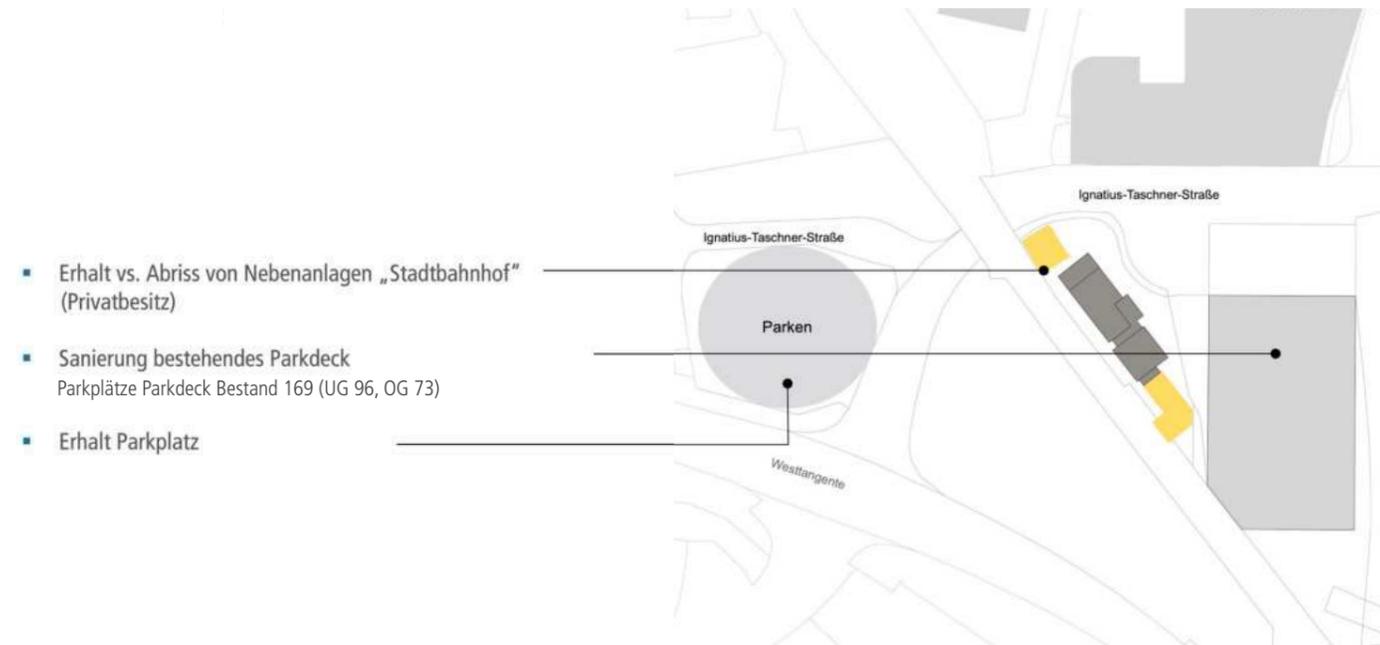
- Die **Reaktivierung des Bahnhalt punktes „Stadtbahnhof“** könnte die Anbindung und Attraktivität des Areals deutlich verbessern.
- Durch eine Anpassung des Bauplanungsrechts könnten **neue Nutzungen für das Quartier** ermöglicht werden. Dies eröffnet Potenziale für eine durchmischte Nutzung mit Wohn- und Handelsflächen sowie innovativen städtebaulichen Konzepten.
- Der **Stellplatzbedarf** soll nach Verlagerung der Klinik überprüft und bedarfsgerecht in das Bauungskonzept integriert werden. Im Bereich der vorhandenen Parkplätze könnte der ruhende Verkehr in Parkdecks besser gebündelt werden. Das derzeitige Parkdeck könnte in diesem Zug für eine neue bauliche Entwicklung ein großes Potenzial für eine Nachverdichtung im Innenbereich bieten.
- **Neue Mobilitätsformen** (Mobilitätshub) sollen in das Areal integriert werden, um die Verkehrsanbindung und -vielfalt zu verbessern.
- **Optimierung der ÖPNV-Anbindung und des Individualverkehrs:** Eine bessere Vernetzung mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie eine effiziente Verkehrsführung für den motorisierten Individualverkehr sollen das Quartier zugänglicher und zukunftsfähiger machen.
- **Gestaltung eines attraktiven Quartiersplatzes:** Die Schaffung eines ansprechenden öffentlichen Platzes soll das Areal aufwerten und einen lebendigen Treffpunkt für Bewohner und Besucher bieten.

Mit diesen Zielsetzungen soll das Areal des Stadtbahnhofs zu einem attraktiven, funktionalen und lebenswerten Quartier entwickelt werden. Dies wird nicht nur die Nutzung und Aufenthaltsqualität des Areals selbst verbessern, sondern auch positive Effekte auf die umliegenden Bereiche und die Gesamtentwicklung der Stadt Lohr a. Main haben.

2.4 Areal Stadtbahnhof

Entwicklungsoptionen

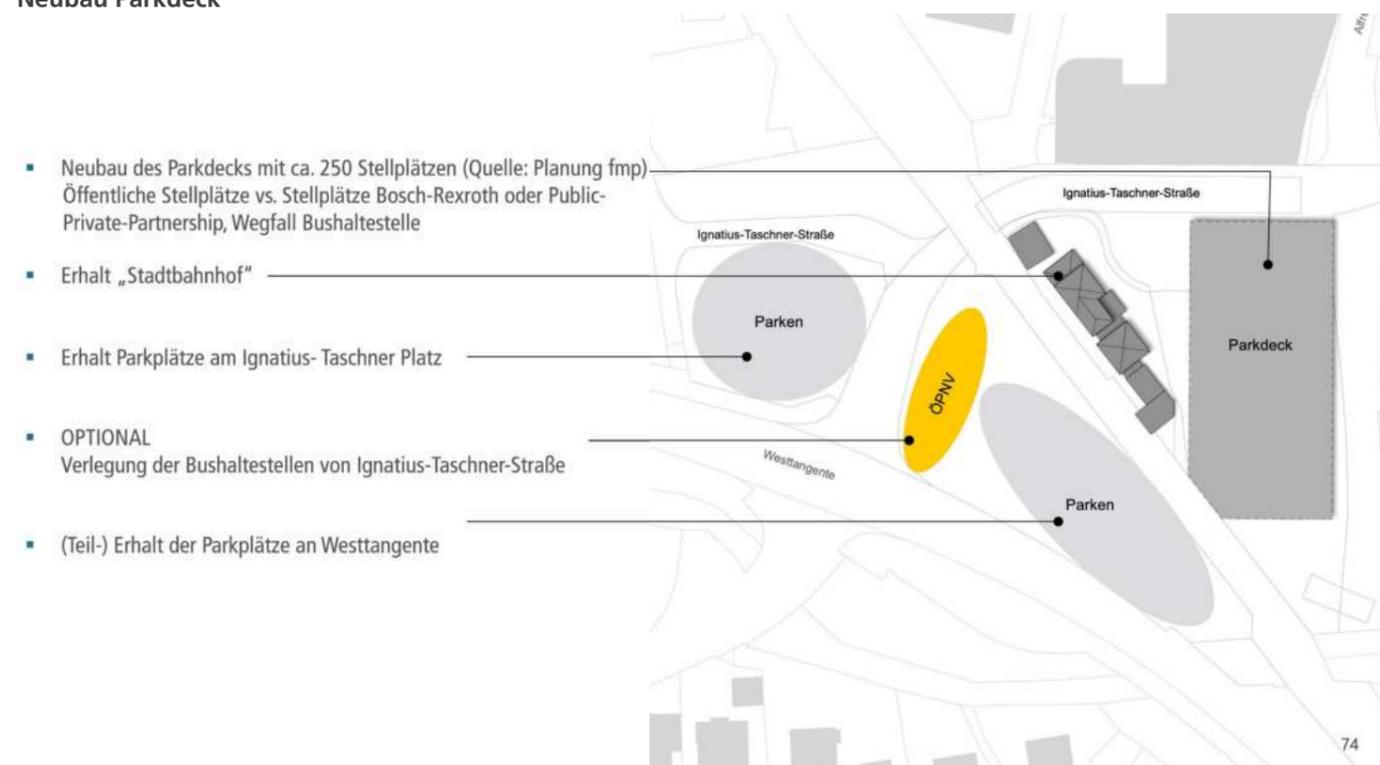
Gebäudeerhalt



- Erhalt vs. Abriss von Nebenanlagen „Stadtbahnhof“ (Privatbesitz)
- Sanierung bestehendes Parkdeck
Parkplätze Parkdeck Bestand 169 (UG 96, OG 73)
- Erhalt Parkplatz

Konzept 1

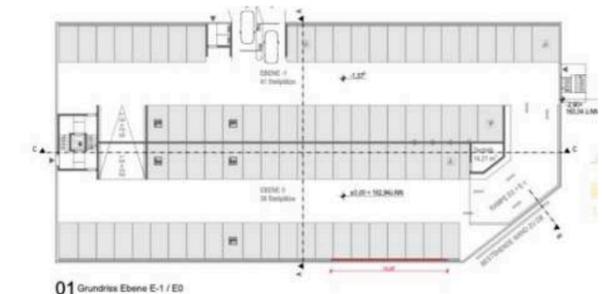
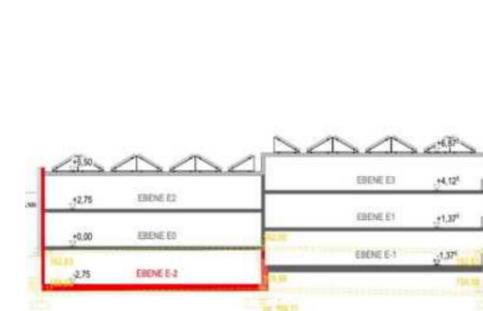
Neubau Parkdeck



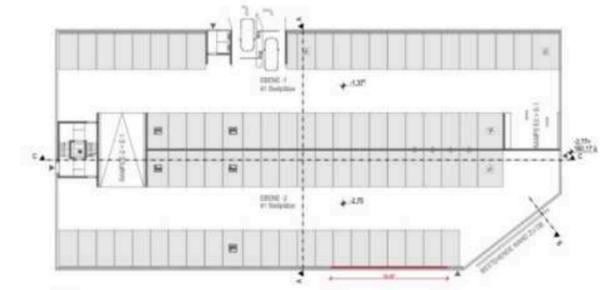
- Neubau des Parkdecks mit ca. 250 Stellplätzen (Quelle: Planung fmp)
Öffentliche Stellplätze vs. Stellplätze Bosch-Rexroth oder Public-Private-Partnership, Wegfall Bushaltestelle
- Erhalt „Stadtbahnhof“
- Erhalt Parkplätze am Ignatius-Taschner Platz
- OPTIONAL
Verlegung der Bushaltestellen von Ignatius-Taschner-Straße
- (Teil-) Erhalt der Parkplätze an Westtangente

Konzept 1

Vorplanung Neubau Parkhaus am Kaibach
Quelle: fmp Design Engineering GmbH



01 Grundriss Ebene E-1 / E0



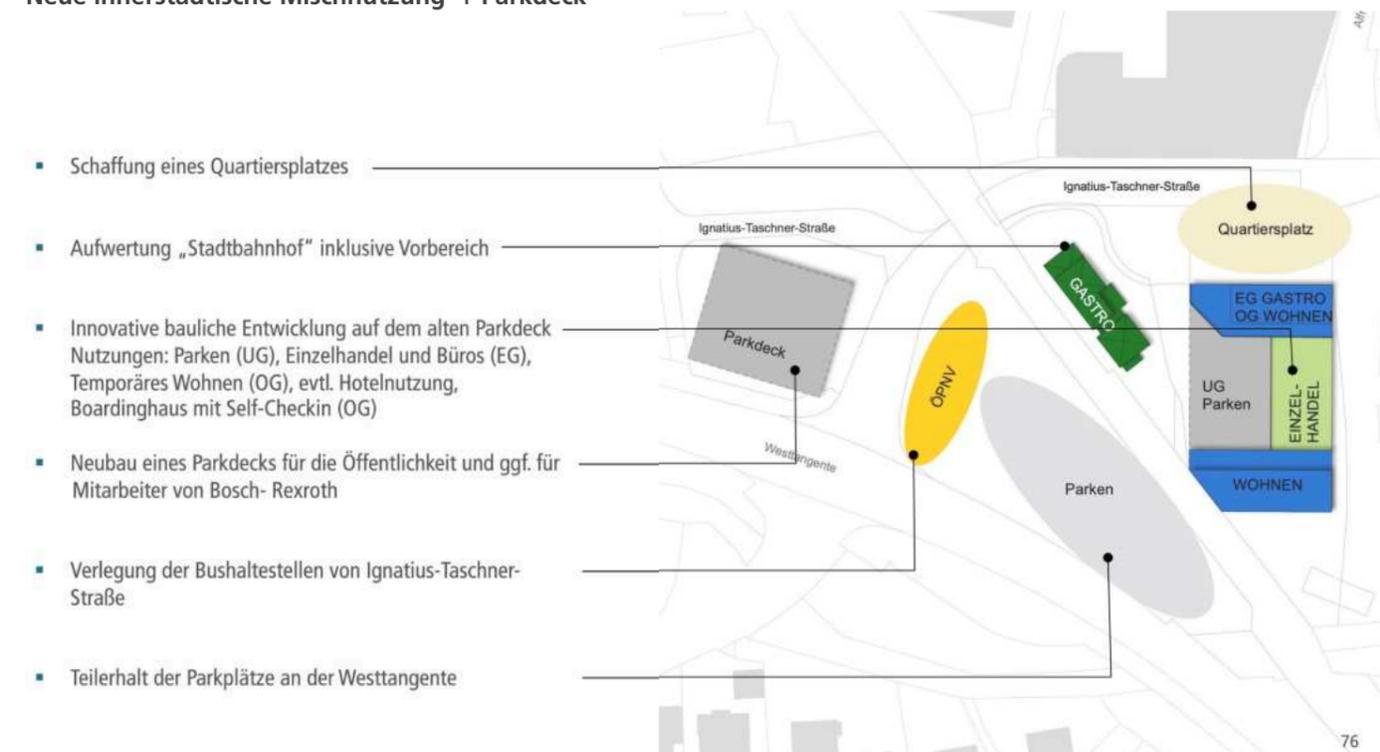
02 Grundriss Ebene E-1 / E-2

S. 16

AUFTEILUNG AUF 6 EBENEN
252 STELLPLÄTZE

Konzept 2

Neue innerstädtische Mischnutzung + Parkdeck



- Schaffung eines Quartiersplatzes
- Aufwertung „Stadtbahnhof“ inklusive Vorbereich
- Innovative bauliche Entwicklung auf dem alten Parkdeck
Nutzungen: Parken (UG), Einzelhandel und Büros (EG), Temporäres Wohnen (OG), evtl. Hotelnutzung, Boardinghaus mit Self-Checkin (OG)
- Neubau eines Parkdecks für die Öffentlichkeit und ggf. für Mitarbeiter von Bosch-Rexroth
- Verlegung der Bushaltestellen von Ignatius-Taschner-Straße
- Teilerhalt der Parkplätze an der Westtangente

2.4 Areal Stadtbahnhof

Entwicklungsoptionen

Konzept 2

Neue innerstädtische Mischnutzung + Parkdeck

Entwurfsplanung

Bauliche Entwicklung Parkdeck

- UG: Parken (Sanierung des bestehende Parkdecks bzw. Nutzung Baugrube)
- EG: Handel, Gastronomie/ Club/ Bar mit Außenbereich
- OG: Wohnen, Büro, Hotel/ Boardinghaus
- Auf dem Dach: Spielplatz / Aufenthaltsbereich



Gestaltung eines Quartiersplatzes

- Attraktive Umgestaltung des Platzes als Innenstadt-Entrée (Fortführung des begrünten Stadtgrabens)
- Einbindung des Außenbereichs der Gastronomie im Westen
- Einbindung eines Wasserspiels
- Aufwertung der Fahrbahn durch helle Deckschicht



Konzept 3

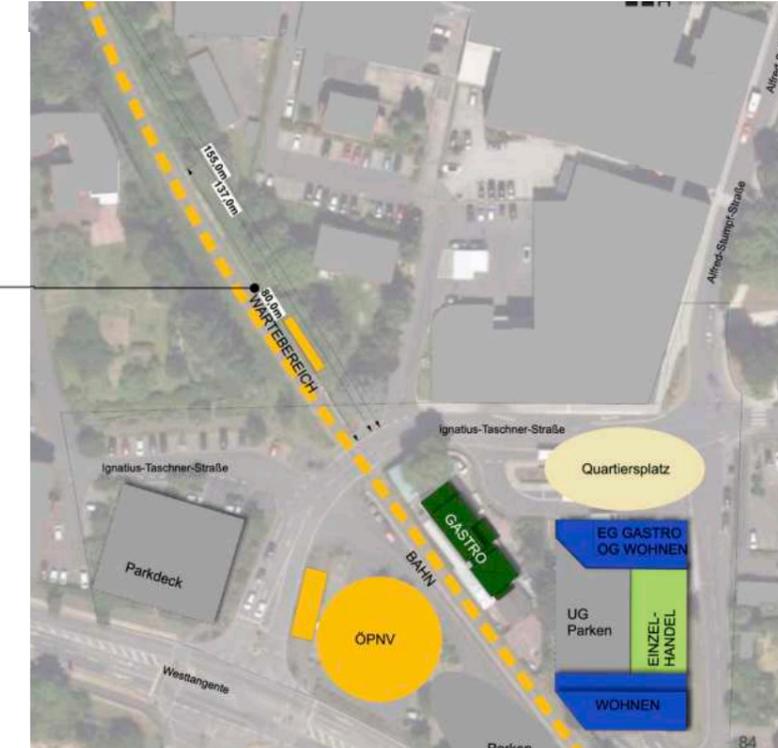
Neue innerstädtische Mischnutzung + Reaktivierung Stadtbahnhof

- Schaffung eines Quartiersplatzes
- Aufwertung „Stadtbahnhof“ inklusive Vorbereich
- Innovative bauliche Entwicklung auf dem alten Parkdeck mit Parken, Wohnen, Gastro, Boardinghaus/ Hotel, Einzelhandel
- Neubau eines Parkdecks für die Öffentlichkeit und für Mitarbeiter von Bosch- Rexroth
- Schaffung eines Mobilitätshubs mit Fahrradparkhaus zur besseren Anbindung
- Reaktivierung des Bahnhaltepunktes „Stadtbahnhof“ hier mit einer Bahnsteiglänge von **79 Metern** und Wartebereich im Süden (Verlängerung Bahnhalt Richtung Süden möglich) **geforderte Bahnsteigbestelllänge: 155m + 20m Puffer)**
- Reduzierung der Parkplätze an der Westtangente



Bahnhalt im Norden

- Reaktivierung des Bahnhaltepunktes „Stadtbahnhof“ hier mit einer Bahnsteiglänge von **150 Metern** und Wartebereich nördlich des Stadtbahnhofs
- > Bahnhalt im Norden nicht umsetzbar (geforderte Bahnsteigbestelllänge: 155m + 20m Puffer)



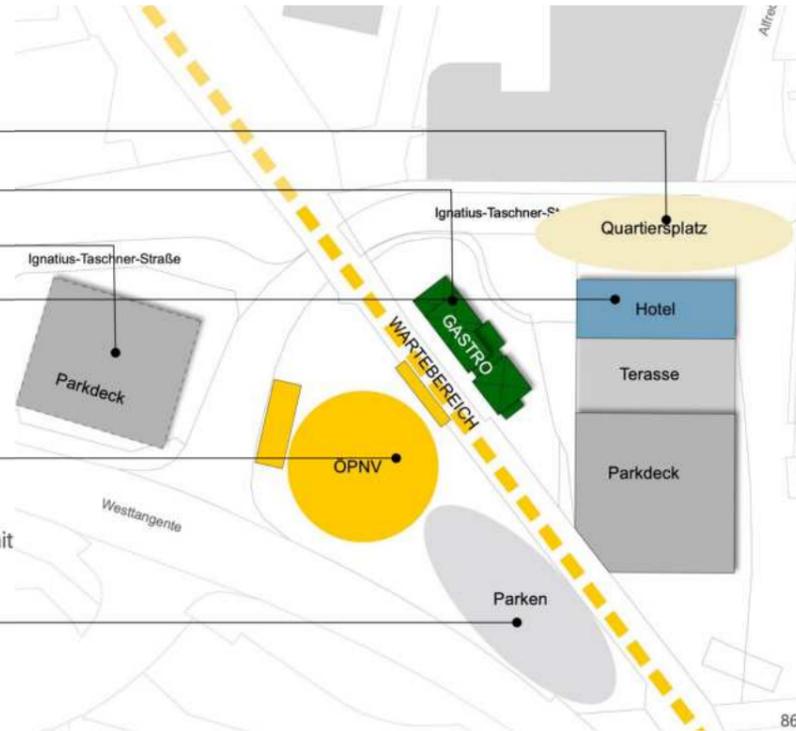
2.4 Areal Stadtbahnhof

Entwicklungsoptionen

Konzept 4

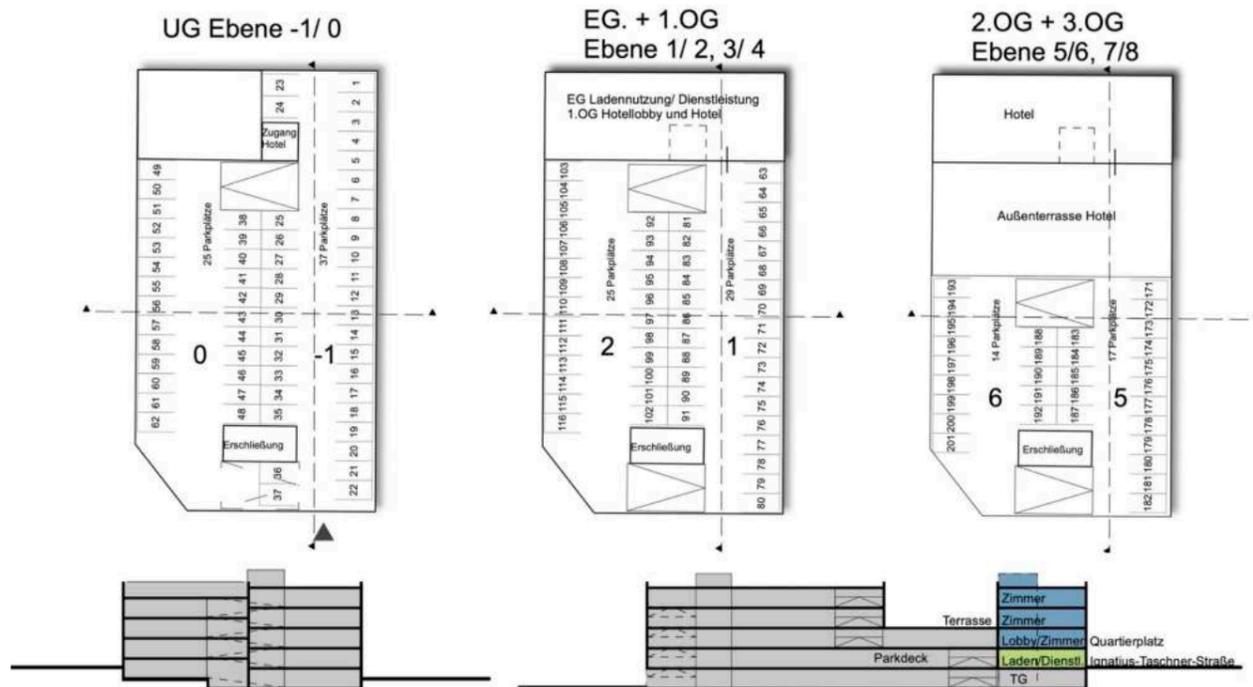
Neubau mit Parkdeck

- Schaffung eines Quartiersplatzes
- Aufwertung „Stadtbahnhof“ inklusive Vorbereich
- Neubau eines Parkdecks
- Innovative Neuentwicklung:
 - Kopfbau: Dienstleistung/Laden im EG, Hotel in den Obergeschossen
 - Parken im südlichen Gebäudeteil mit ca. 234 Parkplätzen
- Mobilitätshub:
 - Fahrradparkhaus
 - Verlegung ÖPNV
 - Reaktivierung des Bahnhofpunktes „Stadtbahnhof“ mit Wartebereich
- Reduzierung der Parkplätze an der Westtangente



86

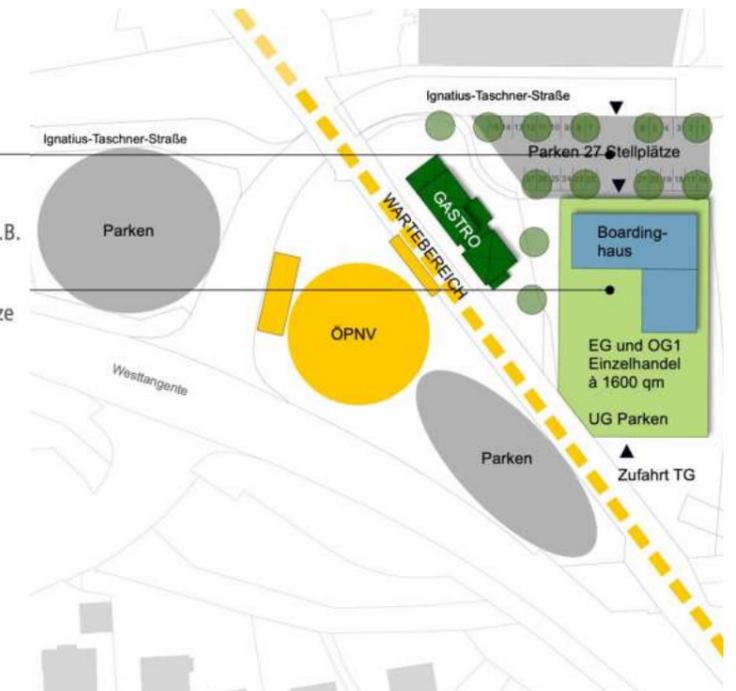
Grundrisse und Schemaschnitte



Konzept 5

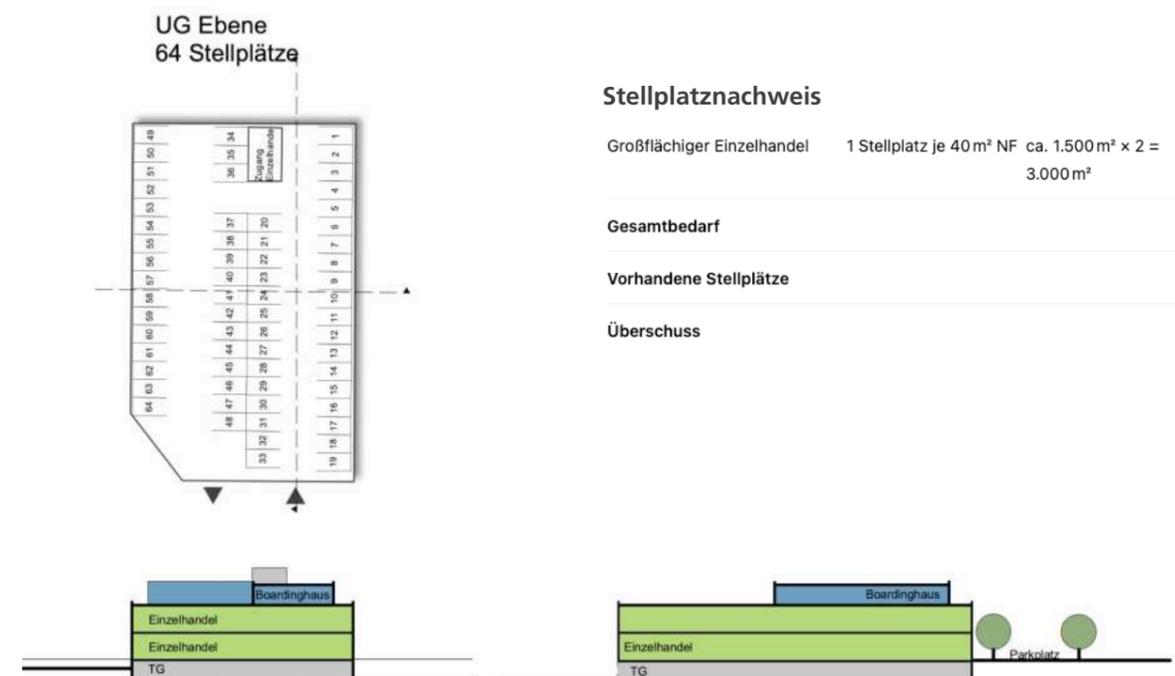
Einzelhandel

- Ebenerdige Parkplätze für Einzelhandel (27 Stück)
- Innovative Neuentwicklung:
 - Einzelhandel auf 2 Ebenen mit jeweils ca. 1600 qm (z.B. Vollsortimenter im EG und Drogeriemarkt im OG1)
 - Staffelgeschoss mit Boardinghaus im OG2
 - Parken im UG mit ca. 64 Stellplätzen (ca. 91 Stellplätze gesamt)



Stellplatznachweis

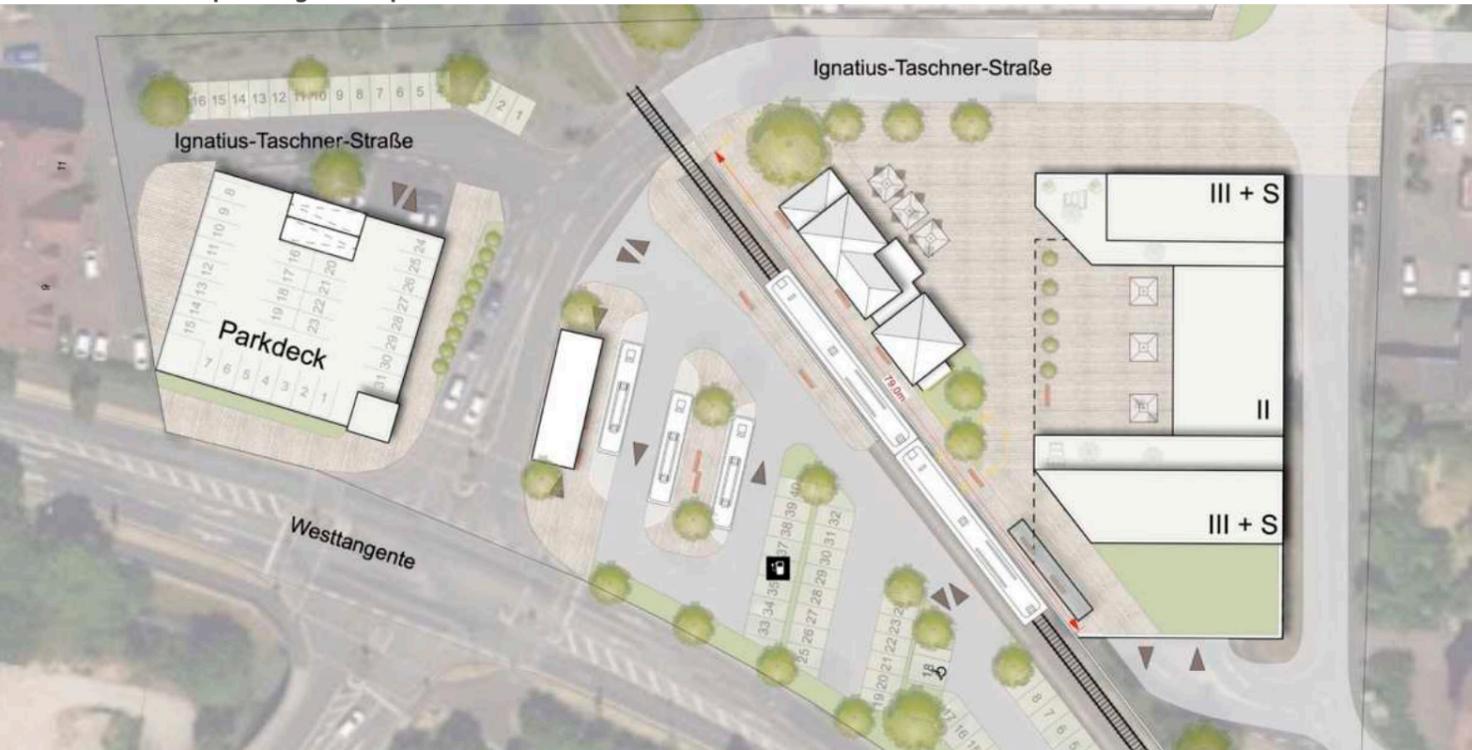
Großflächiger Einzelhandel	1 Stellplatz je 40 m² NF ca. 1.500 m² x 2 = 3.000 m²	75 Stellplätze
Gesamtbedarf		75 Stellplätze
Vorhandene Stellplätze		91 Stellplätze
Überschuss		+16 Stellplätze



2.4 Areal Stadtbahnhof

Zielkonzept

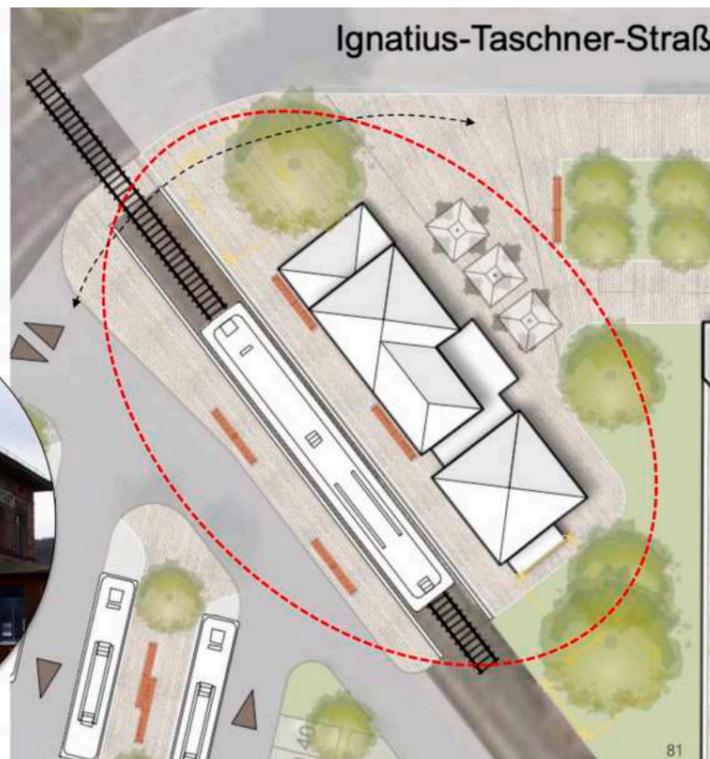
Entwurfsplanung Konzept 3



Stadtbahnhof

Aufwertung Stadtbahnhof und Reaktivierung des Bahnhaltepunktes

- Abriss von Nebenanlagen zur Verbesserung der Fußverbindung Parkplatz, Busbahnhof
- Herstellung neuer Bahnsteige
- Beibehaltung der Gastronomie – Ausbau der Außengastronomie
- Aufwertung des Außenbereiches



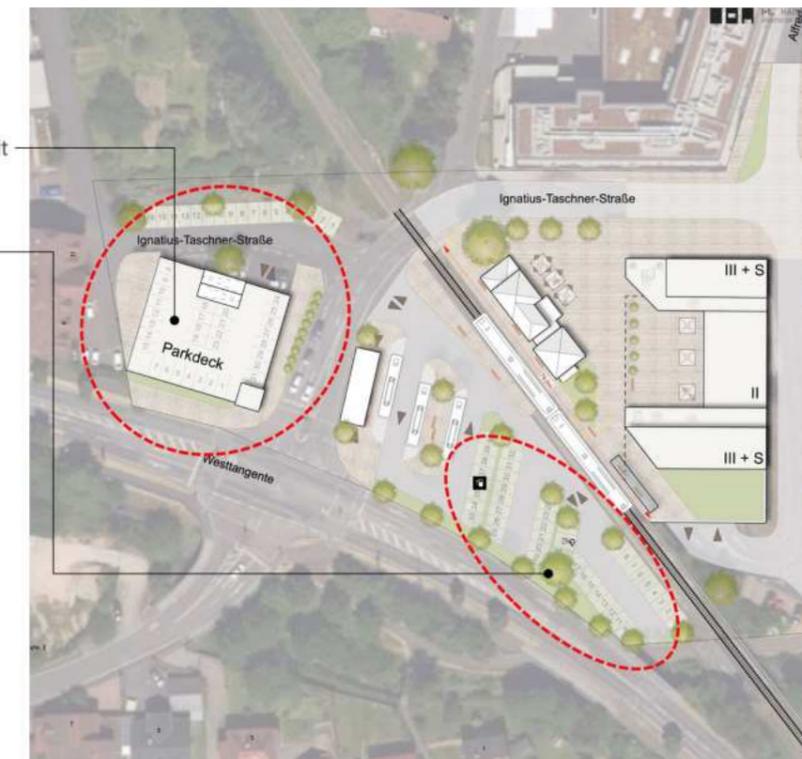
Mobilitäts-Hub

- Bushaltestellen
- Fahrradparkhaus
- Car-Sharing/ Lademöglichkeiten für E-Autos
- Verlegung der Bushaltestellen „Lohr Parkdeck“
 - Bessere Anbindung an die neue Bahnhaltestelle
 - Verlagerung des Busverkehrs an die Westtangente



Ruhender Verkehr

- Bedarfsgerechte Einbindung eines Parkdecks für die Öffentlichkeit und für Angestellte Bosch-Rexroth (Überprüfung des Stellplatzbedarfs nach Verlagerung der Klinik)
- Neugestaltung der Park & Ride Parkplatzes am Bahnhof
- Stellplatzbilanz
 - Wegfall durch Neubau Bushaltestelle = ca. 30 Stellplätze
 - Erhalt: 40 Stellplätze
 - Wegfall durch Neubebauung am „alten Parkdeck“ = ca. 100 Stellplätze
 - Erhalt bzw. Neubau ca. 65 Stellplätzen im UG
 - **Wegfall insgesamt : ca. 130 Stellplätze**
 - **Neubau Parkdeck West:**
 - 2 Parkebenen (EG/ 1 OG) = ca. 74 Stellplätze
 - 3 Parkebenen (EG/ 2 OG) = ca.111 Stellplätze
 - 4 Parkebenen (EG/ 3 OG) = ca. 148 Stellplätze
 - 5 Parkebenen (EG/ 4 OG) = ca. 185 Stellplätze



2.4 Areal Stadtbahnhof

Fazit und Umsetzungsstrategien

Zur besseren Frequentierung und Ausnutzung des Areals wird ein öffentliches Parkdeck an der Westtangente/ Ignatius-Taschner-Straße empfohlen. Ein angrenzender Mobilitätshub mit Fahrradparkhaus stärkt die Verknüpfung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und erleichtert den Zugang zum ÖPNV. Das alte Parkdeck soll durch einen multifunktionalen Neubau ersetzt werden, mit Parken im Untergeschoss und zentrumsbildender Nutzung (Einzelhandel im EG ergänzt durch temporäres Wohnen, Hotel- oder Boardinghausnutzung in den oberen Geschossen). Die mögliche Reaktivierung des Bahnhofpunktes „Stadtbahnhof“ verbessert die Anbindung an den regionalen Schienenverkehr.

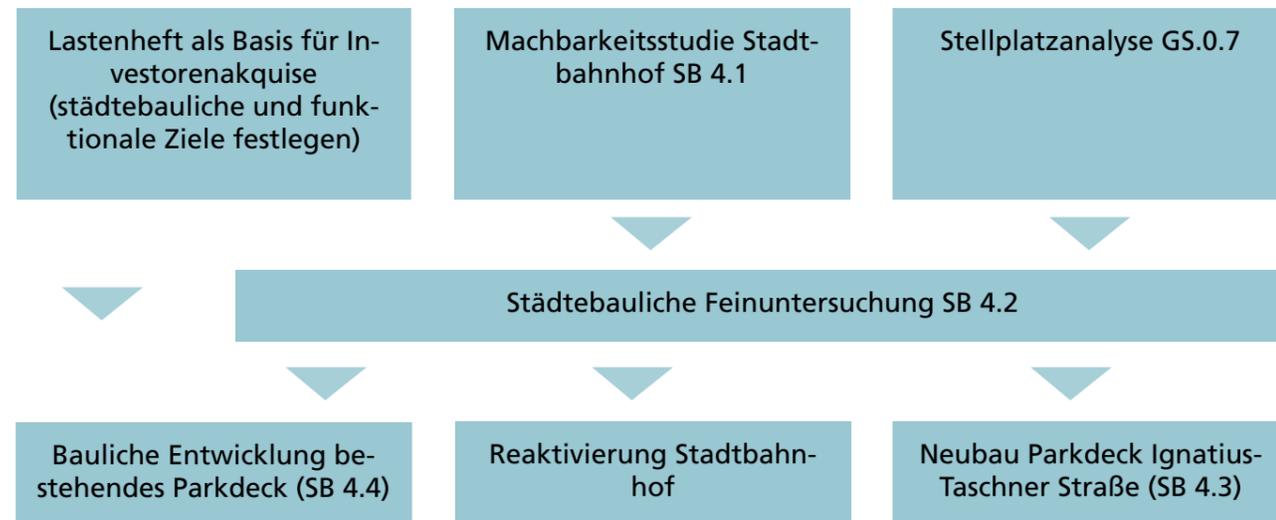
Die geplante Entwicklung umfasst drei inhaltlich eigenständige, aber räumlich eng miteinander verknüpfte Projekte: den Bau des neuen Parkdecks, die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Parkdecks sowie die Reaktivierung des Bahnhofpunktes „Stadtbahnhof“. Um eine geordnete und zukunftsfähige Entwicklung sicherzustellen, ist eine abgestimmte und phasenweise Umsetzung der Maßnahmen vorgesehen.

Den Auftakt bildet eine Analyse der bestehenden Stellplatzsituation, um den künftigen Bedarf nach

der Verlagerung der Kliniknutzung zu ermitteln. Parallel dazu wird die Reaktivierung des Bahnhofpunktes „Stadtbahnhof“ geprüft. Eine Machbarkeitsstudie untersucht dabei die technische Umsetzbarkeit sowie die optimale Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz.

Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit, frühzeitig ein Lastenheft zu erarbeiten, das städtebauliche und funktionale Anforderungen für das Gesamtareal definiert. Dieses kann unabhängig von den vorgenannten Schritten erstellt werden, um bei Interesse privater Investoren kurzfristig eine fundierte Grundlage für Gespräche und mögliche Entwicklungsoptionen zu bieten.

Sofern sich aus den Voruntersuchungen keine direkte Investorenlösung ergibt, bildet die anschließende städtebauliche Feinuntersuchung die Basis für eine Konzeptvergabe oder einen Investorenwettbewerb zur Entwicklung des heutigen Parkdeckstandorts mit zentrumsbildender Nutzung. Die Ergebnisse der Stellplatzanalyse und der Feinuntersuchung fließen zudem in die Planung eines neuen Parkdecks an der Ignatius-Taschner-Straße ein.



Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 4 Stadtbahnhof						
SB 4.1 Machbarkeitsstudie - Reaktivierung Stadtbahnhof						
V	- Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit - Analyse der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - Prüfung der Verlagerung des Bahnübergangs Richtung Süden zur Vermeidung von Rückstau	Stadt (DB, Fachplaner, Landkreis)	StBauF GVFG			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Förderung nachhaltiger Mobilität durch bessere ÖPNV-Anbindung und Rückbau von Barrieren (z. B. Rückstau).						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
SB 4.2 Städtebauliche Feinuntersuchung						
V	Das Planungsgebiet umfasst die Parkplätze zwischen der Westtangente und dem Stadtbahnhof, den Stadtbahnhof selbst, das bestehende Parkdeck sowie den Bushalt an der Ignatius-Taschner-Straße. Ziel ist eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Areals mit einer verbesserten Verkehrsanbindung und einer funktionalen wie gestalterischen Aufwertung. - Innovative bauliche Entwicklung des bestehenden Parkdecks mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und des Individualverkehrs - Je nach Ergebnis der Machbarkeitsstudie (5.1): Reaktivierung des Haltepunktes „Stadtbahnhof“ als umstiegsfreie Direktverbindung Würzburg Bhf – Lohr Stadt (RB 53 Bamberg – Lohr Stadt) - Gestaltung eines attraktiven Quartierplatzes zur Belebung des Umfelds - Bedarfsgerechte Integration eines öffentlichen Parkdecks unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs nach Verlagerung der Klinik - Optimierung der Verkehrsführung zur besseren Erschließung des Areals und der Innenstadt (verkehrliche Untersuchung besonder nach Resultaten 5.1)	Stadt (Fachplaner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Die städtebauliche Feinuntersuchung zielt auf eine nachhaltige Entwicklung des Areals ab, die durch eine innovative Nutzungsmischung, eine verbesserte Verkehrsanbindung und die Schaffung attraktiver Freiräume sowohl den Klimaschutz fördert als auch die Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels stärkt.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: NIEDRIG						
SB 4.3 Neubau eines Parkdecks (Ignatius-Tschner-Platz zur Westtangente hin, Krankenhausstellplätze)						
B	Auf der nördlichen Fläche zwischen der Westtangente und dem Stadtbahnhof - Verbesserung des Parkraumangebots für Pendler und Besucher - Optimierung der Flächennutzung	Stadt (Fachplaner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Durch die Konzentration von Stellplätzen auf ein modernes Parkdeck wird die Flächeneffizienz erhöht und der Flächenverbrauch reduziert. Eine begrünte Fassade oder Dachfläche kann zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen, Hitzeinseln reduzieren und die Aufnahme von Regenwasser fördern, was die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen stärkt. Gleichzeitig wird durch eine verbesserte Verkehrsorganisation der CO ₂ -Ausstoß verringert.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: NIEDRIG						
SB 4.4 bauliche Entwicklung des bestehenden Parkdecks						
B	- Sanierung oder Erweiterung zur besseren Ausnutzung der Kapazitäten - Investorenwettbewerb oder Konzeptvergabe	Stadt Investor (Fachplaner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Durch die Sanierung oder Erweiterung des bestehenden Parkdecks wird die Flächeneffizienz erhöht und der Flächenverbrauch reduziert. Eine moderne Gestaltung mit begrünten Fassaden oder Dachflächen kann zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen, Hitzeinseln reduzieren und die Aufnahme von Regenwasser fördern, was die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen stärkt.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH						

2 Planungslupen

5 Schulachse

Die Planungslupe Schulachse zielt auf die Stärkung des Schulzentrums, welches Grundschule, Realschule und Berufsschule beinhaltet, ab. Diese Achse erstreckt sich bis in die Altstadt hinein und fördert die Verbindung zwischen den Bildungseinrichtungen und dem historischen Stadtkern. Neben der Schulwegsicherheit steht die Schaffung eines Ganztagesangebots im Fokus.

2.5 Schulachse

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Die kurze Distanz zwischen den verschiedenen Bildungsstandorten erleichtert die Zusammenarbeit und den Austausch.
- Die Schulachse ist fußläufig gut mit der Altstadt verbunden, was die Zugänglichkeit und Integration ins städtische Gefüge fördert.
- Das historische, denkmalgeschützte Schulgebäude der Georg-Ludwig-Rexroth Realschule trägt zur kulturellen Identität und dem architektonischen Erbe der Stadt bei.

Schwächen

- Es besteht ein Bedarf an Erweiterung der bestehenden Schulen, um den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden (Offene Ganztagschule).
- Die Bahnlinie stellt eine räumliche Barriere dar, die die Integration der Schulstandorte erschwert.
- Hohe Lärmimmissionen mindern die Aufenthaltsqualität und das Lernumfeld der Schulen.
- Die Bausubstanz der Turnhalle Weisenau ist in einem sehr schlechten Zustand und bedarf dringend einer Sanierung.
- Im gesamten Umkreis fehlt eine öffentliche Toilettenanlage – der Platz an der Färbergasse bietet sich als geeigneter Standort an, um diese infrastrukturelle Lücke zu schließen.
- Der Kanal in der Gärtnerstraße ist in einem sehr schlechten Zustand und muss dringend saniert werden.

Potenziale

- Innenentwicklungspotenzial (Flurstück Nr. 1626/0): Die Entwicklung eines gemeinsamen Zentrums (Grundschule, OGS, Realschule und Berufsschule) bietet die Möglichkeit, die Bildungsinfrastruktur zu verbessern und das Angebot für Schüler zu erweitern.
- Durch die gezielte Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Verbindungen zwischen den Schulstandorten können die Attraktivität und Funktionalität der Schulachse sowie die Schulwegsicherheit gesteigert werden.

Restriktionen

- Aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben muss ein Abstand von 60 Metern zum Kaibach eingehalten werden, was die bauliche Entwicklung einschränkt.

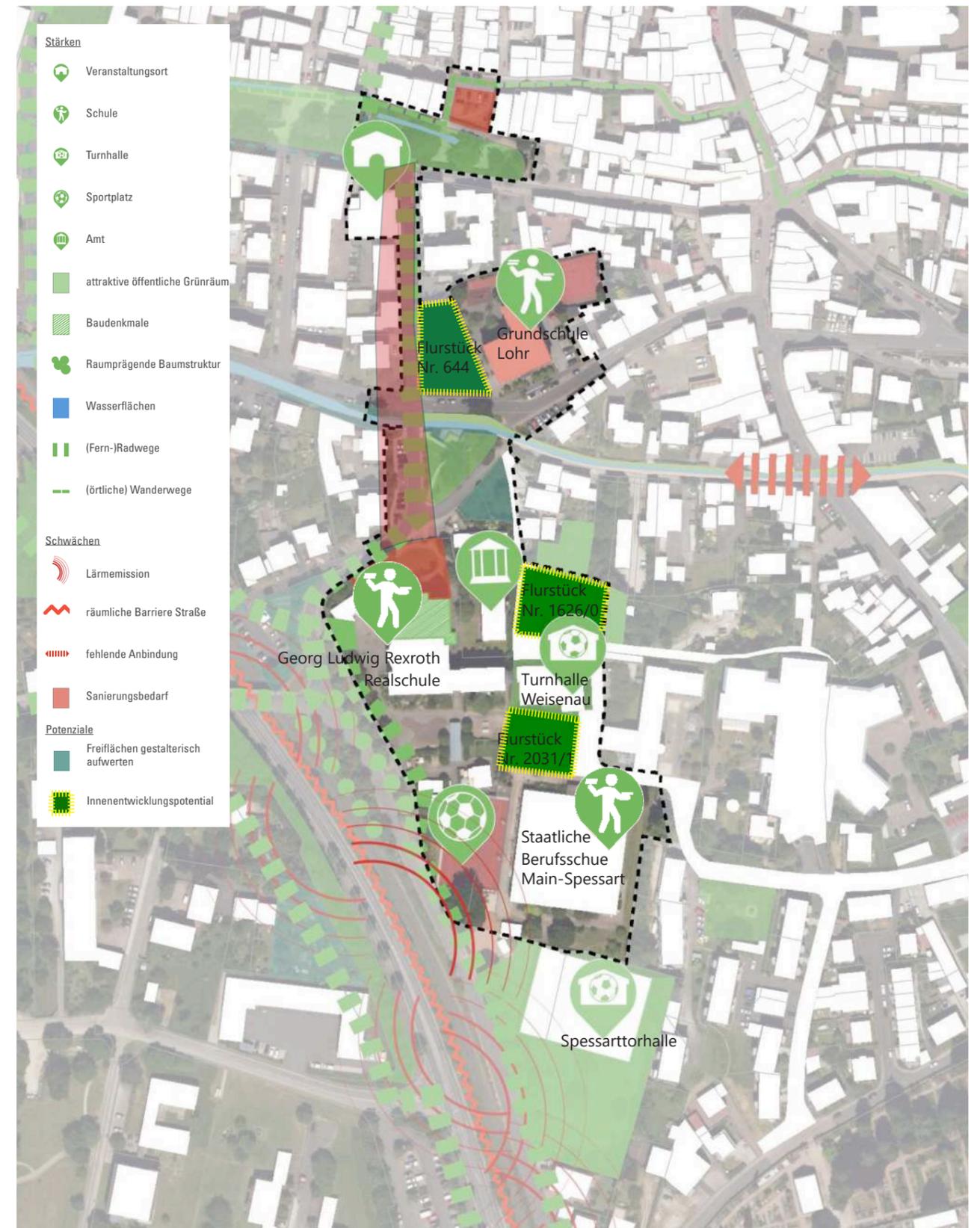


Abb. 035: SWOT-Analyse Schulachse

2.5 Schulachse

Bestandsanalyse/ Zielsetzung



Abb. 036: Gärtnerstraße mit Blick nach Süden Richtung Realschule



Abb. 037: Grundschule/ OGTS mit provisorischem Anbau



Abb. 038: Platz Färbergasse

Entwicklung eines Schulcampus

- Durch Nachverdichtung und die Verknüpfung der bestehenden Schulstandorte soll ein zusammenhängendes Schulzentrum mit Einrichtungen wie Mensa und Sportflächen entstehen.
- Die bessere verkehrliche Verknüpfung der Schulbereiche sollen einen zusammenhängenden und sicheren Campus schaffen, der auch die öffentlichen Räume einbezieht.

Gestaltung der Freiräume

- Die Gestaltung der Gärtnerstraße bis zur Anbindung an den Platz in der Färbergasse soll die Attraktivität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume verbessern und die Schulstandorte besser verbinden.
- Der kleine Platz an der Färbergasse bietet sich für die Einrichtung einer öffentlichen Toilettenanlage sowie die Verbesserung der innerstädtischen Radinfrastruktur – etwa durch Abstellanlagen und Lademöglichkeiten – an und sollte zudem die städtebauliche Integration des Taschner-Brunnens berücksichtigen.

Mit diesen Zielsetzungen soll die Schulachse in Lohr a. Main zu einem modernen, funktionalen und attraktiven Schulcampus entwickelt werden. Die Umsetzung dieser Ziele wird die Bildungsinfrastruktur stärken, die Aufenthaltsqualität erhöhen und positive Effekte auf das städtische Umfeld haben.

2.5 Schulachse

Zielkonzept

Gemeinsame Entwicklung eines Zentrums

- Mensa, Sportflächen,...

Flurstück Nr. 1626/0 (nördlich der Turnhalle Weisenau)

- Starke Hanglage, vorhandene Vegetation
- Fläche gehört der Stadt Lohr
- Erweiterung problemlos möglich sobald das Grundstück hergerichtet ist
- Konstruktiv anspruchsvolle und kostenintensive Bebauung

- Große Grundfläche -> man kann 3 Stockwerke bauen ohne visuelle Beeinträchtigung der historischen Ansicht
- Unkomplizierter und schneller Fußweg von der Grundschule
- Räumlicher Zusammenhang zu allen Schulen

Flurstück Nr. 2031/1 (Wiese zwischen Turnhalle Weisenau und Berufsschule)

- Großes, ebenes Grundstück Erweiterung möglich

- Grundfläche etwas kleiner -> man kann 2-3 Stockwerke bauen ohne visuelle Beeinträchtigung der historischen Ansicht
- Längerer Fußweg für die Grundschüler (passieren der Turnhalle)
- Enger räumlicher Zusammenhang (Berufsschule und Realschule)

Zukunft der Turnhalle Weisenau fraglich

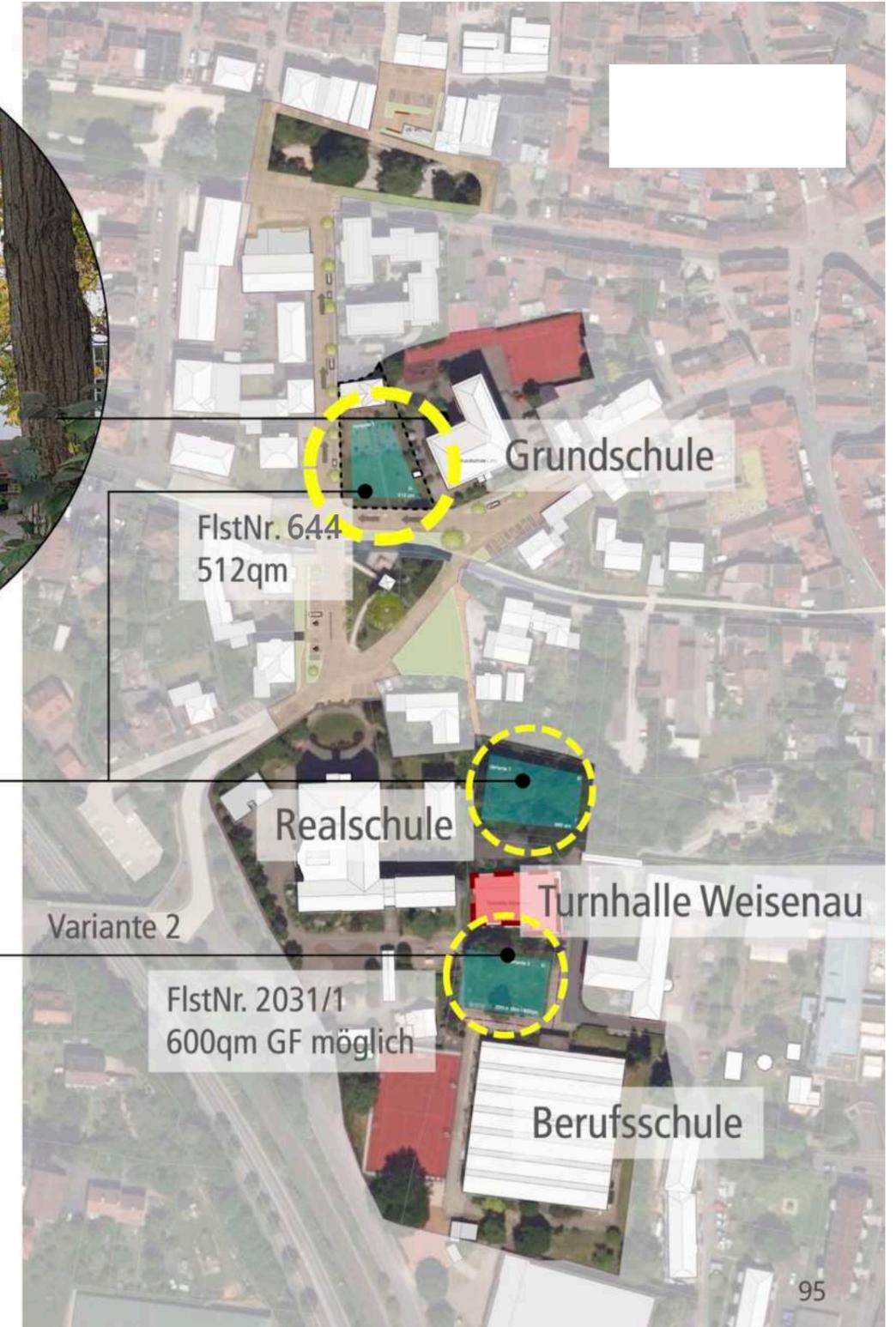
- Baulich sehr schlechter Zustand -> Turnhalle Weisenau wird weiter benötigt! -> Sanierung

Hinweis:

Landratsamt sieht derzeit keinen Bedarf für ein Schulzentrum oder die Sanierung der Turnhalle Weisenau



Variante 1



2.5 Schulachse

Zielkonzept

Visualisierung Gärtnerstraße



Radabstellanlagen und Lademöglichkeiten
Integration des Taschner-Brunnens
(evtl. öffentliche WC)

Übergang

Gestalterische Aufwertung der Gärtnerstraße
- Verkehrliche Beruhigung

Erneuerung

Bestand Gärtnerstraße



2.5 Schulachse

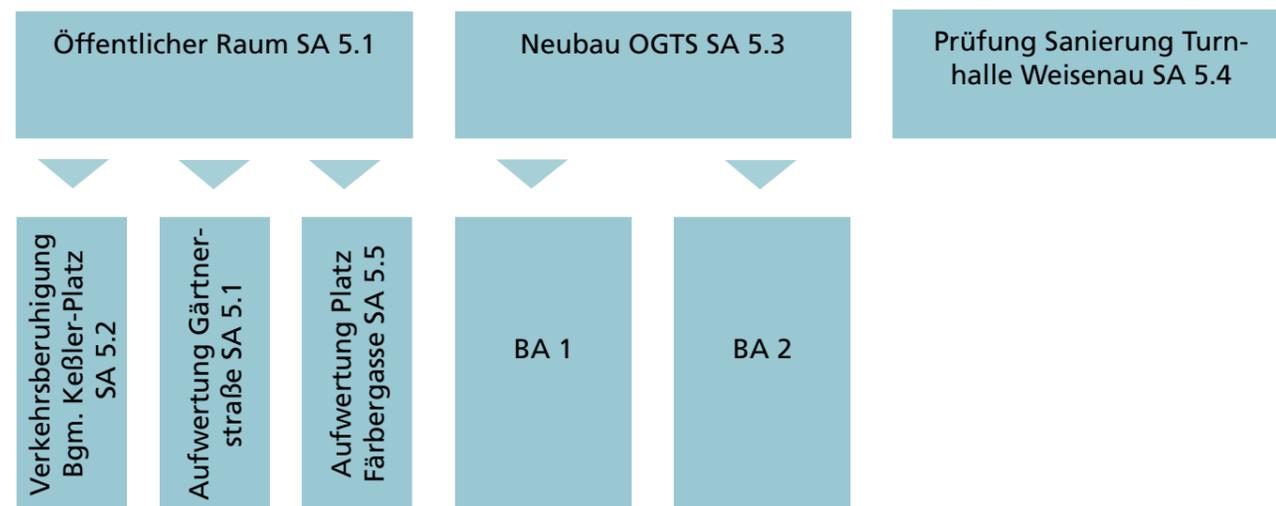
Fazit und Umsetzungsstrategien

Im nächsten Schritt der Planungslupe Schulachse stehen sowohl der Neubau der Offenen Ganztagschule (OGTS) als auch die Gestaltung des öffentlichen Raums im Fokus. Beide Maßnahmen können zeitlich parallel vorangebracht werden.

Für den OGTS-Neubau ist zunächst eine Standortauswahl erforderlich, auf deren Basis die Objektplanung des Gebäudes gestartet wird. Zeitgleich beginnt die Planung zur gestalterischen Aufwertung

des öffentlichen Raums – insbesondere im Bereich Bürgermeister-Keßler-Platz, Gärtnerstraße und Platz Färbergasse. Ziel ist es, durch Verkehrsberuhigung, neue Stadtmöblierung und Wegeverbindungen ein attraktives und sicheres Umfeld zu schaffen.

Ergänzend soll geprüft werden, ob im Zuge der weiteren Maßnahmen auch eine Sanierung der Turnhalle Weisenau möglich und sinnvoll ist.



Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 5 Schulachse						
SA 5.1 Umgestaltung und Begrünung des öffentlichen Raumes (Gärtnerstraße)						
B	- Verbesserung der Fuß- und Radwege - Begrünung und Stadtmöblierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität - Sicherere Schulwege und Verkehrsberuhigung	Stadt (Fachplaner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Förderung des Fuß- und Radverkehrs, Reduktion von Hitzeinseln durch Begrünung, klimaangepasste Stadtmöblierung.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
SA 5.2 Verkehrsberuhigung Bürgermeister-Keßler-Platz/ Straßenquerung						
V	Die Alte Turnhalle wurde zwischen 2014–2016 im Rahmen des ISEK 2012 umgesetzt. Nun steht die Erneuerung des Straßenraums in der Anlagenstraße im Fokus, um die Verkehrssituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Der Bürgermeister-Keßler-Platz wurde bereits 2009 als erster Bauabschnitt neugestaltet. Nach mittlerweile 16 Jahren ist eine Überarbeitung denkbar, um ihn an aktuelle städtebauliche und verkehrliche Anforderungen anzupassen. In diesem Zusammenhang soll die bestehende Verkehrsberuhigung weiter optimiert und auf die heutigen Anforderungen angepasst werden. Ziel ist es, die Schulachse sicherer und attraktiver zu gestalten, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer.	Stadt (Fachplaner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Durch eine klimaangepasste Gestaltung mit mehr Grünflächen, schattenspendenden Bäumen und wasserdurchlässigen Belägen zur Hitze- und Starkregenvorsorge beizutragen.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
SA 5.3 Neubau für die Offene Ganztagschule						
B	Im Zuge der laufenden Bedarfsermittlung für den offenen Ganztags wird geprüft, ob ein Neubau erforderlich ist. Als potenzieller Standort wird das Flurstück Nr. 644 betrachtet.	Stadt (Fachplaner, Schule)	Schulbau, FAG			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Durch energieeffiziente Bauweise, nachhaltige Materialien und klimaangepasste Gestaltung kann ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden. Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Photovoltaikanlagen sowie eine ressourcenschonende Regenwasserbewirtschaftung können zur ökologischen Nachhaltigkeit des Projekts beitragen.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
SA 5.4 Sanierungsmöglichkeiten für die Turnhalle Weisenau prüfen						
S	- Prüfung der baulichen Substanz und möglicher Modernisierungsmaßnahmen	Stadt (Fachplaner, Schule)	vtl. Schulbau			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Energieeffiziente Sanierung reduziert CO ₂ -Ausstoß und spart Ressourcen.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
SA 5.5 Aufwertung des Platzes an der Färbergasse						
B	- Begrünung und Stadtmöblierung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität - Idee: Barrierefreie und moderne Sanitäranlagen - Pflege- und Wartungskonzept für langfristige Nutzung	Stadt (Fachplaner)	KfW-Programm 159; GRW			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Begrünung verbessert das Mikroklima, barrierefreie Sanitäranlagen sichern nachhaltige Nutzung.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						

2 Planungslupen

6 Fischerviertel

Östlich des Zentrums von Lohr a. Main, unterhalb des Kirchplatzes liegt das Fischer-
viertel – „vor den Toren“ der Stadt. Die Fischerzunft prägte diesen Stadtteil, wovon
noch heute Fachwerkhäuser aus dem 18. Jahrhundert zeugen, die mittlerweile einer
behutsamen Sanierung und Aufwertung bedürfen.
Die überwiegend kleinteilige, sehr dichte Bebauungsstruktur und die Lage im Über-
schwemmungsgebiet des Mains stellen die zentralen Herausforderungen des Stand-
orts dar.

2.6 Fischerviertel

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Das Fischerviertel ist Teil des historischen Stadtbildes von Lohr und zählt zu den besterhaltenen vorstädtischen Siedlungen von Fischern und Schiffbauern in Mainfranken. Die kleinteilige Bebauung mit Ursprüngen im 16. Jahrhundert, die geschwungenen, annähernd parallel verlaufenden Gassen sowie das ehemalige Fischertor als historischer Zugang zur Stadt machen den Bereich besonders erlebenswert.
- Die Kirche St. Michael ist ein markantes Wahrzeichen des Viertels und prägt dessen Identität.
- Das Viertel bietet malerische Ansichten der Altstadt und des Kirchplatzes, die sowohl für Einwohner als auch für Besucher attraktiv sind.
- Kirchliche und öffentliche Einrichtungen bereichern das Viertel und fördern die Gemeinschaft.
- Die öffentlichen Räume im Fischerviertel sind attraktiv gestaltet und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Die zahlreichen Baudenkmale tragen zur historischen Bedeutung und zum kulturellen Erbe des Viertels bei.
- Die prägende Baumstruktur erhöht die Lebensqualität und das ästhetische Erscheinungsbild.
- Das Viertel ist gut von den umliegenden Parkplätzen aus erreichbar, was die Zugänglichkeit erleichtert.

Schwächen

- Viele Gebäude im Viertel weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf.
- Die kleinteilige Struktur führt zu Problemen mit Belichtung und fehlenden Freiflächen.

Die Osttangente stellt eine räumliche Barriere dar, die die Anbindung an den Mainparkplatz erschwert.

Potenziale

- Die Gestaltung des Eingangs (Fischertor) zur historischen Altstadt bietet Potenzial zur Aufwertung.
- Eine bessere Anbindung an örtliche Rad- und Wanderwege könnte die Erreichbarkeit und Frequentierung des Viertels erhöhen.
- Die einzigartige Struktur des Fischerviertels bietet ein hohes Potenzial für touristische Konzepte, etwa zur Vermittlung der Geschichte für Besucher, Schulklassen und Kinder.

Restriktionen

- Teile des Viertels liegen in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, was bauliche Maßnahmen einschränkt und spezielle Schutzkonzepte erfordert.
- Das vorhandene Bodendenkmal stellt eine zusätzliche Restriktion für bauliche Veränderungen dar.

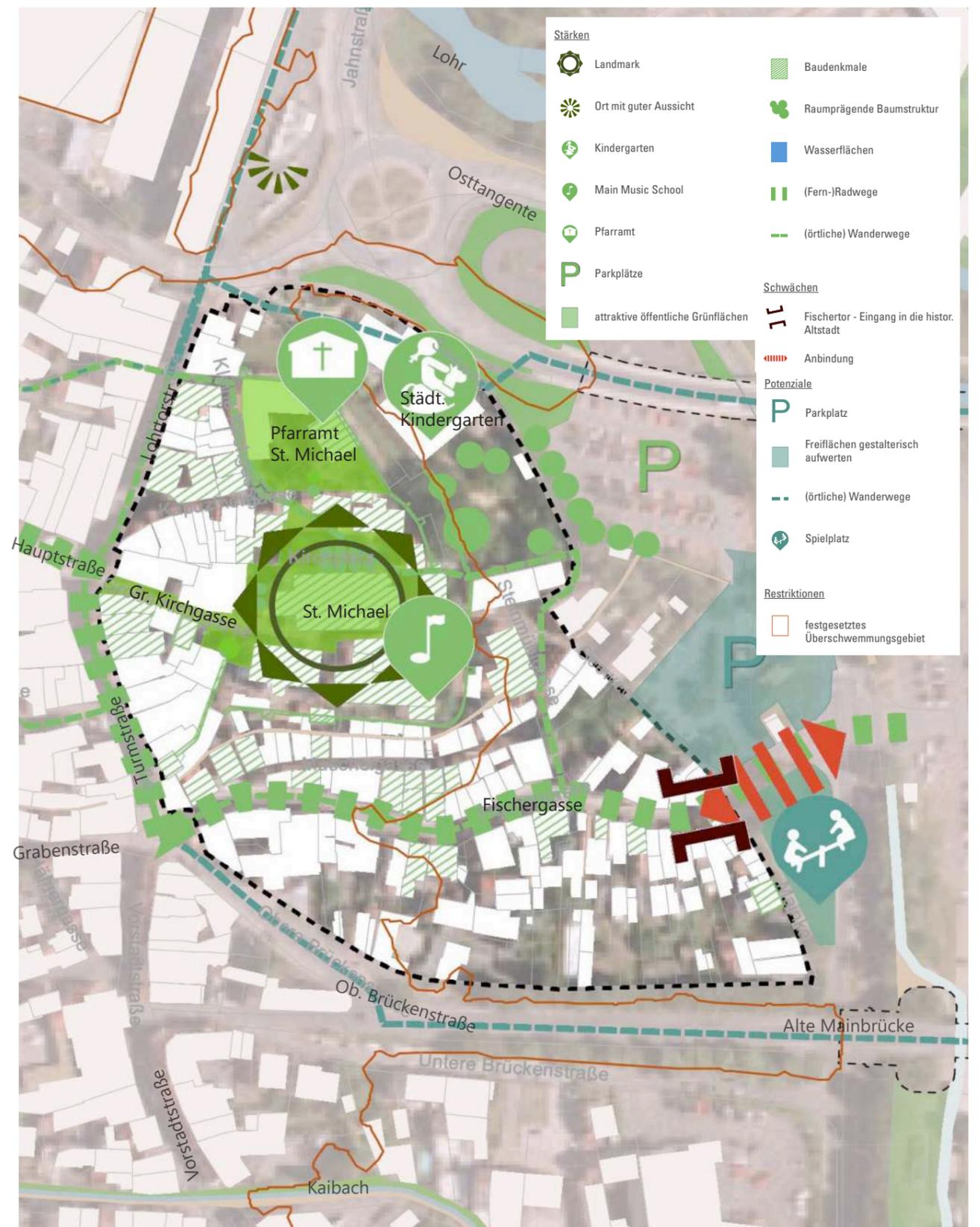


Abb. 040: SWOT-Analyse Fischerviertel

2.6 Fischerviertel



Abb. 041: Fischergasse



Abb. 042: Muschelgasse



Abb. 043: Ecke Fischergasse/ Steinmühlgasse

Bestandsanalyse/ Zielsetzung

- **Die historische, kleinteilige Bausubstanz** soll erhalten und ortsbildgerecht saniert werden, um die bauliche Identität des Viertels zu bewahren. Dies könnte durch Anreizförderung unterstützt werden. (Kommunales Förderprogramm, Sanierungssatzung)
- **Die Begrünung von Fassaden** soll gefördert werden, um das Stadtbild zu verbessern und das Mikroklima positiv zu beeinflussen.
- Ehemalige Ladennutzungen sollen durch gezielte **Umnutzung z.B. in Wohnraum oder Galerien/ Ferienwohnungen** umgewandelt werden, um das Viertel langfristig als attraktiven Wohnstandort zu stärken.
- Die bislang unklar strukturierten **Randbereiche sollen städtebaulich geordnet** und besser in das Stadtgefüge integriert werden.
- Auf Basis der Wünsche der Bewohner, ermittelt durch Beteiligungsformate, könnten **Gartenparzellen** (im Bereich des ehemaligen, heute teilweise überbauten Stadtgrabens) bereitgestellt werden, um die Lebensqualität zu erhöhen.
- Zur besseren Sicherung des Viertels gegen **Hochwasserereignisse** sollen **Schutzmaßnahmen** entlang der historischen Stadtmauer und entlang der Mainlände geprüft und ggf. umgesetzt werden.
- Ein gezieltes Leerstandsmanagement soll nicht nur gewerbliche Flächen, sondern auch private Leerstände berücksichtigen, um langfristig eine nachhaltige Nutzung der Gebäude zu fördern.
- Sanierungsgebiet als Voraussetzung

Mit diesen Zielsetzungen soll das Fischerviertel in Lohr a. Main zu einem lebendigen und attraktiven Stadtteil weiterentwickelt werden. Die Verwirklichung der Vorhaben wird sowohl die historische Bedeutung des Viertels unterstreichen als auch die Lebensqualität vor Ort steigern – und darüber hinaus positive Impulse für die Gesamtentwicklung der Stadt setzen.

2.6 Fischerviertel

Entwicklungsoptionen

Konzeptvorschläge

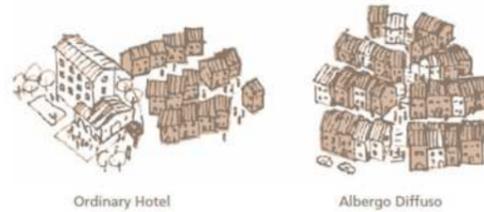
Übernachten an historischen Orten - Ideen

- Abgeleitet vom Konzept „Albergo Diffuso“ = „über den Ort verteilte Herberge“
- Zusammenschluss von verstreut liegenden Ferienapartments, die zusammen als ein Hotel erlebt werden können
- Rezeption, Frühstück & Café zentral in einem örtlichen Gebäude

Albergo Diffuso

a worldwide model of Italian hospitality

Giancarlo Dall'Ara



Ordinary Hotel

Albergo Diffuso



Beispielbild: Sommerhausen, eigene Bilder 2020

105

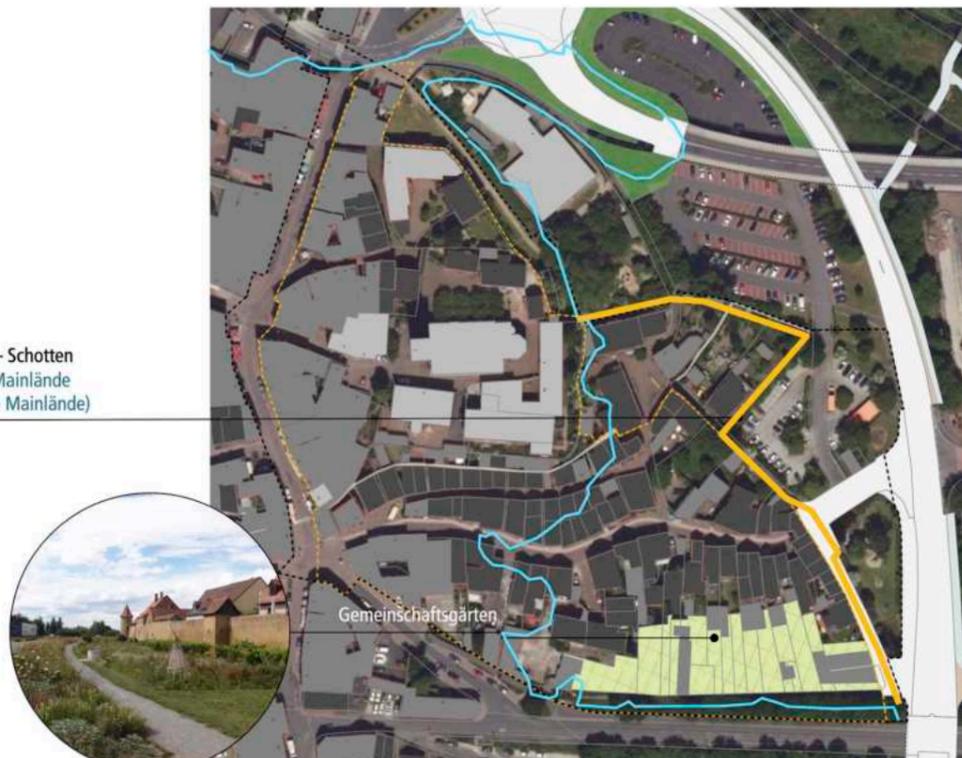
Künstlerviertel

- Gewerbe im EG, Wohnen im OG
- Kleine Galerien, Hotels oder Geschäfte
- Kommunales Geschäftsflächenprogramm

Ziele:

- Erleben des Altstadt-Flairs & der historischen Bausubstanz
- Aktivierung von Leerständen
- Stärkung des Stadtkerns

Hochwasserschutz – Schotten
Alternativ entlang Mainlände
(siehe Planungslupe Mainlände)



Gemeinschaftsgärten

Kommunales Förderprogramm

Anpassung des Kommunalen Förderprogramms als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Fischerviertel.

Abstimmung der Förderhöhe mit der Regierung (max. 50.000 €).

Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms für private Sanierungsmaßnahmen und des Gestaltungshandbuchs mit Gestaltungssatzung im Sanierungsgebiet.

Hinweis auf erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet.

Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen und ggf. Sanierungsgutachten als Schlüsselfunktion der Stadtanierung.



Rechenbeispiel		max. Förderhöhe wird vom Gemeinderat in Abstimmung mit der Regierung festgelegt.
Gesamtkosten für Fassade / Fenster	100.000 €	
Zuschuss max. 30 %	30.000 €	
Max. Förderhöhe	50.000 €	
Zuschuss	30.000 €	

Kommunales Förderprogramm – Gestaltungsbeispiele
Quelle: Haines-Leger

106

Gestaltungshandbuch

Erstellung eines Gestaltungshandbuchs mit Empfehlungen für die Sanierung / Gestaltung von u.a.

- Dach und Dachaufbauten
- Fassade, Fenster und Fensterläden
- Hauseingänge und Schaufenster
- Hof Tore und Einfriedungen
- Anbauten (Balkone etc.)
- Nebengebäude / landwirtschaftliche Anwesen

als Basis für die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen.

Zusammenführung der Baugestaltungssatzung (Bau- und Werbeanlagensatzung) aus dem Jahr 1997 mit dem Gestaltungshandbuch.

Ggf. Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zur langfristigen Sicherung des erhöhten Fördersatzes von 80% im Bereich des denkmalgeschützten Ensemble.



Beispiel – Gestaltungshandbuch Stadt Dettelbach
Quelle: Haines-Leger

107

2.6 Fischerviertel

Entwicklungsoptionen

Visualisierung Fischertor



Bestand Fischertor



2.6 Fischerviertel

Fazit und Umsetzungsstrategien

Für das Fischerviertel ist die Entwicklung einer klar abgegrenzten Gebietskulisse ein zentraler nächster Schritt. Derzeit besteht noch keine formelle Grundlage für Maßnahmen für Privateigentümer. Daher ist zunächst die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung (VU) vorgesehen. Diese bildet die Basis für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, das wiederum Voraussetzung für eine gezielte Umsetzung öffentlicher und privater Maßnahmen ist.

Ein wesentliches Instrument, das sich aus der VU und der Ausweisung eines Sanierungsgebietes ableitet, ist ein Maßnahmenpaket zur Unterstützung privater Eigentümer: Es umfasst die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs, die Einführung eines kom-

munalen Förderprogramms, eine begleitende Sanierungsberatung sowie die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen gemäß § 7h EStG. Dieses Paket soll zur städtebaulichen Aufwertung und zur Qualitätssicherung bei privaten Sanierungsmaßnahmen beitragen.

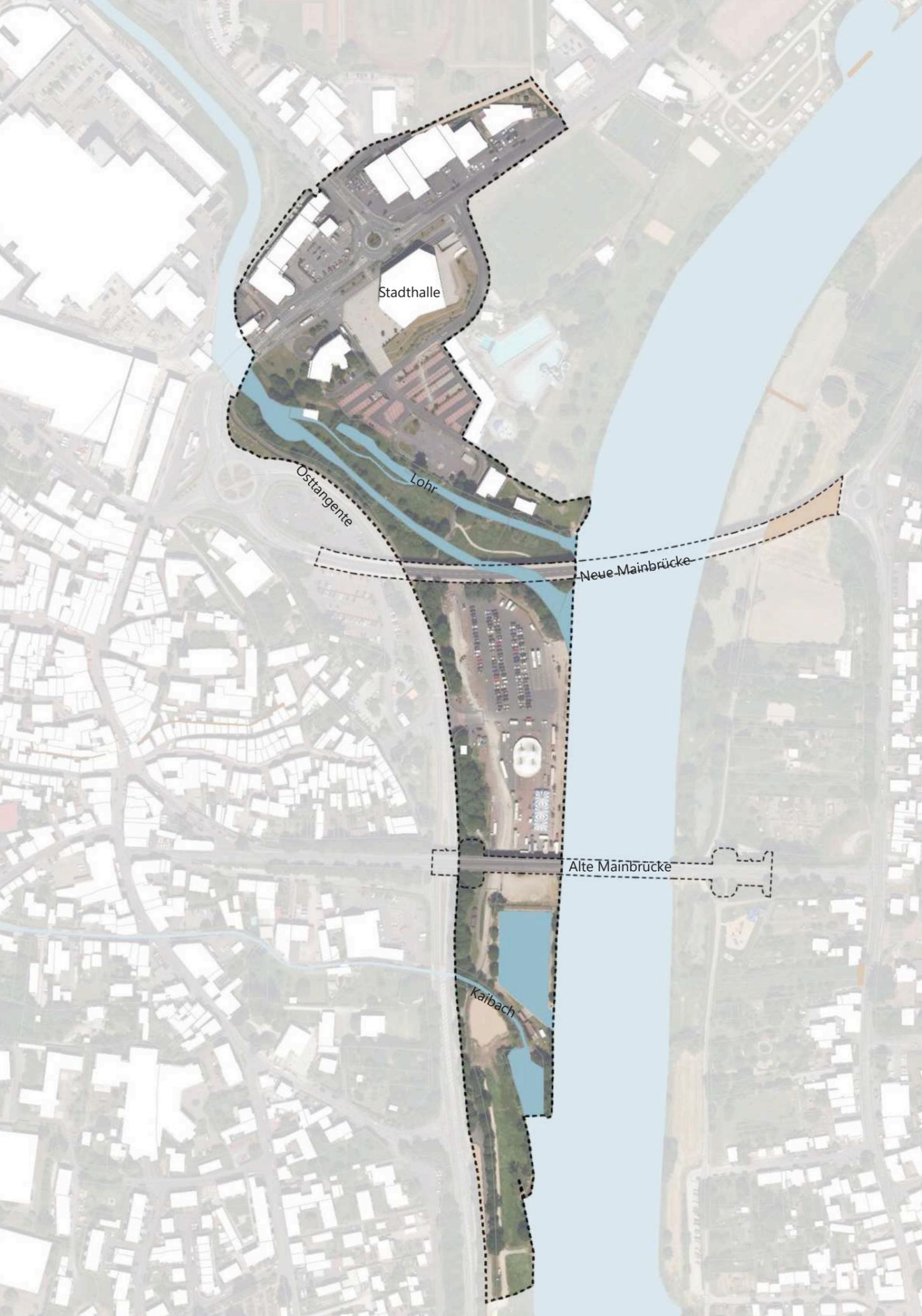
Darüber hinaus sind weitere konkrete Einzelmaßnahmen vorgesehen, wie etwa die touristische Aufwertung des Quartiers, die Sanierung und gestalterische Neuordnung des öffentlichen Raums am Fischertor sowie eine vertiefende städtebauliche Feinuntersuchung. Letztere dient dazu, zusätzliche Maßnahmenbedarfe im Gebiet zu identifizieren und gezielt weiterzuentwickeln.



Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 6 Fischerviertel						
FV 6.1 Touristisch Aufwerten						
B	- Einführung eines QR-Code-Informationssystems zur digitalen Vermittlung der Geschichte des Viertels - Förderung von Herbergen und Übernachtungsmöglichkeiten, um das Viertel auch für längere Aufenthalte attraktiver zu machen	Stadt, Private Eigentümer, Tourismusorganisation, Private Betreiber von Herbergen / Hotels / Gästehäusern, Lokale Aktionsgruppe, (Fachplaner (IT), Fachbehörden)	BayTM, Förderprogramm „Tourismus in Bayern – fit für die Zukunft“, Bundesförderung für Tourismus, LEADER-Förderung, StBauF, KfW 276 / 293/ KfW 432			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Förderung sanften Tourismus bei gleichzeitiger Nutzung bestehender Infrastruktur (geringer Ressourcenverbrauch). Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
FV 6.2 Fischertor gestalterisch aufwerten (Sanierung) mit Gestaltung des öffentlichen Raumes						
B	Das Fischertor wird als zentrales, historisches Element saniert und in eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums eingebunden. Der Maßnahmenbereich erstreckt sich ab dem Fischertor entlang der bis zur Osttangente und wird in Richtung Mainpromenade weitergeführt (siehe auch Maßnahmen Mainpromenade). - kommunale Förderprogramm aktivieren - ggf. Städtebauliche Einzelmaßnahme mit Sanierungsberatung	Private, Eigentümer, RvU, (Fachplaner), (Stadt)	KomF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Durch klimafreundliche Materialien kann eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung und die Integration von Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Die Begrünung (vor allem mit großkronigen Gehölzen) von Freiflächen und Fassaden kann zudem zur Reduzierung von Hitzeinseln beitragen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
FV 6.3 Städtebauliche Feinuntersuchung für das Fischerviertel						
V	Durchführung einer städtebaulichen Feinuntersuchung zur zukunftsorientierten Entwicklung des Fischerviertels unter aktiver Beteiligung der Eigentümer. Ziel ist eine tragfähige Planung, die private und öffentliche Interessen berücksichtigt. Schwerpunkte sind: - Freilegung und Wiederherstellung historischer Grünstrukturen zur Aufwertung der Quartiersstruktur. - Weiterentwicklung als Kunst- und Kreativstandort durch gezielte Flächen für Ateliers, Galerien und innovative Nutzungskonzepte. - Förderung von Urban Gardening zur ökologischen und sozialen Stärkung des Quartiers.	Stadt, Private Eigentümer (Fachplaner)	StBauF			
V	Nutzungsidee für das Fischerhaus erstellen: Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für das Fischerhaus zur langfristigen Belebung	Stadt, Private Eigentümer (Fachplaner)	StBauF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Die Freilegung historischer Grünstrukturen und die Förderung von Urban Gardening verbessern das Mikroklima, reduzieren die Überhitzung im Quartier und erhöhen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Gleichzeitig werden naturnahe Flächen im innerstädtischen Bereich erhalten und aufgewertet, was zur Biodiversität und zur klimaangepassten Stadtentwicklung beiträgt. Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						

2 Planungslupen



7

Mainländer + Jahnstraße

Der Bereich Mainländer und Jahnstraße bildet eine zentrale Freizeitachse in Lohr a. Main. Der Parkplatz Mainländer ist ein bedeutender Veranstaltungsort für Feste und Flohmärkte. Die angrenzende Stadthalle fungiert als identitätsstiftendes Bauwerk und wichtiger kultureller Treffpunkt. Eine Vielzahl von Freizeitanlagen sowie die großzügigen Grünflächen verleihen dem Gebiet eine hohe Aufenthaltsqualität.

2.7 Mainländer + Jahnstraße

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Die Stadthalle ist ein identitätsprägendes Element und wichtiger Veranstaltungsort im Stadtgefüge.
- Eine Vielzahl von Freizeitanlagen (Campingplatz, Sportplatz, Freibad, Hotel, Skaterpark, Verkehrspark, Bootshaus TSV Lohr, Festplatz) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ziehen Besucher an.
- Es steht ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen zur Verfügung, was die Erreichbarkeit erleichtert und günstige Voraussetzungen für die Nutzung als Veranstaltungsort schafft.
- Die vorhandenen Grünflächen und -räume tragen zur hohen Aufenthaltsqualität bei und bieten Erholungspotenzial.

Schwächen

- Die Osttangente stellt eine räumliche Barriere dar, die die Verbindung des Areals zur Innenstadt erschwert.
- Die Stadthalle ist fußläufig schlecht mit der Innenstadt verbunden, vor allem der Bereich des ZOBs wirkt gestalterisch eher unattraktiv.
- Der Zugang zur historischen Altstadt ist wenig ansprechend gestaltet und schwer erlebbar. (siehe Fischerviertel)
- Die Verkehrssicherheit für Fußgänger ist unzureichend, insbesondere in der Verbindung zwischen Innenstadt und Mainufer.
- Das Areal weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, was die Aufenthaltsqualität mindert und ökologische Nachteile mit sich bringt.
- Die Randbereiche des Gewerbegebiets im Norden sind diffus und weisen gestalterische Defizite auf.
- Das Mainufer bietet keine adäquate Aufenthalts- und Gestaltungsqualität

Potenziale

- Die vorhandenen Rad- und Wanderwege können besser in das Areal integriert und aufgewertet werden.

- Der vorhandene Wohnmobilstellplatz kann gestalterisch aufgewertet werden, um mehr Attraktivität zu bieten.
- Die bestehenden Grünräume bieten Potenzial für gestalterische Aufwertungen.
- Der Kaibach kann besser in das Stadtbild integriert werden, um das Erleben von Wasserflächen zu fördern. Die Lohr kann durch Renaturierungs- und Begrünungsmaßnahmen insbesondere im Bereich der Jahnstraße attraktiviert werden.
- Freizeitachse und Aufenthaltsqualität: Potenzial zur gestalterischen Verbesserung bestehender Freizeitangebote und zur besseren Vernetzung mit angrenzenden Bereichen.
- Die Lohrmündung bietet als Schnittstelle zwischen Stadt und Natur großes Potenzial für Naherholung, ökologische Aufwertung und die Anbindung an Rad- und Fußwegenetze.
- Der Skaterplatz ist ein wichtiger Treffpunkt für Jugendliche mit Entwicklungspotenzial zu einem attraktiven, multifunktionalen Freizeit- und Bewegungsort.
- Die Mainländer mit Uferpromenade besticht durch ihre direkte Lage am Wasser und eignet sich hervorragend als Erholungs-, Kultur- und Veranstaltungsort.

Restriktionen

- Ein erheblicher Teil der Mainländer liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, wodurch bauliche Maßnahmen strengen gesetzlichen Vorgaben unterliegen. Dauerhafte Gebäude oder großflächige bauliche Anlagen sind aufgrund der Hochwasserschutzbestimmungen nur sehr eingeschränkt realisierbar.
- Für die Mainländer und das angrenzende Gewerbegebiet an der Jahnstraße fehlt bislang eine übergeordnete Entwicklungsstrategie, die klare Zielsetzungen für eine nachhaltige und funktionale Nutzung vorgibt, insbesondere im Bereich des ZOBs.

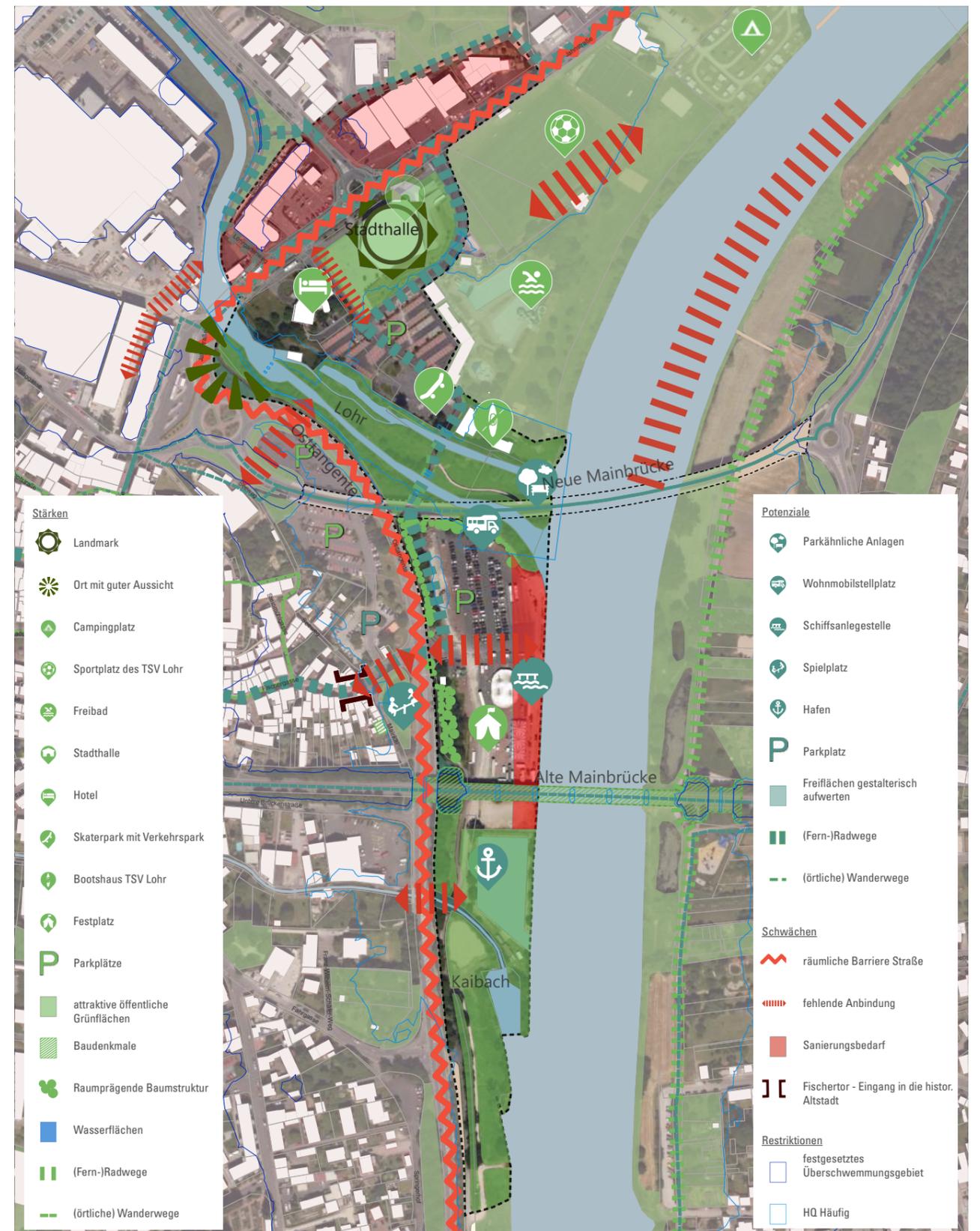


Abb. 045: SWOT-Analyse Mainländer + Jahnstraße

2.7 Mainländer + Jahnstraße



Abb. 046: Parkplatz Mainländer



Abb. 047: Grünanlage am Parkplatz Mainländer



Abb. 048: Gewerbegebiet Jahnstraße

Bestandsanalyse/ Zielsetzung

Gestalterische und funktionale Aufwertung des Areals

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch eine gezielte gestalterische Aufwertung von Grünräumen, der Uferpromenade und des Skaterparks.
- Nachhaltige Entwicklung trotz Hochwasserschutzauflagen: Die Gestaltung soll an die Hochwasserschutzanforderungen angepasst werden, indem mobile oder temporäre Nutzungen gefördert und versiegelte Flächen reduziert werden. Hochwasserschutzanlagen könnten zusätzlich in Erwägung gezogen werden. (siehe Lupe Fischerviertel).
- Das Gewerbegebiet soll durch eine bessere Verzahnung mit der Umgebung und klareren Raumkanten sowie Schaffung von Aufenthaltsräumen für Beschäftigte und Besucher attraktiviert werden.

Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion

- Ausbau und gestalterische Verbesserung der Freizeitachse entlang der Mainländer mit opti-

mierten Wegeverbindungen und besseren Aufenthaltsbereichen

- Aufwertung bestehender Freizeiteinrichtungen wie Skaterpark, Spielplätze und Grünflächen, um ein breiteres Nutzerangebot zu schaffen.
- Erweiterung gastronomischer Angebote, um das Areal als lebendigen Treffpunkt zu etablieren.

Bessere Anbindung an die Innenstadt und umliegende Gebiete

- Überwindung räumlicher Barrieren durch eine verbesserte fußläufige Verbindung zwischen Stadthalle, ZOB und Altstadt, sowie Mainländer und Fischerviertel (siehe Lupe Fischerviertel).
- Aufwertung des ZOB und des Fischertors als attraktive Eingangsbereiche zur Altstadt.
- Aufwertung der Kaibach- und Lohr-Achse, um Wasserflächen erlebbarer zu machen und die Verbindung zwischen Gewerbegebiet, Mainländer und Innenstadt zu stärken.

Ökologische und nachhaltige Entwicklung

2.7 Mainländer + Jahnstraße

Zielkonzept

Gestalterische Aufwertung des gewerblichen Bereichs

- Aufwertung der Gebäudeansichten zum öffentlichen Raum „Qualifizierung des Gesichts zur Stadt“
- Gestalterische/ klimatische Aufwertung der Außenräume (Entsiegelung, Bepflanzung, Retentionsbecken, etc.)
- Kurzfristige Maßnahme: Raumkanten durch Vegetation definieren
- Generalsanierung des Skaterplatzes
- Grünes Band



2.7 Mainlände + Jahnstraße

Zielkonzept



Hochwasserschutz



Uferpromenade



2.7 Mainländer + Jahnstraße

Fazit und Umsetzungsstrategien

Die Mainländer und die angrenzende Jahnstraße bilden ein großflächiges und funktional vielfältig genutztes Gebiet mit hoher städtebaulicher Relevanz. Als zentraler Ort der Stadt erfüllt die Mainländer zahlreiche Funktionen – vom Parkraum über Veranstaltungs- und Festplatz bis hin zu Mainanleger, Wohnmobilstellplatz und Messefläche. Nördlich angrenzend konzentrieren sich mit Schwimmbad, Ruderverein, Fahrradparcours, Skaterplatz, Sportverein, Stadthalle und Campingplatz wesentliche Freizeit- und Erholungsangebote der Stadt.

Die Jahnstraße wiederum bildet das städtebauliche Gegenüber zur neuen Stadthalle und ist zugleich ein wichtiger Zugang zur Innenstadt – aktuell jedoch noch stark funktional geprägt. Ihre gestalterische Aufwertung bietet Potenzial für ein freundlicheres Stadtbild, bessere klimatische Bedingungen und mehr Aufenthaltsqualität.

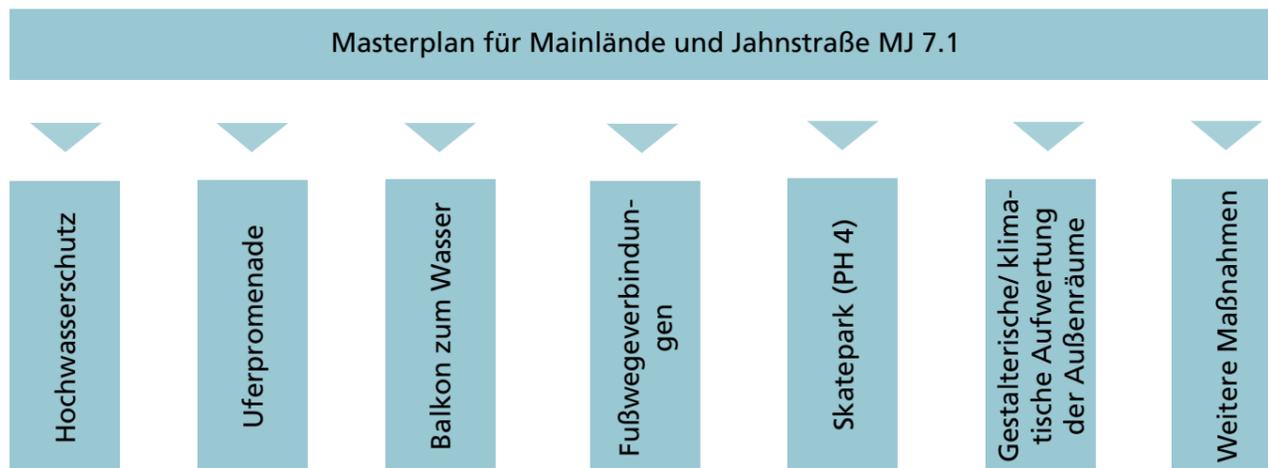
Aufgrund dieser Vielschichtigkeit ist es unabding-

bar, im ersten Schritt einen übergreifenden Masterplan zu erarbeiten. Dieser soll die unterschiedlichen Ansprüche und Bedarfe der Bevölkerung, von Besucherinnen und Besuchern sowie der Stadt gezielt erfassen und in einem abgestimmten Gesamtkonzept bündeln. Dabei soll auch die Bedeutung des Gebiets als Rückgrat der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sowie als gestalterisches Aushängeschild von Lohr am Main klarer herausgearbeitet werden.

Aus dem Masterplan können anschließend konkrete Teilmaßnahmen abgeleitet werden, die parallel oder gestaffelt umgesetzt werden können – etwa der Hochwasserschutz, die Gestaltung einer Uferpromenade mit Aufenthaltsqualitäten („Balkon zum Wasser“), neue Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie die Aufwertung bestehender Angebote. Letzteres betrifft insbesondere den Skaterpark, dessen bauliche Weiterentwicklung bereits fortgeschritten ist und kurzfristig (bis LPH 4) umgesetzt werden kann.

Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 7 Mainländer + Jahnstraße						
MJ 7.1 Masterplan für die Mainländer und die Jahnstraße						
V	Erstellung eines Masterplans mit Gesamtkonzeptes mit den entsprechenden Bauabschnitten: - Entwicklung eines umfassenden Gesamtkonzepts für die Mainländer und Jahnstraße, das sowohl städtebauliche als auch funktionale Aspekte berücksichtigt. - Der Masterplan wird in Bauabschnitte unterteilt, um eine gezielte und strukturierte Umsetzung zu ermöglichen.	Stadt	StBauF			
B	- Bau eines Skaterparks als Freizeitangebot, das nicht nur für die lokale Jugend, sondern auch für Besucher des Gebiets attraktiv ist. (bis LPH 4)	Stadt, RvU, StMELF	StBauF LEADER			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Die Erstellung des Masterplans bietet die Chance, Klimaschutz und Klimaanpassung bereits in der Konzeptphase zu verankern. Durch die Integration von klimaorientierten Zielen – wie die Schaffung von Grünflächen, die Nutzung wasserdurchlässiger Beläge, die Förderung von Nahmobilität und die Reduzierung von Hitzeinseln – wird eine nachhaltige und resiliente Entwicklung der Mainländer und Jahnstraße sichergestellt.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						



2 Planungslupen

8 Hauptbahnhof

Der Bahnhof Lohr a. Main stellt einen zentralen Verkehrsknotenpunkt im Landkreis Main-Spessart dar. Er liegt an der Main-Spessart-Bahn, die eine wichtige Verbindung zwischen Würzburg und Aschaffenburg schafft. Seit seiner Eröffnung im Jahr 1854 ist der Bahnhof Teil der regionalen Infrastruktur und wird heute von der Deutschen Bahn als Bahnhof der Kategorie 5 geführt – eine Einordnung, die ihn als kleineren Regionalbahnhof klassifiziert.

Die (fußläufige) Erreichbarkeit, Nutzung und Gestaltung des Umfelds stellen dagegen deutliche Herausforderungen für die Zukunft dar.

2.8 Hauptbahnhof

Bestandsanalyse/ SWOT

Stärken

- Funktion: Der Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Lohr und die Region.
- Bahnanbindung: Direkte Anbindung an das überregionale Schienennetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit.
- Ortsbildprägendes Bahnhofsgebäude

Schwächen

- Fehlende sichere und wettergeschützte Abstellplätze verringern die Attraktivität für Radfahrer.
- Niedrige Aufenthaltsqualität: Fehlende Sitzmöglichkeiten, unzureichende Platzgestaltung und mangelnde Begrünung machen den Bahnhof wenig einladend.
- Schlechte fußläufige Anbindung: Keine direkte und komfortable Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt sowie dem Firmengelände Bosch Rexroth (inkl. fehlender Beschilderung und Beleuchtung)
- Mangelhafte PKW Anbindung: Die Erreichbarkeit des Bahnhofes mit dem PKW ist irreführend dargestellt. Der Pendlerparkplatz ist nicht über die Ausschilderung zu erreichen. Zum Pick-up und Drop-off kann man bis vor den Bahnhof fahren, Wendemöglichkeiten sind aber schwierig, weshalb der Platz zwischen den Bahnhofsgebäuden zum Halten und Wenden genutzt wird.
- Fehlender ÖPNV zur Innenstadt: Keine regelmäßige Busverbindung oder alternative Mobilitätsangebote (Carsharing und E-Mobilitätsangebote) für die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.
- Es fehlen ausreichende Belegschaftsparkplätze.
- Die Gastronomische Versorgung ist durch den Imbiss gegeben, weitere Versorgungsmöglichkeiten wie Bäcker oder Zeitungskiosk fehlen jedoch. (E-Kiosk 24/7, Snackautomat am Bahngeleis vorhanden)

- Leerstand: Die vorhandenen Bahnhofsgebäude stehen leer. Der o.g. Imbiss ist in einem unscheinbaren Nebengebäude untergebracht. Weitere Nutzungsideen für die Gebäude liegen nicht vor oder wurden nicht genehmigt.

Potenziale

- Bestehende Infrastruktur: Der Bahnhof verfügt über Flächen und Gebäude mit Entwicklungspotenzial.
- Verbesserung Fahrradinfrastruktur: Möglichkeit zur Schaffung sicherer und überdachter Fahrradabstellplätze sowie eines Fahrradparkhauses in leerstehenden Gebäuden.
- Attraktivierung des Bahnhofsumfelds: Gestaltungsoffensive durch Sitzmöglichkeiten, Begrünung und Platzgestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- Erweiterung der Ladeinfrastruktur: Potenzial zur Installation von Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes.

Restriktionen

- Vorgaben der Deutschen Bahn für Umbaumaßnahmen, Nutzungen und bauliche Veränderungen können die Planungen einschränken.
- Begrenzte Verfügbarkeit der Flächen erschweren Umgestaltungen oder Neubauten.
- Vorgaben zur Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und technischen Standards für Mobilitätsangebote müssen berücksichtigt werden.
- Bahnhofsgebäude sind nicht im Eigentum der Stadt Lohr außer dem Gebäude nördlich des Parkplatzes (Bahnhofstraße 64).

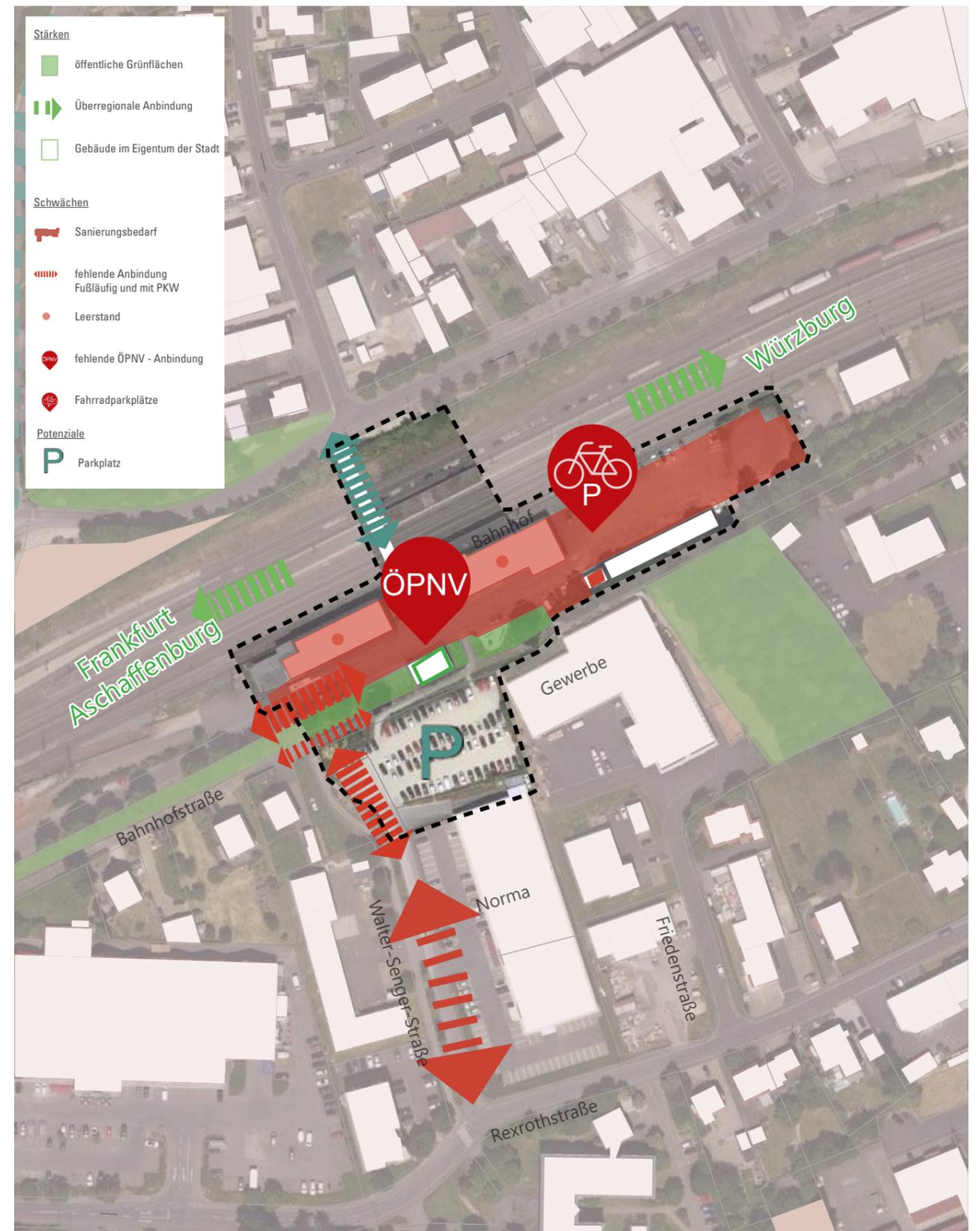


Abb. 050: SWOT-Analyse Hauptbahnhof

2.8 Hauptbahnhof



Abb. 051: Leerstehendes Gebäude Bahnhofstraße 64



Abb. 052: Bahnhofsgebäude mit Vorplatz



Abb. 053: Imbiss am Bahnhof

Bestandsanalyse/ Zielsetzung

Verbesserung der Fahrradabstellmöglichkeiten

- Schaffung von sicheren und wettergeschützten Abstellplätzen für Fahrräder.
- Nutzung eines leerstehenden Bahnhofsgebäudes zur Bereitstellung zusätzlicher Abstellflächen.
- Verbesserung der Anbindung an bestehende Radwege (regionales Radverkehrskonzept) und Schaffung einer besseren Infrastruktur für Radpendler.

Stärkung der Verbindung zur Innenstadt

- Entwicklung eines ausgebauten Fußwegenetzes für eine direkte und sichere Verbindung zur Innenstadt und zum Firmengelände von Bosch Rexroth.
- Optimierung der Beschilderung und Beleuchtung für eine bessere Orientierung und erhöhte Sicherheit, insbesondere in den Abendstunden.
- Prüfung der Möglichkeiten zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung.

Attraktivierung des Bahnhofsumfelds

- Verbesserung der Platzgestaltung, um eine einladende Atmosphäre zu schaffen.
- Bereitstellung von Sitzgelegenheiten für wartende Fahrgäste und Besucher.
- Pflanzungen und landschaftsarchitektonische Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
- Beseitigung von Leerständen: Nutzungskonzepte für leer stehende Bahnhofsgebäude entwickeln, um den Bahnhof mit neuen Angeboten zu beleben.
- Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage

Stärkung des ÖPNV und alternativer Verkehrsmittel

- Ergänzung der bestehenden Busverbindung durch eine direkte, regelmäßige Linie in die Innenstadt für eine schnellere und komfortablere Anbindung.
- Schaffung von Carsharing und E-Roller-Angeboten.
- Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes.

Verbesserung der gastronomischen und serviceorientierten Angebote

- Bereitstellung von kleinen Einzelhandelsangeboten für Reisende (z. B. Zeitungen, Snacks, Getränke).
- Etablierung eines Automatenladens durch die Aktivierung des Gebäudes das im Eigentum der Stadt ist (Sanierung).
- Erhöhung der Attraktivität der Wartebereiche.

Optimierung der Parkplatzsituation und der Wegeführung für Mitarbeiter und Reisende

- Schaffung zusätzlicher Parkflächen für Mitarbeitende in Bahnhofsnähe.
- Klare Trennung zwischen Langzeit- und Kurzzeitparkplätzen sowie eine optimierte Wegeführung ist zu überlegen. Kurzfristig sollte die Beschilderung zu den Parkplätzen und zum Kurzzeitigen Parken verbessert werden.

Entgegenwirken des Gebäudeleerstandes

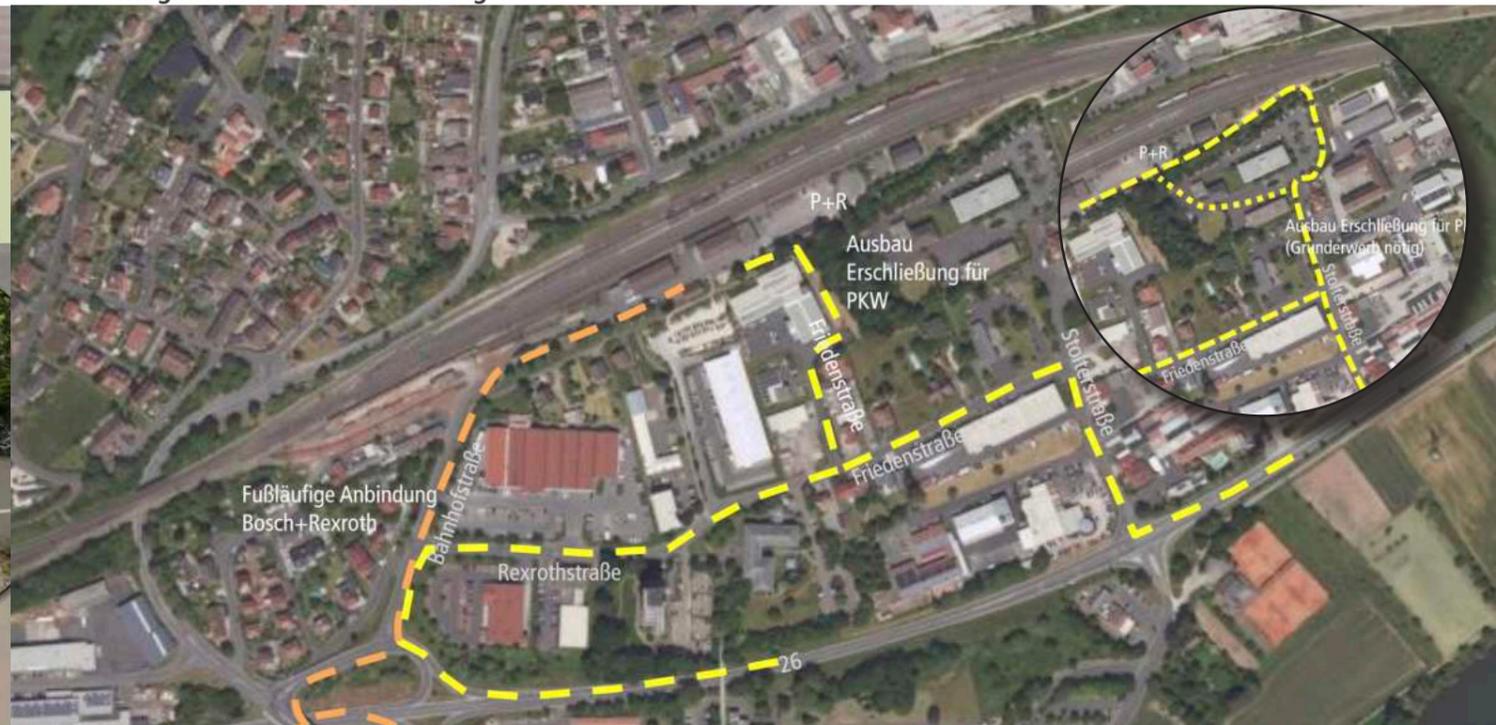
- Die Stadt Lohr sollte aktiv das Gespräch mit den Eigentümern der leerstehenden Gebäude suchen, um Nutzungsmöglichkeiten zu erörtern und gemeinsam tragfähige Lösungen zu entwickeln.
- Durch gezielte Vermittlung zwischen Eigentümern und potenziellen Gründern oder Investoren soll eine sinnvolle Nachnutzung der Gebäude erleichtert werden. Förderprogramme oder finanzielle Anreize können zusätzlichen Anreiz für eine Aktivierung der Leerstände bieten.
- Durch die Ausweisung des Bahnhofsumfelds als Stadtumbaugebiet und die entsprechende Satzung soll die Stadt Lohr ein Vorkaufsrecht für leerstehende oder ungenutzte Immobilien erhalten.
- Eine gezielte Anpassung der Grundsteuer für ungenutzte Immobilien könnte Eigentümer dazu motivieren, ihre Gebäude entweder selbst zu nutzen oder für eine alternative Nutzung zur Verfügung zu stellen.

2.8 Hauptbahnhof

Zielkonzept



Möglicher Ausbau Erschließung



Entwurfserläuterung

Ausgangslage der Gestaltung:

Der Bahnhof ist ein zentraler Ankunftsort der Stadt. Ziel des Entwurfs ist es, seine Bedeutung sichtbar zu machen, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Anbindung an Innenstadt, Rad- und ÖPNV-Netz deutlich zu verbessern.

Maßnahmen zur Aufenthaltsqualität:

- Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes mit einheitlichem Pflaster, Sitzbänken und Bäumen
- Gestaltung der Hangkante mit Sitzstufen als informeller Aufenthaltsbereich
- Ergänzung eines kleinen Automatenladens (ggf. mit regionalem Sortiment) als Alternative zu den bisherigen Verkaufsautomaten
- Beseitigung von Leerständen durch vertragliche, bahnhofsnahe Nutzungen
- Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage

Verbesserte Erreichbarkeit & Anbindung:

- Attraktive, gestalterisch aufgewertete Fußwegeverbindungen in die Innenstadt
- Anbindung ans Radwegenetz inkl. sicherer und ausreichend dimensionierter Fahrradabstellanlagen
- Integration des ÖPNV durch Schaffung eines Buswendeplatzes im östlichen Bereich des Mitarbeiterparkplatzes

Parkraumorganisation:

- Neuordnung der bestehenden Parkflächen für bessere Orientierung und effizientere Nutzung

Strategische Idee: Erreichbarkeit des Bahnhofs verbessern

Ausgangslage:

Im Zuge der Bahnhofsgestaltung wurde deutlich, dass die generelle Erreichbarkeit des Bahnhofs – insbesondere für Ortsfremde – optimierungsbedürftig ist. Die fußläufige Verbindung über die Bahnhofstraße erfordert eine klare und gut sichtbare Ausschilderung.

Strategische Überlegungen zur PKW-Anbindung:

Die derzeitige Zufahrt mit dem Auto ist für Nicht-Ortskundige schwer nachvollziehbar. Langfristig könnten alternative Anbindungen geprüft werden, z. B. über die Stoltestraße oder Friedenstraße. Da es sich um ein komplexes Thema handelt, stehen kurzfristige bauliche Maßnahmen nicht im Fokus – im Vordergrund steht eine sorgfältige, strategi-

sche Planung mit Blick auf Machbarkeit, rechtliche Grundlagen und städtebauliche Integration.

2.8 Hauptbahnhof

Fazit und Umsetzungsstrategien

Das Bahnhofsareal bildet einen zentralen strategischen Entwicklungsraum mit hoher städtebaulicher und verkehrlicher Bedeutung. Die Ausweisung als Stadtumbaugebiet sowie die geplante Vorkaufrechtssatzung schaffen die rechtlichen Grundlagen, um durch gezielte Flächensicherung eine koordinierte Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität rund um den Bahnhof sind Maßnahmen wie die Gestaltung eines einladenden Bahnhofsvorplatzes, Sitzstufen an der Hangkante, ein regionaler Automatenladen, neue Toiletten sowie bahnhofsnahe Nachnutzungen vorgesehen. Verbesserte Fuß- und Radwege, ein neuer Buswendeplatz und eine strukturierte Parkraumorganisation erhöhen die Erreichbarkeit, während langfristig alternative PKW-Zufahrten geprüft und strategisch geplant werden sollen.

Im nächsten Schritt ist eine Feinuntersuchung vorgesehen, um Potenziale für die Erschließung des Areals systematisch zu erfassen. Ziel ist eine bessere Erreichbarkeit für Anwohner, Pendler und Besucher – sowohl im motorisierten Individualverkehr als auch im ÖPNV sowie im Fuß- und Radverkehr. Voraussetzung hierfür ist die frühzeitige, feinfühlig Einbindung der Eigentümerinnen und Eigentümer, insbesondere wenn Grunderwerb notwendig wird.

Auf dieser Grundlage können im Anschluss einzelne Maßnahmen abgestimmt und schrittweise umgesetzt werden – etwa ein integriertes Erschließungskonzept, die Verbesserung von Wegeverbindungen, die gestalterische Aufwertung des Bahnhofsumfelds, die Reaktivierung leerstehender Gebäude oder der Ausbau multimodaler Mobilitätsangebote. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung des Standorts als attraktives, gut erreichbares und funktional vernetztes Eingangstor zur Stadt.



2.8 Hauptbahnhof

Maßnahmen

Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 8 Hauptbahnhof						
HB 8.1 Feinunteruchung und Eigentümerbeteiligung zur Optimierung verkehrlichen Erschließung						
V	<p>Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Umfelds rund um den Hauptbahnhof Lohr soll eine vertiefende Feinuntersuchung erfolgen. Ziel ist es, Potenziale zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung – sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr – systematisch zu analysieren. Die Ausweisung des Areal als Stadtumbaugebiet schafft dabei den strategischen Rahmen, um gezielt Flächen zu sichern und städtebaulich sinnvoll zu entwickeln.</p> <p>Ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahme ist die frühzeitige und strukturierte Einbindung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Über Dialogformate wie Informationsveranstaltungen und Einzelgespräche sollen private und öffentliche Interessen miteinander in Einklang gebracht werden. Dies würde die Grundlage für ein gemeinsam getragenes städtebauliches Konzept schaffen, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung von Park-and-Ride-Anlagen (P+R), die den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel erleichtern und die Innenstadt entlasten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer direkten und effizienten Anbindung des Bahnhofs für PKW und öffentliche Transportmittel. - Gezielter Flächenwerb und Entwicklung eines städtebaulich integrierten Gesamtkonzepts. - Förderung der Nahmobilität und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch ein geordnetes P+R-Konzept. 	Stadt, DB (Fachplaner)	ggf. StbF, GVFG			
<p>Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Durch die strategische Planung und die gezielte Entwicklung des Stadtumbaugebiets werden klimaangepasste Maßnahmen wie die Förderung des ÖPNV, die Schaffung von Grünflächen und die Reduzierung von Verkehrsemissionen ermöglicht. Dies trägt zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei und stärkt die Resilienz des Gebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels.</p>						
HB 8.2 Verbesserung der Fußwegeverbindung						
S	<p>Verbesserung der Wegeverbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt sowie zu Bosch + Rexroth, um die Erreichbarkeit zu optimieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschilderungssystem als Info- und Leitsystem sowie für die gewerbliche Beschilderung: Aufstellung der Schilder an wichtigen Orten: <ul style="list-style-type: none"> - Ortseingang - Sehenswürdigkeit - Kreuzungen Wegweiser zu den wichtigsten Orten <ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Einrichtungen - Sportplätze, Vereine - Spielplätze - Wanderwege, Spazierwege - Naherholungsstandorte - Gewerbe 	Stadt (Fachplaner, RvU)	StbF			
V	Integration eines Beleuchtungskonzepts, das sowohl der Sicherheit dient als auch die Attraktivität der Wegeverbindungen steigert.	Stadt (Fachplaner, RvU)	StbF			
<p>Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Stärkung aktiver Mobilität, weniger Kfz-Verkehr = geringerer CO₂-Ausstoß; Begrünung und Beleuchtung steigern Aufenthaltsqualität.</p>						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
HB 8.3 Neue Nutzungskonzepte für leerstehende Gebäude erarbeiten						
S	Um dem Leerstand entgegenzuwirken, sollen nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten für leerstehende Gebäude entwickelt werden. Diese Immobilien sollen sinnvoll und langfristig aktiviert werden, indem innovative Konzepte für die Nutzung (auch öffentliche WCs bei der Planung mitdenken) erarbeitet werden: <ul style="list-style-type: none"> - Dialog mit Eigentümern initiieren 	Stadt, (Eigentümer)	-			
V	Vermittlung zwischen Eigentümern und 'Lohrer Starthilfe'	Stadt (Fachplaner, RvU)	StbF			

B	Etablierung Automatenladen für Resisende in dem zur Zeit leer stehenden Bahnhofsgebäude, welches der Stadt gehört: Bahnhofstraße 64 (Sanierung, Umbau)	Stadt (Fachplaner, RvU)	StbF			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Wiederbelebung bestehender Bausubstanz vermeidet Neubau und spart Ressourcen; Nutzung z. B. als Automatenladen.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
HB 8.4 Gestalterische Aufwertung des Bahnhofsumfeldes						
B	Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes für Reisende und Wartende und somit eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität: <p>Freianlagengestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Fahrradstellanlagen - Öffentliche Toilettenanlage mit im öffentlichen Raum einplanen (auch mobile WCs) 	Stadt, Bahn (St. Bauamt, Fachplaner)	StbF, GVFG, BMDV			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Freiraumgestaltung und Fahrradstellplätze = Förderung umweltfreundlicher Mobilität.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
HB 8.5 Multimodale Mobilität und Erreichbarkeit						
B	Dieses Handlungsfeld vereint alle Maßnahmen, die darauf abzielen, den Hauptbahnhof besser an verschiedene Verkehrsformen anzubinden, nachhaltige Mobilitätsangebote auszubauen und die Erreichbarkeit für unterschiedliche Nutzergruppen zu verbessern: <ul style="list-style-type: none"> - Carsharing & E-Roller etablieren: Aufbau und Förderung von Sharing-Angeboten für flexible und nachhaltige Mobilität. 	Stadt, DB (Fachplaner)	ggf. StbF GVFG			
B	Ladestationen für E-Mobilität schaffen: Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Bikes und E-Autos zur Förderung klimafreundlicher Mobilität.	Stadt, DB, StMWi (Fachplaner)	ggf. StbF, GVFG, BayMBI			
B	Fahrradabstellmöglichkeiten installieren: Schaffung von sicheren und gut erreichbaren Abstellanlagen für Fahrräder	Stadt, DB, StMWi (Fachplaner)	ggf. StbF, GVFG, BayMBI			
V	Ausbau des bestehenden ÖPNV: Verbesserung der Anbindung des Hauptbahnhofs an die Innenstadt und umliegende Stadtteile durch optimierte Busverbindungen.	Stadt, DB (Fachplaner)	ggf. StbF, GVFG			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Ausbau klimafreundlicher Verkehrsalternativen (ÖPNV, E-Ladestationen, Fahrrad- & Carsharing) zur Reduzierung des Autoverkehrs.						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						

2 Planungslupen

9 Verknüpfung Bosch Rexroth

Als einer der bedeutendsten Arbeitgeber der Region spielt Bosch Rexroth eine zentrale Rolle für die wirtschaftliche Situation und Entwicklung der Stadt Lohr a. Main. Das Werksgelände, das unmittelbar am Rand der historischen Altstadt Lohrs gelegen ist, soll in das übergeordnete Stadtentwicklungskonzept eingebunden werden, um eine stärkere Verbindung zwischen Gewerbe, Innenstadt und Naturraum zu schaffen.

2.9 Verknüpfung Bosch Rexroth

Bestandsanalyse/ Ausgangslage



Abb. 055: Bosch Rexroth Zugang Jahnstraße

Das Unternehmen ist nicht nur Marktführer im Bereich Antriebs- und Steuerungstechnologien, sondern aufgrund der zentralen Lage auch ein wichtiger Impulsgeber für die Innenstadt und damit für das öffentliche Leben. Dies soll sich künftig mit der Einbindung des Werksgeländes in das übergeordnete Stadtentwicklungskonzept, auch in der Außenpräsentation widerspiegeln.

Durch eine gezielte gestalterische Aufwertung sollen Identität und Innovationskraft von Bosch Rexroth auch im öffentlichen Raum sichtbar werden.

Bereits im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) 2030 aus dem Jahr

2012 wurde das Ziel formuliert, den zentral gelegenen Unternehmensstandort sowohl funktional als auch gestalterisch aufzuwerten und stärker in das Stadtbild zu integrieren.

Aktuell ist das Werksgelände komplett eingezäunt, so dass nur eine sehr untergeordnete Interaktion mit dem angrenzenden Stadtraum entsteht. Die wenigen Eingänge unterliegen hohen Sicherheitsauflagen; das gesamte Areal wirkt verschlossen. Die Gebäude aus den unterschiedlichen Baujahren dokumentieren den über viele Jahre gewachsenen Standort, lassen allerdings ein zusammenhängendes Bild vermissen.

Das Firmengelände soll vornehmlich freiraumplanerisch - also über Grünstrukturen - in das Stadtgefüge eingebunden werden. Ein „**Grünes Band**“ soll die Stadt Lohr a.Main besser mit den umliegenden Landschaftsräumen (Lohrtal und Maintal) verbinden und innerstädtische Freiflächen zu attraktiven, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Aufenthaltsräumen konfigurieren. Relevante Maßnahmen für Bosch Rexroth sind dabei:

- Die Aufwertung des Grünraums „Flutgraben Lohr“, parallel zur Bahnhofstraße, nordöstlich des Geländes
- Die Aufwertung der Südwestflanke (Haaggasse) inklusive Öffnung des Parkgeländes in Richtung Spielplatz/ Wöhrde/ Krankenhausareal
- Bessere Integration der Werksflächen in das städtische Gefüge
- Schaffung attraktiver „Zwischenräume“ sowie Eingangssituationen
- Stärkere Öffnung des Firmengeländes zur Stadt

hin und Überwindung des festungsartigen Charakters durch gestalterische Maßnahmen

- Weiterentwicklung des Konzeptes „Grünes Band“

Ein weiteres wichtiges Vorhaben ist die „**Anbindung Bahnhof-Stadt**“, welche durch ein künstlerisches Leitsystem die (Fuß-) Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Stadt/ Bosch Rexroth verbessern soll. Der Stärkung des ÖPNV und der Etablierung neuer Mobilitätsangebote u.a. zur Überwindung der „letzten Meile“ kommt ebenfalls eine hohe Priorität zu, um dem Pendlersaldo und damit einhergehend dem erheblichen Stellplatzbedarf zu begegnen.

Darüber hinaus hat sich das Unternehmen selbst in Form eines Masterplans weitreichende Ziele für die zukünftige Entwicklung gesetzt.

2.9 Verknüpfung Bosch Rexroth

Zielkonzept



Abb. 056: Nord-östlicher Ausschnitt -Auszüge aus Masterplan Bosch Rexroth und ergänzende Ideensammlung H+L, Februar 2025

Mit Blick auf die Verknüpfung von Stadt und Gewerbe umfasst das Konzept drei relevante Bereiche, die jeweils spezifische Maßnahmen zur räumlichen sowie funktionalen Aufwertung vorsehen:

1. Südöstlicher Bereich - Haupteingang Jahnstraße - ZOB, Zugang Lohrortorstraße, Haaggasse
2. Gebiet um den Park – Westlicher und südwestlicher Bereich
3. Logistikeingang Nord - Nordöstlicher Bereich

1. Südöstlicher Bereich: Haupteingang Jahnstraße-ZOB, Zugang Lohrortorstraße, Haaggasse

- Funktion derzeitiger Haupteingang im Nordosten in Zukunft überwiegend als Logistikeingang
- Reaktivierung und Aufwertung Eingang an der Jahnstraße
- Ausbildung des neuen Haupteingangs an der Jahnstraße als fußläufiges Entree mit optimaler ÖPNV-Anbindung in Altstadt Nähe (Visitenkarte des Firmensitzes)
- Aufwertung der Gebäudefassaden und hoch-

wertige Gestaltung der Freiflächen zur Schaffung einer einladenden und repräsentativen Eingangssituation

- Nutzung Bestandsgebäude als „**Foyer des Firmensitzes**“ mit verschiedenen möglichen Nutzungen:
 - Einlassbereich mit Zugangskontrolle,
 - Digitalmuseum zur Vermittlung u.a. der Unternehmensgeschichte an Interessierte
 - Café mit Terrasse/ ggf. Balkon zur Lohr für Mitarbeitende, Gästen, ggf. Fahrgäste des Busbahnhofs
 - Alternativ Rückbau des Bestandsgebäudes zugunsten einer Platzgestaltung mit Baumpflanzungen (grünes Entrée)
- Schaffung einer Verbindung zum neuen Bürogebäude über Haaggasse/ Lohrortorstraße
- Aufwertung der Freiflächen vor den Firmengebäuden entlang der Haaggasse (Aktuelle Nutzung überwiegend als Besucherstellplätze) als Komplettierung des Grünen Bandes

2.9 Verknüpfung Bosch Rexroth

Zielkonzept



Abb. 057: Entwurf Haaggasse mit Besuchereingang und Vorplatz

- Eingangsbereich (ca. 400 qm) als gestalterische Empfangsgeste mit gestaffelten Grünstreifen, Bänke, Fahrradgarage für ca. 40 Fahrräder
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Aufgreifen des typischen Rottons des roten Sandsteins im Pflasterbelag z.B. in Form eines Betonsteinpflasters mit veredelter, rot-grauer Oberfläche
- Pflasterung des Gehwegs als städtische Maßnahme
- Herstellung einer gestalterische Verbindung zur Innenstadt durch Überpflasterung des Straßenabschnitts, der zur Lohrtorstraße und damit in die Altstadt führt (verkehrsberuhigend, „Share-Space Bereich“)



Abb. 058: Visualisierung ZOB - Übergang Lohrtorstraße (H+L Februar 2025)

Abb. 059: Bestandssituation



- Gestalterische Aufwertung des östlich angrenzenden Busbahnhofs
- Einheitlicher Pflasterbelag
- Entstehung eines offenen und durchlässigen Raums durch Rückbau der Geländer zwischen Gehweg und Wartehäusern
- Aufwertung des Grünstreifens vor dem Gebäude durch eine standortgerechte Bepflanzung, Pflanzkübel mit integrierten Sitzgelegenheiten als Ergänzung
- Erneuerung der Fahrgastunterstände beispielsweise durch eine modernere, dezente Gestaltung in einem späteren Schritt

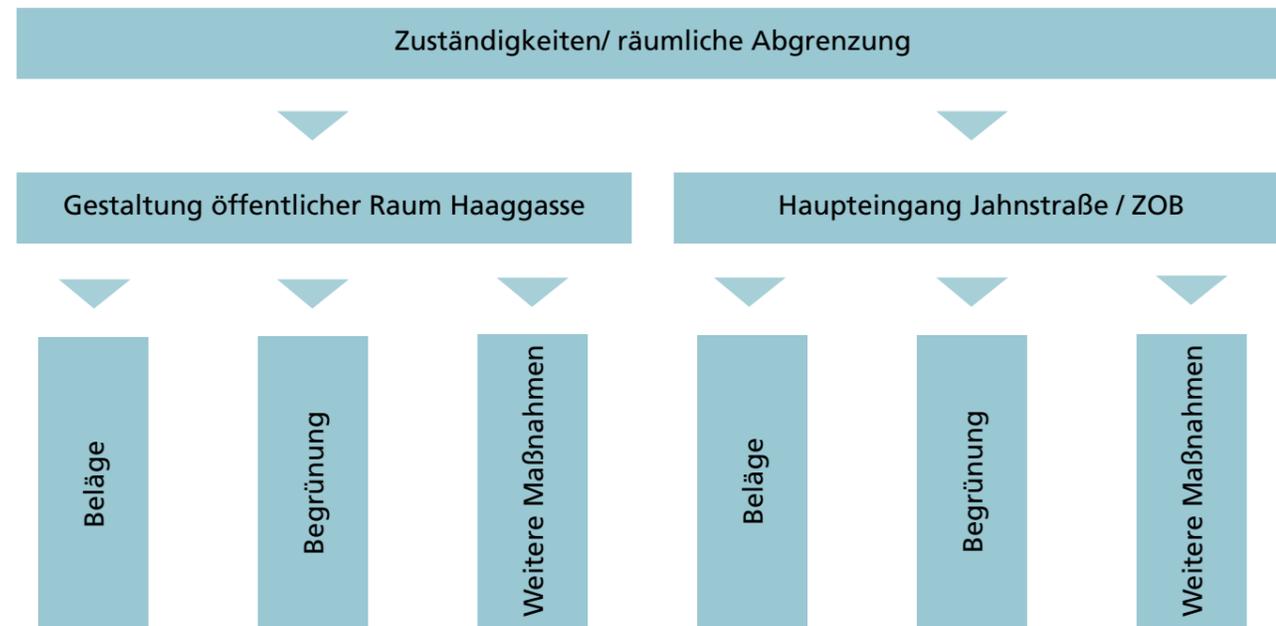
Sämtliche der hier skizzierten Maßnahmen verstehen sich ausschließlich als unverbindliche Vorschläge im Sinne einer Ideensammlung. Aufgrund der engen Verknüpfung mit den avisierten kommunalen Projekten, sollte allerdings auch zukünftig eine gute Zusammenarbeit zwischen Bosch Rexroth und der Stadt Lohr a.Main gepflegt werden.

2.9 Verknüpfung Bosch Rexroth

Umsetzungsstrategien

Im Rahmen der Planungslupe „Verknüpfung Bosch Rexroth“ stehen als nächstes die Klärung der Zuständigkeiten sowie die präzise räumliche Abgrenzung des Projektgebiets an. Darauf folgen die Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen. Inhaltlich liegt der Fokus auf der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums – insbesondere in der Haaggasse durch Begrünung und neue

Beläge – sowie im Bereich des Haupteingangs Jahnstraße/ZOB. Ziel ist eine verbesserte Verknüpfung mit der Innenstadt mit einheitlicher Gestaltung und erhöhter Aufenthaltsqualität.



Nr. Art.	Projekt Beschreibung	Träger (Akteure)	Mögliche Förderprogramme	PLANUNG Avisierter Umsetzungszeitraum		
				Kurzfristig (bis 2030)	Mittelfristig (bis 2035)	Langfristig (bis 2040)
Planungslupe 9 Verknüpfung Bosch-Rexroth						
BR 9.1 Zuständigkeiten und räumliche Abgrenzung						
V	Zur Vorbereitung der weiteren Planung erfolgt eine verbindliche Klärung der räumlichen Zuständigkeiten zwischen Stadt Lohr und Bosch Rexroth. Dabei wird definiert: <ul style="list-style-type: none"> Welche Flächen der öffentlichen Hand unterliegen und welche dem Unternehmen, welche gestalterischen Maßnahmen auf dem Werksgelände durch Bosch Rexroth umgesetzt werden können (z. B. Eingangssituationen, Fassadengestaltung, grüne Zwischennutzungen), ob und in welchem Umfang sich Bosch Rexroth an gestalterischen Maßnahmen im öffentlichen Raum beteiligt (z. B. Finanzierung von Stadtmöbiliar, Begrünungselementen, Radabstellanlagen), wie gestiftete oder mitfinanzierte Stadtmöblierung sichtbar als Beitrag des Unternehmens gekennzeichnet werden kann. 	Stadt, Bosch+Rexroth (Fachplaner, Fördermittelgeber)	StbF, KommKlimaFÖR, KfW-U-P			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Diese Maßnahme schafft die Grundlage für klimagerechtes Planen: Nur mit klaren Zuständigkeiten können nachhaltige Begrünungs- oder Entsiegelungsmaßnahmen zielgerichtet umgesetzt und gefördert werden Partnerschaftliche Lösungen erhöhen die Wirksamkeit von Maßnahmen und ermöglichen effizientere Umsetzung klima- und umweltrelevanter Projekte						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
BR 9.2 Gestaltung öffentlicher Raum Haaggasse						
B	Die Haaggasse wird als zentrale Verbindungsachse zwischen Werksgelände, Innenstadt und dem neuen Haupteingang entlang der Lohrstraße gestalterisch aufgewertet. Geplante Maßnahmen sind: <ul style="list-style-type: none"> Einbindung in das städtische Wegenetz durch einheitliche Pflasterung (z. B. rot-graues Betonsteinpflaster in Anlehnung an den regionalen Sandstein), Pflasterung der Gehwege als städtische Maßnahme, Verkehrsberuhigende Gestaltung der Straßenfläche (Shared-Space-Prinzip) an der Einmündung Lohrstraße zur Innenstadt, Fortführung des Grünen Bands entlang der Haaggasse in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Parkbereich. 	Stadt, Bosch+Rexroth (Fachplaner, Fördermittelgeber)	StbF, Zukunft Stadtgrün, BMUV, NKI			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Entsiegelung und Begrünung der Haaggasse reduzieren Hitzeeffekte, fördern Biodiversität und schaffen Verdunstungskühlung; Baumpflanzungen und grüne Zwischennutzungen verbessern das Mikroklima spürbar; Stärkung der Nahmobilität durch bessere Rad- und Fußwegeanbindung senkt Emissionen						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						
BR 9.2 Aufwertung Haupteingang Jahnstraße/ ZOB						
B	Die Eingangssituation an der Jahnstraße in unmittelbarer Nähe zum ZOB wird durch kleinmaßstäbliche Eingriffe mit großer städtebaulicher Wirkung verbessert: <ul style="list-style-type: none"> Entfernung des trennenden Geländers zwischen Gehweg und Buswartehäuschen zur Schaffung eines durchlässigen, offenen Raums, Aufwertung des Grünstreifens entlang der Straße durch standortgerechte Bepflanzung sowie ergänzend durch mobile Pflanzkübel mit integrierten Sitzgelegenheiten, Prüfung und ggf. Umsetzung der Erneuerung der Fahrgastunterstände mit modernem, dezentem Design, Einheitlicher Pflasterbelag für den Bereich zwischen Firmeneingang und Busbahnhof zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und besseren Verbindung mit dem Stadtraum. 	Stadt, Bosch+Rexroth (Fachplaner, Fördermittelgeber, ÖPNV-Träger, Stadtwerke, Nutzer)	StbF, NKI, „FP Grüne Stadt“, ÖPNV-bezogene Programme			
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Mobile Begrünung & Pflanzkübel mit Schattenwirkung leisten einen konkreten Beitrag zur lokalen Hitzeminderung; Aufenthaltsqualität im ÖPNV-Bereich stärkt nachhaltige Mobilität; Offene, durchgrünte Eingangssituation erhöht klimaresiliente Stadtgestaltung; Entfall trennender Barrieren (Geländer) fördert nicht nur Aufenthaltsqualität, sondern auch barrierefreie, vernetzte Wegebeziehungen						
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL						

3. Gebietsabgrenzungen und Maßnahmenvorschläge Altstadt

Stadtumbaugebiet und/ oder Sanierungsgebiet

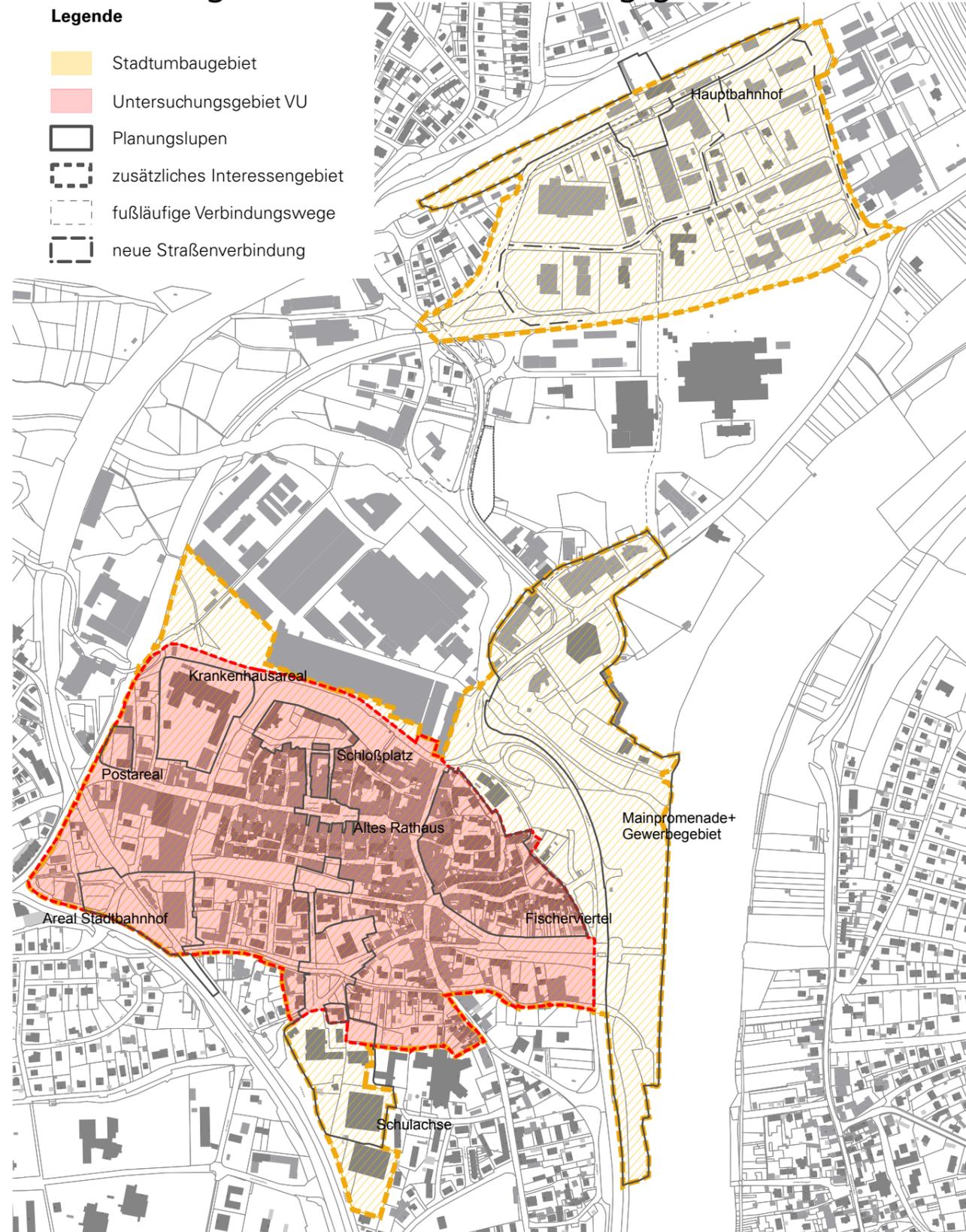


Abb. 060: Mögliche Abgrenzungen Sanierungsgebiete und Stadtumbaugebiet
150 ISEK 2040 Stadt Lohr a. Main | Teil B Planungslupen

Stadtumbaugebiet

Ein Stadtumbaugebiet wird ausgewiesen, um auf strukturelle Veränderungen zu reagieren.

Geeignet, wenn ein Stadtteil von strukturellem Wandel betroffen ist, z. B. durch Leerstand oder Funktionsverlust, Konversion, städtebauliche Neuordnung.

Sanierungsgebiet

Ein Sanierungsgebiet wird festgelegt, um städtebauliche Missstände (z. B. baulichen Verfall) gezielt zu beheben.

Sinnvoll, wenn bauliche Mängel und Missstände offensichtlich sind, z. B. in historischen Stadtzentren oder alten Wohngebieten. Fokus liegt auf der Sanierung und Modernisierung.

Umsetzungsstrategien

- **Vorbereitende Untersuchungen (VU)** als Basis für die förmliche Festlegung eines **neuen Sanierungsgebietes**, Grundlage für Städtebauförderung
Vorläufige Empfehlung zum Umgriff: **Bisherige Sanierungsgebiete zzgl. Krankenhausareal und Altes Rathaus**
- **Erlas Erhaltungssatzung diskutieren:** Grundlage für den erhöhten Fördersatz der Städtebauförderung; ggf. in Kombination mit einer Novellierung der **Bau- und Werbean-**

lagensatzung inkl. Fortschreibung **Kommunales Förderprogramm** und **Sanierungsbegleitende Beratungen**

- **Zur Sicherung des Vorkaufsrechts** in dem Stadtumbaugebiet bzw. den relevanten Teilbereichen wird empfohlen, im Anschluss an das INSEK (mit VU) die **Aufstellung einer Satzung nach § 171d BauGB (Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus)** oder alternativ die Aufstellung einer **Vorkaufrechtssatzung** zu prüfen.



3. Gebietsabgrenzungen und Maßnahmenvorschläge Altstadt

Maßnahmen

Handlungsfeld 0 Gesamtstädtische Maßnahmen					
GS 0.1 Vorkaufsrechtssatzung					
V	Die Stadt erarbeitet eine Vorkaufsrechtssatzung, deren Geltungsbereich die Stadtumbaugebiete umfasst. Dadurch erhält sie die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf die Planungslupen innerhalb dieser Gebiete auszuweiten. Dies ist insbesondere für strategisch bedeutende Standorte wie den Bahnhofsbereich relevant, wo durch gezielte Grundstücksankäufe eine bessere Erschließung und Entwicklung ermöglicht wird. Es werden zwei separate Stadtumbaugebiete ausgewiesen: die historische Altstadt sowie der Bereich Bahnhof und Umgebung, für den durch städtebauliche Analysen ein Entwicklungsbedarf festgestellt wurde.	Stadt	StBauF (StMB / Bund-Länder-Programm) BayGibitR		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Durch die gezielte Steuerung der Flächenentwicklung ermöglicht die Vorkaufsrechtssatzung eine nachhaltige Stadtplanung mit klimaangepassten Maßnahmen. In den Stadtumbaugebieten können Flächen gezielt für klimagerechte Nutzungen gesichert werden.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH					
GS 0.2 Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB					
V	In der Altstadt werden Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt, um die städtebauliche Situation umfassend zu analysieren und den konkreten Sanierungsbedarf zu ermitteln. Ziel der VU ist es, bestehende Missstände in der baulichen Struktur, der Nutzung sowie im öffentlichen Raum systematisch zu erfassen und darauf aufbauend realistische Sanierungsziele zu definieren. Zudem werden geeignete Maßnahmen entwickelt, um eine nachhaltige Aufwertung des Gebiets zu ermöglichen. Die VU basieren auf dem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und profitieren von den bereits erfolgten Beteiligungsprozessen. Sie schaffen eine fundierte Grundlage für weitere Planungen und die Entscheidung, ob und in welcher Form ein Sanierungsgebiet festgelegt wird. Wird ein solches Gebiet ausgewiesen, erfolgt dies im vereinfachten Verfahren, das sowohl die Stadt als auch private Eigentümer in die Sanierungsmaßnahmen einbindet, dabei jedoch den Verwaltungsaufwand reduziert. Bestehende Sanierungsgebiete bleiben bis zur Neufestlegung bestehen, um eine kontinuierliche Entwicklung sicherzustellen.	Stadt	StBauF KlInvFG		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Grundlage zur Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen in spätere Sanierungsmaßnahmen.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH					
GS 0.3 Gestaltungshandbuch Novellierung Gestaltungssatzung, Kommunales Förderprogramm erneuern					
B	Mit der Neufestlegung des Sanierungsgebiets wird das kommunale Förderprogramm aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Es unterstützt private Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, ist jedoch nur innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nutzbar. Ein Gestaltungshandbuch ergänzt das Förderprogramm. Es veranschaulicht beispielhafte, ortsbildgerechte Sanierungsmaßnahmen und enthält konkrete Gestaltungsempfehlungen zur qualitativen Aufwertung des Gebäudebestands. Darüber hinaus umfasst es in der Regel relevante Satzungssteile (z. B. Gestaltungssatzung, gegebenenfalls Erhaltungssatzung), Informationen zum kommunalen Förderprogramm, Hinweise zur steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß § 7h EStG, Genehmigungserfordernisse sowie Kontaktdaten zuständiger Ansprechpersonen.	Stadt	StBauF bayStBauF		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Fördert energieeffiziente Sanierungen durch gezielte Gestaltungs- und Fördervorgaben.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL					
GS 0.4 Sanierungsberatung					
V	Die Stadt begleitet Eigentümer mit einer Sanierungsberatung zur Antragstellung, Fördermöglichkeiten und im Bedarfsfall baulichen Ansprüchen. Ein Gestaltungshandbuch wird als Leitfaden erstellt, um eine hochwertige, einheitliche Sanierung sicherzustellen.	Stadt	StBauF (BEG)		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Fördert klimagerechtes Bauen durch qualifizierte Beratung und Leitlinien.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH					

GS 0.5 Aktives Flächen- und Leerstandsmanagement in der Innenstadt					
V	Bestehende Instrumente (Flächenressourcenmanagement, Leerstandsbörse für Gewerbe) sollen erhalten und gestärkt werden. - Durch die gezielte Nutzung des Baulückenkatasters, der Leerstandserfassungen und der Grundstücksbörse, also der Flächenressourcenmanagement-Datenbank, soll die Flächennutzung für die Altstadt optimiert werden. - Einrichtung von Unterstützungsangeboten für Eigentümer / Makler bei der Vermarktung mit u.a. Standortdaten, Werbematerialien, Erläuterungen zu Immobilienstandorten	Stadt Wirtschafts-förderung	StBauF, Flächenentsiegelung (LFU), Bay. StMB (Innen statt Außen)		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Stärkt klimaeffiziente Nachnutzung statt energieintensivem Neubau.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: NIEDRIG					
GS 0.6 Erstellung einer wohnwirtschaftlichen Analyse					
V	In Ergänzung des Flächen- und Leerstandsmanagements sowie in Vorbereitung auf die Weiterentwicklung wohnwirtschaftlicher Bedarfe in der Stadtentwicklung wird eine wohnwirtschaftliche Analyse durch einen fachkundigen Gutachter erstellt. Ziel ist die Entwicklung eines fundierten, konzeptbasierten Grundlagenpapiers, das als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für gezielte Wohnraumbauinitiativen dient. Die Analyse umfasst eine detaillierte Erhebung und Bewertung der lokalen Wohnraumsituation, insbesondere im Hinblick auf bestehende Leerstände, Wohnraumpotenziale sowie Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden konkrete Handlungsempfehlungen zur Aktivierung von Wohnraum, zur Reduzierung erfasster Leerstände und zur verbesserten Vermittlung von Wohnraum abgeleitet. Das Gutachten bildet die fachliche Basis für strategische Maßnahmen der Wohnraumversorgung und kommunalen Wohnraumentwicklung.	Stadt	StBauF, Wohnraumförderung Bayern (BayWoFG)		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Fördert Innenentwicklung und reduziert baulichen Neubaudruck.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: MITTEL					
GS 0.7 Stellplatzanalyse					
V	Im Zuge der Verlagerung des Krankenhausareals ist eine präzise Verifizierung des Stellplatzbedarfs notwendig. Geplant sind ein Parkleitsystem zur effizienten Steuerung von Parkvorgängen, P+R-Stellplätze am Bahnhof zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs sowie die Optimierung der Parkplatzsituation für Mitarbeitende am Bahnhof und bei Bosch und Rexroth. Diese Maßnahmen sollen den Verkehr lenken, den innerstädtischen Parkdruck verringern und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel fördern. - Parkplatzbelegung - Bedarfsermittlung	Stadt (Verkehrsplaner, Bosch+Rexroth, Anwohner)	StBauF, Klimaschutzinitiative für klimafreundliche Mobilität		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Fördert umweltfreundliche Mobilität und reduziert innerstädtischen Verkehr. Entlastet Innenstadt vom Kfz-Verkehr – Beitrag zur Luftreinhaltung.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH					
GS 0.8 Hochwasserschutz					
V	Für Lohr a. Main wird ein Hochwasserschutzkonzept benötigt, das vor allem das Fischerviertel und die Mainlände (Osttangente) umfasst. Ein Schutzwall allein könnte das Wasser an anderen Stellen erhöhen, daher ist eine weitläufige strategische Planung erforderlich. Das Konzept soll Schutzmauern, Dämme, Abflussmanagement und ökologische Ausgleichsflächen beinhalten. Ein Frühwarnsystem und Krisenmanagement sind ebenfalls Teil des Plans, um die Bevölkerung zu schützen und mögliche Schäden zu vermeiden.	Stadt (Fachplaner, Anwohner, WWA)	Hochwasser-Aktionsprogramm 2020+ (Bayern); KfW-Förderung für Klimaanpassung; ggf. BAFU / kommunaler Klimaschutz		
Beitrag zu Klimaschutz/ Klimaanpassung: Maßnahme der Klimaanpassung bei zunehmenden Starkregenereignissen. Schützt Siedlungsbereiche vor klimabedingten Hochwasserrisiken.					
Bedeutung für die Stadtentwicklung: HOCH					



Stadt Lohr a. Main