



Markt Oberelsbach

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
mit vorbereitenden Untersuchungen**

Impressum

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Huttenstraße 4
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0
F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel
Martin Gebhardt, M. Sc.

September 2021
Im Auftrag des Marktes Oberelsbach

Inhalt

	Planungsprozess	6
	Methode	7
1	Rahmenbedingungen	8
	Landesentwicklungsprogramm	10
	Regionalplan Main-Rhön	11
	Lage im Raum	12
	Lage im Landkreis	13
	Die Kreuzbergallianz	14
	Lage im Naturraum	15
2	Bestandsanalyse Gesamtort	16
	Räumlicher Bestand	18
	Bevölkerung	19
	Öffentliche Einrichtungen, Bildung, Soziales und Kultur	20
	Versorgungsangebot	21
	Medizinische Versorgung	22
	Freizeit und Tourismus	23
	Schutzgebiete	24
	Verkehr und Erschließung	25
3	Der Altort Oberelsbach (VU-Ebene)	26
	Räumlicher Bestand	28
	Baustruktur	30
	Denkmalschutz	32
	Ortsbildprägende Gebäude	34
	Gebäudezustand	36
	Nutzungsgefüge	38
	Freiflächen und Versiegelungsgrad	40
	Verkehr und Erschließung	42
4	Ergebnisse der Zukunftswerkstatt	44
	Zusammenfassung der Ergebnisse	46

5	Ergebnisse der Online-Bürgerbeteiligung mypinion	54
	Zusammenfassung der Ergebnisse	56
6	Fachforen	82
	Zusammenfassung der Ergebnisse	84
7	Leitlinien Gesamtort	90
	Leitlinien Markt Oberelsbach	92
8	Bewertung der städtebaulichen Situation	96
	Stärken-Schwächen-Analyse	98
	Die Begabungen im Untersuchungsgebiet	100
	Die Missstände im Untersuchungsgebiet	102
9	Sanierungsziele	104
	Räumlich-funktionales Leitbild	106
10	Projekte und Maßnahmen	112
	Rahmenplan	114
	Handlungsfeld 1 - „Ortsbausteine und neue Nutzungen“	116
	Handlungsfeld 2 - „Ortsbild und öffentlicher Raum“	130
	Handlungsfeld 3 - „Verkehr und Mobilität“	150
	Projekt- und Maßnahmenkatalog, Kostenübersicht	162
11	Das Sanierungsgebiet	164
	Empfehlungen: Gebietsumgriff und Begründung Verfahrenswahl	166

EINLEITUNG

Planungsprozess

Startgespräch (Kick-Off)	10. Januar 2018
Lenkungsgruppe I / Ortsrundgang	18. Februar 2018
Zukunftswerkstatt	25. April 2018
mypinion Oberelsbach	vom 25. April bis 06. Juni 2018
Fachforen	06. Juni 2018
Gemeinderat	05. Juli 2018
Projektwerkstatt	24. Oktober 2018
Gemeinderatswerkstatt	04. April 2019
Lenkungsgruppe II	23. April 2019
Lenkungsgruppe III	23. März 2021
Gemeinderatssitzung	20. September 2021
Bürgerforum	22. September 2021

ISEK mit VU

Das vorliegende „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen“ (ISEK mit VU) soll vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen sowie bereits vorhandener städtebaulicher Probleme, die Entwicklungsmöglichkeiten des Marktes Oberelsbach auf breiter Ebene aufgreifen und die Weichenstellung für die weitere Ortsentwicklung vornehmen.

Mit dem ISEK wurden die unterschiedlichen Aufgaben der Ortsentwicklung fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive eingebunden. Dabei stand die Stärkung und der Ausbau des Altorts als attraktiver Wohnstandort mit guter Versorgungsstruktur und hoher Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt. Der Altort wurde aus diesem Grund im Sinne vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB vertiefend analysiert.

Planungsprozess im Dialog

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit VU wurde in einem interaktiven, mehrstufigen Verfahren in enger Zusammenarbeit zwischen den Planern, der Politik, örtlichen Akteuren und der Verwaltung erarbeitet. Der Schwerpunkt lag somit im dialogorientierten Verfahren. Die obenstehende Übersicht der begleitenden Veranstaltungen veranschaulicht diesen Prozess.



Räumliche Betrachtungsebenen

Das stufenweise Vorgehen gewährleistet mit zunehmender Untersuchungsschärfe eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Konzepten und Maßnahmen auf der Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden folgende Betrachtungsebenen untersucht:

- Der Gesamtort wird auf der teilräumlichen Ebene betrachtet, struk-

turelle Lösungsansätze und konkrete Aussagen zur städtebaulichen Struktur werden dargestellt.

- Der Bereich des Altorts wird im Sinne Vorbereitender Untersuchungen nach §141 BauGB untersucht. Es werden Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Schwerpunktbereich benannt.
- Auf der Projektebene werden erarbeitete Projekte zur zukünftigen Entwicklung des Marktes Oberelsbach

erörtert, der Rahmenplan zeigt die Übersicht räumlicher Projektideen.

Projekte und Maßnahmen

In einem Projektkatalog sind abschließend alle Projekte und Maßnahmen für die Gemeinde zusammengefasst. Dabei handelt es sich um von allen Beteiligten des Planungsprozesses erarbeitete Bausteine, die zur Stärkung der Gemeinde beitragen können.



Rahmenbedingungen



Landesentwicklungsprogramm

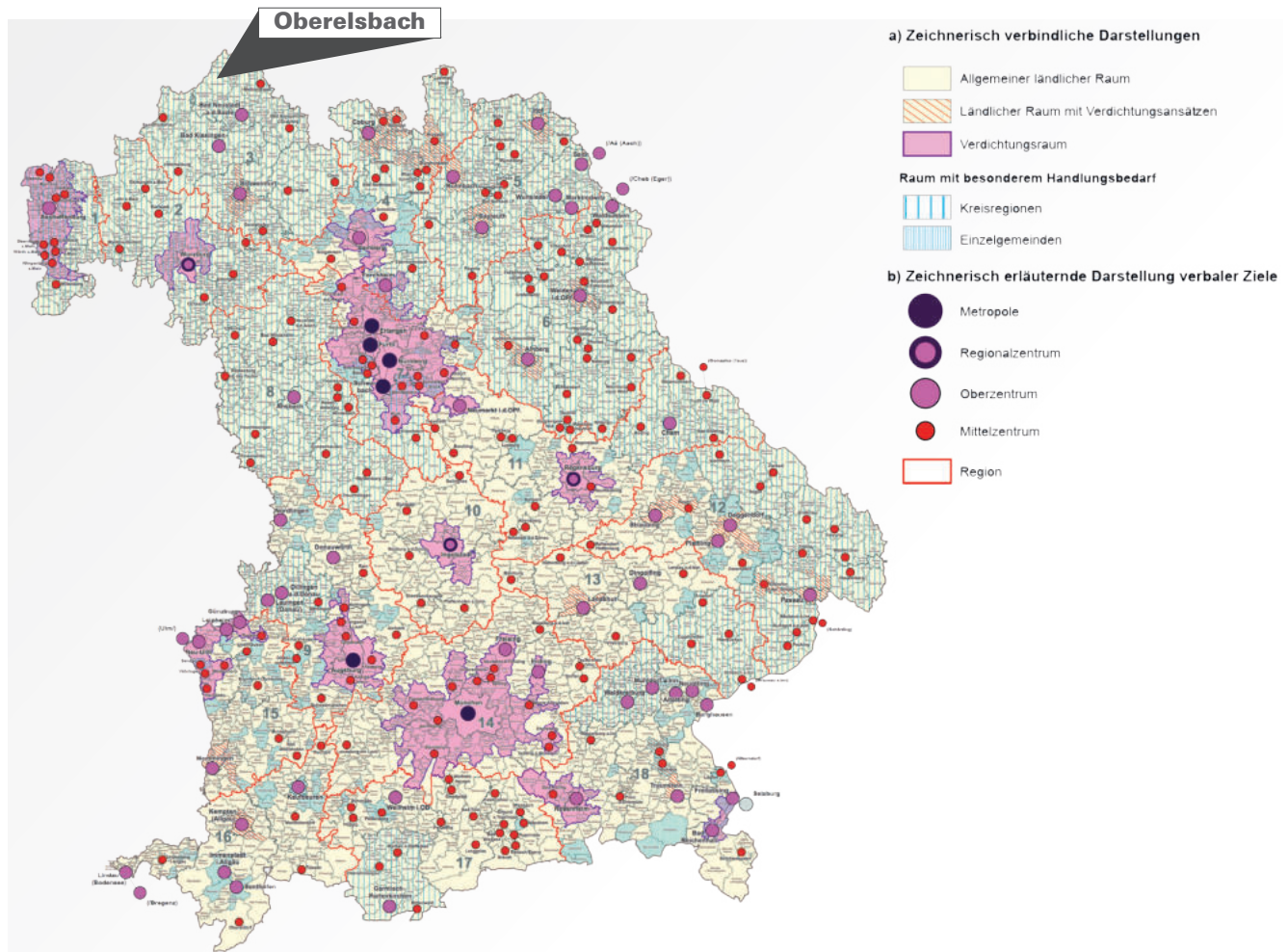
Regionalplan Main-Rhön

Lage im Raum

Lage im Landkreis

Die Kreuzbergallianz

Lage im Naturraum



Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 1. März 2018 (Quelle: Bay. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

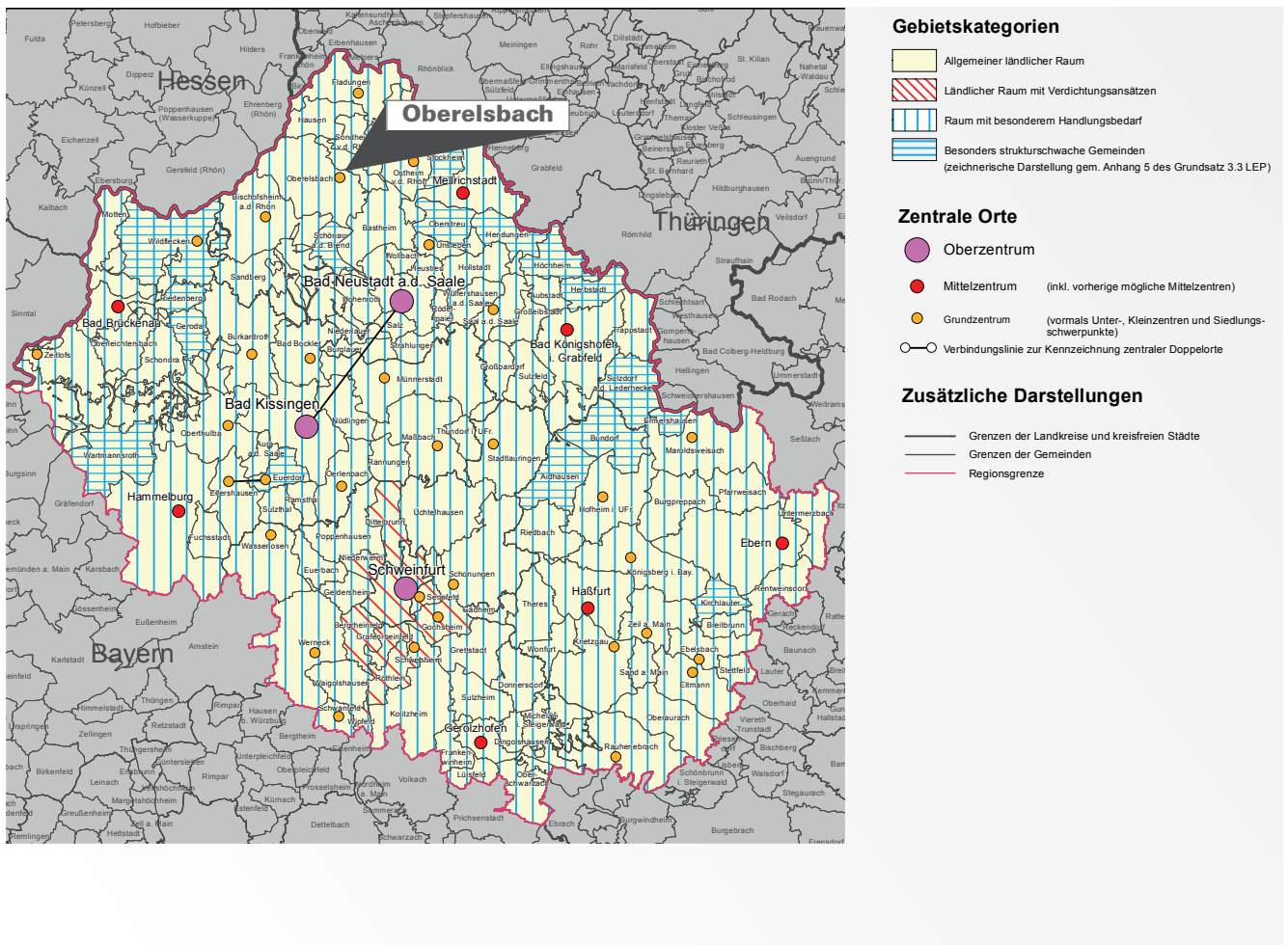
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest.

Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind (LEP: S.4). Mit diesen Festsetzungen soll eine nachhaltige Raumentwicklung gewährleistet werden.

Oberelsbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP: 34).

Der Raum um Oberelsbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Solche Räume sind definiert: „Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist“ (LEP: S.34).

Regionalplan Main-Rhön



Regionalplan Region Main-Rhön, Karte 1 Raumstruktur (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2018 (<http://www.bkg.bund.de>))

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu gewährleisten und gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel (LEP: S.34).

Der Regionalplan der Region Main-Rhön trat am 18. Januar 2008 in Kraft. Im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms wurde auch die Karte der Raumstruktur des Regionalplans angepasst: Aus den Mittelzentren Bad Kissingen und Bad Neustadt a. d. Saale wurde ein gemeinsames Oberzentrum.

Oberelsbach selbst ist als Grundzentrum eingestuft und übernimmt durch zentralörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge wichtige Versorgungsfunktionen für benachbarte Teilräume.

RAHMENBEDINGUNGEN

Lage im Raum



Lage im Raum, ohne Maßstab

Lage im Raum

Oberelsbach befindet sich im Dreiländereck Bayern - Hessen - Thüringen.

Die Oberzentren Bad Neustadt a. d. Saale mit ca. 20 km und Bad Kissingen mit ca. 40 km sowie Fulda in Hessen mit ca. 50 km sind kurzwegig über das Straßennetz erreichbar.

Der nächstgelegene ICE-Anschluss befindet sich in Fulda.



Lage im Landkreis Rhön-Grabfeld, ohne Maßstab

Landkreis

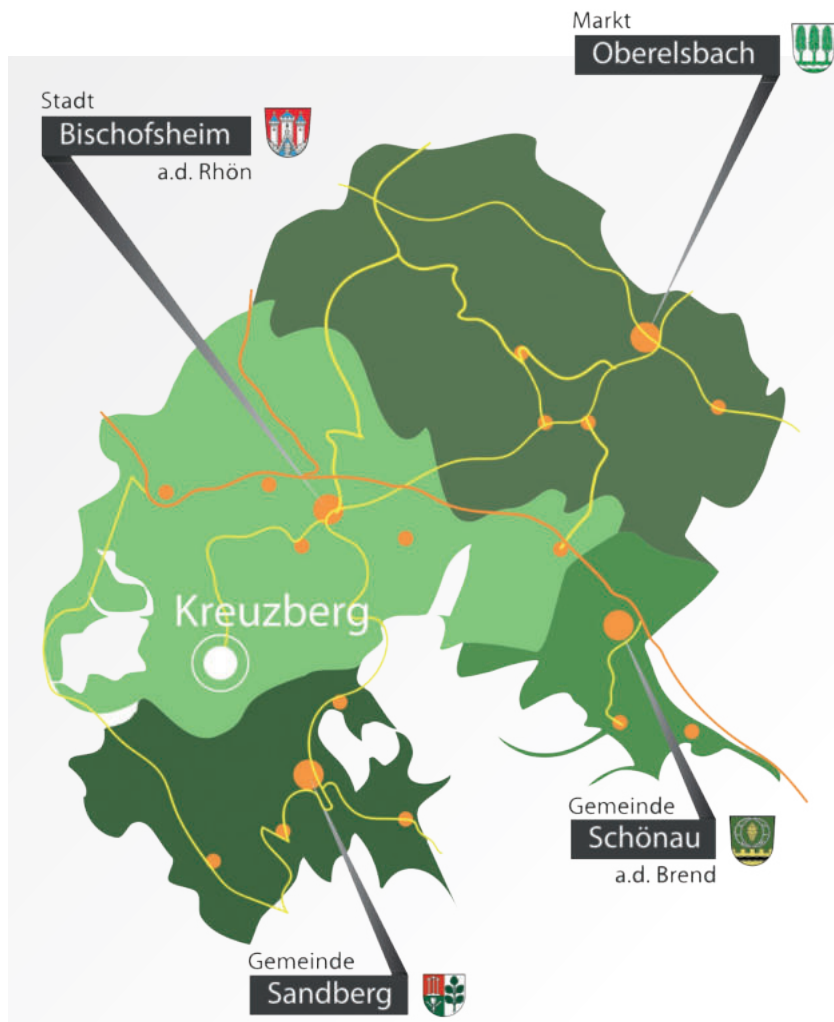
Der Landkreis Rhön-Grabfeld ist der nördlichste Landkreis in Bayern und umfasst 37 Gemeinden mit der Kreisstadt Bad Neustadt a. d. Saale. Der Landkreis ist Mitglied der Regiopolregion Mainfranken.

bayerischer Seite an die Landkreise Haßberge, Schweinfurt und Bad Kissingen.

Rhön-Grabfeld grenzt im Norden an die Landkreise Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen (beide in Thüringen) bzw. Fulda (in Hessen) und auf

RAHMENBEDINGUNGEN

Die Kreuzbergallianz



Lage in der Kreuzbergallianz, Quelle: <http://www.kreuzbergallianz.de>

Die Kreuzbergallianz

Der Markt Oberelsbach ist Mitglied der Kreuzbergallianz zusammen mit der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, der Gemeinde Sandberg und der Gemeinde Schönau a. d. Brend sowie den Markt Wildflecken.

Ziel der Allianz ist eine gemeinsame Entwicklung der Region um den Kreuzberg.

Themenfelder sind u.a. „Tourismus“, „Soziale Netzwerke, Identität und Kultur“ sowie „Kommunale Zusammenarbeit, Siedlungs- und Landschaftsentwicklung“.

Hinsichtlich des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs und des demographischen Wandels soll die Daseinsvorsorge im Allianzgebiet gesichert werden und die Innenentwicklung gestärkt werden, um Leerständen zu begegnen

und die Ortskerne vital zu erhalten.

In diesem Bereich wurden beispielsweise durch die Regierung von Unterfranken geförderte Beratungsgutscheine für Projekte im Innenbereich ausgegeben.



Lage im Naturraum, ohne Maßstab

Lage im Naturraum

Der Landkreis Rhön-Grabfeld liegt nördlich von Schweinfurt und hat Anteil an der Rhön und der Landschaft Grabfeld. Die Rhön umfasst den Westen des Kreisgebiets. Dort liegt auch die höchste Erhebung des Kreises, der Kreuzberg (928 m).

Der Kreuzberg ist hinsichtlich des Tourismus der wichtigste Berg der bayerischen Rhön. Im Winter ist der Kreuzberg eine Attraktion für Ski- und Rodelfans.

Das östlich angrenzende Grabfeld ist eine flachwellige Hügellandschaft östlich der Kreisstadt Bad Neustadt an der Saale. Bedeutendster Fluss des Kreises ist die Fränkische Saale.

Die Els (21,6 km) entspringt an der Südseite des Heidelsteins in Oberelsbach. Der Bach fließt von NW nach SO und mündet in Unsleben in die Streu, einen Nebenfluss der Fränkischen Saale. Innerhalb Oberelsbach hat die Els einen Zufluss - die Sonder (9,5 km).



Bestandsanalyse

Gesamtort



Räumlicher Bestand
Bevölkerung
Öffentliche Einrichtungen, Bildung, Soziales und Kultur
Versorgungsangebot
Medizinische Versorgung
Freizeit und Tourismus
Schutzgebiete
Verkehr und Erschließung

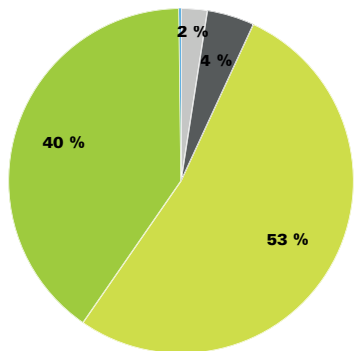
RAHMENBEDINGUNGEN

Räumlicher Bestand



Räumlicher Bestand, ohne Maßstab

- Siedlungsfläche
- Landwirtschaft
- Verkehr
- Wald
- Gewässer



Flächenerhebung 2016, Quelle: SK 2017, hrsg. Feb. 2018

Räumlicher Bestand

Der Markt Oberelsbach umfasst eine Fläche von 2.522 Hektar, verteilt auf die 5 Ortsteile Oberelsbach, Unterelsbach, Weisbach, Sondernau und Ginolfs.

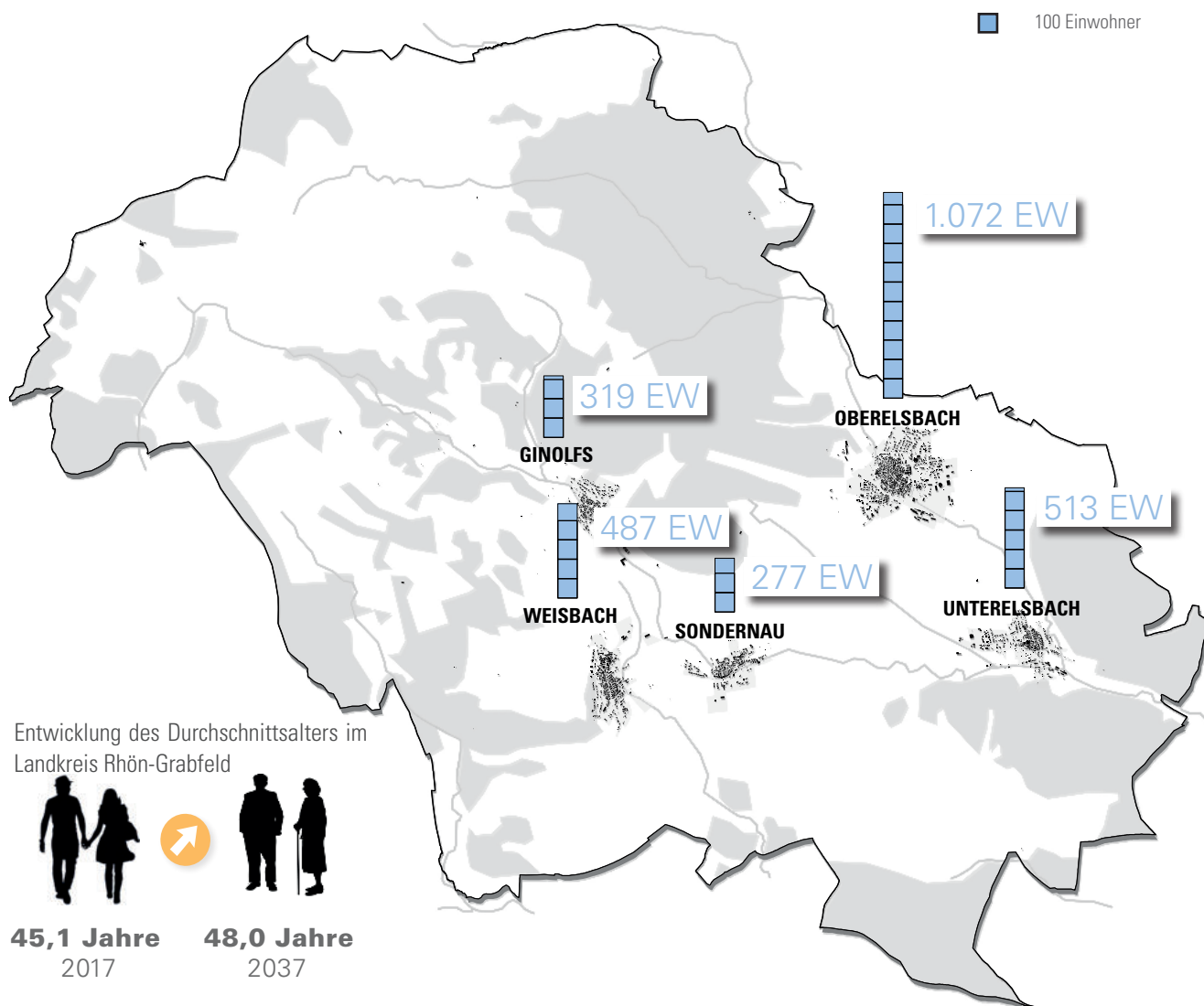
Der kleinste Flächenanteil mit ca. 155 ha sind Siedlungsflächen, darunter 63 ha Wohnbauflächen und 16 ha Industrie- und Gewerbeflächen. Die Siedlungsflächen befinden sich vornehmlich im südlichen Gemeindegebiet in den

Talräumen der Elbe und der Sondernau. Rund 280 ha sind Verkehrsfläche.

Den größten Anteil des Gemeindegebiets machen Wald- und Landwirtschaftsflächen (2.537 ha bzw. 3.330 ha) aus mit ca 93% der Fläche. 12 ha sind Gewässer.

Das nördliche Hochplateau der Langen Rhön ist als schützenswerte Naturlandschaft nicht besiedelt.

Bevölkerung



Bevölkerung nach Ortsteilen, ohne Maßstab

Bevölkerung im Landkreis

Die Bevölkerung im Landkreis Rhön-Grabfeld hat sich in den letzten Jahren auf einen Stand von ca. 80.000 Einwohnern eingependelt, mit jeweils minimalen Veränderungen im positiven bzw. negativen Bereich. (Quelle: StatistikKommunal 2017, hrsg. Feb. 2018)

Bevölkerungsprognose

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert einen Bevölkerungsrück-

gang von insgesamt 6,9 % im Landkreis bis zum Jahr 2037. Das Durchschnittsalter wird von 45,1 Jahren im Jahr 2017 auf 48,0 Jahre im Jahr 2037 ansteigen.

Bevölkerung in Oberelsbach

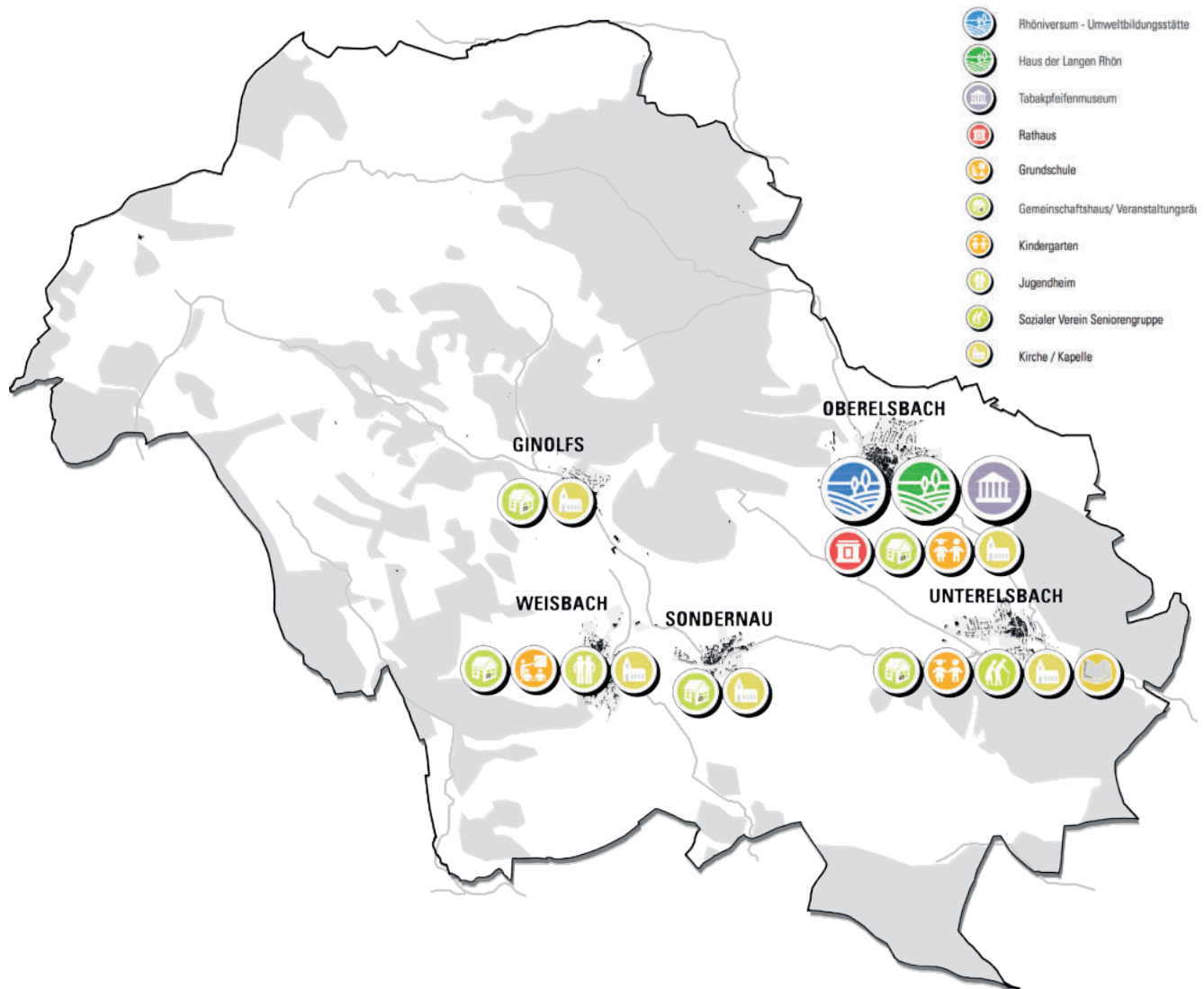
In Oberelsbach wohnen knapp 2.700 Personen. Der Hauptort Oberelsbach ist mit 1.072 Einwohnern auch der größte Ortsteil der Marktgemeinde. Unterelsbach und Weisbach mit ca. 500 Einwohnern folgen mit jeweils ähnlicher

Einwohnerzahl. Ginolfs und Sondernau mit um die 300 Einwohner sind die beiden kleinsten Ortsteile.

Insgesamt war die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren leicht rückläufig.

BESTANDSANALYSE GESAMTORT

Öffentliche Einrichtungen, Bildung, Soziales und Kultur



Öffentliche Einrichtungen, Bildung, Soziales und Kultur, ohne Maßstab

Bildung und Betreuung

Kindergärten bestehen in Ober- und Unterelsbach, in Oberelsbach ist zudem eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Bildungsangebote bestehen in Bad Neustadt.

Überregional bedeutsam ist die Rhöniversum Umweltbildungsstätte Oberelsbach. Sie ist ein wesentlicher Baustein in der außerschulischen Bildung für nachhaltige Entwicklung des UNESCO-Biosphärenreservates Rhön. Die

Umweltbildungsstätte bietet Bildungs-, Seminar- und Workshopangebote an. Zuletzt gab es eine positive Tendenz der Gästeankünfte. In Oberelsbach ist zudem der Sitz der bayerischen Verwaltungsstelle der Rhön.

Kultur und Soziales

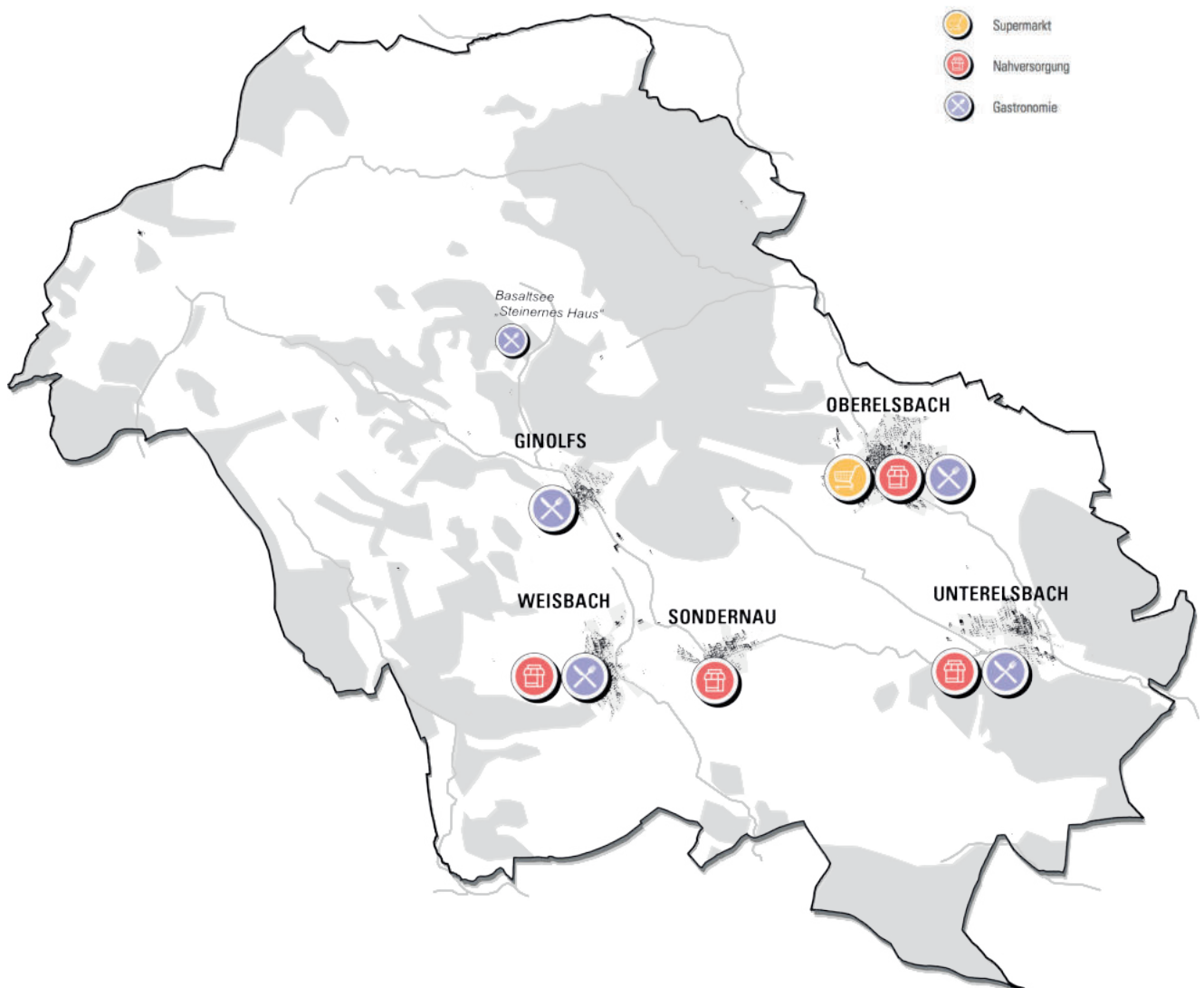
Gemeinschaftshäuser bzw. Veranstaltungsräume befinden sich in allen Teilen des Marktes Oberelsbach: die Elstalhalle in Oberelsbach, die Alte

Schule und Rhönhalle Unterelsbach, das Gemeindehaus, das Alte Rathaus und das Jugendheim (für Veranstaltungen) Weisbach, das Bürgerhaus in Sondernau und die Alte Schule in Ginolfs.

Angebote für Senioren

Im Markt Oberelsbach sind im Moment keine Alten- oder Pflegeheime vorhanden, in den Nachbarorten gibt es Senioren- und Pflegeeinrichtungen. Altenpflege wird nur ambulant angeboten.

Versorgungsangebot



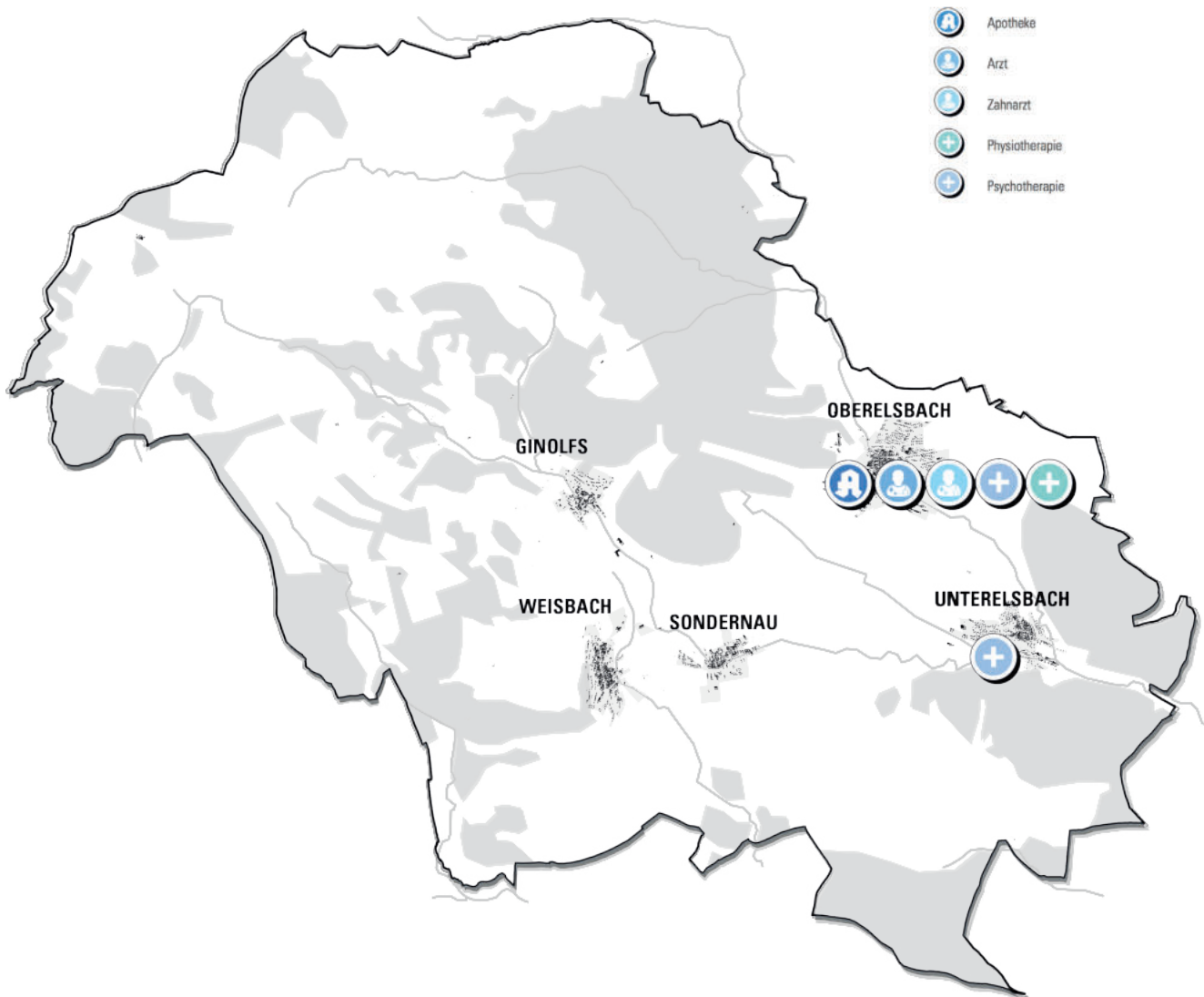
Versorgungsangebot, ohne Maßstab

Versorgung

Ein Grundversorgungsangebot mit Lebensmitteln aus der Region ist im Marktgemeindegebiet vorhanden. In Oberelsbach sind dies unter anderem Supermarkt, Gaststätte, Brauerei und Bäckerei mit Café.

In den weiteren Ortsteilen besteht das Nahversorgungs- und Gastronomieangebot in Form von Metzgereien und vor allem auf den Tourismus angelegten Angeboten wie Gasthäusern.

Medizinische Versorgung



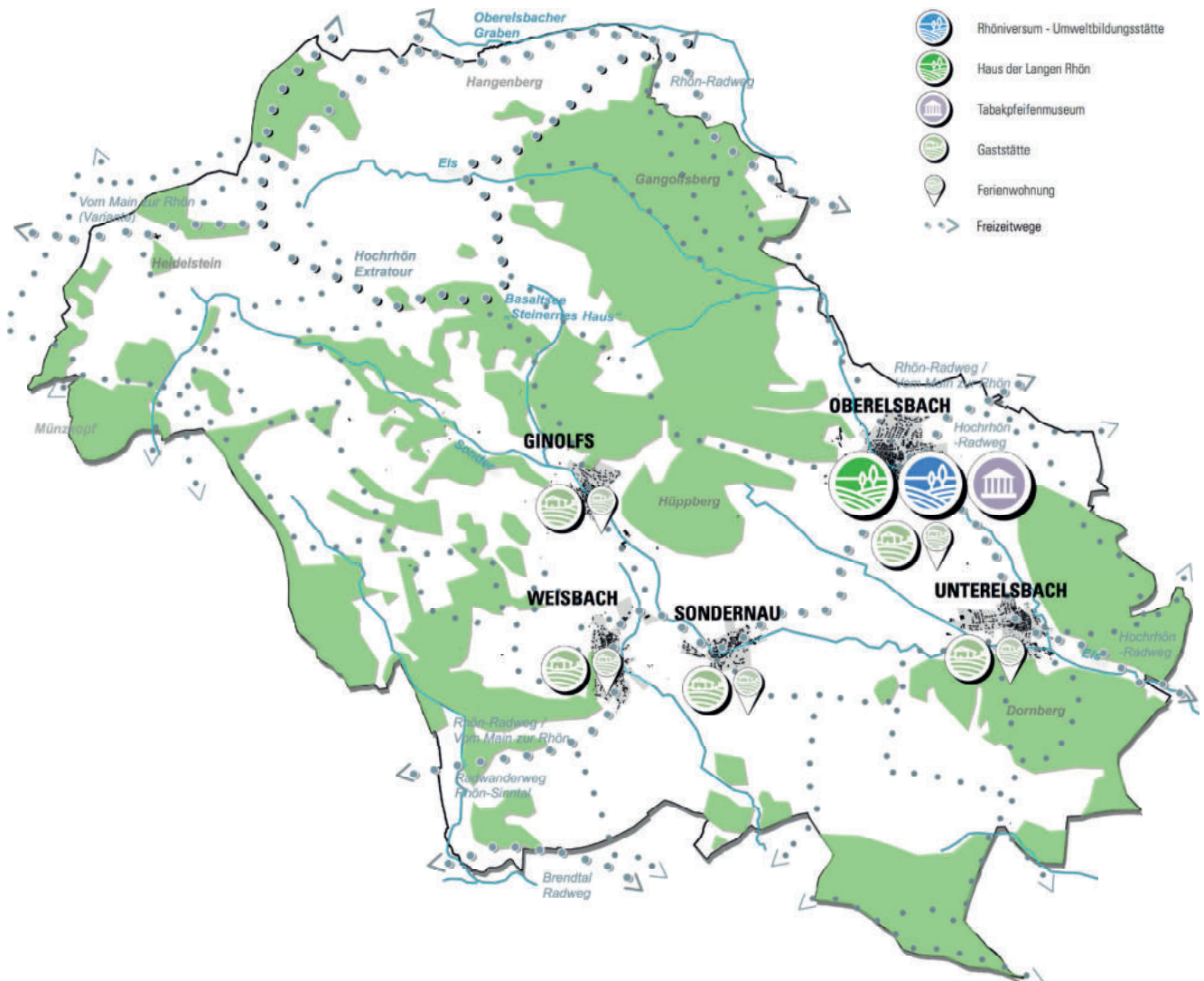
Medizinische Versorgung, ohne Maßstab

Medizinische Versorgung

Das medizinische Angebot konzentriert sich fast ausschließlich auf den Hauptort Oberelsbach. Mit einer allgemeinmedizinischen Praxis, einer Zahnarztpraxis und Apotheke, sowie physio- und psychotherapeutischen Angeboten ist das medizinische Angebot als gut zu bewerten.

Das nächste Krankenhaus befindet sich in Bad Neustadt, in ca. 20 km Entfernung von Oberelsbach.

Freizeit und Tourismus



Freizeit und Tourismus, ohne Maßstab

Tourismus und Freizeitangebote

Überregionale Tourismushighlights sind vor allem die Rhöniversum Umweltbildungsstätte Oberelsbach, das Biosphärenzentrum „Haus der Langen Rhön“ und das „Deutsche Tabakpfeifenmuseum“, das die Geschichte der Pfeifen aufzeigt. Der Basaltsee mit dem „Steinernen Haus“ ist ein Ausflugsziel für Badegäste.

Übernachtungsangebote

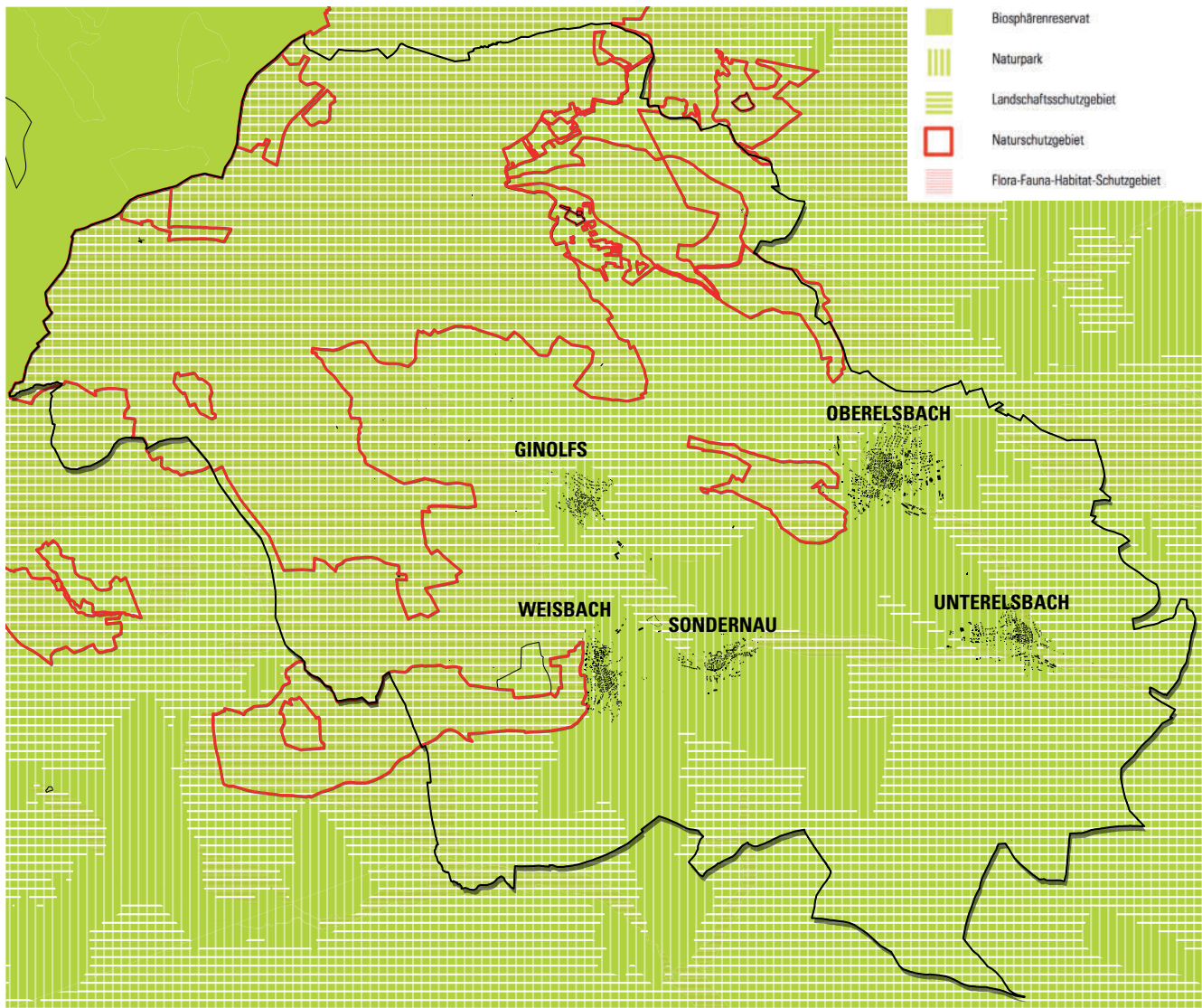
Im Markt Oberelsbach gab es 2016 insgesamt 8 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten und einer Kapazität von 233 Betten als Angebot (Quelle: SK 2017, hrsg. Feb. 2018). Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten ist vielfältig und verteilt sich auf alle Ortsteile mit Ferienwohnungen und Pensionen.

Freizeit- und Radwegenetz

Die Rhön ist ein beliebtes Tourismusziel. Die Freizeitwege sind häufig frequentiert, besonders attraktiv ist der Premium-Wanderweg „Hochrhöner“, der im nördlichen Teil des Gemeindegebiets liegt.

Das touristische Netz für Radler ist gut entwickelt: Der Hochrhön-Radweg ist 85 km lang und verbindet Oberelsbach mit Bad Neustadt a.d. Saale und der Domstadt Fulda.

Schutzgebiete



Naturschutz, ohne Maßstab

Schutzgebiete in Oberelsbach

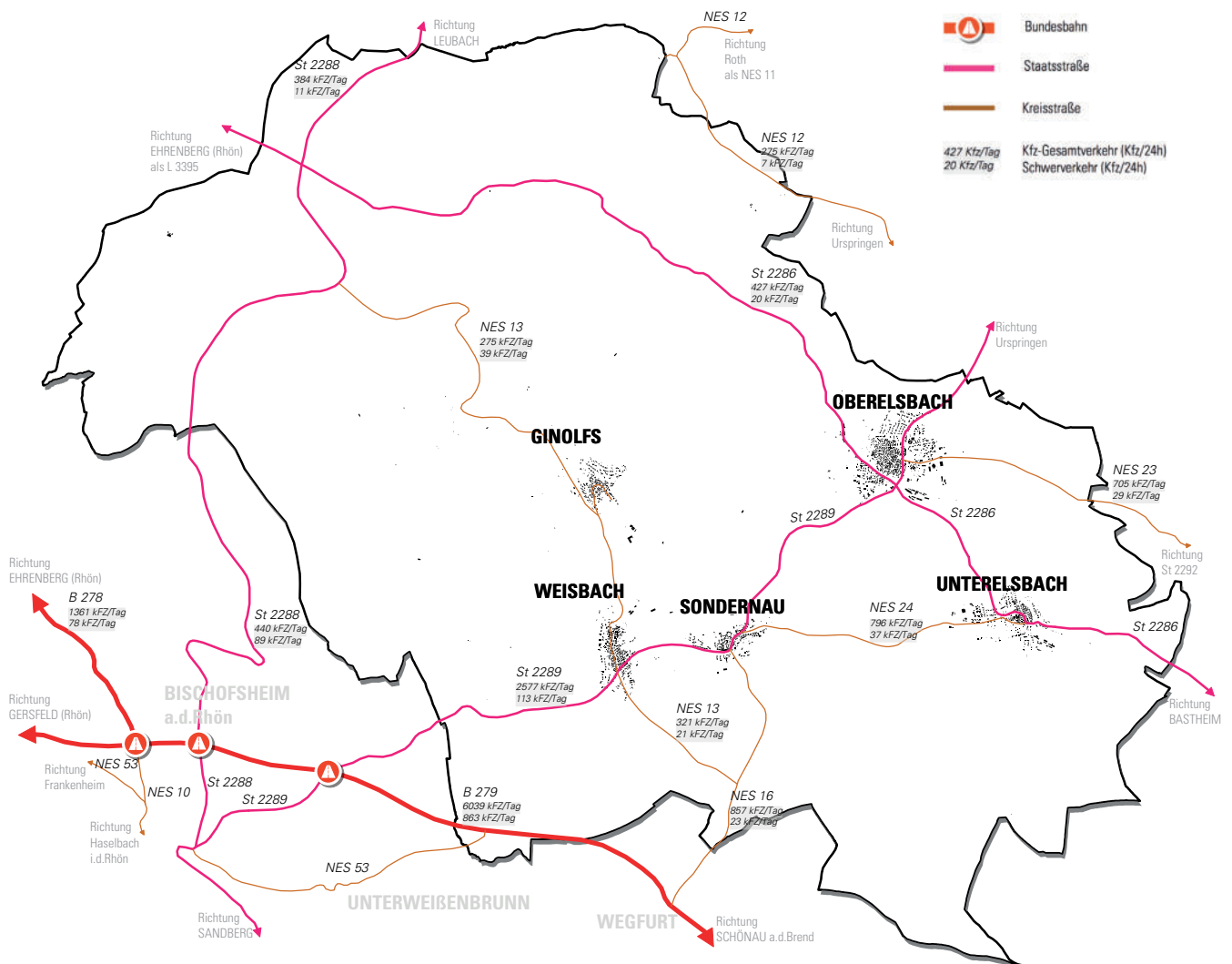
Als Teil des UNESCO-Biosphärenreservats Rhön ist Oberelsbach umgeben von geschützten Naturräumen: Das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks „Bayerische Rhön“, der größte Teil des Gemeindegebiets, bis auf die Ortsteile, Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bayerische Rhön“. Vor allem im nördlichen Teil des Gemeindegebiets sind weite Teile als Naturschutzgebiet „Lange Rhön“ ge-

schützt.

Große Teile des Gemeindegebiets stehen als FFH-Gebiet „Bayerische Hohe Rhön“ unter Schutz. Dabei handelt es sich um Hochlagen mit weiträumigen, mosaikartig verzahnten, vielgestaltigen Wiesengesellschaften, großflächigen Borstgrasrasen sowie wertvollen Moor- gebieten und strukturreichen Wäldern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Das FFH-Gebiet des Bachsystems der Streu mit ihren Nebengewässern betrifft auch den Verlauf der Els im Ortsgebiet von Oberelsbach. Nach Grundsatz 7.1.6 LEP sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Gemäß Ziel 7.1.6 LEP mit Begründung ist für die Natura-2000-Gebiete auch auf örtlicher Ebene ein zusammenhängendes Netz an Biotopen zu schaffen bzw. zu verdichten.

Verkehr und Erschließung



Verkehrs- und Verkehrsmengenkarte, ohne Maßstab

Überregionale Anbindung

Oberelsbach ist überregional durch die Bundesstraße B 279 an Fulda bzw. Bad Neustadt angebunden.

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist die AS Mellrichstadt mit Anbindung an die A 71 in knapp 20 km Entfernung. Anbindung an den Bahn-Fernverkehr besteht in Fulda.

Erschließung im Gemeindegebiet

Oberelsbach liegt an den Staatsstraßen St2286 (Anbindung in Bad Neustadt an die Bundesstraßen 279 und die Autobahn A91) und St2298.

Die Staatsstraße 2286 quert das Gemeindegebiet von Nord nach Süd, die St2289 ist die wichtigste Erschließung der weiteren Ortsteile im Gemeindegebiet.

ÖPNV

Mehrere Buslinien verbinden den Markt Oberelsbach auf Kreisebene in Richtung Ostheim, Mellrichstadt, Bad Neustadt und Bischofsheim.



Der Altort Oberelsbach (VU-Ebene)



Räumlicher Bestand
Baustruktur
Denkmalschutz
Ortsbildprägende Gebäude
Gebäudezustand
Nutzungsgefüge
Freiflächen und Versiegelungsgrad
Verkehr und Erschließung

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Räumlicher Bestand



Räumlicher Bestand, ohne Maßstab

Räumlicher Bestand

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen umfasst den historischen Ortskern Oberelsbachs sowie Flächen östlich der Unterelsbacher Straße.

Der Elsbach quert das Untersuchungsgebiet.

Ein fein verzweigtes Netz aus ortstypischen verwinkelten Straßen / Gassen / Wegen definiert noch heute das Gebiet. Der historische Ortskern ist als Mischgebiet ausgewiesen, östlich der Ortsdurchfahrt gibt es Flächen, die als allgemeine Wohngebiete und Nutzgärten ausgewiesen sind.

Nördlich und südlich grenzen vornehmlich Wohngebiete an das Untersuchungsgebiet an, im Osten befinden sich gewerbliche Nutzungen entlang der Oberwaldbehringer Straße und der St2286.



Ortstypische Bebauung



Kleingärten



Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Baustruktur



Baustruktur, ohne Maßstab

Dichte der Baustruktur

Das Untersuchungsgebiet weist die typische hohe bauliche Dichte für Altbereiche auf: Die Gebäudestruktur landwirtschaftlicher Hofstellen bestimmt hier das Erscheinungsbild des Ortes.

Östlich der Ortsdurchfahrt besteht eine geringe Bebauungsdichte durch eine Kleingartenanlage und wenige Wohngebäude. Sonderbaukörper wie vor allem die Umweltbildungsstätte Rhöniversum, die Bayerische Verwaltungsstelle des Biosphärenreservats Rhön sowie die ehem. Barmer-Bildungsstätte sind hierbei zu nennen.

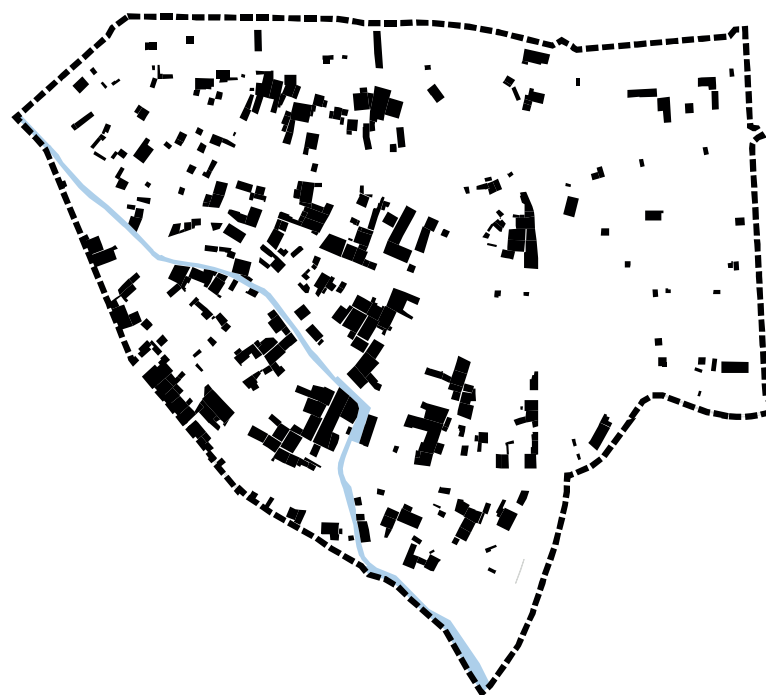
Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 609 Gebäude. Ca. 1 Drittel davon sind Hauptgebäude, der große Anteil von Nebengebäuden wird durch nebenstehende Grafik dargestellt. Dabei handelt es sich im Ortskern vorwiegend um (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude.

Deutlich wird dabei die Relevanz der Nebengebäude für die städtebauliche Struktur des Ortes insgesamt.



Hauptgebäude, ohne Maßstab



Nebengebäude, ohne Maßstab

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Denkmalschutz



Denkmalschutz, ohne Maßstab

Baudenkmäler

6 Baudenkmäler befinden sich im Untersuchungsgebiet, u. a. die kath. Pfarrkirche St. Kilian, das ehem. Pfarrhaus und die Schule (Rathgeberstraße 4, jetzt Deutsches Tabakpfeifenmuseum) und der Pfarrhof als giebelständiger zweigeschossiger Bau.

Gemäß Grundsatz 8.4.1 Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Gemäß Ziel B II 5.5 RP 3 soll bei der Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

Bodendenkmal

Der Großteil des historischen Altortbereiches befindet sich unter Bodendenkmalschutz. Dabei handelt es sich v. a. um archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich des Marktes und der Marktbefestigung von Oberelsbach. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Regelmäßig sind im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

(Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 2018)



Bodendenkmal: Bereich der Marktbefestigung von Oberelsbach



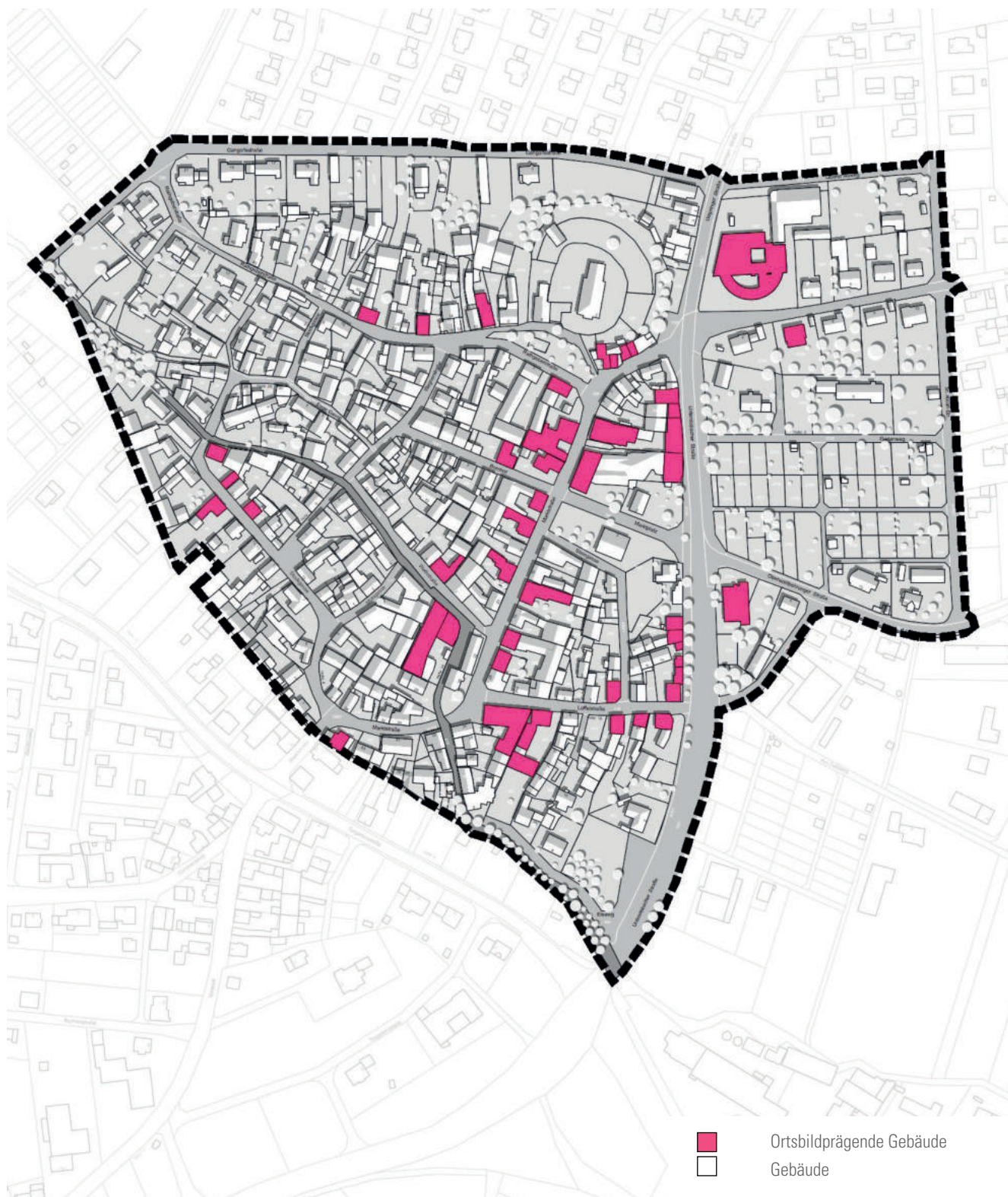
Denkmalgeschütztes Valentin-Rathgeber-Haus (ehem. Pfarrhaus)



Ehem. Synagoge (Elsweg 8)

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Ortsbildprägende Gebäude



Ortsbildprägende Gebäude, ohne Maßstab

Ortsbildprägende Gebäude

Ortsbildprägende Gebäude

Neben den Baudenkmalern wird das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets von zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden bestimmt, die sich über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen. Besonders die Unterelsbacher Straße, Marktstraße und Löffelstraße sind von vielen ortstypisch bebaute Gebäude begleitet.

Es handelt sich hierbei meist um zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Neben den Fachwerkgebäuden sind es vor allem Gebäude in rotem Sandstein, welche nach verheerenden Bränden im Altort um die Jahrhundertwende entstanden, und nun das Ortsbild prägen.

Markante Gebäude

Nord-östlich des Altortes ist es das Gebäude der Umweltbildungsstätte Rhöniversum, welches aus der Ferne neben der Kirche das Ortsbild Oberelsbachs bestimmt.



Ortsbildprägende Bebauung Marktstraße



Ortsypische Bebauung



Ortsypische Bebauung (Leerstand)



Markante Gebäude: die Rhöniversum Umweltbildungsstätte Oberelsbach

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Gebäudezustand



Gebäudezustand nach Augenschein, ohne Maßstab

Gebäudezustand

Der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich im mittleren Zustand, Nebengebäude wurden nicht bewertet. Für die Bewertung des äußeren Gebäudezustands nach Augenschein wurde ein Grobraster mit vier Kategorien erstellt:

- Guter Gebäudezustand: Gebäude mit keinen oder nur sehr geringen Mängeln, sanierte Altbauten oder Neubauten
- Mittlerer Gebäudezustand: Gebäude mit Modernisierungsbedarf, z. B. hinsichtlich energetischer Maßnahmen
- Schlechter Gebäudezustand: Gebäude mit z. B. starken Mängeln an der Fassade oder dem Dach, wie Risse, die das Tragverhalten beeinträchtigen oder ein undichtes Dach sowie einem geringen Wärmedämmstandard.
- Nicht bewertbar: Gebäude, die sich zum Zeitpunkt der Erhebung in Bau oder Sanierung befanden.



guter Gebäudezustand (Rathgeberstr. 29)



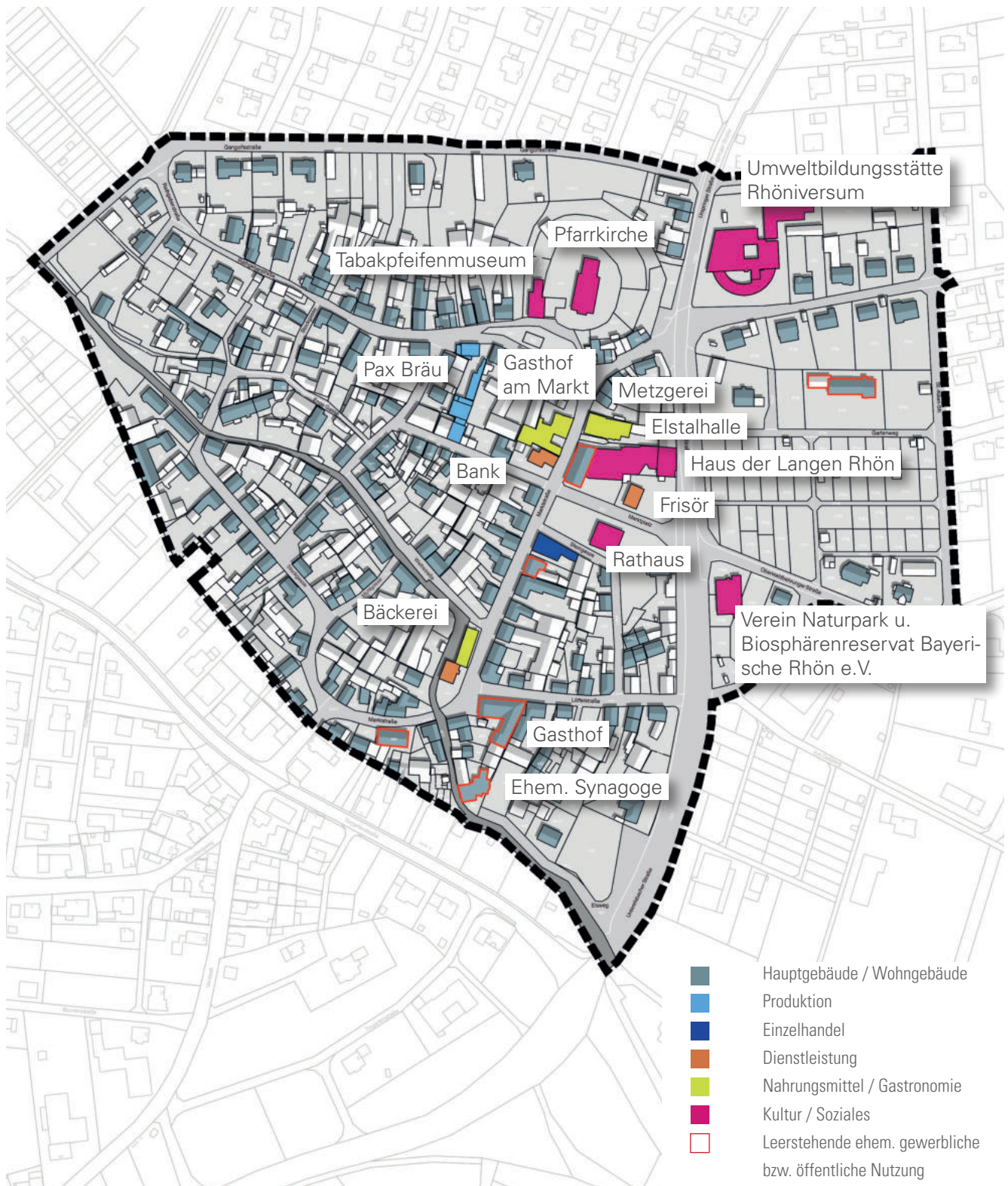
mittlerer Gebäudezustand (Marktplatz 1)



schlechter Gebäudezustand (Rathgeberstr. 3)

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Nutzungsgefüge



Nutzungsgefüge, ohne Maßstab

Nahversorgung und Gastronomie

Ein Bäcker mit angeschlossenem Café sowie ein Metzger stellen die Grundversorgung im Altort sicher.

Ca. 100m östlich des Untersuchungsgebiets besteht ein Supermarkt an der Oberwaldbehringer Straße.

Die drei Gaststätten entlang der Marktstraße stehen allesamt leer.

Öffentliche Einrichtungen

Der Bezug zur „Rhön“ wird durch die Umweltbildungsstätte Rhöniversum und die Verwaltungsstelle der bayerischen Rhön thematisiert - beides Institutionen mit Alleinstellungsmerkmal für Oberelsbach. Im Zentrum befindet sich zudem mit dem Haus der Langen Rhön eine Tourismusinformation im Untersuchungsgebiet.

Kultur

Im Bereich der Kultur sind die Bereiche um Kirchberg (Pfarrkirche, Valentin-Rathgeber-Haus) und Marktplatz (Rathaus, Elstalhalle) von besonderer Relevanz im Ort.

Die ehem. Synagoge im Süden steht leer.

Produzierendes Gewerbe

Im Ortskern befindet sich mit Pax-Bräu eine Brauerei.



Pax Bräu Brauerei (Rathgeberstraße 7)



Bäckerei



Ehem. Gasthof mit Übernachtung - Leerstand (Marktstraße)

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Freiflächen und Versiegelungsgrad



Freiflächen und Versiegelungsgrad, ohne Maßstab

Freiflächen und Versiegelungsgrad

Freiflächen und Versiegelungsgrad

Die hohe Bebauungsdichte im Altort schlägt sich im Versiegelungsgrad des Altorts nieder: Grünflächen sind im Bereich der ehemaligen Befestigung außer der Friedhofsfläche um die Kirche und einen Spielplatz im Westen nicht zu finden, ein größerer öffentlicher Raum findet sich am Marktplatz.

Im Gegensatz dazu stellt sich der Bereich östlich der Ortsdurchfahrt Untereilsbacher Straße sehr grün dar: Der Bereich wird bestimmt durch Wohngebäude mit angrenzenden Gartenflächen und eine Kleingartenanlage.



Hohe Bebauungsdichte + hoher Versiegelungsgrad



Freifläche



Öffentliches Grün vor der Kirche

DER ALTORT OBERELSBACH (VU-EBENE)

Verkehr und Erschließung



Verkehr und Erschließung, ohne Maßstab

Verkehr und Erschließung

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Staatsstraße 2289 (Unterelsbacher Straße) erschlossen.

Gleichzeitig stellt diese Ortsdurchfahrt eine Barriere für den innerörtlichen Fuß- und Radverkehr dar.

Das verkehrliche Rückgrat im Altort stellt die ehem. „Hauptstraße“, die Marktstr., mit ihren angrenzenden Nutzungen dar.

Die weiteren Straßenräume im Altort sind Gassen und Wege, die sich alleamt sehr verkehrsbezogen darstellen.

ÖPNV

An den ÖPNV ist Oberelsbach durch 2 Bushaltestellen und die Linien 8012 („Kreuzbergbus“), 8250 und 8183 angeschlossen: eine Bushaltestelle am Marktplatz und eine im Bereich Vorstadt.



Ortseingang



Ortsdurchfahrt (Unterelsbacher Str.)



ÖPNV: Haltestelle Marktplatz



Ergebnisse der Zukunftswerkstatt



Zusammenfassung der Ergebnisse

ZUKUNFTSWERKSTATT

Begrüßung und Impulsreferat



Begrüßung der Teilnehmer durch Bürgermeisterin Birgit Erb

Am 25. April 2018 fand eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Zukunftswerkstatt statt. Zwischen 19:00 Uhr und ca. 21:30 Uhr wurde die „Sicht von Außen“ der Planer um die „Sicht von Innen“ der Bürger ergänzt.

Nach der Begrüßung und Erläuterung bereits geleisteter Anstrengungen im Bereich der Ortsentwicklung durch die erste Bürgermeisterin Birgit Erb folgte ein Impulsreferat durch das Planungs-

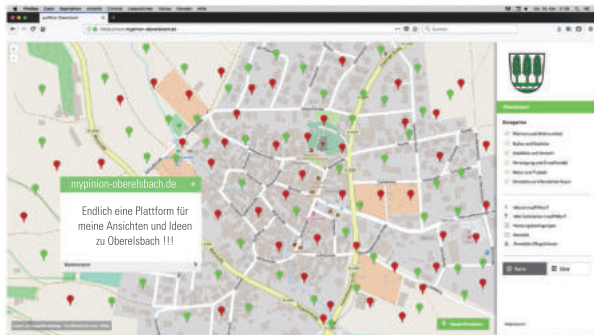
büro Schirmer. Dabei wurden wichtige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends dargestellt, Stärken und Schwächen aufgezeigt sowie erste Ziele und Ideen erläutert.

Anschließend wurden in Arbeitsgruppen durch interessierte Bürger die Stärken und Schwächen bzw. der Handlungsbedarf Oberelsbachs für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet.

Die Gruppen teilten sich auf in folgende Handlungsfelder:

- 1. „Leben und Arbeiten (Wohnen, Versorgung, Einzelhandel, Wirtschaft und Arbeit)“
- 2. „Landschaft und Naherholung, Tourismus, Kultur und Freizeit“
- 3. „Verkehr und Mobilität, Barrierefreiheit im Altort“
- 4. „Ortsbild und öffentlicher Raum“

MYPINION *Oberelsbach*



<http://www.mypinion-oberelsbach.de>

*Machen Sie mit!
Pinnen Sie Ihre
Meinung!*

*Bis zum
06. Juni 2018*



Infoplakat mypinion Oberelsbach

Durch Rotation der Gruppen bekam jeder Teilnehmer der Werkstatt die Chance, sich zu jedem der 4 Handlungsfelder zu äußern und seine Ideen in die Planung einfließen zu lassen. Am Ende des Workshops stellten die Gruppensprecher die gesammelten Ergebnisse ihres Tisches vor.

Nach der Vorstellung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt schloss ein Hinweis auf das Online-Bürgerbeteiligungstool „Mypinion“ die Veranstaltung aus Planersicht.

Mit mypinion haben Bürger die Möglichkeit, sich über einen Zeitraum von sechs Wochen weiter mit Ideen und Hinweisen zur Ortsentwicklung zu beteiligen.

Um ca. 21:30 Uhr dankte Bürgermeisterin Birgit Erb den teilnehmenden Bürgern Oberelsbachs für ihr Interesse an der gemeinsamen Entwicklung der Gemeinde, ihre Teilnahme an der Zukunftswerkstatt im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und beendete damit die Veranstaltung.

Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt sind im Folgenden zusammengefasst.

ZUKUNFTSWERKSTATT

Ergebnisse Tisch I „Leben und Arbeiten (Wohnen, Versorgung, Einzelhandel, Wirtschaft und Arbeit)“

Das gefällt mir...

Soziale Infrastruktur

- Kindergarten und Schule
- Gemeindliche Bürgerhäuser in den Ortsteilen
- Vereinsleben
- Ärztliche Versorgung

Freizeit

- Work-Life-Balance
- Veranstaltungen
- Natur

Technische Infrastruktur

- Internet

Bildungsangebote

- Schwerpunkt Umweltbildung

Versorgungsangebote

- Aktuelle Grundversorgung
- Lebensmittel aus der Region

Lagegunst

- Nähe zu „Boom“-Regionen

Das muss unbedingt getan werden...

Soziale Infrastruktur

- Treffpunkt (Jung + Alt)
- Bürgerhaus in Oberelsbach
- Seniorenwohnkonzept, generationenübergreifend

Freizeit

- Gaststätte
- Freizeitangebote
- „Hot-Spots“

Tourismus

- Tourismus -> Wertschöpfung

Verkehr

- Parkplätze
- Öffentlicher Nahverkehr

Bebauung

- Enge Bebauung
- Koppelhöfe
- Mangel Mietwohnungen (moderner Stand)
- Sozialer Wohnungsbau
- Abriss (Kosten)
- Unterstützung Renovierung

Versorgungsangebote

- Wochenmarkt, regionale Produkte

Technische Infrastruktur

- Mobilfunknetz

Ergebnisse Tisch II „Landschaft und Naherholung, Tourismus, Kultur und Freizeit“

Das gefällt mir...

Bildungsangebote

- Umweltbildungsstätte mit Veranstaltungen auch für Bevölkerung vor Ort
- Info-Zentrum außer Dienstag immer geöffnet

Soziale Angebote

- Saubere moderne Spielplätze für die Kinder

Kultur- / Naturlandschaft

- Kultur - Musik aktiv
- Natur- und Kulturlandschaft Biodiversität-Sympathieträger Rhön-
schatf + Dachmarke Rhön, erlebbare Landwirtschaft
- Sternenpark + offene Beleuchtung Weideabtrieb, Oktoberfest, Kante-
te-Markt, Bauernmarkt, Fastnacht / Masken

- Basalt / See / Geologie
-> Kiosk -> Aufweiten Ausbauen!

Mobilität

- Wander- und Radwegenetz

Tourismus

- Wohnmobil-(stellplatz)

Das muss unbedingt getan werden...

Freizeit

- Minigolf reaktivieren + ausbauen
- Funpark für Jugendliche
- Gastronomie auch an den Rad- und Wanderwegen und in den Orten
- Am Rathaus Gastwirtschaft mit Biergarten
- Museum weiterentwickeln
- Ortsführungen für Einheimische und Touristen
- Elswanderweg, Wasserspielplatz
- Barfußpfad
- Sitz- und Rundbänke / Liegen
- Gangolfsberg -> Aussichtsturm
- Touren / Trails anbieten
- Sitzmöglichkeiten an der Els
- Wasserspielplatz

Tourismus

- FeWo mit Grünanlagen errichten
- Übernachten -> anders (Schäferwagen, Baumhotel)
- Einfache Übernachtung (Hostel, etc.)

- „Rad“Hotel, E-Ladestationen mit Verschlussständer / Box
- Fehlende FeWo
- Schaubrauerei Craft / Malzbier für Kinder

Mobilität

- Beschilderung
- Beschilderung Radwege (A <-> B)
- Wanderwege noch bessere Aus-
schilderung
- App oder Digitales Navi
- ÖPNV für Anschluss an NES + Gers-
feld -> Fulda + MET Darstellung und Taktung

Verkehr

- Tourismus braucht auch Parkplätze
- Parken in allen Ortsteilen!
- Wie per Rad von Ort zu Ort ohne KFZ-Verkehr für Familien?
- Befestigung Wege für Räder -> z.B. OE -> Sondernau
OE -> Urspringen

Versorgungsangebote

- Bauern-/ Regionalladen
- Schlauch-Automat-Räder-Reparatur

Innenentwicklung

- Viele Leerstände, Verfall
- Objekte im Umgriff Marktplatz OE kaufen + widmen
- Umgriff Café mehr Leben + Außenbereich

Ortsbild

- ELS + Sonder inszenieren attraktiv gestalten
- Wasser erleben!
- Brunnen aufwerten
- Blühflächen!
- Mühlrad am Mühlencafé

Soziale Angebote

- Kommunikationsplätze für Ältere

Ergebnisse Tisch III - „Verkehr und Mobilität, Barrierefreiheit im Altort“

Das gefällt mir...

Barrierefreiheit

- Elstalhalle ist barrierefrei
- Mühlencafé / Tegut / Banken / Umweltbildungsstätte + Haus der Langen Rhön komplett barrierefrei
- Rathausplan: Barrierefreiheit!

Verkehr

- OVB-Anbindung ist da, wenn auch nicht optimal
- Marktstraße ist nicht zu breit, „natürliche“ Geschwindigkeitsbeschränkung
- Sondernau: Parksituation Salzgrotte

Mobilität

- E- Schnellladesäule
- Wunsch: Car-Sharing mit E-Autos

Ortsbild

- Schöne Bushaltestellen

Das muss unbedingt getan werden...

Verkehr

- Neubau der Brücke (*in Marktstraße*), höhere Traglast
- Staatsstraße muss Geschwindigkeitsbeschränkung haben < 80 km/h
- Kreisel o. Schikane (*Urspringer Str. oberhalb Umweltbildungsstätte*)
- Kreisel (*Untereilsbacher Str.*)
- Parkplätze (*hinter Kirche*)
- Parkplätze (*Marktstr. / Löffelstr.*)
- Parkstreifen entlang d. Staatsstraße
- Mehr Parkplätze in den Gassen d. Altorts
- Marktstraße Tempo 30 oder Spielstraße
- Parkplätze im Altort (Bayerischer Hof?)
- Generelle Brückensanierung -> bessere Nutzbarkeit
- Geschwindigkeitskontrolle oder Kreisel für Durchgangsverkehr

- Fußgängerüberquerung rechts und links (Altort und Rest)
- Verkehrsberuhigung (d. Durchgangsstraße u. Altort) Drempel

Mobilität

- Bessere Busverbindung -> kleinere Busse, enger getaktet, Wochenende / Ferien, Ortsteilanbindung -> überregionales Netz
- Neue Mobilitätskonzepte (online: Vorteile, spontan, ohne Kosten)
- Lokale Mitfahrzentrale
- Fahrradständer (auch für dicke Reifen)
- Radwege zwischen Ortsteilen
- Bessere Ausschilderung d. E-Ladesäulen
- Bessere Lesbarkeit der Fahrpläne -> an den Haltestellen
- Ladestationen für E-Bikes Richtung Lange Rhön

Barrierefreiheit

- Sondernau: Kirchenaufgang, Pflaster müssen optimiert / repariert werden
- Barrierefreiheit -> Kirche / Museum
- Pflaster Marktplatz -> schlecht begehbar
- Bürgersteige absenken
- Neue, barrierefreie Wohnungen

Ortsbild

- Basaltbrunnen -> kein schöner Anblick

Kommunikation

- Gemeindeblatt?

Ergebnisse Tisch IV - „Ortsbild und öffentlicher Raum“

Das gefällt mir...

Ortsbild

- Inwertsetzung der vorhandenen Brunnen
- Kirchenbereich grüner Friedhof
- Offener Elsverlauf
- UBS
- Fachwerkhäuser

- Erhalt der „alten“ Haustüren

- Backsteinhäuser (*Marktstraße*)
- Dauerkleingärten

Soziale Angebote

- Minigolfplatz / Grillplatz Inwertsetzung als Familientreff

Freizeit

- Freizeitmöglichkeiten
- Mühlencafé

Das muss unbedingt getan werden...

Ortsbild

- Ortskern / Dorfplatzgestaltung (Bürgerhaus)
- Gestaltung von Nebengebäuden (Scheunen)
- Wiederherstellung des Mühlrades
- Elssanierung (Geländer / Mauer / Bachverlauf)
- Überarbeitung CI („Corporate Identity“)
- Ortseingänge!

- 3 Bäume?! (*Unterelsbacher Str. / Torgartenstr.*)
- Ortsbildprägende Gebäude -> Förderung
- Parkplatzgestaltung rund um Kirche

Flächennutzung

- Blühflächen prüfen
- Bayer. Hof Freiflächen (grün / parken / Park)
- Bebauungsplan für Altort

Verkehr

- Schlechte Parkmöglichkeit (*Gebiet um UBS*)
- Familienfreundliche Geh- und Radwegmöglichkeit

Barrierefreiheit

- Barrierefreier Zugang zur Kirche

Soziale Angebote

- Treffpunkt / Kommunikationspunkt (Grillen usw.) / Wasser / Eisplatz
- UBS-Bezug „Der Mensch im Dorf“

Ergebnisse Tisch III, IV

3 VERKEHR UND MOBILITÄT, BARRIEREFREIHEIT IM ALTORT ISEK OBERELSBACH

Das gefällt mir ...

- asphaltierte ist barrierefrei
- schöne "Dahleesstellen"
- ÖVI - Anbindung ist ok, wenn auch nicht optimal
- "Lüthensack" ist barrierefrei
- Tesal
- Barban
- Umweltauglichkeit + Haus d. Langen Ehen
- "Bauhauptplan - Barrierefreiheit"
- "Kontakthilfe" ist nicht so best.
- "Kontakthilfe" - Anfahrtswege/Barrierefreiheit
- E-Schnellradstraße

Sonderaus: Parkstation Südpark
Wunsch: Car-Sharing mit E-Autos

INTEGRIERTES STÄDTBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT | MARKT OBERELSBACH

Das muss unbedingt getan werden ...

- Barrierefreiheit → Küche / Wasser
- Pfeiler Marktplatz → höherer Gehweg
- "Dahleebauern" - kein schöner Artillerie
- bessere Durchbindung → kleinere Straße → enger Gehweg → Längere / Fliesen → Ortseinfahrt → übergeordnete Wege
- mehr "Bühnen" in der "Gasse d. Markts"
- Klagenstraße überbauen
- neue Klagenstraße (Cordis, evtl. späten, drei Köpfe)
- "Solare Klagenstraße" - Generell?
- Fahrradständer (auch für diese Köpfe)
- Baulücke zwischen Dahlen
- Klagenstraße, Tempo 30 oder Zone
- Parkstraße im Altort ("Bayerische Hof")
- geneigte Fußgängerweg → bessere Nutzbarkeit
- "Sechshundertstraße" oder (Kasse) für Fußgängerzone
- Fußgängerüberquerung für und B (Altort + Bus)
- neue, barrierefreie Wohnungen
- Verkehrsberuhigung (d. Durchgangstraße = Altort) Dampfer?
- bessere Ausrichtung d. E-Ladestationen
- bessere Ausrichtung der Fußgänger → andere Haltestellen
- Ladestationen für E-Bike, Ladung, Lage (Hof)

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Tisch III Verkehr und Mobilität, Barrierefreiheit im Altort

4 ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM ISEK OBERELSBACH

Das gefällt mir ...

- "Kontakthilfe" ist nicht so best.
- "Kontakthilfe" - Anfahrtswege/Barrierefreiheit
- E-Schnellradstraße

Sonderaus: Parkstation Südpark
Wunsch: Car-Sharing mit E-Autos

INTEGRIERTES STÄDTBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT | MARKT OBERELSBACH

Das muss unbedingt getan werden ...

- "Kontakthilfe" ist nicht so best.
- "Kontakthilfe" - Anfahrtswege/Barrierefreiheit
- E-Schnellradstraße
- "Kontakthilfe" ist nicht so best.
- "Kontakthilfe" - Anfahrtswege/Barrierefreiheit
- E-Schnellradstraße

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

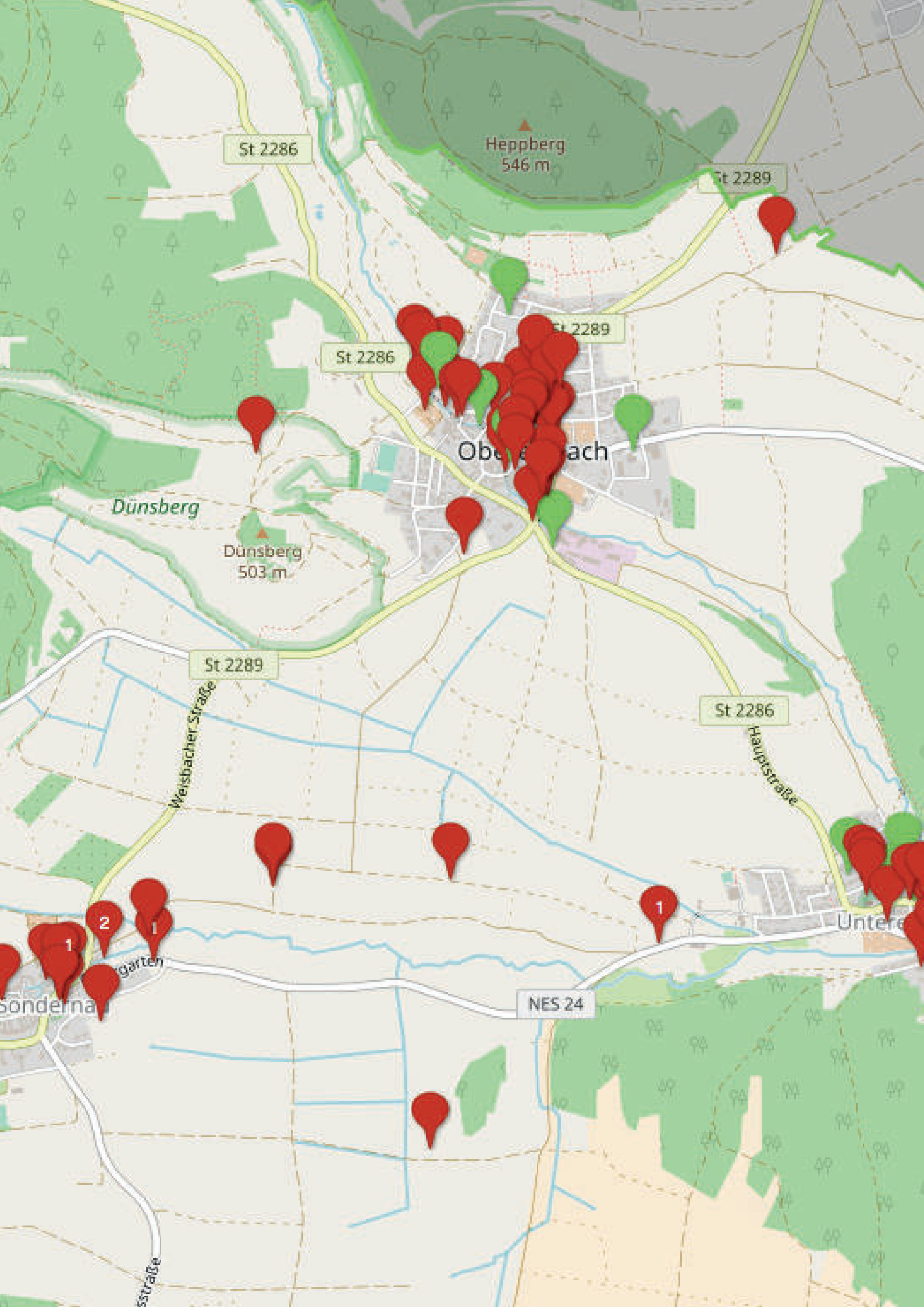
Tisch IV Ortsbild und öffentlicher Raum

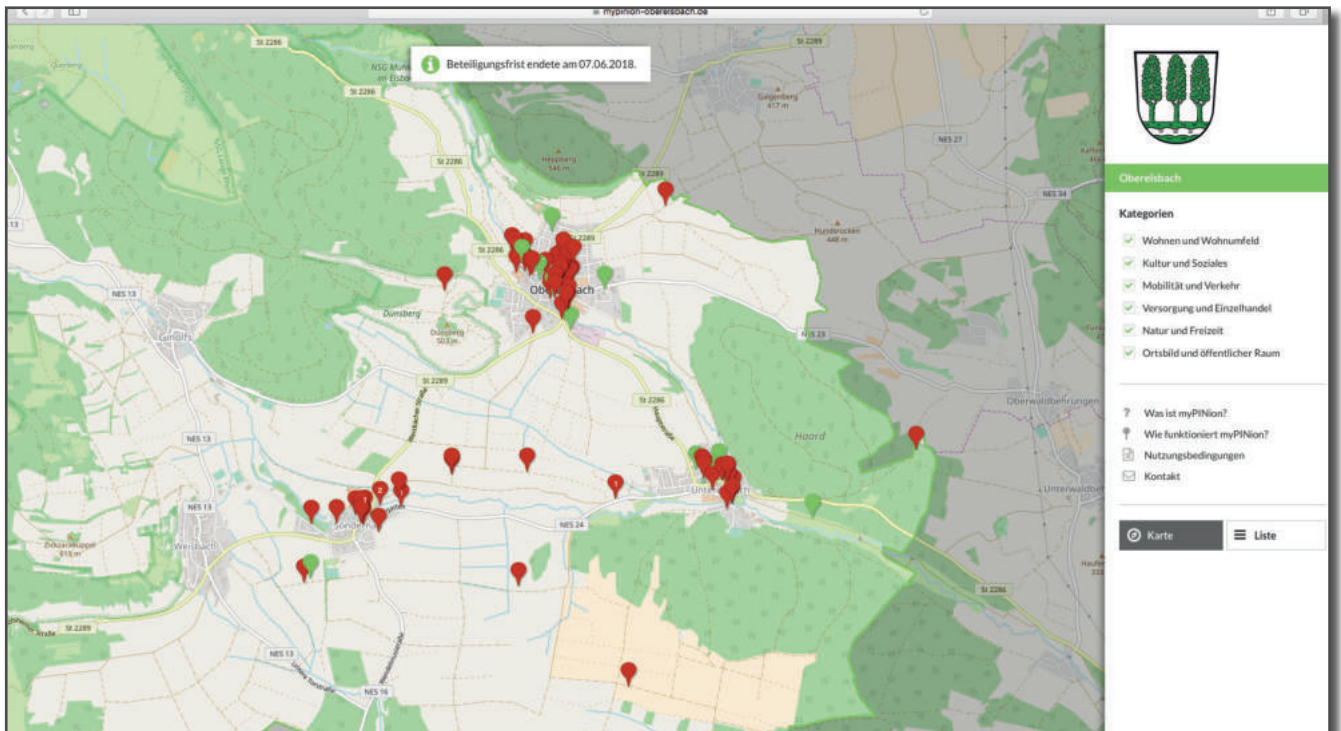


Ergebnisse mypinion



Zusammenfassung der Ergebnisse





Website <http://www.mypinion-oberelsbach.de>

Der Markt Oberelsbach erstellt ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Mit der Erarbeitung ist das Büro Schirmer | Architekten + Stadtplaner aus Würzburg beauftragt.

Um die Anregungen und Wünsche der Bevölkerung hinsichtlich der zukünftigen Ortsentwicklung bestmöglich zu berücksichtigen, wurde mit mypinion eine Online-Bürgerbeteiligung durchgeführt. Diese neue Beteiligungsform über das Internet soll die Bürgerwerkstätten vor Ort ergänzen.

Die Beteiligungsphase dauerte insgesamt 6 Wochen vom Tag der ersten Bür-

gerwerkstatt am 25. April 2018.

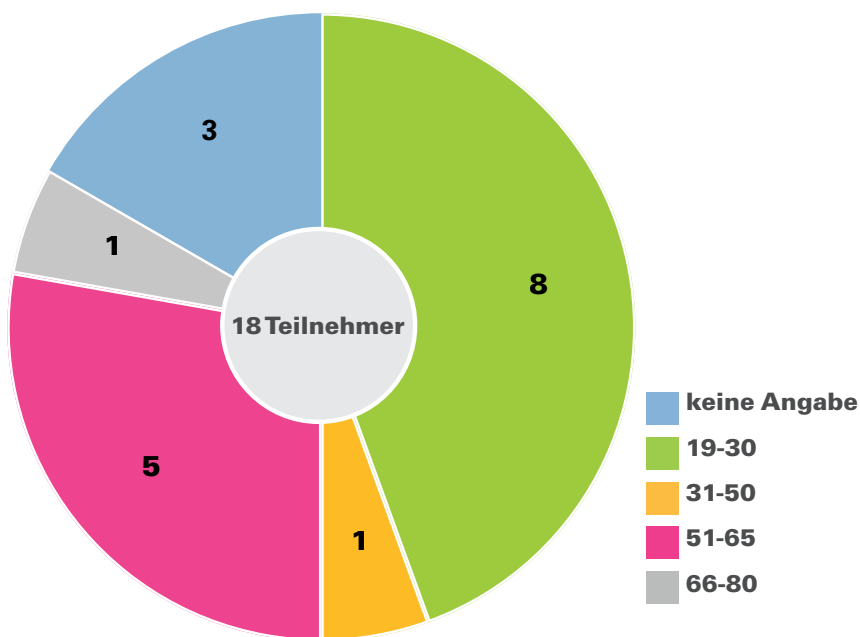
Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit, ihre Anregungen zur Ortsentwicklung auf einer digitalen Karte des Marktes Oberelsbach zu verorten und zu beschreiben. Die Beiträge konnten dabei sechs Kategorien zugeordnet werden:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Kultur und Soziales
- Mobilität und Verkehr
- Versorgung und Einzelhandel
- Natur und Freizeit
- Ortsbild und öffentlicher Raum

Im Folgenden sind die Ergebnisse von mypinion Oberelsbach dokumentiert. Statistischen Daten zu Beteiligten und Beiträgen zu Oberelsbach folgt dabei eine Zusammenfassung der räumlichen bzw. thematischen Schwerpunktbereiche der 6 Kategorien sowie die Übersicht aller Beiträge und Kommentare in Listenform.

Wer hat sich beteiligt?

Altersgruppenverteilung



Insgesamt beteiligten sich 18 Bürger an mypinion Oberelsbach.

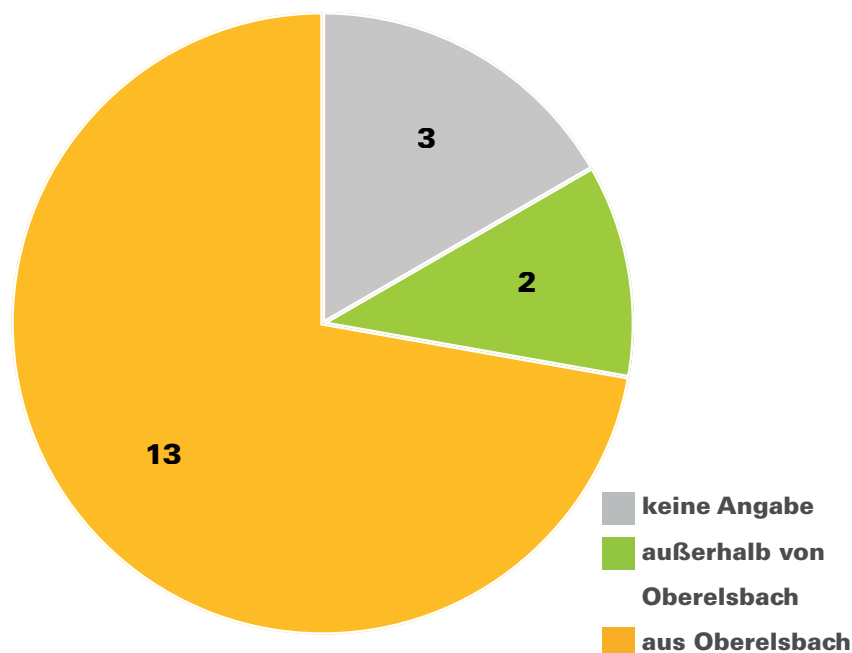
Altersgruppenverteilung

Der Großteil der Teilnehmer kam aus der Altersgruppe zwischen 19 und 30 Jahren. Auch der Anteil der 51-65-Jährigen war relativ stark vertreten. Junge Menschen zwischen 0 und 18 Jahren beteiligten sich nicht.

Wohnort der Teilnehmer

Mit rund 72% kommt der Großteil der Beteiligten direkt aus Oberelsbach. 2 Teilnehmer, die sich an mypinion beteiligten, wohnen außerhalb von Oberelsbach. 3 Teilnehmer machten keine Angaben zu ihrem Wohnort.

Wohnort der Teilnehmer

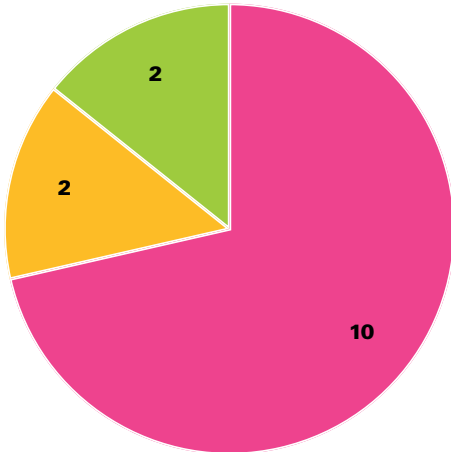


Handlungsbedarf

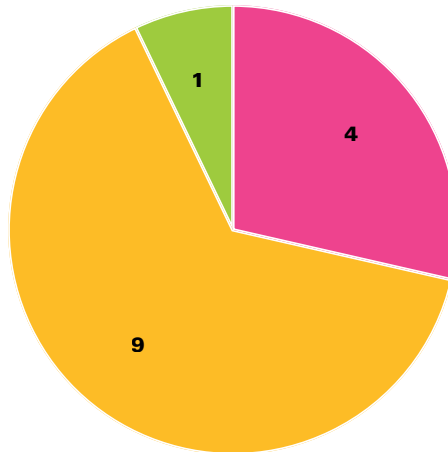
Bei der Registrierung konnten die Teilnehmer den Handlungsdruck zu den verschiedenen Themen bewerten. Hoher Handlungsdruck wird vor allem bei den Themen „Wohnen und Wohnumfeld“, „Mobilität und Verkehr“ sowie „Ortsbild und öffentlicher Raum“ gesehen. In den Bereichen „Kultur und Soziales“, „Versorgung und Einzelhandel“ sowie „Natur und Freizeit“ sehen die Teilnehmer die Gemeinde besser aufgestellt.

Wo wird Handlungsbedarf gesehen?

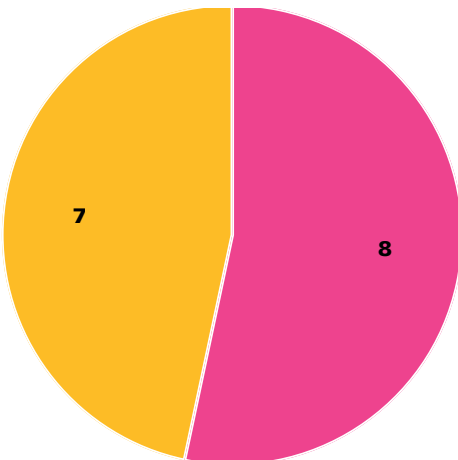
Wohnen und Wohnumfeld



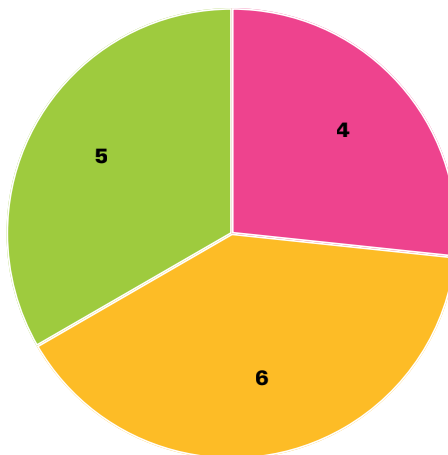
Kultur und Soziales



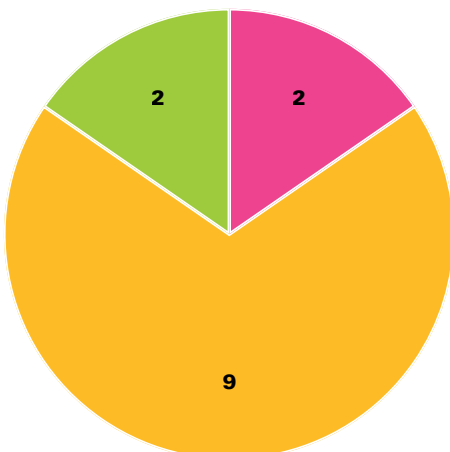
Mobilität und Verkehr



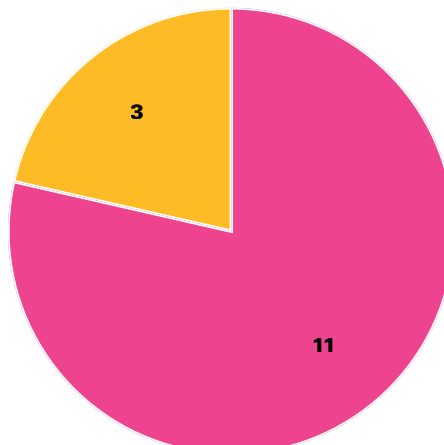
Versorgung und Einzelhandel



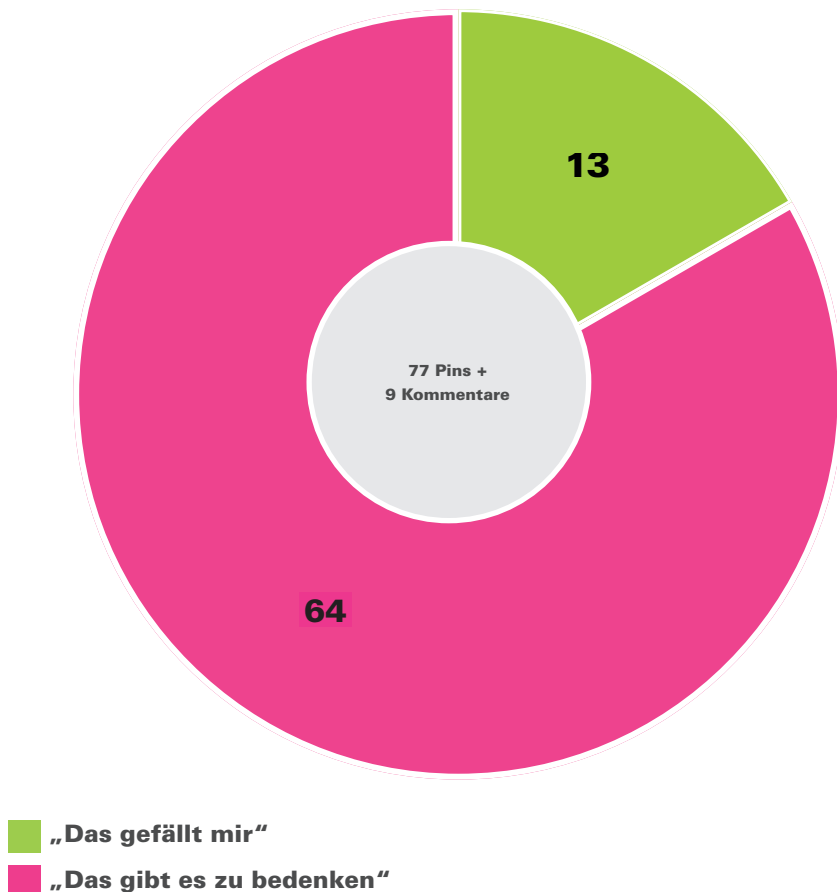
Natur und Freizeit



Ortsbild und öffentlicher Raum



Beiträge und Kommentare gesamt



Anzahl der Beiträge

Insgesamt wurden 77 Beiträge als Pins zur Stadtentwicklung gepostet.

Der größte Anteil der Beiträge wurde in den Kategorien „Wohnen und Wohnumfeld“, „Mobilität und Verkehr“ sowie „Ortsbild und öffentlicher Raum“ erstellt.

Kommentare

9 Kommentare ergänzten die Pins um weitere Stellungnahmen zum Thema.

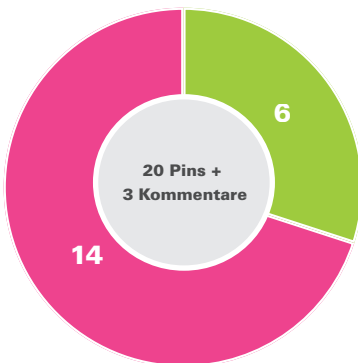
Tenor der Beiträge

Die Beiträge bestätigen die Aussagen zum Handlungsdruck in den verschiedenen Themenfeldern:

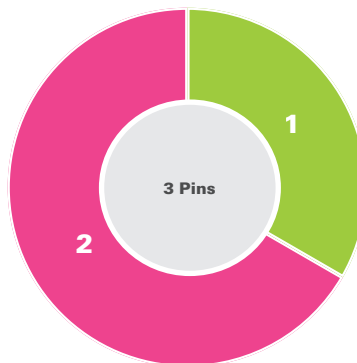
In den Themenfeldern, denen ein hoher Handlungsdruck zugewiesen wurde, ist die Anzahl der negativen Pins prozentual höher („Wohnen und Wohnumfeld“, „Mobilität und Verkehr“, „Ortsbild und öffentlicher Raum“). Allerdings zeigen auch die Handlungsfelder, denen ein geringer Handlungsdruck zugeordnet wurde, einen Überschuss an negativen Pins („Kultur und Soziales“, „Versorgung und Einzelhandel“, „Natur und Freizeit“).

Beiträge nach Kategorien

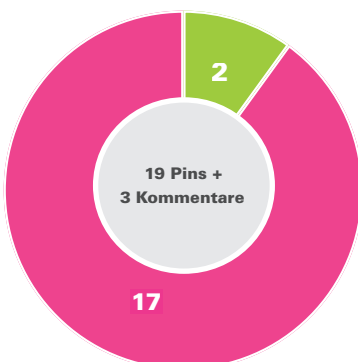
Wohnen und Wohnumfeld



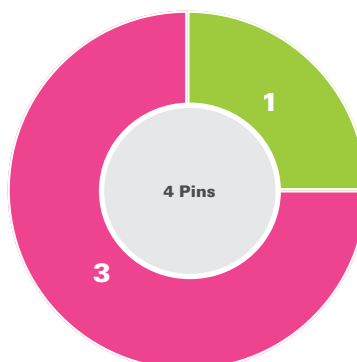
Kultur und Soziales



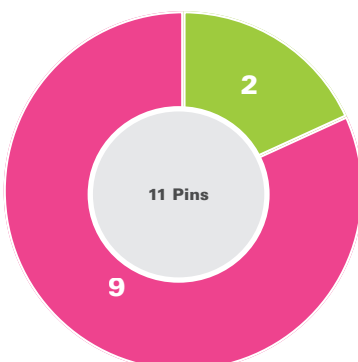
Mobilität und Verkehr



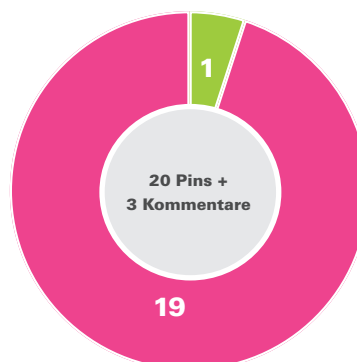
Versorgung und Einzelhandel



Natur und Freizeit



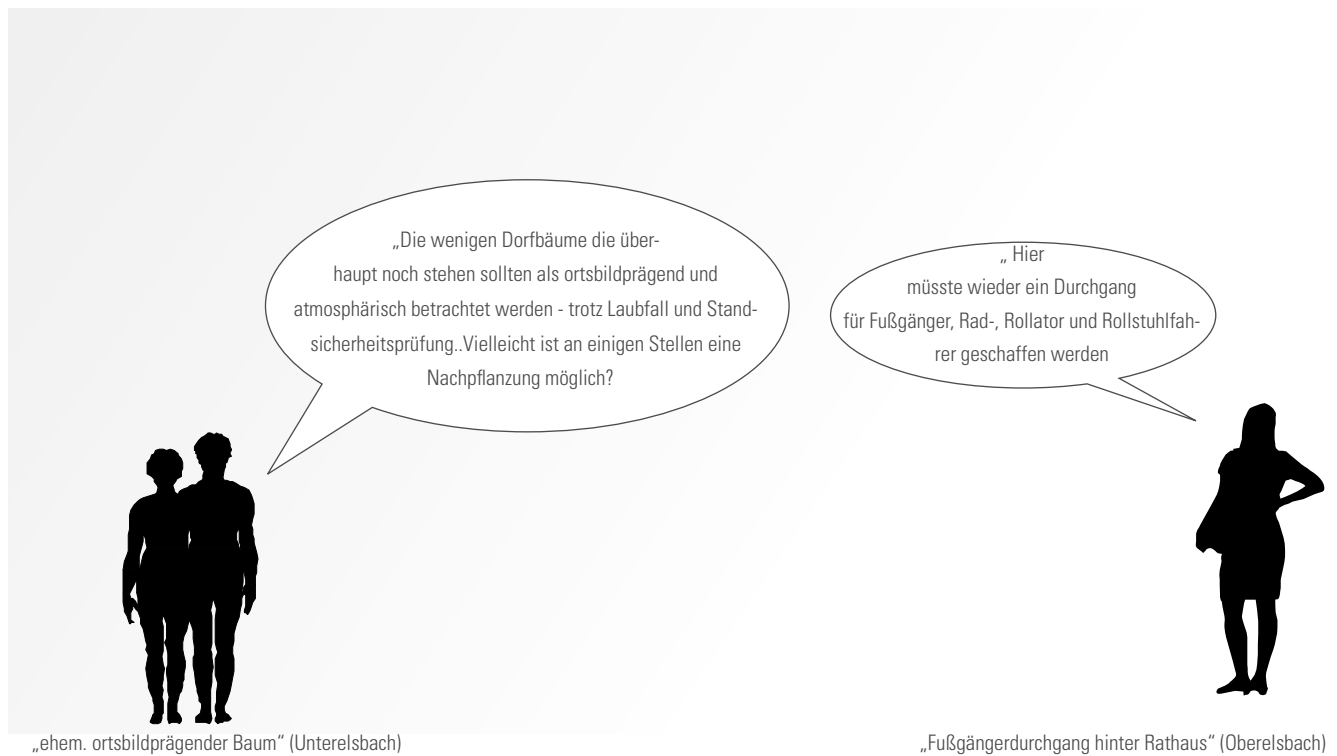
Ortsbild und öffentlicher Raum



Das gefällt mir! Zeigen Sie uns, welche Orte Ihnen gut gefallen, wo Sie sich besonders wohlfühlen, Orte die Senden prägen und Orte, die Potenzial für die Zukunft bieten.

Das gibt es zu bedenken! Wo sehen Sie die Problemfelder der Stadt? Nennen Sie uns die aus Ihrer Sicht besonderen Aufgaben und Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils. Markieren Sie Orte und machen Sie Vorschläge, was man hier besser machen könnte und wie sich die Situation hier verbessern könnte.

Wohnen und Wohnumfeld



Die Häufung negativer Pins im Handlungsfeld „Wohnen und Wohnumfeld“ macht deutlich, dass hier ein Schwerpunkt an Missständen in der Stadtentwicklung zu finden ist. Als störend wird insbesondere das Erscheinungsbild des Elsverlaufs sowie der zahlreichen Brücken empfunden.

Grundsätzlich wird eine andere Art der Bürgerbeteiligung bei derartigen Vorhaben gewünscht, da die Online-Beteiligung für höhere Altersgruppen eine Barriere darstellt. Vorgeschlagen werden Präsentationen oder Ortsrundgänge.

Ortsbild

Obwohl ein Bach durch das Dorf wertvoll für das Ortsbild ist, wird die Gestaltung und Pflege des Elsverlaufs sowie des Gehwegs entlang der Els in Oberelsbach als mangelhaft angesehen. Hierzu trägt auch das Abladen von Müll entlang der Wethstraße bei.

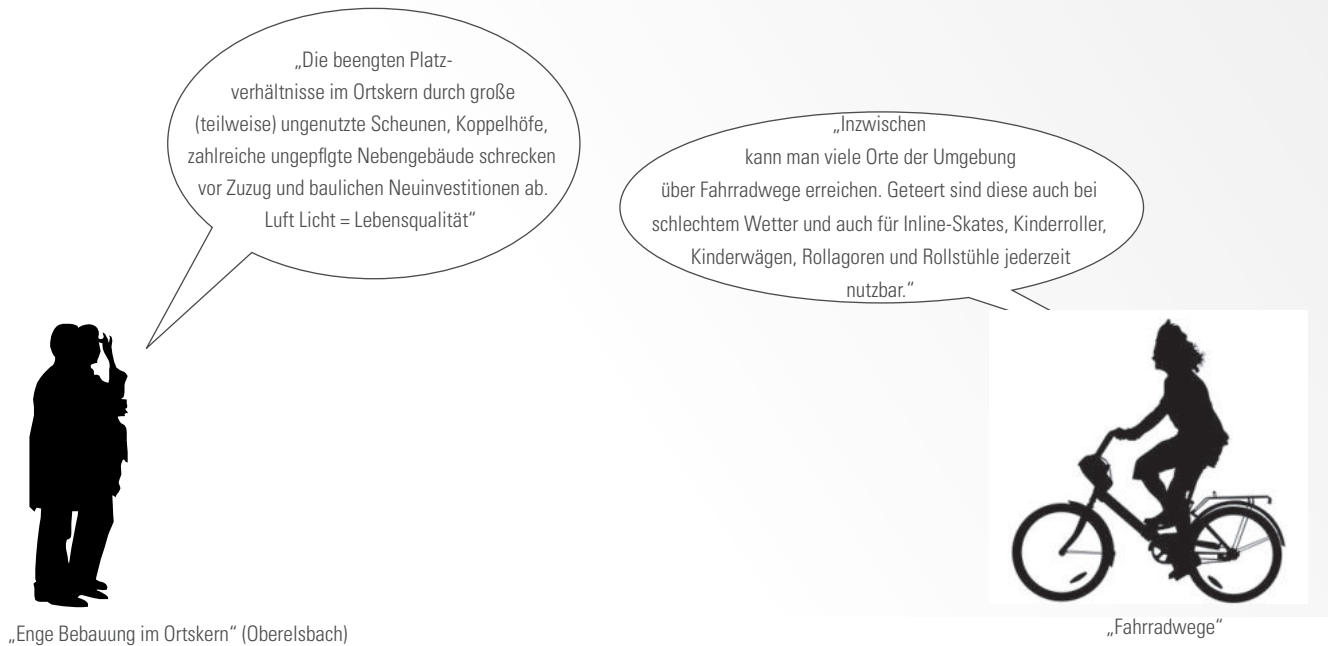
Hinsichtlich der sieben Brücken, die in der Geschichte des Dorfes eine wichtige Rolle spielen, wird die Gestaltung stark kritisiert.

Für einige Standorte in Unterelsbach wird angeregt, den Erhalt ortsbildprägender Bäume zu sichern und gegebenenfalls Nachpflanzungen vorzunehmen.

In den Bereichen, in denen bereits eine Nachpflanzung erfolgt ist, wird dies positiv angenommen.

Trotz des hohen Stellenwertes der Landwirtschaft wird deren Erscheinungsbild außerhalb sowie innerhalb Oberelsbachs kritisiert.

Die Gestaltung des Kirchbergs in Oberelsbach wird aufgrund mangelnder Pflege nur wenig begrüßt. Eine optische Aufwertung gegebenenfalls unter Einbeziehung eines senioren- und behindertengerechten Aufgangs wird hier vorgeschlagen.



Die mangelnde Pflege des Straßenbelags im Bereich Elsstr. / Hauptstr. in Unterelsbach wird kritisiert. Gewünscht wird eine Neuverfugung.

Der freiliegende Stromanschluss des Gebäudes in der Hauptstr. 33 in Unterelsbach wird als Gefahr betrachtet.

Mobilität

Das vorhandene Fahrradnetz in der Region sowie dessen Gestaltung wird begrüßt.

Am Friedhof in Oberelsbach wird an beiden Auffahrten ein barrierefreier Belag gewünscht.

Hinter dem Rathaus in Oberelsbach fehlt den Bürgern ein Durchgang für Fußgänger, Rad-, Rollator- und Rollstuhlfahrer.

Innenentwicklung

Die enge Bebauung im Ortskern Oberelsbachs wird als wenig einladend für Zuzüge und bauliche Neuinvestitionen betrachtet.

Das Neubaugebiet „Am Tillgarten“ wird als eines der schönsten Baugebiete im Landkreis Rhön-Grabfeld bezeichnet. Der Zugang zum Ortskern wird jedoch als mangelhaft angesehen.

Kultur und Soziales



Im Bereich „Kultur und Soziales“ wird lediglich mäßiger Handlungsbedarf gesehen.

Gemeindliche Einrichtungen

Der Umbau des Bürgerhauses Sondernau wird als erfolgreich und sinnvoll eingestuft.

Die Nutzungsgebühren der Elstalhalle in Oberelsbach werden als zu hoch empfunden. Dies führt dazu, dass sich Vereine, Gruppen und einzelne Aussteller kaum engagieren.

Ortsbild

Die Gestaltung der Rhönhalle in Unterelsbach wird wenig begrüßt.



Im Bereich „Mobilität und Verkehr“ zeigt sich entsprechend der hohen Anzahl negativer Pins starker Handlungsbedarf. Insbesondere die Radwege sowie die Parksituation im Ort stehen hier im Fokus.

Mobilität

Ein befestigter Weg aus der Ortsmitte Sondernaus heraus zu den Kleingärten wird mehrfach gewünscht. Der Radweg zwischen Sondernau und Oberelsbach wird hinsichtlich seines Zustandes kritisiert. Vorgeschlagen wird im Zuge einer Ausbesserung gegebenenfalls ein geteilter Belag. Auch der Zustand des Radwegs von

Sondernau nach Unterelsbach wird als mangelhaft angesehen. Hier wird eine neue Kiesschicht gewünscht. Der Verlauf des Radwegs wird streckenweise als Gefährdung gesehen. Im Bereich der Unterelsbacher Str. auf der Höhe der Einmündung des Elswegs endet der Radweg und Radfahrer müssen auf die stark frequentierte St 2289 ausweichen. Auf dem Verbindungsweg zwischen Unterelsbach und Oberwaldbehungen ist streckenweise bereits die Deckschicht ausgewaschen. Im Rahmen einer Kooperation mit der Stadt Ostheim wird diese jedoch bereits erneuert.

Auch der Feldweg zwischen Sondernau und Weisbach befindet sich in einem schlechten Zustand. Eine neue Kiesschicht wird hier gefordert. Diese sei jedoch einem anderen Pin zufolge bereits angebracht worden. Für den Weg nach Sondernau sowie zum Höhenkreuz wird von Unterelsbach kommend eine durchgängige Verbindung gewünscht. Hier besteht jedoch Uneinigkeit, ob eine solche Verbindung nicht bereits vorhanden ist.

Mobilität und Verkehr

„Um weitere Unfälle zu vermeiden plädiere ich für einen Kreisverkehr. Des weiter verschönert es die Einfahrt in das Dorf durch eine schöne, pflegeleichte und sinnvolle Bepflanzung. (Wie zum Beispiel in Ostheim der Kerisel von der Stadtmitte zur Bündt.)“



„Kreisverkehr“ (Unterelsbacher Str. /Torgartenstr., Oberelsbach)

Der Zustand des Bürgersteigs im Bereich „Leiten 27“ in Sondernau wird als mangelhaft beschrieben.

Auch der Gehweg im Ostergarten in Sondernau in Richtung Unterelsbach wird kritisiert. Hier wird mehrfach eine Weiterführung bis zur Bürgerhausstraße gewünscht.

Der Radweg von Unterelsbach nach Simonshof wird sehr begrüßt.

Verkehr

Die vorhandenen Parkplätze in Sondernau sind nicht ausreichend. Der Abriss alter Gebäude im Ortskern wird vorgeschlagen, um Platz für neue Parkplätze zu schaffen.

Um die Parksituation in der Bürgerhausstr. oder im Kreuzbergblick in Sondernau zu entspannen, wird für den Spielplatz ein Hinweisschild gewünscht. Hierdurch soll auf die vorhandenen Parkplätze am Friedhof und am Bürgerhaus aufmerksam gemacht werden.

Auch in Oberelsbach ist die Anzahl der Parkplätze zu gering. Insbesondere Einrichtungen wie die Kirche oder die Umweltbildungsstätte haben hier einen großen Bedarf. Abhilfe sollen naturnahe Parkplätze in stillgelegten Gärten schaffen.

Eine Erhöhung der Parkzeit auf zwei Stunden in der Marktstraße in Obe-

relsbach soll für einen entspannten Aufenthalt im Mühlen-Café sorgen. Das Kopfsteinpflaster in den Hofeinfahrten stellt zudem für Menschen mit Behinderung und ältere Menschen ein Hindernis dar.

Ein Zebrastreifen im Bereich Marktplatz / Oberwaldbehunger Str. in Oberelsbach soll ein sicheres Überqueren der Straße ermöglichen.

Sowohl im Bereich Marktstraße / Unterelsbacher Str. als auch im Bereich Torgartenstr. / Unterelsbacher Str. in Oberelsbach wird ein Kreisverkehr gewünscht, um Unfälle zu vermeiden und niedrigere Geschwindigkeiten zu erreichen.



Hinsichtlich der Versorgung und des Einzelhandels sieht sich der Markt Oberelsbach besser aufgestellt.

Versorgungsangebot

Mit dem Angebot an Einrichtungen des Gesundheitswesens sowie für Lebensmittel sind die Bürger zufrieden.

Das Sicherstellen der Trinkwasserversorgung ist von essentieller Bedeutung. Hierfür ist es besonders wichtig, das Leck im Brunnen zu beseitigen.

Gastronomie

Die Förderung der Gastronomie wird als wichtig erachtet, um der Werbung des Marktes Oberelsbach gerecht zu werden.

Natur und Freizeit



Der Handlungsbedarf im Bereich „Natur und Freizeit“ wird überwiegend als mäßig eingestuft. Im Fokus stehen der Zustand sowie die Ausstattung der Freizeiteinrichtungen.

Freizeiteinrichtungen

Insgesamt wird das Vorhandensein mehrerer Spielplätze, die über die Ortsteile verteilt sind, sehr begrüßt.

Der Zustand des Spielplatzes in der Gangolfstr. in Oberelsbach wird kritisiert. Ebenso wird mehrfach auf den Zustand des Badschutzes hingewiesen, der durch intensivere Pflege und Umgestaltungsmaßnahmen attraktiver gestaltet werden könnte.

Die Einrichtung eines „Erlebnis Bach mit Tretbecken“ wird im Bereich der Sonder östlich von Sondernau gewünscht.

Im Zuge der Sanierung bzw. des Ersatzneubaus der Viehbrücke sollte die Möglichkeit eines Wasserspielplatzes und / oder eines Kneippbeckens geprüft werden.

Informationstafeln

Sowohl entlang der Els als auch auf den Kuppen und Bergen werden Schautafeln gewünscht, die Spaziergänger und Wanderer über das Umliegende informieren.

Mobilität

Für Radwege wie beispielsweise von Oberelsbach nach Fladungen / Ostheim wird eine vollständig geteerte Verbindung gewünscht.

Infrastruktur

Ein Anschluss an das Stromnetz sowie die Wasserversorgung soll die Gärten an der Gangolfstr. in Oberelsbach attraktiver machen.

Verkehr

Am Minigolf in der Gangolfstr. in Oberelsbach wird die Schaffung von Parkplätzen gewünscht.

Ortsbild und öffentlicher Raum



Das Handlungsfeld „Ortsbild und öffentlicher Raum“ bildet den Bereich mit dem größten Handlungsbedarf.

Lediglich die Gestaltung des Mühlen-Cafés wird gelobt. Wünschenswert wären hier jedoch zudem Parkplätze und eine Sitzfläche zur Straßenseite hin.

Ortsbild

Für Sondernau wird die Integration des Bachlaufs in das Ortsbild gewünscht. Dabei sollte jedoch die Größe des Bachbetts an heutige Verhältnisse angepasst werden. Der Bachlauf, der zunächst fehlerhaft auf der Karte verzeichnet war, wurde ausgebessert.

Eine Neugestaltung der Fläche vor dem Bürgerhaus in Sondernau wird als notwendig angesehen. Hierbei könnte gemeinsam mit dem gewünschten Backhaus eine neue Ortsmitte entstehen.

Um das Ortsbild Sondernaus zu verbessern, sollte auch der Kirchenaufgang erneuert werden.

Das Brückengeländer an der Els im Bereich der Stockgasse in Oberelsbach ist stellenweise defekt und sollte instandgesetzt werden.

Das Aussehen des „Erholungsortschildes“ in Oberelsbach wirkt wenig einladend.

Die Gestaltung des Marktplatzes in Oberelsbach wird als wenig attraktiv beschrieben und sollte überdacht werden. Zudem wird ein pflegeleichter Bodenbelag sowie eine Bepflanzung der Baumscheiben in der Marktstraße gewünscht.

Die Gestaltung des Rhöniversums wird als ortsfremd beschrieben. Zudem wird ein barrierefreier Zugang am Haupteingang gewünscht.

Ortsbild und öffentlicher Raum



Für die Sitzmöglichkeiten entlang der Unterelsbacher Str. im Bereich südlich der Löffelstr. wird das Aufstellen von Mülleimern empfohlen.

Der Friedhof in Unterelsbach wird in mehrerer Hinsicht kritisiert. Zum einen befindet sich die Urnenwand in einem schlechten baulichen Zustand. Zum anderen ist diese sehr beliebt, während bei den Familiengräbern keine Nachbegrabung stattfindet. Die gesamte Friedhofsanlage sollte neu gestaltet werden, wobei die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten berücksichtigt werden sollte.

Das radikale Zurückschneiden der Kastanie an der Feuerwehr in Unterels-

bach wird wenig begrüßt. Eher sollten die verbliebenen Bäume geschützt werden.

Eine Attraktivierung des Ortsbildes in Unterelsbach sowie gegebenenfalls die Schaffung eines Zugangs zum Elsbach wird gewünscht.

Die im Zuge der Dorferneuerung Unterelsbachs angelegten Beete sind in keinem schönen Zustand. Hier wird deshalb gefordert, die Beete zurückzubauen oder künftig entsprechend zu pflegen.

Mobilität

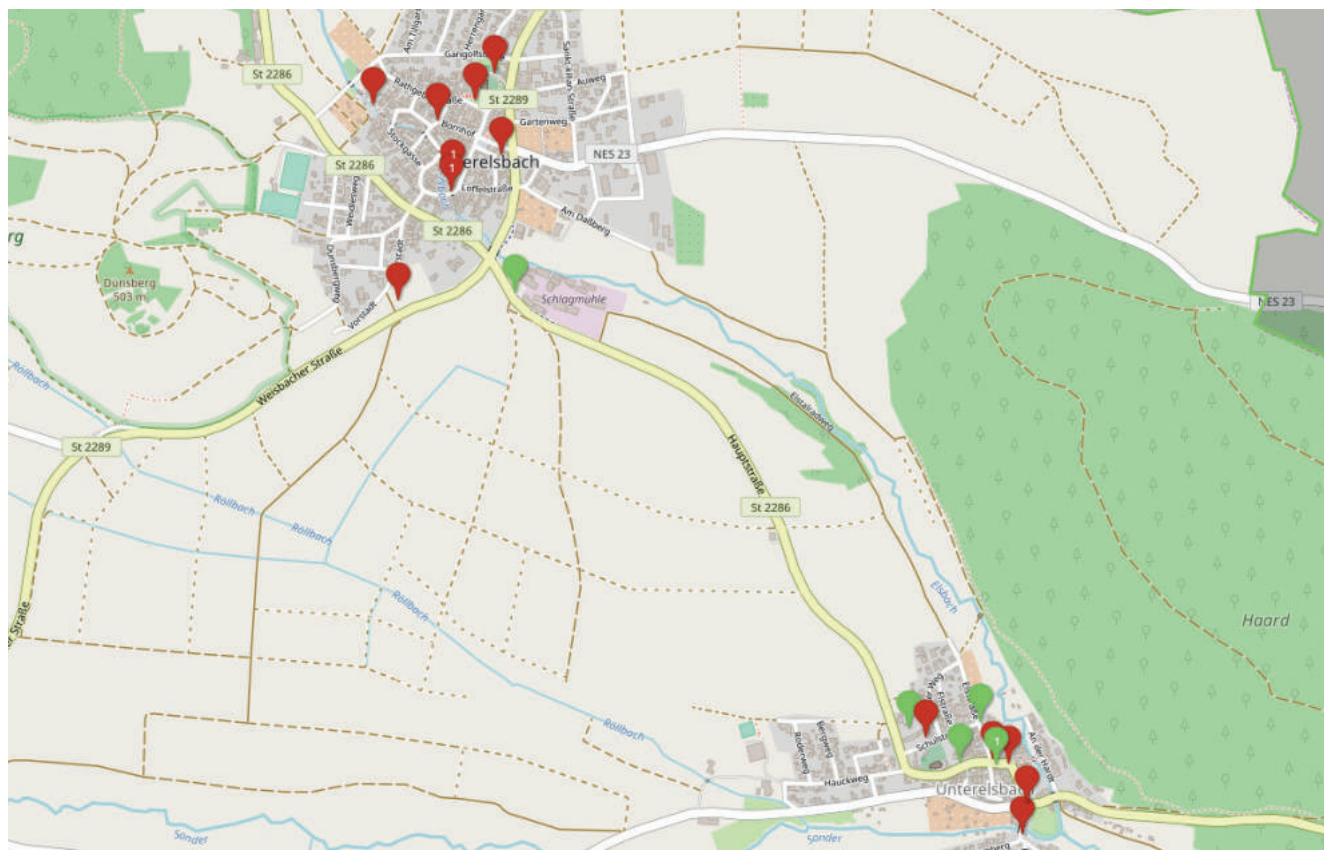
Kleinere Straßenschäden in Oberelsbach sollten umgehend ausgebessert werden, um eine Verschlechterung zu vermeiden.

Für den Weg zwischen den beiden Eingängen des Bürgerhauses in Sondernau wird eine Straßenlaterne gewünscht.

Verkehr

Für das Grundstück im Bereich der Lindenstr. 22 in Sondernau wird vorgeschlagen, das Grundstück gemeindlich zu erwerben, die Leerstände abzureißen und zusätzliche Parkplätze zu schaffen.

Pins und Kommentare „Wohnen und Wohnumfeld“



Beiträge zum Thema „Wohnen und Wohnumfeld“ im Kernort Oberelsbach

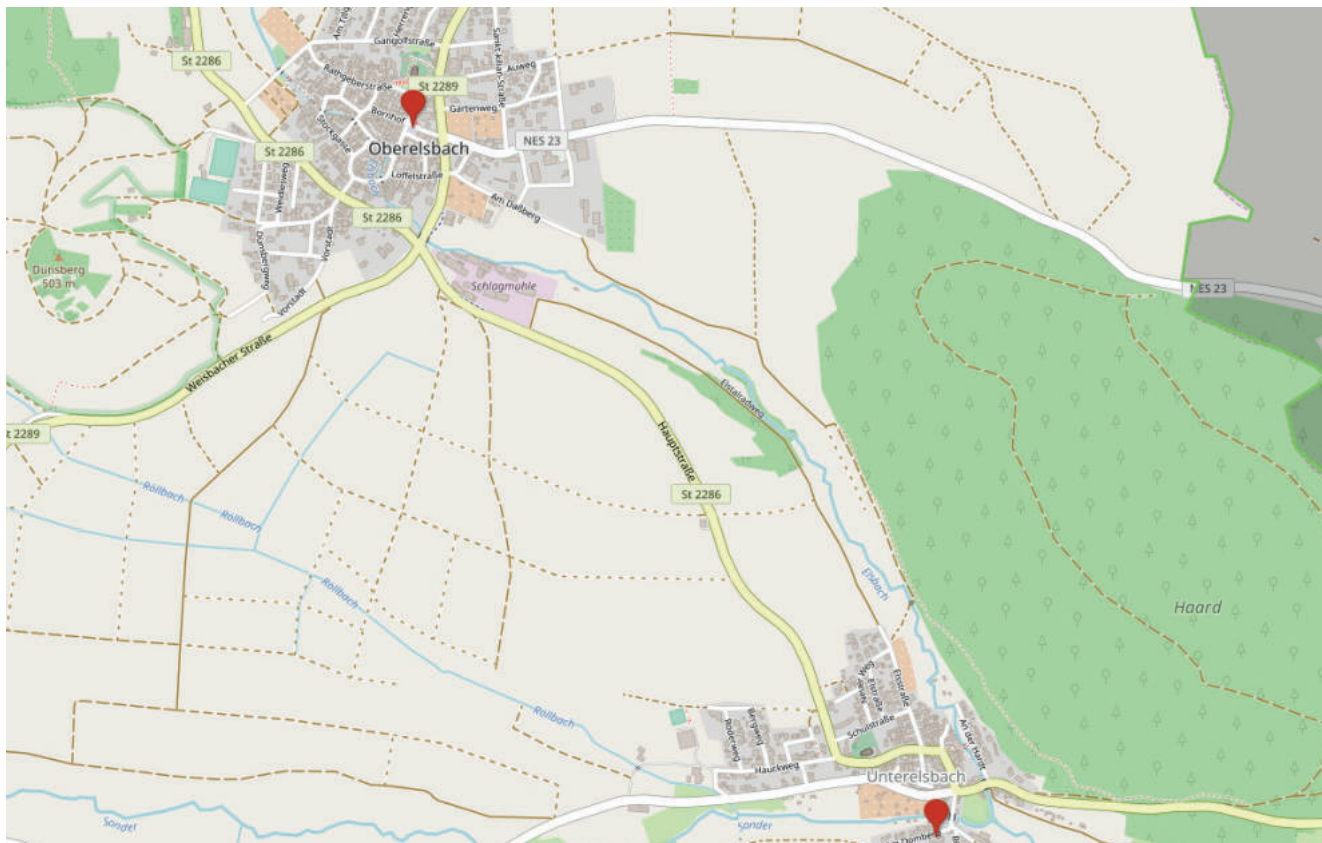
1	Fahrradwege	Inzwischen kann man viele Orte der Umgebung über Fahrradwege erreichen. Geteert sind diese auch bei schlechtem Wetter und auch für Inline-Skates, Kinderroller, Kinderwägen, Rollatoren und Rollstühle jederzeit nutzbar.
2	Neubaubereich	Südhanglage, grosszügige Bebauung, naturnah. Eines der schönsten Baugebiete im Rhön-Grabfeld-Kreis. Einzig der Zugang zum Ortskern neben der vielbefahrenen Urspringerstrasse oder durch die enge (kein Gehweg) Rathgeberstrasse ist für Fußgänger (u.a. Kinder) nicht ideal gelöst. („Am Tüllgarten“)
3	ehem. ortsbildprägender Baum	Die wenigen Dorfbäume die überhaupt noch stehen sollten als ortsbildprägend und atmosphärisch betrachtet werden - trotz Laubfall und Standsicherheitsprüfung..Vielleicht ist an einigen Stellen eine Nachpflanzung möglich? <i>(Bereich Hauptstr. 37, Unterelsbach)</i>
	Kommentar	Bitte den Pin auf Rot abändern, eine Nachpflanzung ist hier nicht erfolgt, die Fläche wurde im Zuge des Hauptstraßenbaus versiegelt.
4	ehem. ortsbildprägender Baum, Nachpflanzung erfolgt	Die wenigen Dorfbäume die überhaupt noch stehen sollten als ortsbildprägend und atmosphärisch betrachtet werden - trotz Laubfall und Standsicherheitsprüfung..Vielleicht ist an einigen Stellen eine Nachpflanzung möglich? <i>(Bereich Hauptstr. 60, Unterelsbach)</i>
5	ehem. ortsbildprägender Baum, Nachpflanzung erfolgt	Die wenigen Dorfbäume die überhaupt noch stehen sollten als ortsbildprägend und atmosphärisch betrachtet werden - trotz Laubfall und Standsicherheitsprüfung..Vielleicht ist an einigen Stellen eine Nachpflanzung möglich? <i>(Bereich Elsstr. 20, Unterelsbach)</i>
6	Kinderspielplatz	reichhaltig ausgestattet lädt zum Verweilen ein <i>(Unterelsbach)</i>

Pins und Kommentare „Wohnen und Wohnumfeld“

7	Kirchberg - Südhang - Aufgang Altort	Der Kirchberg mit Museum und Kirche ist ein optisches Highlight Oberelsbachs und vielleicht das prägende Bild. Allerdings „erobert“ sich die Natur allmählich den Hang zurück. Pflege bzw. optische Aufwertung ggf. unter Einbeziehung eines senioren- und behindertengerechten Aufgangs wäre empfehlenswert.
8	Enge Bebauung im Ortskern	Die beengten Platzverhältnisse im Ortskern durch große (teilweise) ungenutzte Scheunen, Koppelhöfe, zahlreiche ungepflegte Nebengebäude schrecken vor Zuzug und baulichen Neuinvestitionen ab. Luft Licht = Lebensqualität (<i>Oberelsbach</i>)
9	Gehweg entlang der Els	Reizvolle Verbindung von Ortskern zum Spielplatz/Minigolf. Teilweise ungepflegt, nicht Kinderwagen-, Rollator- oder Rollstuhlfreundlich. (<i>Oberelsbach</i>)
10	Elsverlauf - Erscheinungsbild	Ein Bach/Fluss durchs Dorf ist eigentlich ein Geschenk. Optisch (Pflege?) wird dem allerdings leider keine Rechnung getragen. Unkraut, Wildwuchs. (<i>Höhe Mühlen-Café, Oberelsbach</i>)
	Kommentar	Viel mehr stört der Abfall der sich regelmäßig an der Wethstraße anstaut. Die Fortsetzung des neuen Geländers an der Wethstraße ist zwingend nötig. Beim Bau ist jedoch immer auf das Wohl der Tiere zu achten.
11	Dorf der sieben Brücken	Sieben (!) Brücken zu deren Ehren es sogar mal ein Fest gab. Aber: Keine einzige ist ein Schmuckstück. Vielleicht ist manchmal weniger mehr. (<i>Oberelsbach</i>)
	Kommentar	Ganz meiner Meinung.
12	Landwirtschaft an jedem Ortsaus-/eingang	Landwirtschaft ist wichtig und gut! Aber muss sich Landwirtschaft mit frei abgestellten (Alt-)Geräten, baufälligen Hütten, zerfallenen Heuballen so negativ in Szene setzen. Beispiele sind fast an jeder Ortszufahrt zu finden... und leider auch im Ortskern. Das stört Besucher, Touristen, Bevölkerung. (<i>Oberelsbach</i>)
13	Pflaster entfernen	Umgestaltung; besserer Belag für Rollator/Rollstuhlfahrer an beiden Auffahrten am Friedhof Oberelsbach
14	Fußgängerdurchgang hinter Rathaus	Hier müsste wieder ein Durchgang für Fußgänger, Rad-, Rollator und Rollstuhlfahrer geschaffen werden (<i>Oberelsbach</i>)
15	Sehr geehrte Ersteller der Umfrage,	eine breitere Kommunikation der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Gemeinde wäre wünschenswert. Die Basis 60 wird online schwer erreicht. Evtl. anderes Medium (Präsentation, Ortsrundgänge..) und Präsenz wählen?
16	Straßenunterhalt	Die gebundenen Fugen der Flußkante sind beinahe komplett ausgebrochen, das Unkraut wächst als grüner Teppich und wird nicht entfernt, die Neuverfugung der Flußkante in diesem Abschnitt wäre wünschenswert (<i>Elsstraße/Hauptstraße, Unterelsbach</i>)
17	Stromanschluss	In diesem Bereich ist der Gehweg relativ eng, der Stromhausanschluss des Gebäudes hängt lose und mit offenen Kabeln auf ca. 1,5 m Höhe von der Hauswand weg. (<i>Bereich Hauptstraße 33, Unterelsbach</i>)
18	ehem. ortsbildprägender Baum	Die wenigen Dorfbäume die überhaupt noch stehen sollten als ortsbildprägend und atmosphärisch betrachtet werden - trotz Laubfall und Standsicherheitsprüfung..Vielleicht ist an einigen Stellen eine Nachpflanzung möglich? (<i>Hauptstraße / „Am Dornberg“, Unterelsbach</i>)
19	ehem. ortsbildprägender Baum	Die wenigen Dorfbäume die überhaupt noch stehen sollten als ortsbildprägend und atmosphärisch betrachtet werden - trotz Laubfall und Standsicherheitsprüfung..Vielleicht ist an einigen Stellen eine Nachpflanzung möglich? (<i>„Am Dornberg“/ Mühlweg, Unterelsbach</i>)
20	ehem. ortsbildprägender Baum	Die wenigen Dorfbäume die überhaupt noch stehen sollten als ortsbildprägend und atmosphärisch betrachtet werden - trotz Laubfall und Standsicherheitsprüfung.. Vielleicht ist an einigen Stellen eine Nachpflanzung möglich? (<i>Bereich „Alte Schule Unterelsbach“</i>)

MYPINION OBERELSBACH

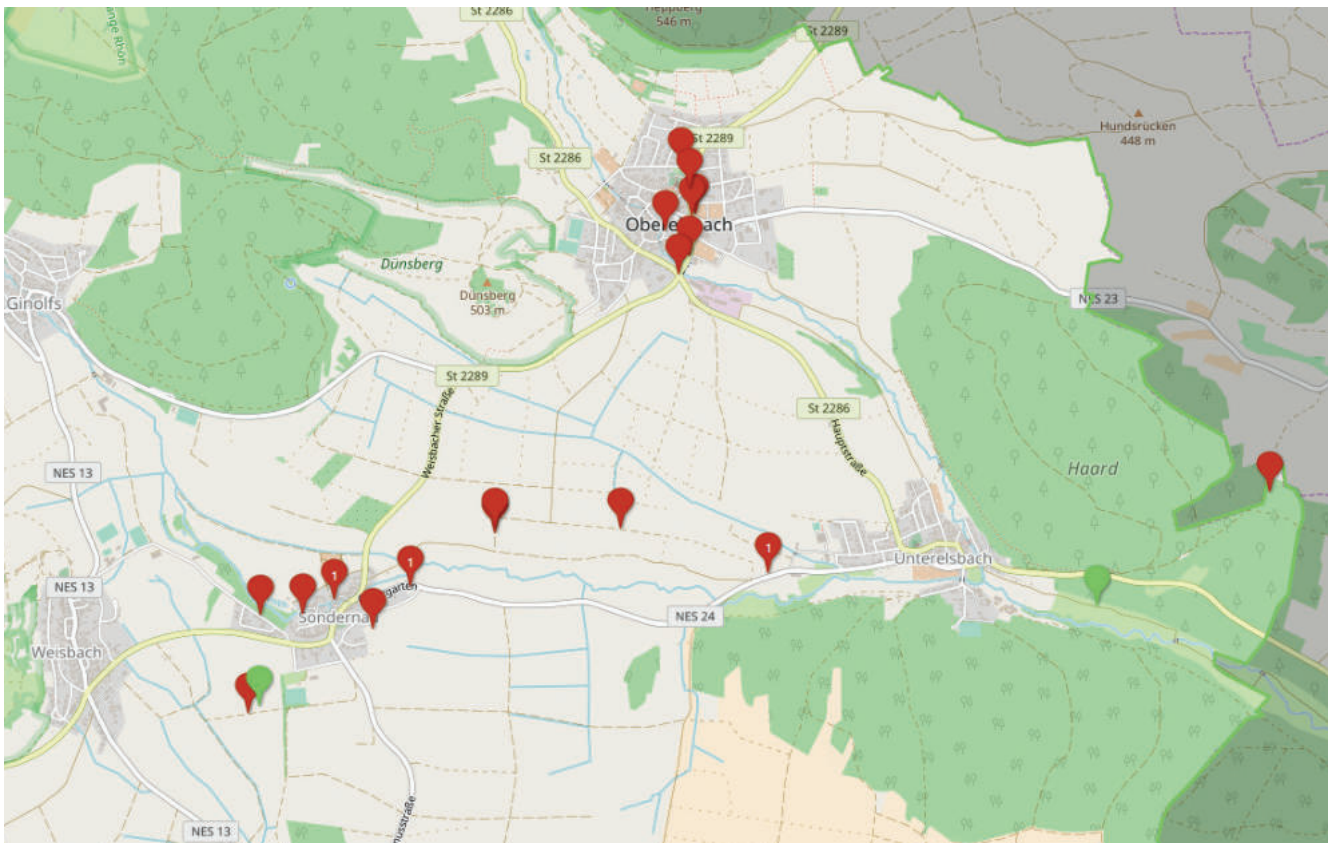
Pins und Kommentare „Kultur und Soziales“



Beiträge zum Thema „Kultur und Soziales“ im Kernort Oberelsbach

1	Bürgerhaus Sondernau	Das Bürgerhaus Sondernau ist nach dem Umbau und der Renovierung ein sehr attraktives Gebäude für Veranstaltungen aller Art und Unterkunft für Ortsvereine geworden. Hier war die Verlegung des Saal-Raumes in das Obergeschoss die absolut richtige Entscheidung und das Bürgerhaus deutlich attraktiver!
2	Rhönhalle	wenig einladende Außenansicht (<i>Unterelsbach</i>)
3	Nutzungsgebühr	Die hohen Nutzungsgebühren machen es für Vereine, Gruppen als auch einzelne Aussteller teilweise wenig lukrativ sich zu engagieren. (<i>Elstalhalle Oberelsbach</i>)

Pins und Kommentare „Mobilität und Verkehr“



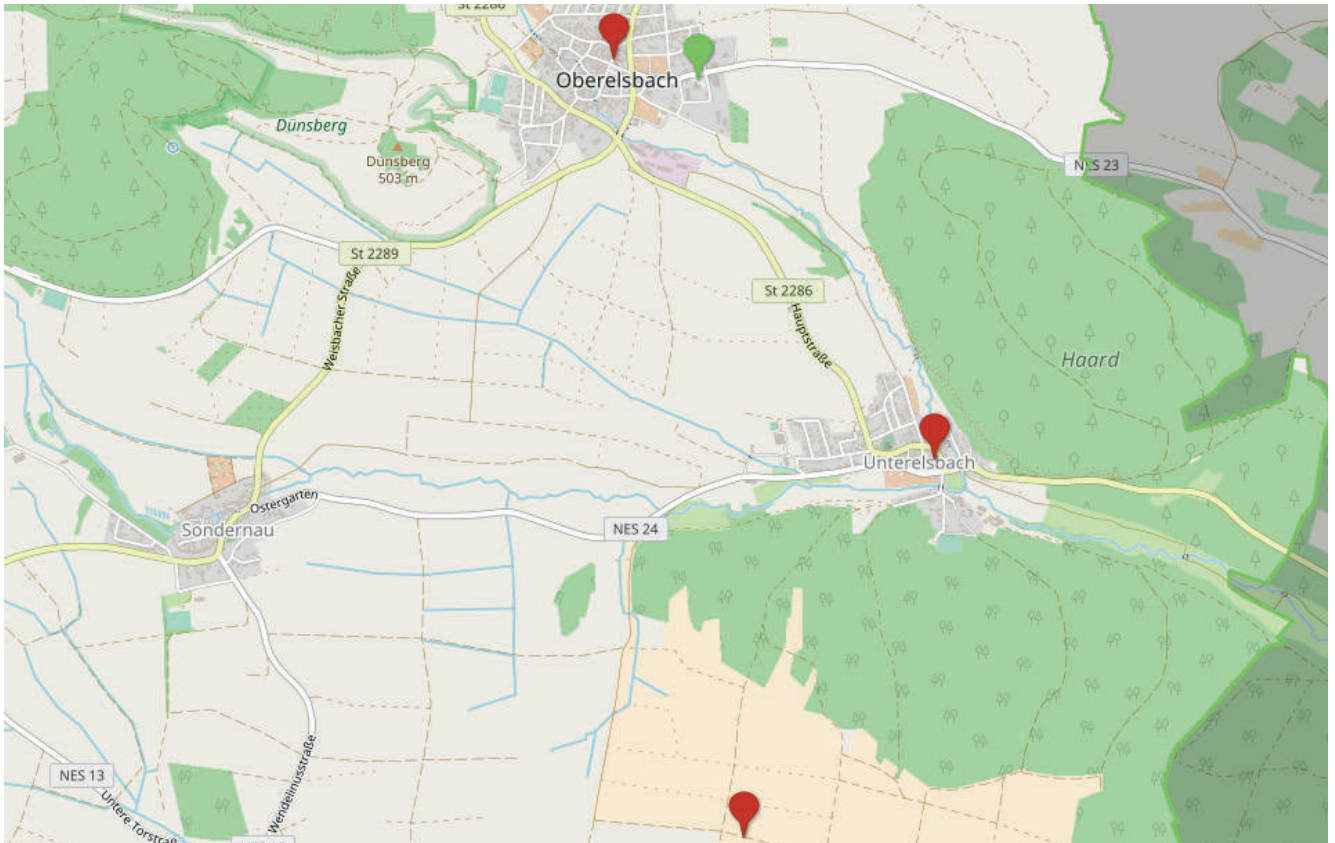
Beiträge zum Thema „Mobilität und Verkehr“ im Kernort Oberelsbach

1	Radweg von Unterelsbach nach Simonshof	- hoher Freizeitwert für Radfahrer, Fußgänger und Inlineskater - sehr schön gelegen - Café im Simonshof bequem erreichbar
2	Neue Kiesschicht	Neue Kiesschicht wurde angebracht, sehr gut! (<i>Feldweg Sondernau-Weisbach</i>)
3	Weg zu den Kleingärten	Ein befestigter Weg, aus der Ortsmitte heraus, zu den ganzen Kleingärten der auch bei bzw nach schlechtem Wetter begehbar ist wäre angebracht (<i>Sondernau</i>)
	Kommentar	Schließe mich meinem Vorgänger an
4	Parkplätze	Im Ortskern selbst gibt es viel zu wenig Parkplätze..Wenn dann auch noch Ruinen im Dorf stehen wäre die Überlegung mit dem Abriß solcher Gebäude um neue Parkplätze zu schaffen sicherlich richtig und fürs Ortsbild sowie die „Verkehrslage“ optimal (<i>Sondernau</i>)
5	Radweg Sondernau Oberelsbach verbessern	Der Kiesweg-Abschnitt des Radweges ist in schlechtem Zustand Schlaglöcher und Setzungen sind entstanden! Der Weg sollte in Dachform neu gekiest werden und der Untergrund bei den Satzungen erneuert werden. Teerweg ist nicht zwingend erforderlich aber auch gut.
6	defekter Bürgersteig	Die Teer Schicht des Bürgersteigs enthält risse und die Randsteine brechen teilweise weg. Dadurch entstehen Lücken durch die das Unkraut wächst. Des Weiteren setzt sich der Bürgersteig an einigen Stellen. Eine Erneuerung wäre hier angebracht. (<i>Bereich „Leiten 27“, Sondernau</i>)

Pins und Kommentare „Mobilität und Verkehr“

7	Gehweg erlügen - verbinden	Der Gehweg in Sondernau Richtung Unterelsbach endet am letzten Haus. Das Weiterführen des Geweges zur Bürgerhausstraße (auch nur gekiest) wäre sehr sinnvoll wer sonst für einen Rundweg hier immer die Hausstraße begangen werden muss. Unfallgefahr!
	Kommentar	Wegen der gebogenen Straßenführung und dem Gebäude am Ortsende kann man nicht erkenne ob sich Fußgänger auf der Straße befinden. Hier wäre wie erwähnt eine Weiterführung des Gehweges angebracht.
8	Radweg Sondernau nach Unterelsbach verbessern	Der Feldweg Sondernau - Unterelsbach sollte mit einer neuen Kiesschicht versehen werden. Hier ist lediglich in Teilbereichen eine Kiesfeinschicht (ggf mit lediglich 2 Streifen für die Radspuren) erforderlich. Wasserableitungen einplanen!
9	Feldweg	Der Feldweg Sondernau-Weisbach befindet sich in einen sehr schlechten Zustand. Eine neue Kiesschicht wäre angebracht.
10	Parkplätze am Spielplatz	Hinweisschild am Spielplatz, dass Parkplätze am Friedhof und am Bürgerhaus vorhanden sind. Damit die Eltern Oma/Opa die alle mit dem Auto anreisen nicht in der Bürgerhausstr. oder im Kreuzbergblick parken. <i>(Sondernau)</i>
11	Parkplatzsituation im Bereich Kirche	Kirche, Umweltbildungsstätte, Turnhalle. Jede einzelne „Einrichtung“ kann 100 bis 300 Gäste aufnehmen. Ausgewiesene Parkplätze sind in diesem Bereich maximal 20 vorhanden. So ist die Parksituation für Gäste und Anwohner nicht zufriedenstellend. <i>(Oberelsbach)</i>
12	Parkmöglichkeiten	Naturnahe Parkplätze in stillgelegten Gärten schaffen um die Parkplatzsituation im Bereich des Rathauses sowie der kulturellen Einrichtungen des Marktes Oberelsbach zu verbessern. Außerdem wird die gefährlich Verkehrssituation an der Abzweigung in die Oberwaldbehruenger Straße entschärft.
13	Lückenschluss	fehlender Lückenschluss für Fußgänger und Radfahrer zu den Wegen nach Sondernau und zum Höhkreuz <i>(von Unterelsbach kommend)</i>
	Kommentar	die hauptsächlich genutzte Radlstrecke nach Sondernau führt meines Wissens nach über den Dornberg, die Kapelle, den Fischteich und den ersten rechtsseitigen Schotterwegabzweig bis zum Ortsschild Sondernau (Wendelinusstraße/Richtung Wegfurt).
14	Verbindungsweg UE-Oberwaldbehruungen	Im Bereich der Gefällstrecke Deckschicht ausgewaschen. Sanierung in Kooperation mit Stadt Ostheim. Förderung über Kernwegekonzept ALE Ufr.
15	Ende des Radweges	Hier endet leider der mittlerweile stark frequentierte Radweg, und das ca. 10m nach dem Ortsschild. Radfahrer müssen auf die Straße ausweichen, und an dieser Stelle wird noch sehr schnell gefahren, da das Ortsschild nur wenige Meter entfernt steht. Und der gegenüberliegende Gehweg ist zugewachsen. <i>(Unterelsbacher Str., Höhe Einmündung Elsweg)</i>
16	Sichere Straßenüberquerung	Zebrastreifen Unterelsbacher Straße bei der Kreuzung Marktplatz / Oberwaldbehruenger Straße wäre sinnvoll um der Bevölkerung eine sichere Straßenüberquerung zu ermöglichen.
17	Kreisverkehr	Um weitere Unfälle zu vermeiden plädiere ich für einen Kreisverkehr. Des weiter verschönert es die Einfahrt in das Dorf durch eine schöne, pflegeleichte und sinnvolle Bepflanzung. (Wie zum Beispiel in Ostheim der Kerisel von der Stadtmitte zur Bündt.) <i>(Unterelsbacher Str. / Torgartenstr.)</i>
18	Parken und Hofeinfahrten	Die Parkzeit auf 2 Stunden erhöhen. Durch vermehrtes Kontrollieren der Polizei ist ein entspannter Aufenthalt im Mühlencafe erschwert. Das Kopfsteinpflaster in den Hofeinfahrten ist für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen mit Rolatoren sehr schwer zu begehen. <i>(Marktstraße, Oberelsbach)</i>
19	Kreisverkehr	Durch einen Kreisel werden die Raser ausgebremst. Das Ortsbild wird harmonischer. <i>(Marktstraße / Unterelsbacher Str.)</i>

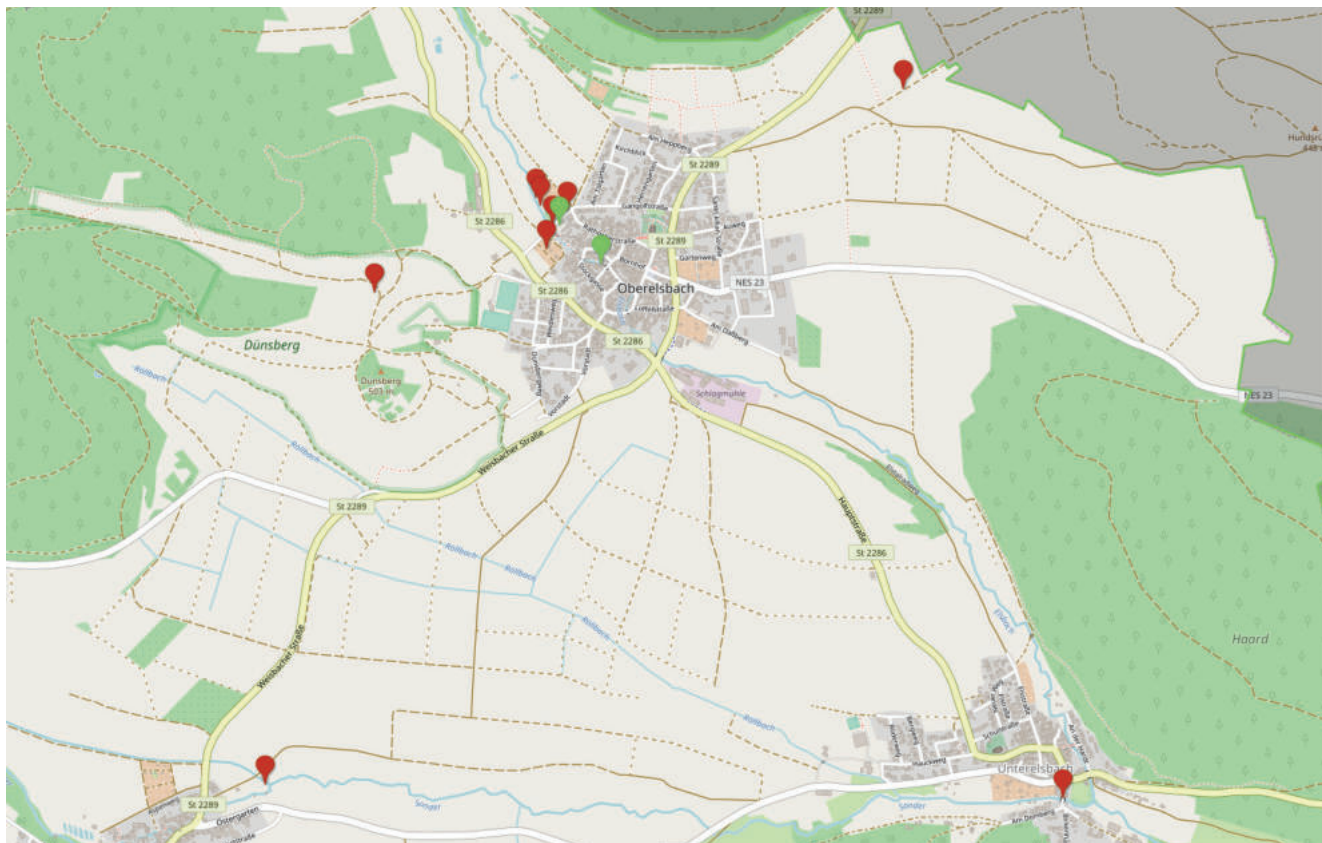
Pins und Kommentare „Versorgung und Einzelhandel“



Beiträge zum Thema „Versorgung und Einzelhandel“ im Kernort Oberelsbach

1	Versorgung	Ich fühle mich gut versorgt in der Marktgemeinde Oberelsbach. Gesundheitswesen und Lebensmittel sind ausreichend vorhanden.
2	Backhaus	Es wird immer wieder mal beklagt, dass das alte Backhaus nicht mehr existiert. Es gibt aber wohl noch den der früheren Bäckerei. Besteht öffentliches Interesse? (<i>Unterelsbach</i>)
3	Trinkwasserversorgung sicherstellen	Daseinsvorsorge gewährleisten! Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis. Ergebnisse der teuer umgelegten Brunnenbohrung zur Diskussion stellen. Das Leck endlich finden.
4	Gastronomie	Um der Werbung des Marktes Oberelsbach gerecht zu werden ist es zwingend notwendig die Gastronomie zu fördern.

Pins und Kommentare „Natur und Freizeit“



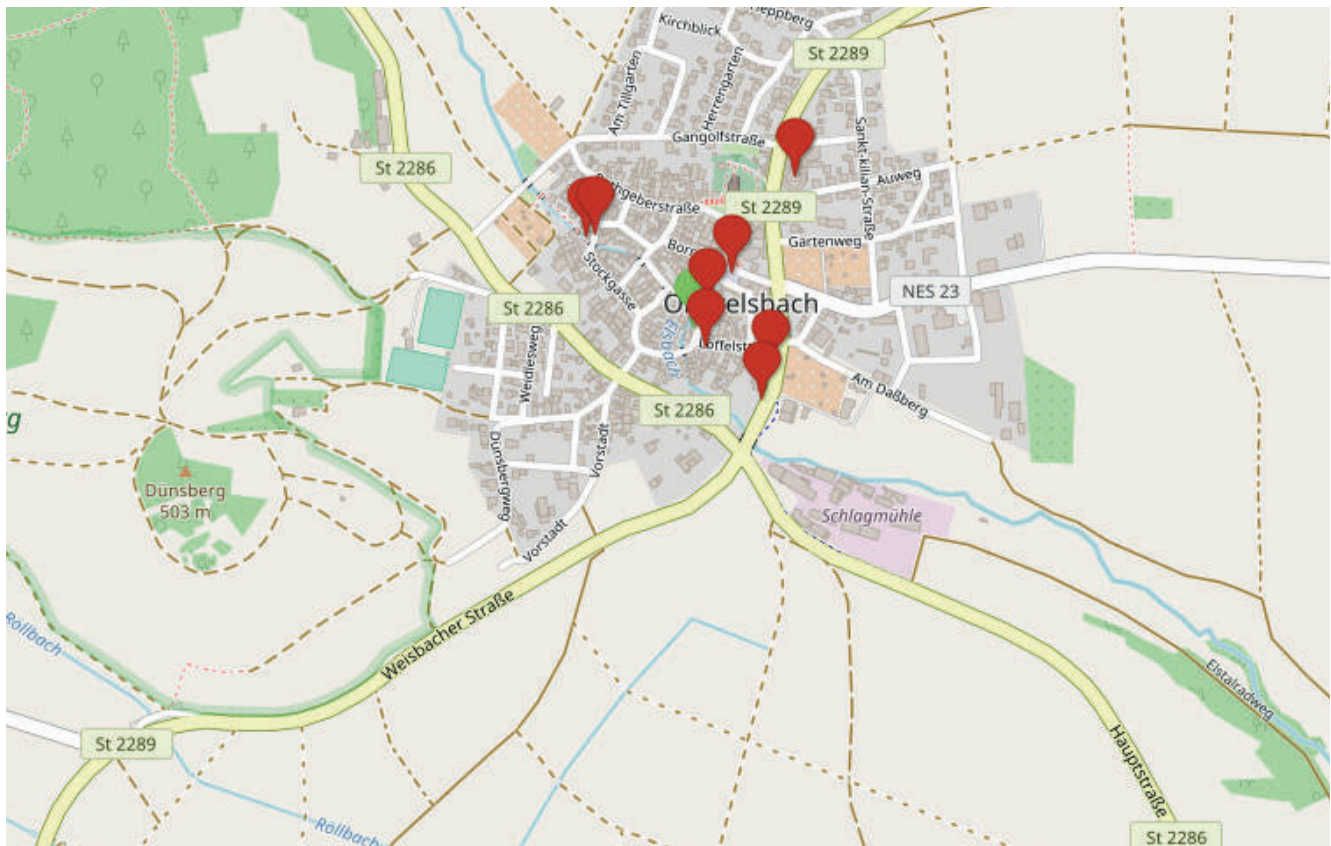
Beiträge zum Thema „Natur und Freizeit“ im Kernort Oberelsbach

1	Elslauf	Der Verlauf der Elbe, der sich größtenteils natürlich darstellt, gibt dem Ort einen lebendigen Charakter. Das Wassertretbecken gefällt mir ebenfalls. Das Aufstellen von Bildtafeln entlang der Elbe zum Erkunden der Flora und Fauna würden Neugier und Interesse an der Natur wecken. <i>(Bereich Wagenstr. 7, Oberelsbach)</i>
2	Spielplätze	Das Vorhandensein von mehreren Spielplätzen, verteilt über die Ortsteile, ist lobenswert.
3	Treffpunkt für „Jung und Alt“	Spielplatz, Grillplatz, Minigolf und Wohnmobilstellplatz als Treffpunkt für alle Generationen. Allerdings schon „etwas in die Jahre gekommen“. Pflege des Spielplatzes kommt zweitweise zu kurz. Minigolf als Anziehungspunkt benötigt wieder eine Bewirtschaftung. <i>(Gangolfstr., Oberelsbach)</i>
4	Viehbrücke	Im Zuge der Sanierung/Ersatzneubau der Brücke die Möglichkeit eines Wasserspielplatzes und/oder eines Kneippbeckens prüfen. Wehr: Durchlässigkeit herstellen? (siehe auch Leuchtturmprojekt 2.4 Rahmenkonzept Biosphärenreservat Band III)
5	Wanderparkplatz	Schaffung von Parkplätzen am Minigolf (Ausgangspunkt vieler Wanderer). <i>(Gangolfstr., Oberelsbach)</i>
6	Schautafeln	Errichtung von Schautafeln auf unseren Kuppen/Bergen (Dünsberg, Gangolfsberg etc.) an Aussichtspunkten, auf denen Wanderer beschrieben wird, was Sie sehen (Döfer, Sehenswürdigkeiten, Berge etc.)

Pins und Kommentare „Natur und Freizeit“

7	Fahrradweg	Lückenschluss eines vollständig geteerten Radweges z.B. von Oberelsbach nach Fladungen/Ostheim etc.
8	„Badschutz“ aufwerten	Die Wiese und Els hinter Minigolfanlage wird schon zum Sonnen und Baden genutzt, könnte aber noch durch Pflege und Ausdünnung von Gehölz verschönert werden. Auch der Einstieg zum Bach sollte weniger steil sein. <i>(Oberelsbach)</i>
9	Badschutz attraktiver gestalten	Der Badschutz könnte ein bisschen attraktiver und naturnaher gestaltet werden, so dass einem Badevergnügen nichts im Wege steht. Die Betontreppe und Betonsteinmauer durch Natursteine ersetzen, die Bäume/Hecken kürzen, damit man auch noch die Abendsonne genießen kann. Bsp: Heustreu Wehr <i>(Oberelsbach)</i>
10	Strom und Wasser für die Gärten	Um die Nutzung der hier gelegenen Gärten attraktiver zu gestalten, wäre ein Anschluss an das Stromnetz als auch an die Wasserversorgung sinnvoll. <i>(Gärten an Gangolfstr., Oberelsbach)</i>
11	Erlebnis Bach und Kneipbecken	Hier wäre ein guter Platz für „Erlebnis Bach mit Tretbecken“ <i>(im Bereich der Sonder östlich von Sonderau)</i>

Pins und Kommentare „Ortsbild und öffentlicher Raum“



Beiträge zum Thema „Ortsbild und öffentlicher Raum“ im Kernort Oberelsbach

1	Mühlen-Cafe	Sehr schön im Stil der Straße gestaltet, gut in der Marktstraße platziert und eine Top Adresse für ein Frühstück oder eine Kaffeepause! Parkplätze sollten hier noch zusätzlich geschaffen werden und eine Freifläche/Sitzfläche zur Straßenseite hin wäre sinnvoll!
2	Vorplatz / Backhaus	Um das Ortsbild wesentlich so verbessern sollte man sich Gedanken über die neue Gestaltung der geschotterten Fläche vor dem Bürgerhaus machen schön wäre wenn man hier zusammen mit dem gewünschten Backhaus eine Art neue Ortsmitte schaffen könnte (<i>Sondernau</i>)
3	Kirchenaufgang	Hier sollte zumindest der Aufgang wieder instand gesetzt werden am besten auch etwas neu gestalten um das Ortsbild zu verbessern (<i>Sondernau</i>)
4	Bachlauf	Auch den Bachlauf ins Ortsbild integrieren wäre eine sehr schöne Sache in diesem Fall müsste jedoch auch das Flussbett etwas überarbeitet werden, damit wieder ein vernünftiger Wasserlauf garantiert ist. (<i>Sondernau</i>)
	Kommentar	Richtig! Die Größe des Bachbettes ist so nicht mehr erforderlich da die Flutmulde (Hochwasser-Bypass) die großen Wassermengen die früher bei einer Schnellschmelze in der Rhön entstanden sind nicht mehr vorkommen. Hier könnte der an dieser Stelle unterbrochene Gehweg am/im Bachbett durchgezogen werden.
5	Bachlauf nicht korrekt auf der Karte!	Der Bachlauf hat hier keinen Knick und fließt direkt an den Gebäuden vorbei! bitte korrigieren! (<i>Bereich Lindenstr. 3, Sondernau</i>)
	Kommentar	Auf OpenStreetMap.org registrieren und selbst ändern immerhin ist das auch der Gedanke hinter dem Projekt
	Kommentar	Der Fehler ist korrigiert! Erledigt!

Pins und Kommentare „Ortsbild und öffentlicher Raum“

6	Parkmöglichkeit und „Bach erlebbar machen“ kombinieren	Grundstück sollte von der Gemeinde erworben werden und als öffentlicher Raum umgebaut werden. Die beiden Leerstände abreißen und hier einen Parkplatz (ggf. für Salzgroten-Besucher) mit Platzgestaltung und Integration der Bach-Erlebniswelt schaffen. Sowie Verbindung zum Aspenweg schaffen. <i>(Bereich Lindenstr. 22, Sondernau)</i>
7	Brückengeländer	Erneuerung Brückengeländer am Fußweg an der Els Stockgasse Richtung Minigolf/Wohnmobilstellplatz da dieses in die Jahre gekommen und teilweise defekt ist <i>(Oberelsbach)</i>
8	Straßenschäden	Rechtzeitige Beseitigung von „kleinen“ Straßenbelagsschäden im Ort um eine Verschlechterung zu vermeiden. <i>(Oberelsbach)</i>
9	Beleuchtung	Es fehlt eine Straßenlaterne die den Verbindungsweg vom unteren Eingang des Bürgerhauses/Kirchenaufgang und dem oberen Eingang des Bürgerhauses/Parkplatz erhellt. <i>(Sondernau)</i>
10	Urnenwand	Seit Jahren wird hier ein ordnungsgemäßer Bauunterhalt versäumt, die schöne und sehr beliebte (da voll belegte) Urnenwand ist durch Feuchteschäden in Mitleidenschaft gezogen worden. Trotz Erhöhung der Gebühren erfolgt keine Instandsetzung zum dauerhaften Erhalt. <i>(Untereilsbach)</i>
11	Erscheinungsbild, Belegungsauslastung	Urnengräber beliebt / keine Nachbelegung von Familiengräbern: Überarbeitung der Anordnung/Größe/Wegeführung der Gesamtanlage, Erstellung von Gemeinschaftsgrabanlagen (z.B. als Staudenbeet) mit Pflegevergabe an einen Friedhofsgärtner (Deckung durch Liegegebühr), Aufenthaltsqualität schaffen (Bänke) <i>(Untereilsbach)</i>
12	Ortsbäume erhalten	Baumgutachter warnen ausdrücklich vom hier vorgenommenen radikal-„Pflege“schnitt der Kastanie. Damit erledigt man sie-wie hier anscheinend gewollt-gleich komplett. Die wenigen Dorfbäume die überhaupt noch stehen sollten als ortsbildprägend und atmosphärisch betrachtet-trotz Laubanfall. <i>(Untereilsbach)</i>
13	Ortsbild verbessern	Ortskern aufwerten, der Blick auf verwahrlosten Leerstand und trotzlose, Verunkrautete Beete erschreckt, hier ist die Els verrohrt - Öffnung mit Bäumen, Bänken, Wasserzugang möglich? <i>(Untereilsbach)</i>
14	Instandhaltung gemeindliche Beete/Grünflächen	Pflege kostet - trotzdem wurden bei der Dorferneuerung Beete entlang der Hauptstraße angelegt die in einem armseligen Zustand sind. Nach 10 Jahren ist eine Beetbepflanzung am Ende der Lebensdauer. Entweder zurückbauen oder nachhaltig kontinuierlich pflegen, inkl. tägl. Bewässerung, geht anderswo auch <i>(Untereilsbach)</i>
15	Attraktive Gestaltung des Marktplatzes	Der Marktplatz ist kein Platz an dem man sich gerne aufhält. Die Pflanzenkübel an sich als auch die Bepflanzung sind nicht schön. Die Gestaltung des Brunnens ist zu überdenken. Es sollten schönen, bequemen Sitzmöglichkeiten an verschiedenen Stellen geschaffen werden. <i>(Oberelsbach)</i>
16	Freundlichere Gestaltung	Sitzmöglichkeiten, die im Schatten der Kastanien zum Verweilen einladen. Aufstellen von Müllern. <i>(Entlang Untereilsbacher Str., südlich der Löffenstr., Oberelsbach)</i>
17	Gestaltung der Marktstraße	Das Kopfsteinpflaster durch pflegeleichteren Belag ersetzen, da es sehr schwer sauber zu halten ist (Kehren und Schneebeseitigung). Die Baumscheiben bepflanzen (evtl. wie auf dem Marktplatz). <i>(Oberelsbach)</i>
18	Abriss -> Parkplätze	Durch den Abriss des Gebäudes (Bayerischer Hof) können Parkplätze geschaffen werden, die durch grüne Bereiche das Ortsbild verschönern. Stellplätze für Fahrräder wären sehr sinnvoll. <i>(Oberelsbach)</i>
19	Gestaltung der Schilder	Das große „Erholungsortschild“ ist bezeichnend dafür wie es im Ort aussieht: geschmacklos, lieblos und un kreativ. Vielleicht sollte eine zeitgemäße Veränderung stattfinden. Die Basaltsäulen hingegen sind arttypisch, aber müssten anders positioniert werden. Hier ist eine kreative Bepflanzung nötig. <i>(Oberelsbach)</i>
20	Eingliederung des gesamten Geländes in das Ortsbild	Das Rhöniversum wirkt wie ein Fremdkörper. Die Grünflächen sind einfallslos gestaltet. Um dem Ursprungsgedanken der Naturverbundenheit gerecht zu werden ist eine tierfreundliche Bepflanzung anzudenken. Ein barrierefreier Zugang im Haupteingang fühlt sich für Betroffene weniger diskriminierend an.



Fachforen



Zusammenfassung der Ergebnisse

DIE FACHFOREN

Einleitung



Begrüßung der Teilnehmer des ersten Fachforums durch die Erste Bürgermeisterin Birgit Erb

Am 06. Juni 2018 wurden Experten aus Oberelsbach und dem Landkreis sowie zuständige Behörden in die Elstalhalle eingeladen, um in Fachforen mit den Planern ins Gespräch zu kommen, mit dem Ziel, die „Sicht von Außen“ der Fachplaner durch die „Sicht von Innen“ der Experten vor Ort zu ergänzen.

In zwei Gesprächsrunden fand ein reger Meinungsaustausch zu den Themenbereichen „Der Ort als Standort für Wohnen und Leben“ sowie „Der Ort als Ar-

beits- und Wirtschaftsstandort“ statt. Kurze Impulsreferate der Stadtplaner leiteten die Fachforen mit ersten Analysen und Entwicklungsansätzen ein. Das Programm des Tages war: Fachforum I (10:00 - 12:30 Uhr) und Fachforum II (13:00 - 15:30 Uhr).

Im Anschluss daran wurde die Diskussionsrunde eröffnet, in der Ideen und Ansätze zur zukünftigen Entwicklung des Marktes Oberelsbach gesammelt wurden.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Gespräche dokumentiert.

Zusammenfassung der Ergebnisse - Fachforum I

FACHFORUM I

WOHNEN UND WOHNUNGSMARKT

Nachfragesituation / Wohnungsmarkt

- Oberelsbach wird als ein attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum gesehen
- Junge Familien suchen generell bezahlbaren Wohnraum
- Neubauten werden auf Grund der Meinung präferiert, dass diese genauso teuer wie die Sanierung eines Altbaus sind
- Familien mit Kindern wünschen sich private Grünflächen um das Haus, was im Altort nicht immer gegeben ist
- Um junge Familien in den Altort zu bekommen, müsste dieser entdichtet werden um Freiraum und Stellplätze zu schaffen
- Die charakteristische Situation eines Altortes mit Hauptgebäuden und Scheunen ist eine eigenständige Qualität, welche den Interessen vermittelt werden muss

Innenentwicklung Altort

- Eine Entdichtung des Altortes und das Zusammenlegen von Grundstücken ist eine Voraussetzung zur Innenentwicklung (Idee: „Aus 3 mach 2“)
- Nutzungsänderungen von z.B. Ne-

bengebäuden zu Wohnen im Altort erfordern z.T. Anpassungen im Bereich der umliegenden Baustruktur, hier wird die planerische Betrachtung des gesamten Quartieres empfohlen

- Durch Abbruch und Entsiegelung könnte Grün in den Ortskern gebracht werden um Wohnen attraktiver zu machen, damit Leute nicht in die Neubaugebiete ziehen.
- Baurechtliche Erfordernisse wie Brandschutz, Abstandsflächen sind generell zu beachten und erfordern im Altort abgestimmte Lösungen, hier bietet das Landratsamt die Kooperation zur Abwägung der Möglichkeiten an
- In Oberelsbach liegt kein Ensemblebereich (kein historisch gewachsener Scheunengürtel) vor, d.h. für die Innenentwicklung und Umnutzung von Nebengebäuden wie Scheunen ist nicht der Denkmalschutz zu berücksichtigen
- Neubauten im Altort müssen sich von der Kubatur und der Gestaltung in das Ortsbild einfügen
- Empfehlung eines Rahmenplans zur Innenentwicklung, um zu ermitteln, welche ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude abgebrochen werden können ohne die städtebauliche Struktur und das Ortsbild zu beeinträchtigen
- Auf Grundlage des Rahmenplans könnte durch einen einfachen B'-

Plan für den Altort besonderes Baurecht wie z.B. Grenzbebauung ermöglicht werden

Förderung

- Rahmenbedingungen müssen stimmen, solange Neubau besser gefördert wird als Sanierung ändert sich wenig an der Situation
- Riester-Förderung bezieht sich auf Bau / Kauf eines Gebäudes, kein sinnvolles Instrument bei Kauf eines günstigen, sanierungsbedürftigen Gebäudes im Altort
- Über eine Förderung zur Freimachung von bebauten Grundstücken im Altort auf Grund der Abbruch- und Entsorgungskosten sollte nachgedacht werden

Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

- Umsetzungstrategie: Aufkauf der verfügbaren Grundstücken im Altort durch die Kommune (Zwischenkäufer) um Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu schaffen
- Die Kommune hat die Funktion eines Mittlers, Mediator bei der Planung bei Absprachen mit Nachbarn
- Am 1.8.2018 fängt ein neuer Allianzmanager in der Kreuzbergallianz an, welcher sich dem Thema der Innenentwicklung widmet

Zusammenfassung der Ergebnisse - Fachforum I

Innenentwicklungspotenzial

Baulücken

- Problem der Verfügbarkeit, durch Privateigentum kein Zugriff auf die Flächen
- Eigentümer sollten mit finanziellem Anreiz zur Entwicklung des Grundstücks gelockt werden. Anreize müssten von der Politik geschaffen werden

Entwicklungsbereich Marktplatz

- Klärung der Rahmenbedingung für die Nutzung, Sanierung und barrierefreie Erschließung der öffentlichen Gebäude um den Marktplatz
- Direkten Zugang vom Marktplatz aus über die Elstalhalle zum Haus der Langen Rhön wäre ein Ziel, der Zugang von der Unterelsbacher Straße aus wird nicht wahrgenommen
- Hochbaustudie zur Schaffung eines ebenerdigen Zugangs zu den Toilettenanlagen der Elstalhalle bei öffentlichen Veranstaltungen auf dem Marktplatz
- Direkter, möglichst barrierefreier Zugang zu den Trachtenstuben vom Marktplatz aus, Außengastronomiefläche auf Ebene des Marktplatzes
- Brunnen des Marktplatzes könnte versetzt werden (dieser hat einen geschichtlichen Bezug zu Valentin-Rathgeber)
- Parken südlich des Feuerwehrhauses im Rahmen des Wettbewerbs

Areal Gasthof Bayerischer Hof / Schlecker

- Gebäude in schlechtem Erhaltungszustand
- Privatbesitz einer GmbH
- Das ortsbildprägende Gebäude hat als Eckgebäude an der Marktstraße baustrukturell für den Altort eine besondere städtebauliche Bedeutung. Diese Situation muss bei der weiteren Planung berücksichtigt werden
- Möglichkeit 1: „Grüne Lunge“: Abbruch und Schaffung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität und Deckung des Stellplatzbedarfs der umgebenden Nutzungen im Ortskern
- Möglichkeit 2: Prüfung der Sanierung bzw. Abbruch und Neubau als ein Hotel

Synagoge

- kein Interesse der jüdischen Gemeinde an dem Gebäude (kein sakraler Bau mehr, wenn Tora-Rolle entfernt wird)
- Erhaltung der Moses-Tafel und der Gesimse der Fassade im Innenhof
- Kommune kann aus derzeitiger finanzieller Sicht keine weitere öffentliche Nutzung in dem Gebäude unterbringen
- Das Gebäude könnte der Wohnnutzung zugeführt werden

BILDUNG, SOZIALES UND GESUNDHEIT

Angebote für Senioren

- Potenzial besteht in der Entwicklung von Generationenwohnen / WGs für Alte
- Tagesbetreuung älterer Menschen wird Thema werden (Kinder arbeiten ganztätig, können sich nicht um Eltern kümmern)
- „Seniorentagesstätte“ (wie Kita) wird in anderen Kommunen gut angenommen
- Senioren in Oberelsbach wollen Hilfsangebote, aber so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen bleiben
- Anfragen bestehen nach barrierefreiem Wohnen
- Generationenübergreifendes Lernen als Alleinstellungsmerkmal von Oberelsbach stärken
- Kita versorgt Senioren mit Mittagessen, wichtig u.a. für den sozialen Austausch
- Bedarfsuntersuchung für „Essen auf Rädern“ sollte entwickelt werden

Angebote für die Jugend

- Bedarf besteht an Jugendraum in Oberelsbach
- Jugendraum sollte im Ort sein (soziale Kontrolle, Hemmschwelle, unter Beobachtung)
- In den Ortsteilen wie Ginolfs und

Zusammenfassung der Ergebnisse - Fachforum I

Weisbach gibt es bereits Angebote und Strukturen für Jugendliche

Vereine

- Ein Vereinsheim im Ortskern wird vorgeschlagen, bislang steht die Elstalhalle als Vereinsheim zur Verfügung
- Bedarf besteht beim Musikverein, die anderen Vereine haben keinen Bedarf
- Ein Vereinsheim ist finanziell jedoch eine große Belastung, die Entwicklung müsste finanziell von den Vereinen gestemmt werden (In Ginolfs wurde das Vereinsheim in Eigenleistung realisiert)

WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

Pax-Bräu

- Derzeit sind keine Expansionspläne bekannt
- Entwicklung im Bestand wäre hier jedoch schwierig, das Pfarrhaus liegt zwischen dem Anwesen und einem möglichem Erweiterungsbereich
- Sinnvoll wäre eine Verlagerung der Produktion in eine große Halle in das Gewerbegebiet auf Grund von Emissionsproblemen (Lärm, Geruch)
- Als Möglichkeit im Altort werden die Schaffung von Räumlichkeiten für Gastronomie in Verbindung

mit einem Biergarten gesehen, in diesem Zusammenhang wäre u.U. das Areal im Bereich Marktstraße / Wethstraße gut geeignet

Einzelhandel und Versorgung

- Oberelsbach ist hinsichtlich des Versorgungsangebots gut ausgestattet
- Größerer Lebensmittelmarkt am Ortsrand und die Angebote im Ortskern (Bäcker, Café) ergänzen sich gut

VERKEHR UND MOBILITÄT

ÖPNV

- Oberelsbach liegt zentral im ländlichen Raum, ICE-Standorte in Würzburg und Fulda sind in gut einer Stunde erreichbar
- Oberelsbach ist in drei Richtungen angebunden: 1: Hauptrichtung zur Kreisstadt Bad Neustadt a.d. Saale, 2: Schulstandort Mellrichstadt (ausreichende Verbindung an Schultagen), 3: Bischofsheim (touristisch, bedarfsorientiert, „Kreuzbergbus“, Taktung jederzeit änderbar)
- Das Angebot entspricht dem Verkehrsbedürfnis, die Taktung in Richtung Kreisstadt Bad Neustadt a.d.S. könnte langfristig verbessert werden
- Die Entwicklung eines Wabensystems für Mainfranken ist ein Ziel

(„Mit einem Fahrschein bis Würzburg“)

- Die Situation des ÖPNV im ca. 1-2 Std. Takt entspricht dem Bedarf und wird unter der Woche als ausreichend angesehen, da der PKW das Hauptverkehrsmittel darstellt
- Durch den geringen feststellbaren Bedarf ist eine Stundentaktung unwahrscheinlich, daher wird der Bedarfsverkehr durch Rufbus oder Ruftaxi als die geeignete Lösung für Oberelsbach gesehen
- Zusätzlicher Bedarf wird an Wochenenden und Nebenzeiten im Zusammenhang mit der Umweltbildungsstätte gesehen

Ruhender Verkehr

- Bei Großveranstaltungen herrscht Stellplatzmangel
- Bedarf an Stellplätzen weisen die Elstalhalle, die Bildungsstätte und die Verwaltungsstelle Bayerische Rhön auf, hier werden im Umfeld bereits Freiflächen an der Untereilsbacher Straße für Stellplätze genutzt
- Parkplatz an der Ganggoldsstraße: Idee für einen „Wandererparkplatz“ zur Erschließung der touristischen Potenziale
- Leitsystem für Parken wäre notwendig (Ausschilderung)

FACHFORUM II

ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Ortstypische Gebäude

- Es gab 2 große Brände in der Geschichte Oberelsbachs (1836 und 1895)
- Daher sind nur noch wenige eigentlich ortstypische Fachwerkbauten erhalten
- Auf Grund der Brände wurden die Gebäude im Bereich der Marktstraße mit Backsteinfassaden damals neu errichtet bzw. mit einer Putzfassade versehen
- Heute nur geringer landwirtschaftlicher Bezug im Altort, lediglich 4 landwirtschaftlich genutzte Anwesen in Oberelsbach

Ortstypische öffentliche Räume

- Die dörfliche Struktur soll erhalten bleiben, d.h. Baufluchten und die geschlossene Bebauung der Quartiere sind ortsbildprägend und wichtig für die Identität des Altortes (z.B. Straßenbebauung)
- Änderungen ergaben sich im Ortsgefüge durch eine kleine Grundstücksneuordnung im Bereich der Höfe und Straßen um der Feuerwehr die Durchfahrt zu ermöglichen
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume

- Wahrnehmbarkeit von Ortseingängen verbessern

Freiflächen im Altort

- Leitbild: „naturfreundlich“ - Mittragen des Gedankens durch die Bevölkerung um die vorhandenen Einrichtungen in das Ortsgefüge einzubinden
- Kleingärten entlang des ehemaligen Altortrandes erhalten, werden als eine Besonderheit im Ort gesehen
- Idee: Innerörtliche Grünflächen könnten mit Stauden bepflanzt werden
- Idee: Grünachsen schaffen durch den Ort, z.B. zur Bildungsstätte, Öko-Landwirtschaft als verknüpfendes Thema mit dem Rhöniversum z.B. Grünstreifen, straßenbegleitendes Grün: Blühflächen anlegen
- Patenschaften für die Pflege zusammen mit dem Rhöniversum, Einsatz besondere Pflanzen, damit auch die Bevölkerung etwas von den überregionalen Einrichtungen in Oberelsbach hat
- geschichtliches Thema der Walnuss in Oberelsbach aufgreifen

Gestaltungselement Wasser im Ort

- Früher gab es viele Gräben / Mühlgräben, die heute verschüttet sind aber relativ leicht wieder freigelegt werden könnten
- Im Areal Marktstraße / Wethstraße könnte das Mühlrad wieder instal-

liert werden

- Wasser ist ein großes Potenzial eines attraktiven Wohnumfelds für die Bewohner im Altort und für den Tourismus
- Über einen Wasserspielplatz könnte im Bereich Minigolf nachgedacht werden

LANDSCHAFT, FREIRAUM UND TOURISMUS

Neue Angebote für Tourismus

- Thema „Kunst, Kultur und Kulinarik“: Marketing für regionale, landwirtschaftliche Produkte und Kulturangebot Oberelsbachs stärken
- Trachtenstuben werden als wichtiger Baustein für Tourismus gesehen
- MTB: vorhandenes Wegenetz durch Marketingmaßnahmen stärken
- Weg zum Basaltsee

Beherbergung und Gastronomie

- Pensionen in Oberelsbach sind auf dem Stand der 80er Jahre, Sanierungsstau
- Gastronomie / Übernachtungsangebote sind wichtig für touristische Entwicklung
- Aufenthaltsdauer: früher 1 Woche Aufenthalt und frühzeitige Buchung, heute kurzfristige Buchung und kurzer Aufenthalt. Hotels können diese Flexibilität auffangen, kleine Beherbergungsbetriebe nicht so gut
- Übernachtungspotenzial ist da (s.

Zusammenfassung der Ergebnisse - Fachforum II

Bildungsstätte), die Angebote müssen aber zeitgemäß sein

- Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten stärken, Möglichkeiten werden in der Qualifizierung der privaten Übernachtungen gesehen
- Die Möglichkeiten für ein Hotel zusammen mit einem Investor wären zu prüfen

Landwirtschaft und Tourismus

- Genereller Trend in der Landwirtschaft geht zu immer größeren Feldern zur Ausweitung der Produktion und nicht zu Beherbergung und Direktvermarktung
- höchste Ökobauerndichte im Landkreis Rhön-Grabfeld, mögliches Thema wäre ein „Erlebnisbauernhof“
- Spezialisierung auf Naturtourismus (hohe Anzahl Naturschutzgebiete und große Fläche)
- „Wiesenexkursion“

Ökomodellregion als vernetzendes

Thema

- Ideen in Zusammenhang mit der Ökomodellregion: Bienen integrieren, „Mensch im Dorf“,
- Ackerbau, Bio-Gasanlagenbau
- 2 Biobauern in Oberelsbach, mehr als 6 im Gesamtort
- Hotspot der Biodiversität im Landkreis
- Biodiversitätszentrum Rhön-Grabfeld entsteht voraussichtlich in Bischofsheim.



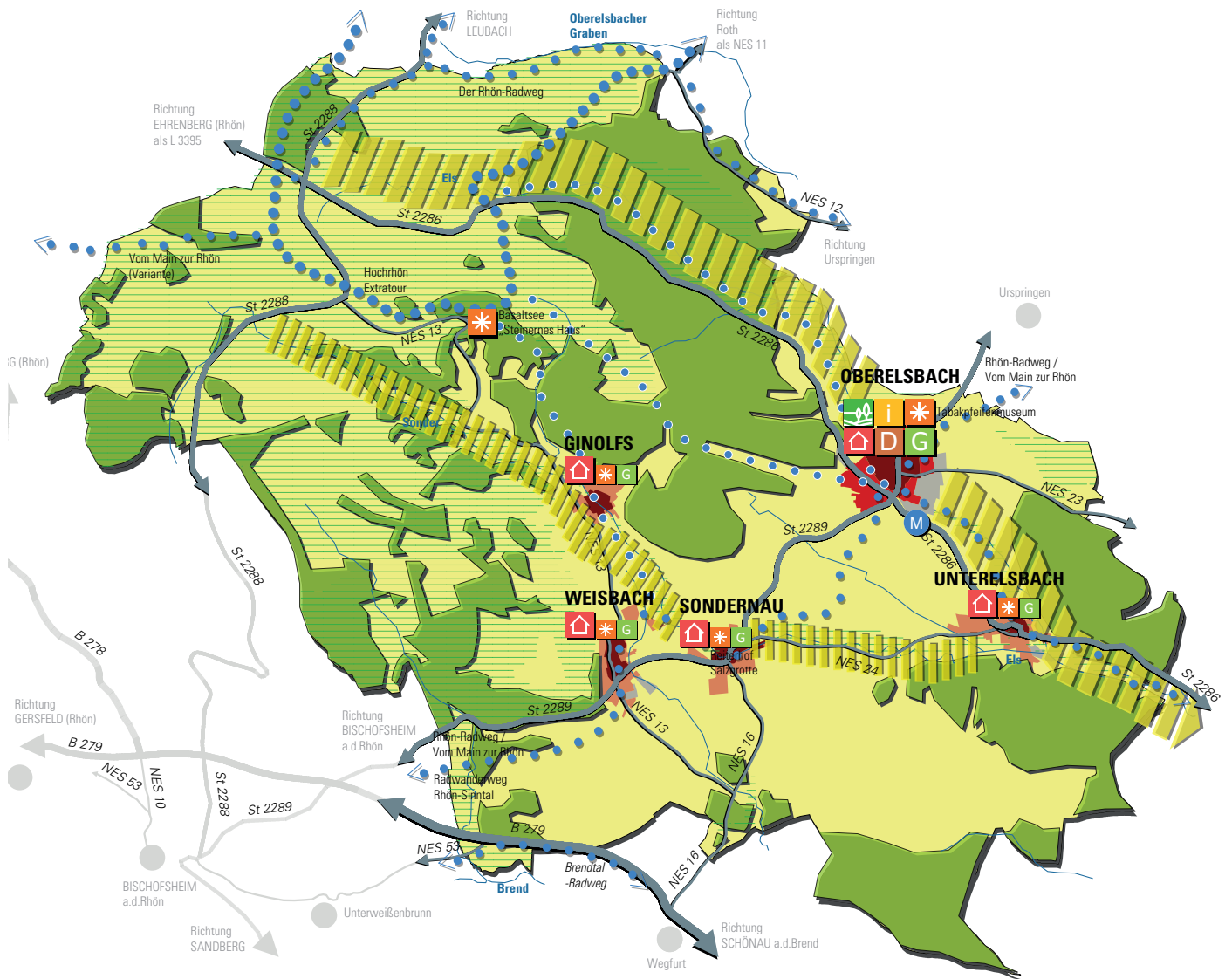
Leitlinien Gesamort



Leitlinien Markt Oberelsbach

LEITLINIEN GESAMTORT

Leitlinien Markt Oberelsbach



Leitlinien Markt Oberelsbach

-  Kleinteilige Kulturlandschaft sichern und nutzen
-  Rhön-Landschaft bewahren und erlebbar machen (FFH)
-  Els- und Sonderbach als Landschaftskorridore entwickeln

-  Gestaltung und Revitalisierung der Ortskerne
-  Hauptort mit Kerninfrastruktureinrichtungen sichern und als attraktiven Wohnstandort erhalten
-  Ortsteile mit Bedeutung für Wohnen und Landwirtschaft erhalten
-  Vorrangige Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
-  Standorte für die regionale Wirtschaft stärken

-  Alleinstellungsmerkmal Rhöniversum - Umweltbildungsstätte Oberelsbach verknüpfen und ausbauen
-  Tourismusinfopunkt (UNESCO Biosphärenreservat Rhön) sichern und entwickeln
-  Freizeitangebote und Tourismus entwickeln und erlebbar machen
-  Überörtliche bedeutende Denkmäler sichern, integrieren und nutzen
-  Regionale Produkte und Gastronomieangebote fördern

-  Nachhaltige Mobilitätsangebote fördern
-  Überregionale Freizeitwege gestalten und vernetzen
-  Übergeordnetes Erschließungsnetz

Leitlinien Gesamtort

Die integrierten räumlichen Entwicklungsleitlinien zeigen grundlegende Ziele für eine abgestimmte zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Sie bauen auf den lokalen Prägungen und Qualitäten auf und formulieren übergeordnete Ziele zur

- Bewahrung und Entwicklung der Kulturlandschaft,
- Sicherung und Stärkung von Orten und Angeboten,
- attraktiven Anbindung und Erschließung des Raums.

Auf der Ebene der Altorts werden die Ziele für den Ortskern vertiefend bearbeitet. Die integrierten räumlichen Leitlinien und das Leitbild für den Altort bilden so eine Basis zur Begründung von heutigen als auch zukünftigen Projekten und Maßnahmen.

Leitlinien Markt Oberelsbach

Kulturlandschaft bewahren und erlebbar machen

Die Sicherung der kleinteiligen Kulturlandschaft ist ein gesamtörtliches Leitziel des Marktes auf Grund der Lage im UNESCO Biosphärenreservat der bayrischen Rhön.

Der schützenswerten Flora und Fauna vor allem im nordwestlichen Gemeindegebiet stehen dabei die Nutzungen durch Landwirtschaft, Naherholung und Tourismus gegenüber. Übergeordnetes Ziel ist daher die Pflege und das Erlebbarmachen in Einklang zu bringen.

Die Els entspringt in den Hanglagen der Rhön und zieht sich als Landschaftsband durch Oberelsbach. Ebenso wie der Verlauf der Sonder bieten gerade diese Landschaftskorridore Potenzial für Naturerlebnisse in Verbindung mit dem Element Wasser.

Kerninfrastruktur und Versorgungsangebote sichern

Die Kerninfrastrukturangebote wie u.a. Umweltbildung, Verwaltung sowie Angebote für die Grundversorgung sind wichtige Standortkriterien für attraktives zukünftiges Wohnen in Oberelsbach und für die Versorgung der Ortsteile. Diese Angebote gilt es zu sichern und zukunftsfähig für alte und junge Menschen zu entwickeln und zu gestalten.

Attraktive Ortskerne mit Identität

Ziel ist die Bewahrung und Nutzung von Räumen mit Identität auf Grund des vorhandenen baukulturellen Erbes von z.T. überörtlicher Bedeutung. Dadurch können Synergien auch im Hinblick auf Tourismus zukünftig besser genutzt und Potenziale gehoben werden.

Innenentwicklung fördern

Die vorrangige Innenentwicklung ist ein generelles Ziel für die Stärkung und Sanierung der Ortskerne.

Das Wohnen im Ortskern Oberelsbachs soll daher durch Maßnahmen der Innenentwicklung gestärkt werden. Entwicklungsspielräume werden durch die Aufwertung und Umnutzung von Nebengebäuden sowie innerörtlichen Flächenbrachen und Baulücken gesehen.

Abgestimmte Siedlungspolitik

Durch eine weitsichtige und flächensparende Siedlungspolitik sollen ähnliche Nutzungen wie Gewerbe möglichst gebündelt und an leistungsfähigen Standorten nach Bedarf entwickelt werden.

Ortsteile revitalisieren

Die kleineren, vor allem landwirtschaftlich geprägten Ortsteile bieten attraktiven ländlichen Wohnraum und sollen vor dem Hintergrund einer weiteren Landschaftszersiedlung gesichert und revitalisiert werden.

Neue Perspektiven durch Tourismus

Durch die attraktive Lage in der Kulturlandschaft Rhön werden Chancen durch den Ausbau von Tourismus u.a. im Bereich der Erholung, Gastronomie und Beherbergung gesehen. Ein wichtiges Potenzial bieten hierbei der Einsatz und die Vermarktung regionaler Produkte.

Die bestehenden z.T. überörtlich bedeutsamen Einrichtungen wie u.a. die Umweltbildungsstätte gilt es zu stärken, zu entwickeln und zu qualifizieren.

Orte und Angebote sollten weiterhin über eine regional abgestimmte Marketingstrategie verstärkt beworben werden.

Nachhaltige Mobilitätsangebote für alle

Die Erreichbarkeit und Vernetzung von Orten und Angeboten steht durch den demografischen Wandel und zukünftige Entwicklungen im Vordergrund und sind Grundlage für einen attraktiven Standort für Wohnen und Leben.

Ziele sind hier die Verbesserung des ÖPNV sowie die Schaffung alternativer und individueller Mobilitätsangebote.

Landschaft und Orte vernetzen

Durch das Gemeindegebiet verlaufen überörtlich bedeutsame Freizeitwege. Ziel ist ein gut ausgestattetes Wege-

Leitlinien Markt Oberelsbach

netz in der Kommune und zu benachbarten touristischen Destinationen und Orten zu gestalten und auszustatten. Ergänzungen und Lückenschlüsse sollen hierbei überprüft werden.



Der Landschaftskorridor Els - Die Els im Bereich Badschutz



Der Altort Unterelsbach - Der Ortskern um die Kirche St. Simon und Judas



Die Unterelsbacher Straße - eine wichtige Verbindungsstraße



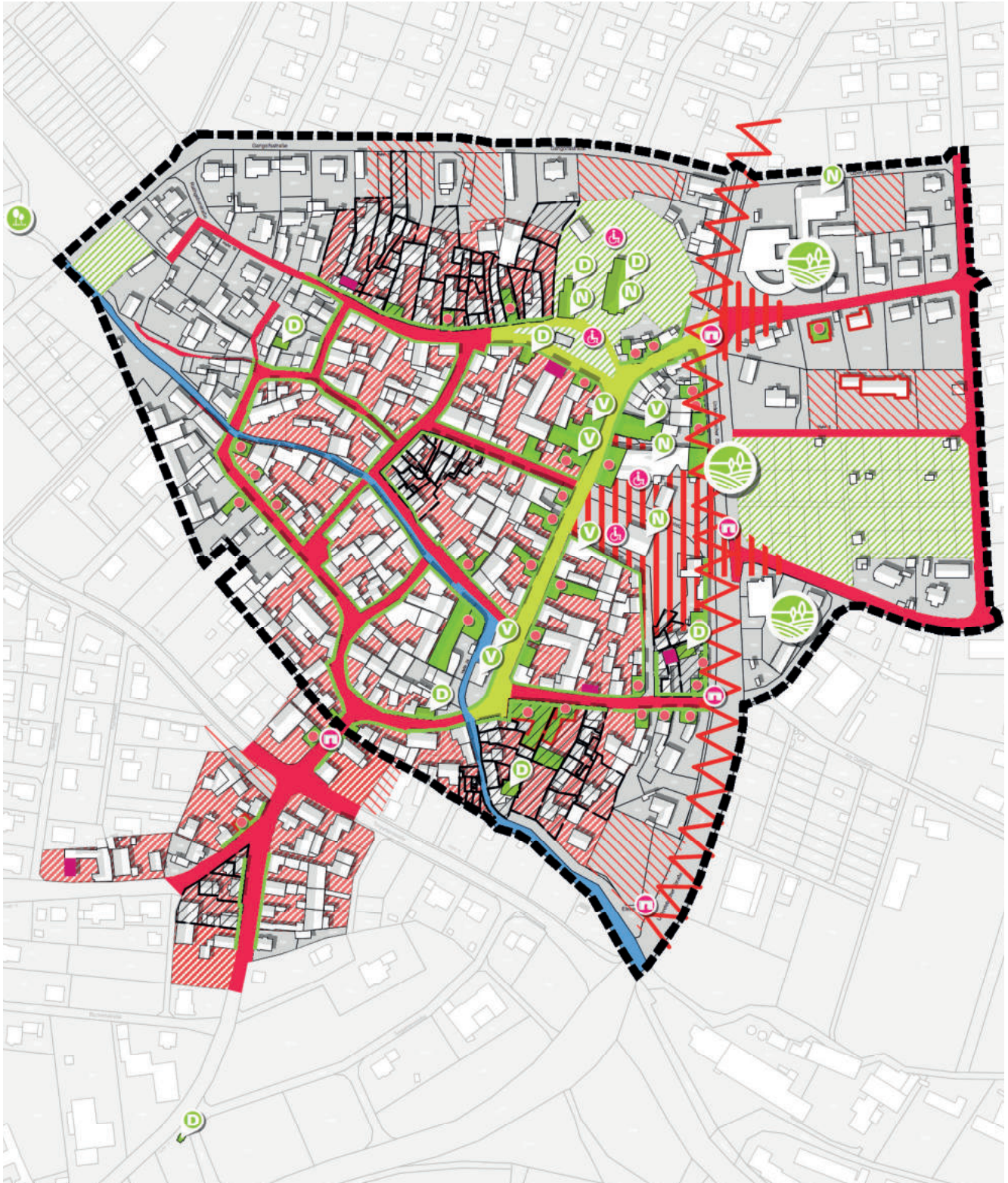
Bewertung der städtebaulichen Situation



Stärken-Schwächen-Analyse
Die Begabungen im Untersuchungsgebiet
Die Missstände im Untersuchungsgebiet











BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION












Stärken-Schwächen-Analyse



Stärken-und-Schwächen-Karte, ohne Maßstab

Stärken-Schwächen-Analyse

-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Erlebbare Raumkanten
-  Gebäude mit öffentlicher Nutzung
-  Überörtlich bedeutsame Einrichtung
-  Versorgung, Einzelhandel und Dienstleistung
-  Attraktiver öffentlicher Raum
-  Innerörtliche Grün- und Freiflächen
-  Freizeitstandort
-  offener Bachlauf im Ort

-  Altortbereiche mit untergenutzten ehem. landwirtschaftl. Hofstellen, hoher Versiegelungsgrad
-  Kleinteilige Parzellenstruktur
-  Untergenutzte innerörtliche Flächen und Baulücken
-  Diffuser Bereich
-  Verkehrsbezogene Gestaltung ohne Aufenthaltsqualität
-  Gebäudeleerstand
-  Erhaltungs- und Gestaltungsmängel ortsbildprägender Gebäude
-  Schlechter baulicher Zustand
-  Unattraktive Altorteingänge
-  Räumliche Barriere
-  Einschränkungen in der Barrierefreiheit

Die Stärken-Schwächen-Karte fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen. Sie dient der Erfassung der Qualitäten und Defizite des Untersuchungsgebietes und der Bewertung der derzeitigen Situation.

Dabei stehen die endogenen Potenziale und Chancen, kurz: die „Begabungen des Ortes“ den städtebaulichen Missständen gegenüber. Diese setzen sich aus räumlichen Problemfeldern und thematischen Problemsituationen zusammen.

Die Stärken-Schwächen-Karte ist eine wichtige Grundlage für die darauf folgende Erarbeitung von Zielen und das Aufzeigen von Handlungsbedarf und Entwicklungschancen.

BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

Die Begabungen im Untersuchungsgebiet



Identität durch baukulturelles Erbe

Das mittelalterlich und frühneuzeitliche Ensemble des Altortes ist noch heute mit seiner Struktur als fränkisches Haufendorf erlebbar und prägt den Ort. Identitätsstiftend sind vor allem die Gebäudedenkmale der topografisch exponiert liegenden barocken Pfarrkirche St. Kilian als Wahrzeichen des Ortes sowie das Valentin-Rathgeber-Haus mit Deutschem Tabakpfeifenmuseum.

Erlebbarer Siedlungsstruktur durch klare Raumkanten

Die typische Raumstruktur in Form der Reihung von meist traufständigen Gebäuden prägt noch heute die im Siedlungsgrundriss ablesbaren Quartiere im Bereich der Marktstraße, Stockgasse und Rathgeberstraße.

Ortsbildprägende Bebauung

Die Typologie fränkischer Hakenhöfe ist vor allem in der Marktstraße noch ausgeprägt. Ortstypisch sind 2-geschossige Hauptgebäude mit steilem Satteldach. Die typische Bauweise ist Fachwerk bzw. Sichtmauerwerk mit rotem Ziegel.

Attraktiver öffentlicher Raum

Teilbereiche in der Marktstraße und am Marktplatz wurden durch Oberflächengestaltung mit Naturstein und Begrünung in den vergangenen Jahren aufgewertet. Der in Teilabschnitten gestaltete Fußweg entlang der Unte-

relsbacher Straße stellt eine attraktive Fußwegeverbindung am östlichen Ortsrand dar.

Biosphärenreservat und Umweltbildung als übergeordnetes Thema

Mit überregional bedeutsamen Einrichtungen wie der Umweltbildungsstätte „Rhöniversum“, der Verwaltungsstelle des UNESCO-Biosphärenreservates Rhön und dem Biosphärenzentrum „Haus der Langen Rhön“ spielt das Thema Umwelt und Rhön vor Ort eine wichtige Rolle.

Zentrale Angebote

Funktional sind es die Angebote für Versorgung, Verwaltung und Kultur, welche die Mittelpunktfunktion des Altortes stärken. Dies sind vor allem die Gebäude um den Marktplatz mit den Rhöner Trachtenstuben, der Elstalhalle sowie dem Rathaus.

Überörtliche Freizeitangebote

Die Freizeitanlage mit Spielplatz im Nordwesten bietet vielfältige Freizeitangebote in Kombination mit Wohnmobilstellplätzen.

Landschaftselement Wasser im Ort

Mit dem offenen Bachlauf der Els durch den Altort ist das Element Wasser ein zentrales und verbindendes Landschaftselement und prägt maßgeblich den öffentlichen Raum.

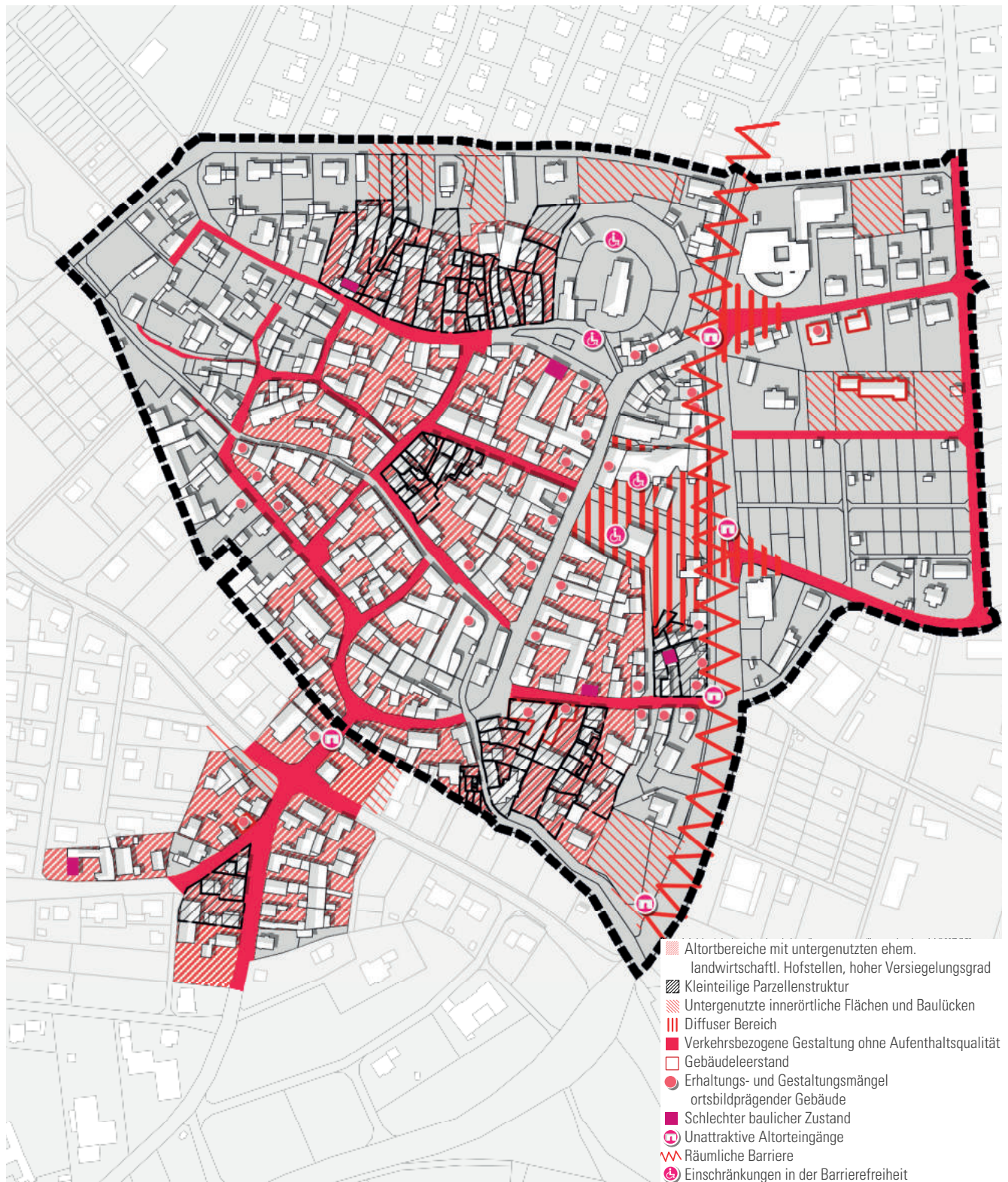
Freiflächen am Ortsrand

Auf Grund der dichten Bebauung finden sich im Altort nur wenige öffentliche Freiflächen vor allem im Bereich des Kirchengrundstücks.

Größere zusammenhängende private Gartenbereiche liegen am östlichen Altortrand sowie nördlich der Freizeitanlage.

BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

Die Missstände im Untersuchungsgebiet



Schwächen-Karte, ohne Maßstab

Hohe bauliche Dichte und hoher Versiegelungsgrad

Vor allem die Altortquartiere im Bereich der Marktstraße, Stockgasse und Rathgeberstraße haben einen hohen Grad an baulicher Dichte und Flächenversiegelung. Hier wird die Wohnumfeldqualität in Bezug auf Belichtung und Belüftung der Gebäude z.T. erheblich beeinträchtigt

Einige dieser Bereiche wie nördlich der Ratgeberstraße und östlich der Wagnerstraße werden darüber hinaus durch eine schmale und verwinkelte Parzellenstruktur in ihrer Entwicklung beeinträchtigt.

Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im Gebäudebestand

Sanierungsstau betrifft viele ortsbildprägende Gebäude, welche sich überwiegend im mittleren und vereinzelt im schlechten Erhaltungszustand befinden.

Gestaltungsmängel durch ortsuntypische Farben, Elemente und Materialien sowie die Gestaltung von Hofeinfahrten beeinträchtigen das Ortsbild.

Leerstand und untergenutzte Scheunen

Der Gebäudeleerstand ist verhältnismäßig gering und betrifft wenige Wohngebäude ehem. landwirtschaftlicher Hofanwesen. Größere leerstehende Einzelobjekte sind die ehem.

Gastwirtschaft „Bayerischer Hof“ in der Marktsraße / Löffestraße sowie die Gebäude der ehem. Bildungsstätte am Gartenweg.

Als untergenutzte Gebäude stellen die zahlreichen ehem. landwirtschaftlichen Scheunen einen Großteil der Baumasse im Altort.

Untergenutzte Freiflächen und Brachen

An den Altorträndern liegen größere untergenutzte Freiflächen wie u.a. nördlich der Kirche an der Gangolfsstraße sowie am Elsweg. Vereinzelte Bauplätze und die Brachflächen am Gartenweg / St.-Kilian-Straße bieten weitere Optionen für Innenentwicklung.

Diffuse Ortseingänge

Die Eingangsbereiche von der Ortsdurchfahrt in den Altort (Kreuzungsbereich Unterelsbacher Straße / Torgartenstraße, Löffelstraße, Marktplatz, Marktstraße sowie der südliche Eingang Vorstadt / Marktstraße) zeigen Mängel in Form von diffusen oder fehlenden Raumkanten und in der Gestaltung durch Oberflächen und Übergängen von privatem zu öffentlichen Anwesen.

Verkehrsbezogene Gestaltung öffentlicher Räume

Die bereits gestaltete Marktstraße mit Marktplatz ist einerseits eine Qualität,

jedoch zeigen sich nach Jahren auch hier Mängel im Bereich der Oberflächenbeschaffenheit und damit der Barrierefreiheit.

Die weiteren innerörtlichen Straßen und Wege sind durch die verkehrsbezogene Oberflächenausführung in Asphalt sowie von Gestaltungs- und Erhaltungsmängeln betroffen. Durch das dicht bebaute Umfeld ist vor allem im Altortbereich die Aufenthaltsqualität für die Bewohner stark eingeschränkt.

Der mittlere bis schlechte Zustand der Fußwege, Umwehrungen und Brückenbauwerke entlang der Els vor allem westlich der Wehtstraße weist weiteren Sanierungsstau auf.

Belastung und Gefahren durch Verkehr

Der Durchgangsverkehr in der Unterelsbacher Straße verläuft zwischen Altort und Siedlungsgebiet und ist daher eine Zäsur im Ortsgefüge.

Für den Fußgänger wird die Querung durch schmale bzw. nicht durchgängige Fußwege sowie großzügige Einmündungsbereiche erschwert.

Eingeschränkte Barrierefreiheit

Mängel und Probleme in Bezug auf die Barrierefreiheit finden sich vor allem in den Zugangsbereichen der öffentlichen Gebäude am Marktplatz und der Kirche.




















Sanierungsziele



Räumlich-funktionales Leitbild



-  Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sichern
-  Ortstypische Raumkanten erhalten
-  attraktive Altortquartiere innen entwickeln
-  Öffentliche Einrichtungen funktional und gestalterisch aufwerten
-  Marktplatz als räumliche und funktionale Mitte stärken und gestalten
-  Innerörtliche Flächenpotenziale aktivieren, Entwicklungsoptionen prüfen
-  Ortstypische Gassen und Straßen gestalten
-  Nutzungs- und Gestaltungskonzepte erarbeiten
-  funktionales Rückgrat des Ortes sichern, gestalten und entwickeln
-  Plätze und Übergangsbereiche gestalten
-  Verbindungen zwischen den örtlichen Institutionen aufwerten und entwickeln
-  Ortseingänge aufwerten
-  Öffentliche Grün- und Freiräume sichern und pflegen
-  Ortstypische Nutzgärten sichern und pflegen
-  Angebote für Freizeit und Naherholung sichern und entwickeln
-  Bauergärten gestalten - Synergien mit Umweltbildungsstätte nutzen
-  Elsbach erlebbar machen und renaturieren
-  Els als innerörtliches Landschaftselement stärken
-  Durchgängige Wegeverbindung entlang des Elsbaches schaffen und aufwerten
-  Barrierefreiheit gewährleisten
-  Ruhenden Verkehr im Altort organisieren

Leitbild Altort

Das Leitbild für den Altort verfeinert die Leitlinien der gesamtörtlichen Ebene und formuliert Ziele für die Entwicklung wichtiger Themenbereiche.

Die Leitlinien für den Gesamtort und das Leitbild für den Altort schaffen so die Grundlage zur Diskussion und Abstimmung aktueller und zukünftiger Projektbausteine und Maßnahmen.

SANIERUNGSZIELE

Räumlich-funktionales Leitbild

Baukulturelles Erbe

Das für den Markt Oberelsbach unverkennbare Gesicht gilt es auch für zukünftige Generationen zu bewahren und nutzbar zu machen.

Vor allem der Bereich um die Marktstraße angefangen von der topografisch herausragenden Kirche St. Kilian mit dem Valentin-Rathgeber-Haus, dem nördlichen Altorteingang bis hin zum im Süden gelegenen Gebäudekomplex des ehem. bayerischen Hofes wird heute noch durch Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude geprägt.

Ziel ist hier möglichst der Erhalt und Förderung der Sanierung bzw. die Ergänzung unter Beibehaltung von Kubatur und Dachform als steiles Satteldach und die Fortführung ortstypischer Bauelemente mit u.a. Ziegelfassade und Fachwerk.

Raumkanten definieren öffentliche Räume

Durch die kompakte Struktur als fränkisches Haufendorf ist der öffentliche Raum im Altortbereich durch bauliche Raumkanten klar definiert.

Diese ortstypischen Räume mit der Reihung fränkischer Hakenhöfe mit giebelständigem Hauptgebäude, der 2-Geschossigkeit und dem steilen Satteldach sollen erhalten und gestaltet werden.

Die Raumkanten sollten darüber hinaus durch die Sicherung und Ergänzung von Toranlagen und Mauern gesichert und ergänzt werden.

Innen vor Außen

Auf Grund der Innenentwicklungspotenziale in den Siedlungsbereichen und an den Rändern des Ortes ist die Innenentwicklung des Altortes primäres Ziel und hat damit grundsätzlich Vorrang vor einer weiteren Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit von Flächen soll die Bevölkerung für das Thema der Innenentwicklung sensibilisiert und aktiviert werden.

Altortquartiere und Scheunen eine Zukunftschance geben

Die Quartiere im Altortbereich bieten trotz hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad vielfältige Perspektiven für die Entwicklung von Wohnraum mit Identität.

Unter dem Ziel der strukturverträglichen Entdichtung und der Entsiegelung von Freiflächen sollen die Quartiere konzeptionell betrachtet und gemeinsam mit den Anwohnern entwickelt werden. Hier sollen die Möglichkeiten durch Ergänzung bzw. Wegnahme von Nebengebäuden in der 2. Reihe, die Umnutzung von Scheunen, die Herstellung einer inneren Erschließung sowie

die Schaffung von grünen Innenbereichen überprüft werden.

Die Baumaßnahmen der Innenentwicklung sollen durch rechtlichen Rahmenbedingungen ermöglicht und durch entsprechende Programme gefördert werden.

Ein Altort mit attraktiven und überregionalen Angeboten

Die öffentlichen Einrichtungen wie die Kirche St. Kilian mit Valentin-Rathgeber-Haus, die Umweltbildungsstätte, das neu sanierte Rathaus und der Gebäudekomplex um die Elstalhalle stärken die Mittelpunktfunktion des Altortes und haben eine wichtige soziale Funktion. Ziele sind hier die zukunftsfähige Gestaltung, Sanierung, Nutzung von Synergien und die Verbesserung der Barrierefreiheit.

Darüber hinaus sollen die Angebote für Gastronomie, Versorgung und Einzelhandel im Zentrum gestärkt werden. Wichtiges Ziel ist hier die fußläufige Erreichbarkeit der Angebote gerade im Hinblick auf ältere Menschen.

Nutzungskonzepte für Einzelbausteine im Altort entwickeln

Unter dem Ziel der Bewahrung, Stärkung und Innenentwicklung des Altortes für Wohnen, Leben, Kultur und Soziales sollen wichtige Einzelbausteine aktiviert und einer neuen Nutzung zu-

Räumlich-funktionales Leitbild

geführt werden. Dies betrifft u.a. das ehem. Barmer-Areal am Gartenweg 5, das Hofanwesen Marktstraße 12, das Areal um das Hofanwesen an der Els Marktstraße 28 sowie das Areal um den ehem. bayerischen Hof in der Löffelstraße 2.

Öffentliche Räume als Aufenthalts- und Kommunikationsräume gestalten

Der Verkehr soll zukünftig ein „Gastrecht“ im Altort genießen. Dies bedeutet in der Gestaltung eine Gleichberechtigung von Fußverkehr und MIV.

Zentraler öffentlicher Raum ist die Marktstraße mit dem Marktplatz als räumlicher Mittelpunkt des Altortes. Gerade dieser Bereich prägt Oberelsbach maßgeblich und auch soll zukünftig als ein unverwechselbarer Raum mit Identität in der Gestaltung fortgeführt werden.

Im dicht bebauten Altort übernimmt der öffentliche Raum die Funktion als Wohnumfeld. Daher kommt der Gestaltung der innerörtlichen Gassen und Wege als Räume für Aufenthalt und Kommunikation eine essentielle Bedeutung vor dem Hintergrund der Innenentwicklung der Altortquartiere zu.

Ziel ist eine einheitliche Gestaltungssprache für die Elemente Stadtböden, Beleuchtung und Stadtmöbel zur



Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sichern - Kirche St. Kilian



Öffentliche Einrichtungen funktional und gestalterisch aufwerten - Umweltbildungsstätte Rhöniversum



Ortstypische Gassen und Straßen gestalten - Marktstraße

SANIERUNGSZIELE

Räumlich-funktionales Leitbild

Schaffung von Identität. Auch soll auf die Barrierefreiheit entsprechendes Augenmerk gelegt werden.

Ortseingänge markieren und Übergänge gestalten

Attraktiv gestaltete Ortseingänge kommen einer Willkommensgeste gleich. Die Markierung der Eingangsbereiche in den Altort durch die Gestaltung öffentlicher Räume dient der räumlichen Erlebbarkeit und der Schaffung von Identität.

Durch die Gestaltung von Übergangsbereichen in der Untereisbacher Straße mit z.B. Belagswechsel und Straßenbäumen soll die Querung erleichtert und die Durchfahrtsgeschwindigkeit reduziert werden.

Weitere Maßnahmen zur Gestaltung von Fuß- und Fahrbahnflächen tragen zur Integration und Organisation der Verkehrsteilnehmer bei.

Ruhenden Verkehr organisieren und Angebote schaffen

Der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum des Altorts soll gestalterisch durch z.B. Straßenbäume eingebunden und organisiert werden.

Die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im Bereich des nördlichen und südlichen Ortsrands sowie am Freizeitbereich im Westen dienen der Umwelt-

bildungsstätte sowie dem Rad- und Wandertourismus. Durch Begrünung sollen diese in den grünen Altortrand gestalterisch mit eingebunden werden.

Information und Beschilderung

Die zentralen Bereiche wie der Marktplatz sowie die potenziellen Parkplätze am nördlichen und südlichen Altortrand haben auch die Funktion als „Willkommensgeste“. Daher kommt der Ausgestaltung der Information und Beschilderung zukünftige Bedeutung zu.

Innerörtliche Freiflächen gestalten

Potenzial für Freizeit und Naherholung bietet vor allem der nordwestlich gelegene Freibereich „Badschutz“ an der Els. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung dieses Freiraums unter dem Ziel Freizeit, Naherholung und Tourismus. Besonders der Bezug zum Wasser ist hier in der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.

Die Pflege der privaten Gartenanlagen und der Gärten am Altortrand sind darüber hinaus ein wichtiges Landschaftselement im Altort.

Els als innerörtlichen Landschaftskorridor sichern und erlebbar machen

Mit ihrem offenen Verlauf durch den südlichen Altort ist die Els ein zentrales und identitätsstiftendes Landschafts-

element im Ort. Die Els als Erlebniselement soll gesichert und zukünftig stärker herausgearbeitet werden. Ziele sind eine durchgängige und begleitende Wegeführung, die Gestaltung und Sicherung von Umwehungen und Brückenbauwerken sowie die Ermöglichung von Antritten ans Gewässer.

Verbindungen von Ort und Landschaft attraktiv gestalten

Die Begrünung im Altort ist ein wichtiger Ansatz zur Ausgestaltung des verbindenden Themas von Umwelt und Natur. Durch die Gestaltung der Verbindungswege zwischen öffentlichen Einrichtungen oder thematischen Gärten trägt dieses Thema konkret im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Die Vernetzung von Ort und Landschaft sowie die Verbindungen zu den Siedlungsbereichen sind darüber hinaus Maßnahmen zur Sicherung der Standortqualität für Wohnen. Hier geht es darum, attraktive Wege zu den Infrastruktureinrichtungen, den Lückenschluss von Fusswegen sowie neue Verbindungen von Rad- und Fußwegen in die umliegenden Landschaftsbereiche und benachbarten Orte zu sichern und zu gestalten.

Räumlich-funktionales Leitbild



Angebote für Freizeit und Naherholung sichern und entwickeln - Der Bereich „Badschutz“



Barrierefreiheit gewährleisten - Bestehender Zugang zur Elstalhalle



„Ruhenden Verkehr im Altort organisieren“ - Potenzialfläche ehem. Friedhofserweiterungsfläche



Projekte und Maßnahmen



Rahmenplan
Projektfeld 1 - „Ortsbausteine und Neue Nutzungen“
Projektfeld 2 - „Ortsbild und öffentlicher Raum“
Projektfeld 3 - „Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit“

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Städtebauliches Rahmenkonzept



Rahmenplan, ohne Maßstab

Das städtebauliche Rahmenkonzept zeigt eine langfristige Perspektive für die abgestimmte Entwicklung des Ortskerns von Oberelsbach, welche den historischen Altort, zentrale öffentliche Räume sowie wichtige innerörtliche Freiräume und Flächenpotenziale für Innenentwicklung umfasst.

Das Rahmenkonzept zeigt die im Dialog erarbeiteten Lösungsvorschläge und Alternativen, wie aus den abstrakten Zielen aus dem Leitbild in räumlichen Schwerpunktbereichen Projekte und Maßnahmen angegangen bzw. weiter vorbereitet werden können.

Es umfasst sowohl kurzfristig umsetzbare, als auch langfristig zu realisierende Projekte und Maßnahmenvorschläge. Dies sind sowohl Maßnahmen im öffentlichen Raum, als auch Ideen zur Stärkung der Gemeinde durch private Maßnahmen. Damit stellt das Rahmenkonzept eine wichtige strategische Grundlage für das zukünftige Handeln der Gemeinde dar.

Das städtebauliche Rahmenkonzept stellt dabei nur eine Momentaufnahme dar und ist kein abschließendes Konzept. Es bedarf somit der kontinuierlichen Fortschreibung und Anpassung entsprechend der weiteren Gemeindeentwicklung.

Dabei können sich neue bzw. alternative Lösungsansätze ergeben, welche jedoch die grundlegenden Ziele des Leitbilds weiterverfolgen sollen.

Handlungsfelder und Projektbausteine

Die Projektvorschläge für die Entwicklung des Altorts sind in drei Handlungsfelder untergliedert:

- Ortsbausteine und Neue Nutzungen
- Ortsbild und öffentlicher Raum
- Verkehr und Mobilität.

In Form von städtebaulichen Testskizzen werden beispielhafte Entwicklungen und Maßnahmen vor Ort aufgezeigt um die vielfältigen Möglichkeiten für den Altort als zukünftigen Raum für Leben und Arbeiten aufzuzeigen. Impulsprojekte sind in Form von Visualisierungen dargestellt. Ziel ist die Motivation der Bürger für eine gemeinsame Gestaltung und Innenentwicklung des Altortes.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Ortsbausteine und neue Nutzungen



Rahmenplan, ohne Maßstab

Nicht dargestellt:



Ortsbausteine und neue Nutzungen

Ortsbausteine und neue Nutzungen:

- 1 Neue Mitte Oberelsbach
- 2 Rahmenplan Innenentwicklung
- 3 Entwicklungsbaustein Gasthof Bayerischer Hof / Schlecker
- 4 Entwicklungsbaustein ehem. Synagoge
- 5 Entwicklungsbereich Umweltbildungsstätte Rhöniversum
- 6 Entwicklungsbereich Barmer Bildungsstätte
- 7 Entwicklungsbereich Bayerische Verwaltungsstelle Biosphärenreservat
- 8 Arrondierung Ortsrand
- 9 Entwicklungsbereich Oberwaldbehringer Straße

Handlungsfeld Ortsbausteine und neue Nutzungen

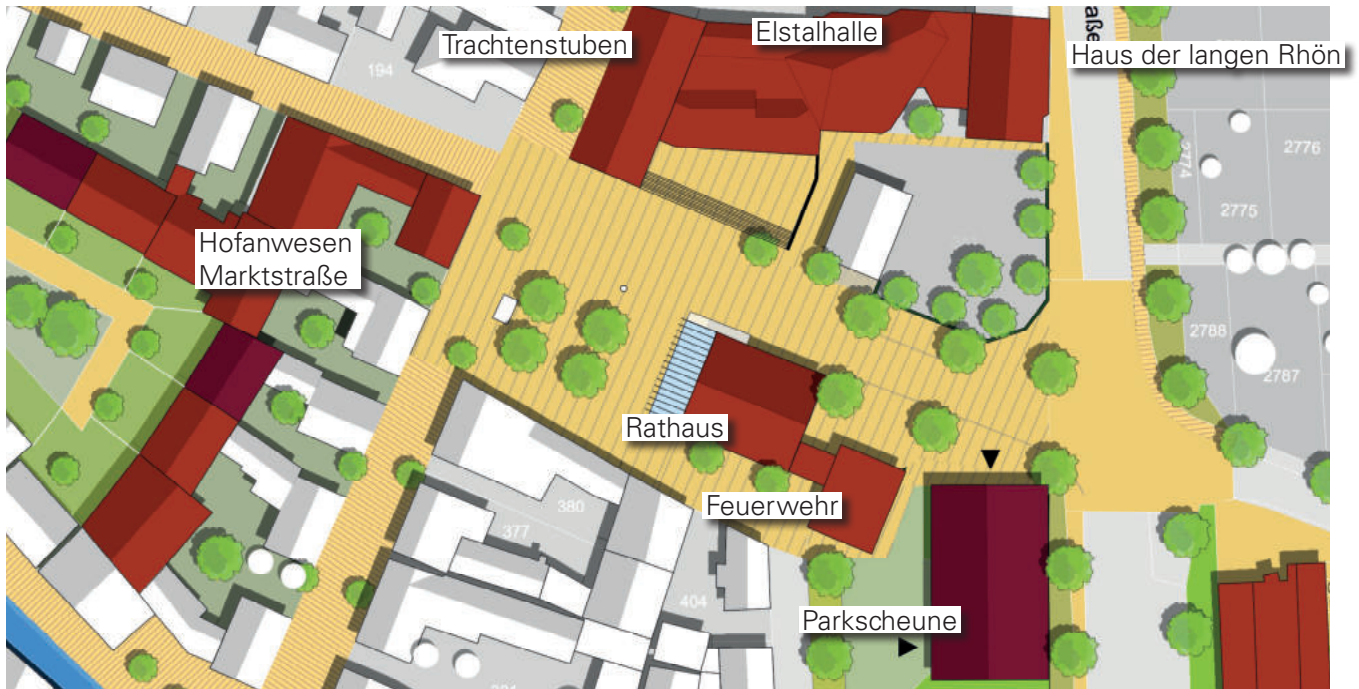
Das Handlungsfeld beschreibt die Ziele für die Sicherung und abgestimmte Entwicklung der Marktgemeinde Oberelsbach als attraktiver Wohnstandort für Alt und Jung mit zentralen Angeboten für Kerninfrastruktur, Versorgung, Kultur und Soziales.

Für dieses Handlungsfeld sind u.a. folgende Oberziele von Bedeutung:

- Identität - typisches Ortsbild bewahren und pflegen
- Flächenreserven nutzen - Innenentwicklungspotenziale im Altort aktivieren und Rahmenbedingungen schaffen
- Ortsmitte gestalten und Mittelpunktfunktion für Kultur und Soziales stärken
- bedarfsgerechte Wohnungsangebote für Alt und Jung entwickeln
- Schaffung von bedarfsgerechten Angeboten für Senioren
- Überörtlich bedeutsame Einrichtungen sichern und in das Ortsgefüge integrieren
- zentrale Angebote für Einzelhandel und Versorgung sichern und entwickeln
- örtliche Gastronomie- und Beherbergungsangebote sichern und qualifizieren und entwickeln

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan

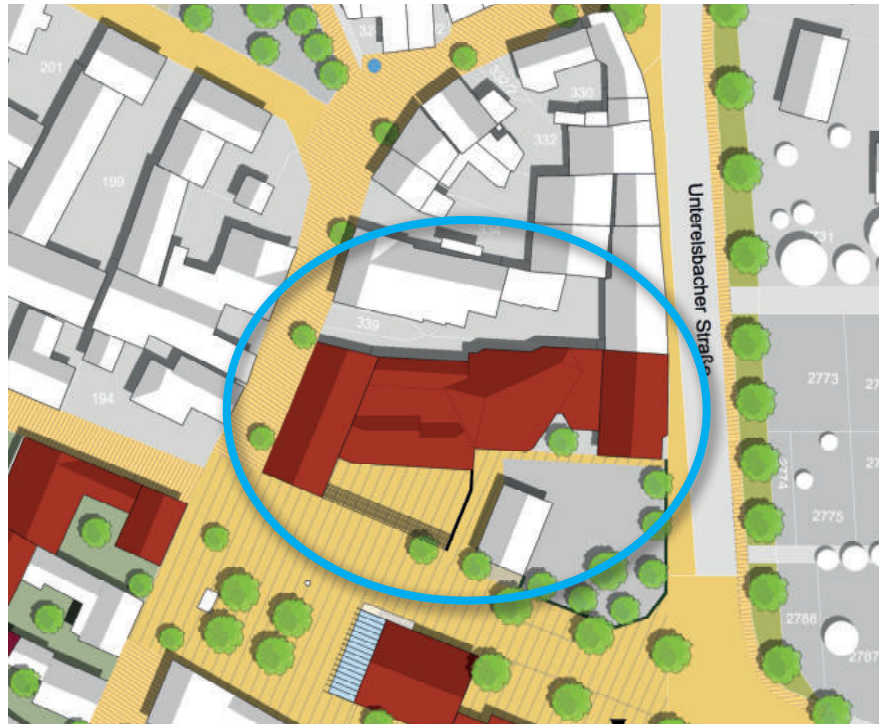


ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich diffuser Raum • Leerstand der Trachtenstuben nach Zwischennutzung durch Verwaltung während Rathausumbau • Privates Anwesen zwischen Elstalhalle, Touristinformation, Marktplatz und Rathaus • Einschränkungen Barrierefreiheit
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> • Leitbild: Kunst, Kultur und Kulinarik • Verknüpfung der Gebäude Rhöner Trachtenstube, Elstalhalle und Haus der Langen Rhön • Hochbaustudie zur Nutzung und Sanierung, Schaffung eines ebenerdigen Zugangs zu den Toilettenanlagen der Elstalhalle bei öffentlichen Veranstaltungen auf dem Marktplatz (Zugänge, Technik, Barrierefreiheit, Energie), Nutzung nachhaltiger Energieversorgung, z. B. Blockheizkraftwerk • Machbarkeitsstudie Hofanwesen Marktstraße • Gestaltungsmöglichkeiten für den Marktplatz als „Veranstaltungsplatz“, Platzbegrünung
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudie Hofanwesen Marktstraße 12 • Machbarkeitsstudie Gebäudekomplex Trachtenstuben + Elstalhalle (Marktstraße 11 + Marktplatz 4)
Grober Kostanansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich privat
Priorität	hoch mittel gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig mittelfristig langfristig

Gebäudekomplex Rhöner Trachtenstuben / Elstalhalle / Haus der Langen Rhön

- Bauliche Analyse: Statik, Technik, Erschließung
- Sanierungskonzept
- Erarbeitung und Bewertung von alternativen Nutzungsszenarien z.B. als öffentliche Nutzung, Gastronomie, Tourismus, etc.
- barrierefreie Verbindung des Gebäudekomplexes über den Marktplatz (als „Gelenk“)
- Attraktive und barrierefreie Gestaltung der Zugänge (Nutzung der Toilettenanlagen der Elstalhalle bei öffentlichen Veranstaltungen auf dem Marktplatz)



Baustein Gebäudekomplex Rhöner Trachtenstuben / Elstalhalle / Haus der Langen Rhön

Hofanwesen Marktstraße 12

- Machbarkeitsstudie Nutzungs- und Sanierungskonzept Gebäude Marktstraße 12, z.B. Kultur, Freizeit, Wohnen, etc.
- in kommunalem Eigentum
- in Umsetzung („Förderinitiative Innen statt Außen“)



Baustein Hofanwesen Marktstraße 12

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Anteil un- bzw. untergenutzter ehem. landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude im Ortskern • teilweise schlechter Erhaltungszustand • teilweise städtebaulich prägnante Gebäude 			
Projektziele / Projektbausteine	<p>Rahmenplan Innenentwicklung für das Sanierungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhebung des Erhalts ortsbildprägender und städtebaulich wichtiger Nebengebäude, Prüfung ortsbildverträglichen Abbruchs von Scheunen im rückwärtigen Bereich • Möglichkeiten und Unterstützung für Gebäudeabbruch, Entsorgung • Aufstellung eines B'Plans für den Altort • Zwischenerwerb von Innenentwicklungsflächen im Altort durch die Kommune • Schaffung innerörtlicher Freiflächen durch Entsiegelung 			
Nächste Schritte	Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzepts als Machbarkeitsstudie mit Aufzeigen von best-practice-Beispielen, Rahmenplan ausgewählter Quartiere und Dialog mit den Eigentümern, z.B. Innenentwicklungswerkstätten, Befragung			
Grober Kostanansatz	50.000 Euro			
Mögliche Förderung	StBauF			
Beteiligte / mögliche Träger	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>öffentlich</td> <td>privat</td> </tr> </table>		öffentlich	privat
	öffentlich	privat		
Priorität	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>hoch</td> <td>mittel</td> <td>gering</td> </tr> </table>	hoch	mittel	gering
hoch	mittel	gering		
Umsetzungszeitraum	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
kurzfristig	mittelfristig	langfristig		

02 Rahmenplan Innenentwicklung

Bsp. Innenentwicklung Quartier Wethstraße

Das Quartier Wethstraße wurde beispielhaft, d.h. ohne tiefere Berücksichtigung von Eigentumsverhältnissen oder tatsächlicher Nutzung, skizziert. Damit sollen generelle Möglichkeiten der Innenentwicklung aufgezeigt werden:

Bestand

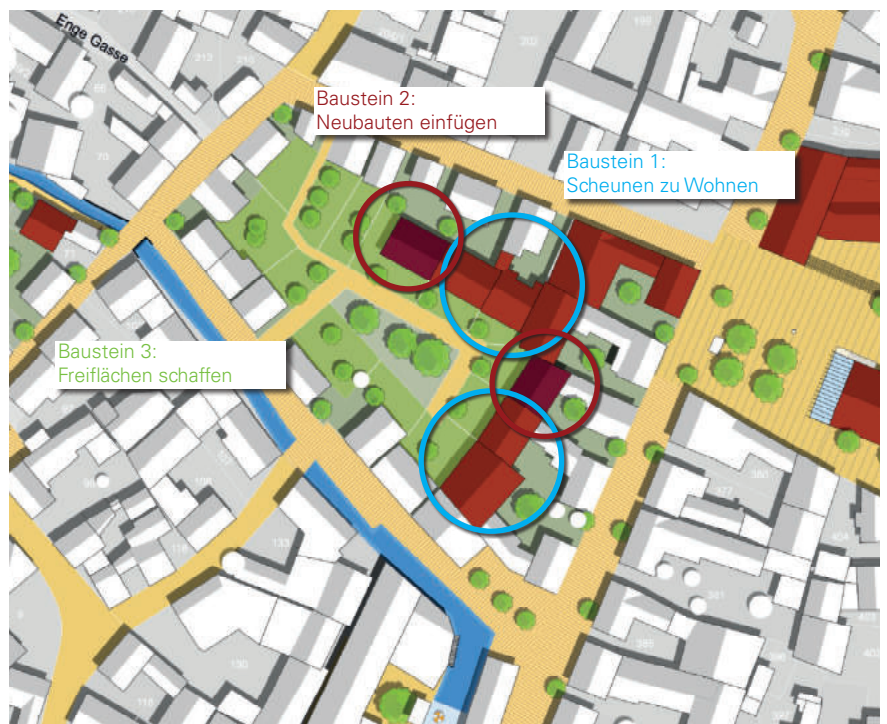
- Innerörtliches Quartier
- sehr hohe Bebauungsdichte durch landwirtschaftliche Nebengebäude im Blockinneren
- sehr hoher Versiegelungsgrad
- Bebauungsstruktur geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen
- Ortsbildprägende Gebäude entlang der Marktstraße

Ziele und Ideen

- Erhalt der historischen Baustruktur und ortsbildprägender Gebäude
- Möglichkeiten der Innenentwicklung durch strukturverträgliche Entdichtung überprüfen
- Schaffung rückwärtiger Gärten und grüner Höfe



Bestandsituation: Quartier Wethstraße ohne Maßstab



Beispielskizze Innenentwicklung: Quartier Wethstraße ohne Maßstab

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

03 Entwicklungsbaustein Gasthof Bayerischer Hof / Schlecker

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



M1:2.000

Bestandssituation

- städtebaulich prägnantes Eckgebäude an der Marktstraße, ehem. Gasthof mit Übernachtungsangebot
- Leerstand, schlechter Erhaltungszustand

Projektziele / Projektbausteine

- Var. A: Gebäudeerhalt
- Erarbeitung eines Nutzungs- und Sanierungskonzepts (z.B. Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten)
 - Nutzungsmöglichkeiten: Tagespflege für Senioren, Senioren WG's in barrierefreien Wohneinheiten, Generationenwohnen
 - Überprüfung der Möglichkeiten für ein Hotel für Naturtourismus z.B. Biohotel
- Var. B: „Grüne Lunge“
- städtebauliche Überprüfung der Schaffung einer innerörtlichen Freifläche
 - Abbruch und Schaffung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität und Deckung des Stellplatzbedarfs der umgebenden Nutzungen im Ortskern

Nächste Schritte

Machbarkeitsstudie, Überprüfung der Möglichkeiten zur Sanierung und Nutzung

Grober Kostanansatz

15.000 Euro

Mögliche Förderung

StBauF

Beteiligte / mögliche Träger

öffentlich

privat

Priorität

hoch

mittel

gering

Umsetzungszeitraum

kurzfristig

mittelfristig

langfristig

03 Entwicklungsbaustein Gasthof Bayerischer Hof / Schlecker



Bestandssituation: Gasthof Bayerischer Hof



Visualisierung: Gasthof Bayerischer Hof

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

04 Entwicklungsbaustein ehem. Synagoge

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



M1:1.000

Bestandssituation

- Leerstand ehem. Synagoge
- schlechter Erhaltungszustand
- Erschließung über einen gemeinsamen Hof von der Marktstraße (Wegerecht)
- Zufahrt südlich über Elsweg
- Gebäude wurde verkauft

Projektziele / Projektbausteine

- Erhaltung der Moses-Tafel und der Gesimse der Fassade im Innenhof
- Empfehlung Rückbau der Fassade zur Els und des Gebäudes in Anlehnung an das historische Gebäude
- Nutzungskonzept (öffentliche Nutzung (z.B. Dorfgemeinschaftshaus, Jugendtreff, Wohnen))
- Kontaktaufnahme mit Eigentümer, evtl. Teilerwerb von Flächen zur Realisierung eines Weges entlang der Els

Nächste Schritte

Gestaltungs- und Sanierungsberatung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms, Grunderwerb

Grober Kostanansatz

nach Umfang

Mögliche Förderung

StBauF

Beteiligte / mögliche Träger

öffentlich

privat

Priorität

hoch

mittel

gering

Umsetzungszeitraum

kurzfristig

mittelfristig

langfristig

05 Entwicklungsbereich Umweltbildungsstätte

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



M1:2.000

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> Hauptzugang Auweg Nebeneingang und Bushaltestelle über Oberer Auweg Nachbargrundstück (Parzelle 1307, Auweg 3) in kommunalem Besitz 			
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinsame Erarbeitung von Zielen mit Umweltbildungsstätte und Ministerium Organisation der Erschließung: Anwohnerweg und Gestaltung Eingangsbereich barrierefrei direkt von seiten des Auwegs wünschenswert Gestaltung des öffentlichen Raums als attraktives Vorfeld Wegeverbindung zur ehem. Barmer-Bildungsstätte 			
Nächste Schritte	Machbarkeitsstudie Entwicklungsoptionen mit Rahmenplan (Erweiterungsoptionen + Erschließung)			
Grober Kostansatz	25.000 Euro			
Mögliche Förderung	StBauF			
Beteiligte / mögliche Träger	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>öffentlich</td> <td>privat</td> </tr> </table>		öffentlich	privat
	öffentlich	privat		
Priorität	<table border="1"> <tr> <td>hoch</td> <td>mittel</td> <td>gering</td> </tr> </table>	hoch	mittel	gering
hoch	mittel	gering		
Umsetzungszeitraum	<table border="1"> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
kurzfristig	mittelfristig	langfristig		

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

06 Entwicklungsbereich Barmer Bildungsstätte

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



M1:2.000

Bestandssituation

- Leerstände am Auweg
- Areal südlich der Gebäude ist ehem. Barmer-Schulungszentrum und ehem. Flüchtlingsunterkunft
- Barmer-Areal kann von Kommune erworben werden

Projektziele / Projektbausteine

- Machbarkeitsstudie (Erweiterungsoptionen für Bildungsstätte Rhöniversum)
- Schaffung von Bauplätzen: „Wohnen am Altort“, z. B. alters- und seniorengerechtes Wohnen, Ferienwohnungen, Monteurzimmer /-wohnungen
- Nutzung nachhaltiger Energien, z.B. Blockheizkraftwerk

Nächste Schritte

Rahmenplan mit Sanierungs- und Nutzungskonzept

Grober Kostanansatz

25.000 Euro

Mögliche Förderung

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

07 Entwicklungsbereich Bayerische Verwaltungsstelle Biosphärenreservat

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



M1:2.000

Bestandssituation

- 2 benachbarte und unbebaute Parzellen südlich der Verwaltungsstelle in Privatbesitz (Eine Parzelle in Erbengemeinschaft (2792), kein Vorkaufsrecht für Kommune)
- Kauf gestaltet sich aufgrund der Erbengemeinschaft schwierig

Projektziele / Projektbausteine

- Möglichkeiten für eine Erweiterung überprüfen
- Gestaltungskonzept
- Schaffung von Stellplätzen
- Schließen der Verbindung Unterelsbacher Str. / Oberwaldbehringer Straße südlich der Verwaltungsstelle

Nächste Schritte

Rahmenplan mit Schwerpunkt Freiflächengestaltung

Grober Kostansatz

nach Umfang

Mögliche Förderung

StBauF

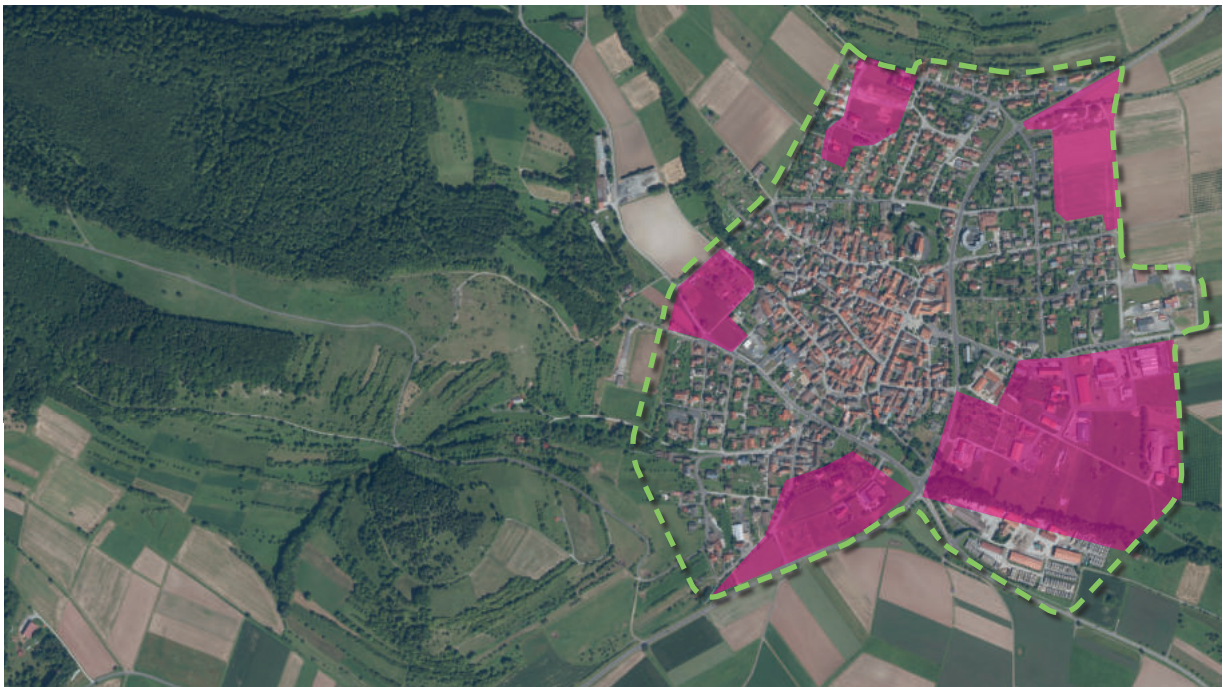
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat	
Priorität	hoch	mittel		gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig		langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

08 Arrondierung Ortsrand

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- ungestaltete Übergangsbereiche von Siedlung zu landwirtschaftlichen Freiflächen
- in die Landschaft ausgreifende Siedlungsflächen
- Innenentwicklungspotenziale durch Baulücken

Projektziele / Projektbausteine

- Gestaltungskonzept Ortsrand zur Definierung des Siedlungskörpers
- Überprüfung Entwicklungsbedarf und Gestaltungsspielräume
- Berücksichtigung der bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen. Deren Entwicklungsmöglichkeit bzw. Bestandsschutz darf durch die Planung nicht gefährdet werden.

Nächste Schritte	Gestaltungskonzept Ortsrand		
Grober Kostanansatz	15.000 Euro		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

09 Entwicklungsbereich Oberwaldbehringer Straße

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- städtebaulich diffuser Bereich im Osten
- dezentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort (tegut, Tankstelle, Autohändler, Busunternehmen)
- Allgemeinarzt / Zahnarzt

Projektziele / Projektbausteine

- städtebaulicher Rahmenplan: Entwicklungsoptionen in Zusammenhang mit den Altortnutzungen prüfen z.B. Lebensmittelversorgung, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung
- Ortränder gestalten
- Oberwaldbehringer Straße als Zufahrt in den Ort gestalten (Kreisstraße)
- tegut Parkplatz öffnen für öfftl. Veranstaltungen?

Nächste Schritte	Rahmenplan		
Grober Kostanansatz	15.000 Euro		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum



Nicht dargestellt:

10

11

12

13

14

19

21

24

25

Rahmenplan, ohne Maßstab

Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum

Ortsbild und öffentlicher Raum

- 10 „Corporate Identity“ - Willkommen in Oberelsbach
- 11 Beschilderungskonzept
- 12 Gestaltungshandbuch
- 13 Gestaltungskonzept öffentlicher Raum
- 14 Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen
- 15 Marktplatz
- 16 Platz an der Els
- 17 Platzbereich Vorstadt
- 18 Platzgestaltung Stockgasse
- 19 Ortseingänge
- 20 Wasser im Ort - Elsbachweg
- 21 Gestaltung von Ortsgassen und Wegen
- 22 Freizeitstandort Badschutz
- 23 Ortsgärten
- 24 Grüne Wegeverbindungen im Altort
- 25 Grüner Ring / Altortrand

Handlungsfeld Ortsbild und öffentlicher Raum

Das Handlungsfeld beschreibt die Ziele für die Sicherung und abgestimmte Gestaltung des Ortsbilds für zukünftige Generationen.

Durch den sensiblen Umgang mit baukulturellem Erbe soll auf die örtliche Bautradition eingegangen und diese möglichst erhalten bzw. zeitgemäß interpretiert werden. Ortsgerechte Gestaltung bedeutet für den Altort Identität, welche durch attraktive öffentliche Räume in Verbindung mit einer ortstypischen Gebäudegestaltung und dem Erlebarmachen der Els im Altort wieder erlangt werden soll.

Für dieses Handlungsfeld sind folgende Oberziele von Bedeutung:

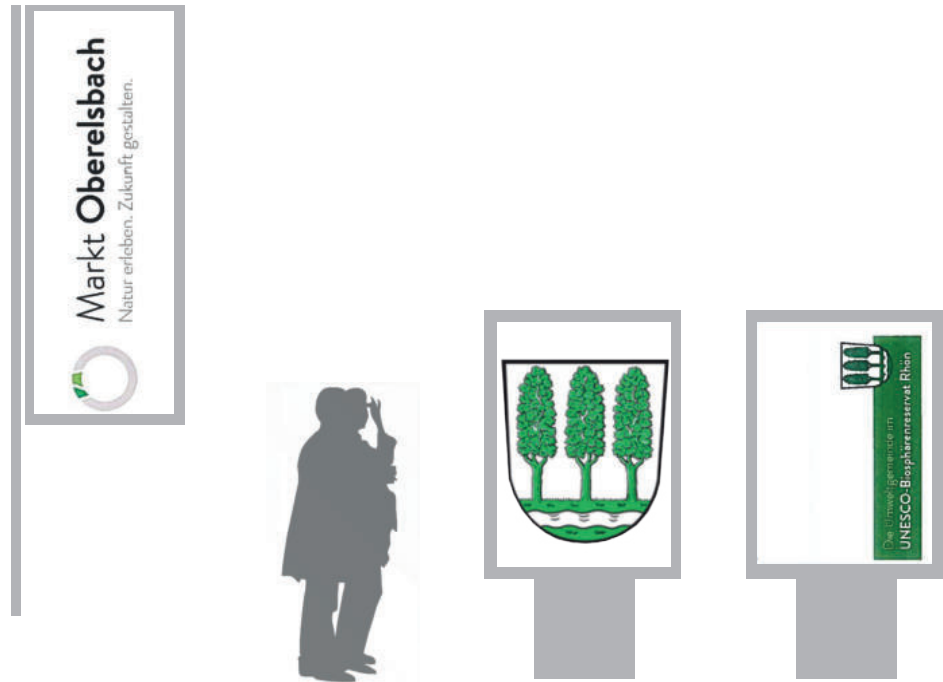
- abgestimmte Gestaltung der zentralen öffentlichen Räume und Plätze als Orte für Aufenthalt und Kommunikation
- Attraktives Ortsbild durch Sicherung der Baustruktur und ortsgerechter Gebäudegestaltung
- Gestaltung und Ergänzung innerörtlicher Wegeverbindungen als attraktive Verbindungen innerhalb des Ortes und in die angrenzenden Siedlungsbereiche
- Gestaltung und Erlebarmachen des Elements Wasser im Ort
- neue Angebote im Bereich der Freizeitinfrastruktur, Naherholung und

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

10 „Corporate Identity“ - Willkommen in Oberelsbach

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation • Kein einheitliches Gesamtkonzept zur Außerdarstellung der Angebote vor Ort (Marketingkonzept)

Projektziele / Projektbausteine • Einheitliches Erscheinungsbild der Öffentlichkeitsarbeit (Verwaltung, Umweltbildungsstätte, Kulturangebote etc.) der Kommune und der vielfältigen Angebote durch eine gestalterische Corporate Identity
 • flexibel einsetzbares und prägnantes Marketinginstrument

Nächste Schritte Corporate Design Gestaltungshandbuch

Grober Kostanansatz 15.000 Euro

Mögliche Förderung

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich			privat
Priorität	hoch	mittel	gering	
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öffntl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> Vielzahl an unterschiedlichen Beschilderungen 			
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Beschilderungskonzepts in Verbindung mit einem CI für die Kommune Beschilderung von Einrichtungen, Wegen und Angeboten z.B. Impulsmaßnahme bei der Gestaltung des Marktplatzes und Fortführung in der weiteren Gestaltung im öffentlichen Raum Wiedererkennung bei Beschilderung von ortsbildprägenden Objekten und Wegen Einheitliche „Willkommensgesten“ an den Ortseingängen Baustein „Erlebbares OEB“: Sehenswürdigkeiten darstellen durch neue Medien, Geocaching, etc. Baustein Themenwege für Tourismus: <ul style="list-style-type: none"> „Blaues Band“ (Thema Els) „Graues Band“ (Thema Basalt) „Weißes Band“ (Thema Schaf) Überprüfung der Einbeziehung der lokalen Betriebe in das Beschilderungskonzept 			
Nächste Schritte	Beschilderungskonzept			
Grober Kostanansatz	15.000 Euro			
Mögliche Förderung	StBauF			
Beteiligte / mögliche Träger	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>öffentlich</td> <td>privat</td> </tr> </table>		öffentlich	privat
	öffentlich	privat		
Priorität	<table border="1"> <tr> <td>hoch</td> <td>mittel</td> <td>gering</td> </tr> </table>	hoch	mittel	gering
hoch	mittel	gering		
Umsetzungszeitraum	<table border="1"> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
kurzfristig	mittelfristig	langfristig		

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

12 Gestaltungshandbuch

Impulsprojekt

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



Bestandsituation



Gestaltungsbeispiel

Bestandsituation	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbildfremde Gestaltung von privaten Gebäuden und Freiflächen im Altort
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsgerechte Gestaltung der privaten Anwesen im Altortbereich fördern • Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs mit motivierenden Ausführungsbeispielen • kommunales Förderprogramm mit Satzung als Fördergrundlage • Sanierungsberatung privater Eigentümer (Beratungsgutscheine) • Empfehlung Haus, Hof, Garten • Umgang mit dem Thema Photovoltaik

Nächste Schritte	Erarbeitung Gestaltungshandbuch mit kommunalem Förderprogramm		
Grober Kostanansatz	25.000 Euro		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

14 Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



Baudenkmäler und Bodendenkmäler im Altort Oberelsbach, ohne Maßstab

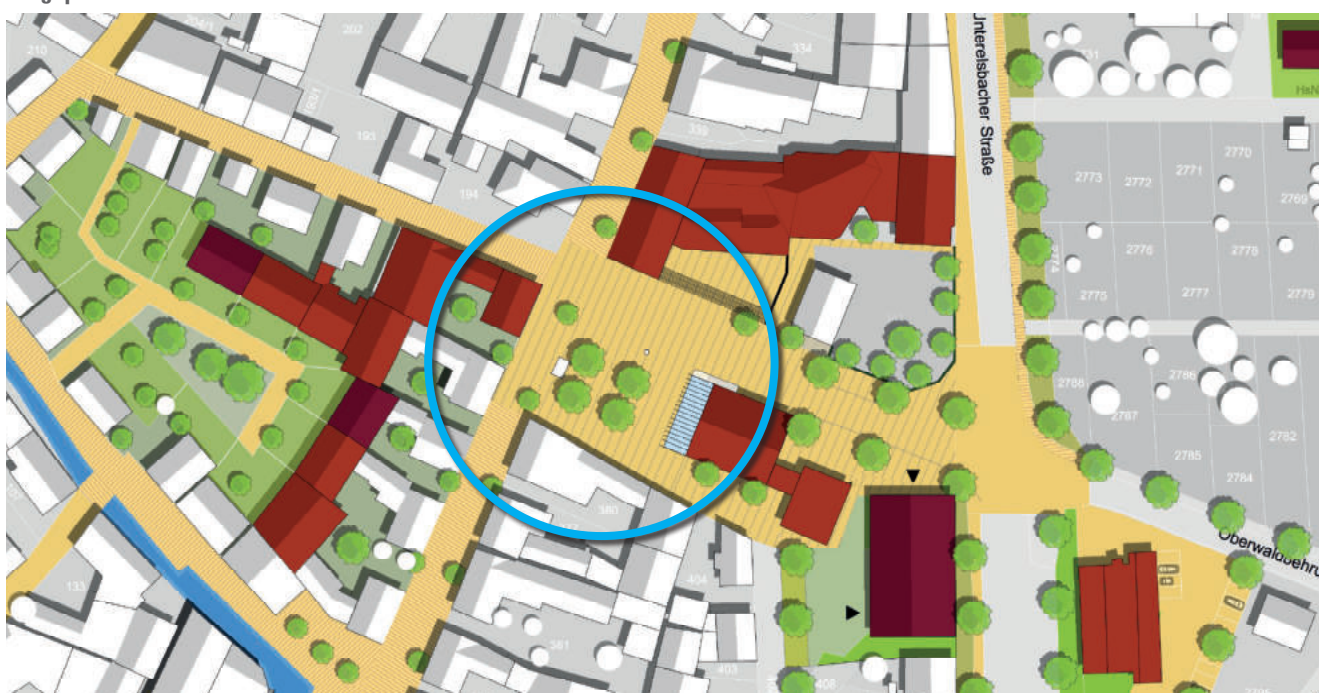
Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • kompaktes Haufendorf • historische bauliche und städtebauliche Bedeutung ist höher, als es die vergleichsweise wenigen Einträge in der Denkmalliste wiedergeben • Umstrukturierungen nach zwei Ortsbränden Ende des 19. Jahrhunderts geben dem Ort ein eigenständiges Gepräge (Backsteingebäude, Ziegelfassade)
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des historischen baulichen Erbes, Sensibilisierung der Anwohner auf historischen Wert ihrer Gebäude • Erarbeitung eines denkmalpflegerischen Erhebungsbogens zur Darstellung der Qualitäten des historischen Altorts mit Bestandsanalyse Ortsstruktur (Lage, Freiraum, Baustruktur früher und heute, hist. Stadträume und -strukturen) und Baustruktur (Gebäudealter, eingetragene Gebäudedenkmal, erhaltenswerte ortsbildprägende Bebauung, archäologische Geländedenkmäler, Fotodatei), Handlungsbedarf, Ziel- und Maßnahmenkonzept, Handlungsempfehlungen, Beteiligung der Bürger • Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen „Topographie des Landkreises Rhön-Grabfeld“ als mögliche Grundlage für den Erhebungsbogen

Nächste Schritte	Erarbeitung denkmalpflegerischer Erhebungsbogen		
Grober Kostanansatz	20.000 Euro		
Mögliche Förderung	StBauf, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (bis zu 80% förderfähig)		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

15 Marktplatz

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öffntl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan

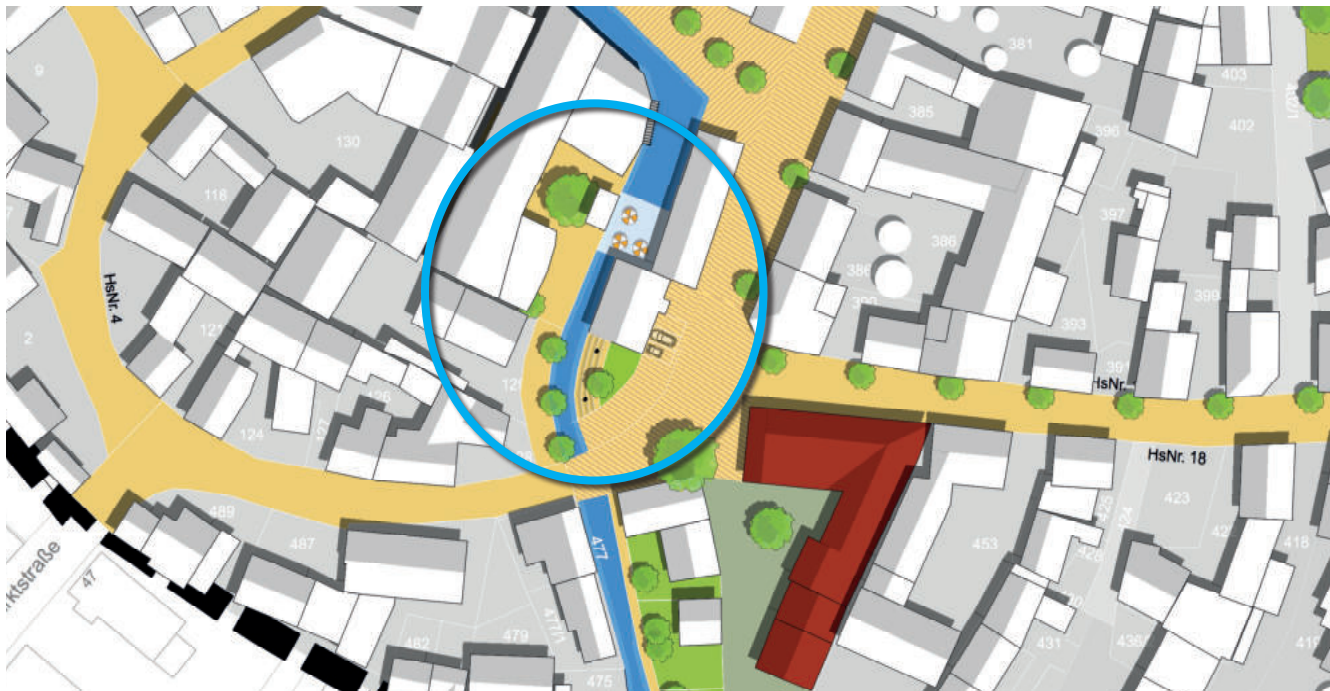


ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Rathaus mit barrierefreier Erschließung außen kein barrierefreier Zugang Elstalhalle, keine zeitgemäße Gestaltung der Außenanlagen 		
Projektziele / Projektbausteine	<p>Schaffung eines attraktiven zentralen öffentlichen Raums für Veranstaltungen, Aufenthalt und Kommunikation:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestaltungskonzept für Marktplatz und angrenzender Straßen (Marktstraße, Steingasse) Gestaltung der Verbindung und Bezüge öffentlicher Gebäude: Rhöner Trachtenstuben / Elstalhalle / Haus der Langen Rhön / Rathaus / Feuerwehrgerätehaus Flächen für Aussengastronomie Integration des Elementes Wasser z.B. Brunnen, Wasserspiel, Überprüfung des Standortes des Brunnens auf dem Marktplatz ggf. versetzen thematischer Bezug zu Valentin-Rathgeber, Trinkwasserspender Überprüfung Lage und Gestaltung der Bushaltestelle Serviceportal für den ÖPNV für z.B. die Info und Anfrage des Rufbusses Organisation des ruhenden Verkehrs im Rathausumfeld Integration der zweckgebundenen Stellplätze für Einsatzkräfte der Feuerwehr am südlichen Marktplatzrand 		
Nächste Schritte	Freiraumplanerischer Wettbewerb		
Grober Kostansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich	privat	
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- Platzbereich an der Marktstraße mit Lage an der Els
- Nutzung als Stellplatzfläche für die Sparkasse

Projektziele / Projektbausteine

- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung eines innerörtlichen Freibereichs mit Zugang zur Els („Valentin-Rathgeber-Platz“ mit Brunnen, Mühlrad an der Els)
- Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Freifläche in Verbindung mit dem Entwicklungsbereich der Scheunen in der Marktstraße / Wethstraße
- Überprüfung des Abbruchs der ehem. Sparkasse
- Falls im Zuge der Maßnahme eine Umgestaltung der Els, der Uferbereiche oder auch das Einbringen eines Wasserrades geplant ist, kann ggf. ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich sein. Die Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld und das Wasserwirtschaftsamt sollten frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

Nächste Schritte

Freiraumplanung

Grober Kostanansatz

nach Umfang

Mögliche Förderung

StBauF

Beteiligte / mögliche Träger

öffentlich

privat

Priorität

hoch

mittel

gering

Umsetzungszeitraum

kurzfristig

mittelfristig

langfristig

17 Gestaltung Platzbereich und öffentlicher Raum Vorstadt

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



Ausschnitt Leitbild Altstadt, ohne Maßstab

Bestandssituation

Areal mit städtebaulichen Missständen:

- Unattraktiver öffentlicher Raum mit verkehrsbezogener Gestaltung
- Mängel in der Bausubstanz
- Leerstandsvermutungen

Projektziele / Projektbausteine

- Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums
- Gestaltung des Altorteingangs
- Aktivierung der Eigentümer zu Erhalt und Sanierung der Bausubstanz
- Überprüfung der Etablierung der Vorstadt als Sackgasse (Schließung der Anbindung an Unterelsbacher Str.)

Nächste Schritte

Gestaltung öffentlicher Raum Vorstadt auf Grundlage des Gestaltungskonzepts öffentlicher Raum

Grober Kostanansatz

nach Umfang

Mögliche Förderung

StBauF

Beteiligte / mögliche Träger

öffentlich

privat

Priorität

hoch

mittel

gering

Umsetzungszeitraum

kurzfristig

mittelfristig

langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

18 Platzgestaltung Stockgasse

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- diffuser und verkehrsbezogen gestalteter öffentlicher Raum
- Straßenraumaufweitung
- Brunnen als Gestaltungselement sitzt verloren im Raum

Projektziele / Projektbausteine

- Attraktive Gestaltung eines innerörtlichen Platzbereiches für Kommunikation und Aufenthalt (Grün, Sitzmöglichkeiten, Einbindung des Brunnens)

Nächste Schritte	Freiraumplanung		
Grober Kostanansatz	ca. 45.000 Euro (Herstellungskosten)		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

18 Platzgestaltung Stockgasse



Bestandssituation: Stockgasse



Visualisierung: Stockgasse

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

19 Ortseingänge

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



Bestandssituation

- verkehrsbezogene Gestaltung der Altorteingänge
- überdimensionierter Straßenraum der Einfahrtstrichter
- Kreuzung Urspringer Straße: kleiner Platzbereich mit Basaltbrunnen mit Aufwertungsbedarf

Projektziele / Projektbausteine

- Willkommensgeste als „Naturfreundliches Oberelsbach“, Modellgemeinde in der Ökomodellregion
- Begrünung der Einfahrten in den Ort durch Straßenbäume z.B. Thema Walnussbäume
- Einrichtung von Blühstreifen im Bereich der Zuwegung zur Umweltbildungsstätte

Nächste Schritte

Detailplanung in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt (Staatsstraße)

Grober Kostanansatz

nach Umfang

Mögliche Förderung

StBauF

Beteiligte / mögliche Träger

öffentlich

privat

Priorität

hoch

mittel

gering

Umsetzungszeitraum

kurzfristig

mittelfristig

langfristig

20 Elsbachweg im Altort

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Verlauf des Elsbachs durch den Altort • sanierungsbedürftige Wege, Stege und Brückenanlagen • Funktionsdefizite bzw. nicht vorhandene Wegeverbindungen entlang des Bachlaufs 									
Projektziele / Projektbausteine	<p>Schaffung einer durchgehenden Wegeverbindung entlang des Bachlaufs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renaturierung • Ufergestaltung • Antritte ans Wasser • Brückensanierung, Sanierung der Umwehrungen • Beleuchtung entlang des Weges • Schaffung von Aufenthaltsbereichen • Ruhebänke entlang des Weges • Grunderwerb zur Realisierung der Wegeverbindung (ehem. Synagoge) • Berücksichtigung der Hochwasserthematik 									
Nächste Schritte	<p>Masterplan Elsbachweg (Wegekonzept mit Trassierung, Zustandsermittlung vorhandener Wege, Konzeption mit Kostenschätzung)</p> <p>Für die Planung wird voraussichtlich ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich werden. Die Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld und das Wasserwirtschaftsamt sollten frühzeitig an der Planung beteiligt werden.</p>									
Grober Kostansatz	15.000 Euro									
Mögliche Förderung	StBauF									
Beteiligte / mögliche Träger	<table border="1"> <tr> <th></th> <th>öffentlich</th> <th>privat</th> </tr> <tr> <td>Priorität</td> <td>hoch</td> <td>gering</td> </tr> <tr> <td>Umsetzungszeitraum</td> <td>kurzfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>		öffentlich	privat	Priorität	hoch	gering	Umsetzungszeitraum	kurzfristig	langfristig
	öffentlich	privat								
Priorität	hoch	gering								
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	langfristig								

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

21 Gestaltung von Ortsgassen und Wegen

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- Verkehrsbezogene Gestaltung einer Vielzahl an Gassen im Altort

Projektziele / Projektbausteine

- Ortsgerechte Gestaltung und Aufwertung des Straßenraums (Beläge, Begrünung durch Bäume, Traufbette, Stadtmöbel, etc.)

Nächste Schritte	Gestaltung der Gassen, Herstellung ortstypischer öffentlicher Räume		
Grober Kostanansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

21 Gestaltung von Ortsgassen und Wegen



Bestandssituation Bornhof



Visualisierung Bornhof

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	Areal mit unterschiedlichen Freizeitnutzungen: <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz • Minigolf • Wohnmobilstellplatz • Kleingartenanlage • Liegewiese mit Pavillon • Zugang zum Elsbach 		
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Stärkung des Freizeitstandorts durch Aufwertung der bestehenden Angebote • Schaffung neuer Angebote, z.B. Wasserspielplatz, Soccer-Court, Calisthenics-Platz • Gestaltung der Gangolfsstraße von der Rhön kommend als Allee mit straßenbegleitendem Parken unter Bäumen • Überprüfung von Grunderwerb und Schaffung von Stellplätzen im Bereich Gangolfsstraße, z.B. Wanderparkplatz mit Tafeln für Wanderwege • Überprüfung der Verlagerung der Wohnmobilstellplätze 		
Nächste Schritte	Neugestaltung des Freizeitstandorts		
Grober Kostanansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung			
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

23 Ortsgärten

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen		Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum				Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> Kleingärten und Freiflächen in der näheren Umgebung des Altortes 				
Projektziele / Projektbausteine	<p>Bereiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> Weiterentwicklung des Bereichs für Freizeit und Tourismus: Gärten, Spielplatz, Minigolf, Wohnmobilstellplatz, etc. Sicherung und Pflege privater Kleingärtenanlage am Ortsrand Sicherung und Pflege privater Kleingärtenanlage am Ortsrand <p>Gartenanlagen in Verbindung mit der Umweltbildungsstätte z.B. Schaugärten, kleine Gartenschau</p> <ol style="list-style-type: none"> Sicherung und Pflege privater Kleingärtenanlage am Ortsrand <p>Generell:</p> <p>Stärkung des sozialen Miteinanders (Begegnungsstätte, Gärten als Gemeinschaftsprojekt, Begegnung Jung und Alt Kindererlebnis- und Bildungsprojekt („Wie Essen entsteht“))</p> <p>Überprüfung der Möglichkeiten der Freiflächengestaltung im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms („Haus, Hof, Garten“)</p>				
Nächste Schritte	Aufwertungsmaßnahmen				
Grober Kostansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung					
Beteiligte / mögliche Träger	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>öffentlich</td> <td></td> <td>privat</td> </tr> </table>		öffentlich		privat
	öffentlich		privat		
Priorität	<table border="1"> <tr> <td>hoch</td> <td></td> <td>mittel</td> <td>gering</td> </tr> </table>	hoch		mittel	gering
hoch		mittel	gering		
Umsetzungszeitraum	<table border="1"> <tr> <td>kurzfristig</td> <td></td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
kurzfristig		mittelfristig	langfristig		

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

24 Grüne Wegeverbindungen im Altort

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsbezogene Gestaltung von öffentlichen Räumen
--------------------------	---

Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines abgestimmten Gesamtkonzeptes • Leitbild: „naturfreundlich“ • Begrünte Wege durch den Ort in Richtung der Umweltbildungsstätte • Patenschaften für Bäume und Grünflächen entlang der Wege zur Umweltbildungsstätte • Innerörtliche Grünflächen z.B. mit Stauden, Grünstreifen, straßenbegleitendes Grün: Blühflächen anlegen, Thema Walnuss
--	--

Nächste Schritte	Gestaltungsmaßnahmen auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes öffentlicher Raum
-------------------------	---

Grober Kostanansatz	nach Umfang
----------------------------	-------------

Mögliche Förderung	StBauf
---------------------------	--------

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich	privat
------------------------------	------------	--------

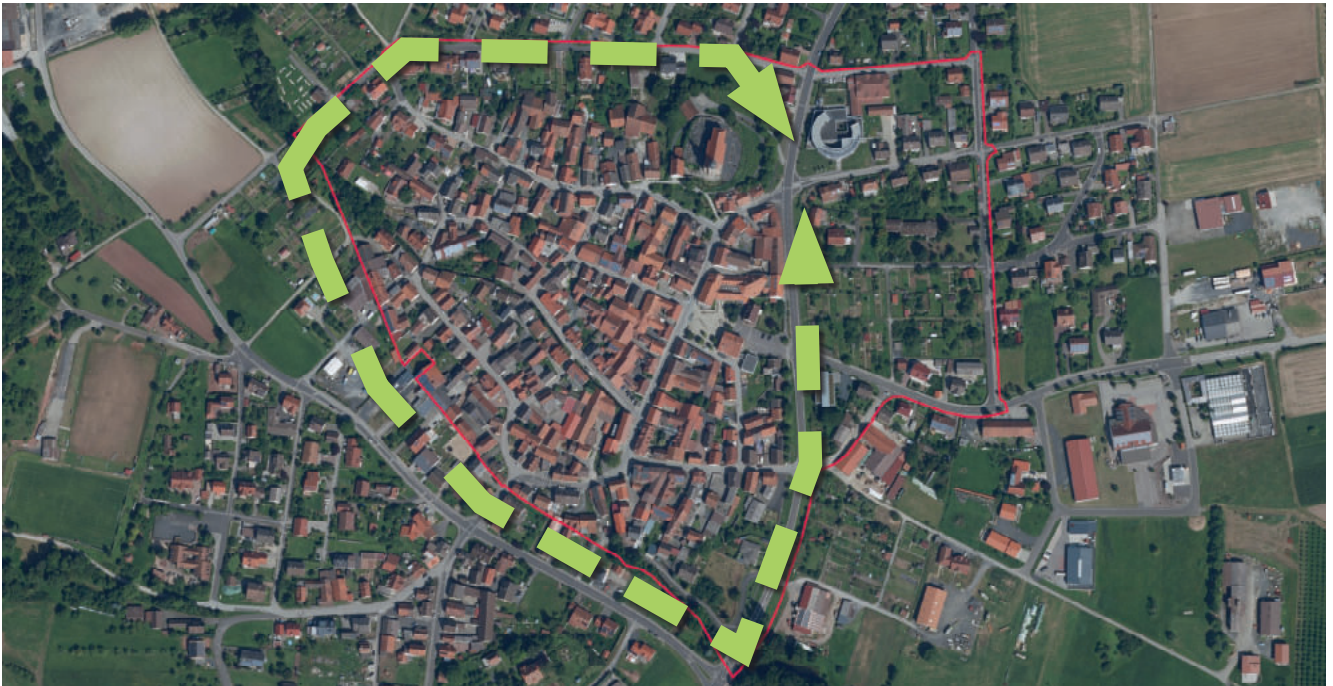
Priorität	hoch	mittel	gering
------------------	------	--------	--------

Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
---------------------------	-------------	---------------	-------------

25 Grüner Ring / Altortrand

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen am ehem. Altortrand welche bereits in Teilen bebaut sind
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> • Erlebbarmachen des Altortrandes durch Gestaltung eines „grünen Rings“ als Puffer zu den angrenzenden Siedlungsbereichen • Einbeziehung des Bereichs entlang der Ortsdurchfahrt • Gestaltung von Flächen für Naherholung, Ortsgärten • Dorfrunde um den Altort mit Infotafeln

Nächste Schritte	Machbarkeitsstudie		
Grober Kostanansatz	10.000 Euro		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Verkehr und Mobilität



Rahmenplan, ohne Maßstab

Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit

Verkehr und Mobilität

- 26 Kreisverkehr Unterelsbacher Straße
- 27 Ortsdurchfahrt Unterelsbacher Straße
- 28 Ruhender Verkehr im Altort
- 29 Parken an der Ganggolfsstraße
- 30 Parken an der Unterelsbacher Straße
- 31 Parken am Marktplatz
- 32 Nachhaltige Mobilitätsangebote
- 33 Rad- und Wanderwege
- 34 Barrierefreiheit im Altort

Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

Das Handlungsfeld beschreibt Ziele und Projektbausteine für die zukünftige Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs und für die Gestaltung von Fußwegen und Radwegeverbindungen.

Ein weiteres Thema stellt die zukunftsweisende Mobilität im Hinblick auf den demographischen Wandel dar. Mobilitätsangebote für immobile Personengruppen in Verbindung mit einem leistungsfähigen ÖPNV sind hier wichtige Handlungsfelder.

Für dieses Handlungsfeld sind folgende Oberziele von Bedeutung:

- Gestaltung und Integration der Ortsdurchfahrt Unterelsbacher Straße in das Ortsgefüge
- Verbesserung der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit durch die Gestaltung von Querungen
- Organisation und Schaffung von neuen Angeboten für den ruhenden Verkehr
- Verknüpfungen zu benachbarten Zentren und Angeboten durch Ausbau des ÖPNV und ergänzenden Mobilitätsangeboten
- Vernetzung und Lückenschluss zu überörtlichen Freizeit- und Tourismuswegen
- Barrierefreie Gestaltung zentraler öffentlicher Einrichtungen und Zugangsbereiche

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

26 Kreisverkehr Unterelsbacher Straße

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> Überhöhte Geschwindigkeiten in der Ortsdurchfahrt Unterelsbacher Str. und Urspringer Str. durch in den Ort einfahrende Kfz
Projektziele / Projektbausteine	<p>Entschleunigung in der Unterelsbacher Straße</p> <p>Kreisverkehr „Franzosenweg + Staatsstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> Entschleunigung Sicherheit / Unfälle klarer Übergang zum Ort Mitte möglich für Grün Symbolik, IC, Willkommen im Volksmund, „Krachkreuzung“ Querungsmöglichkeit für Radwege Richtung Altort entlang der Els
Nächste Schritte	Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zur Eruiierung von Möglichkeiten
Grober Kostanansatz	
Mögliche Förderung	
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich
Priorität	hoch
Umsetzungszeitraum	kurzfristig

27 Ortsdurchfahrt Unterelsbacher Straße

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öffntl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- Verkehrsbezogene Gestaltung der Ortsumgebung bzw. Ortsdurchfahrt welche den Altort und den östlichen Siedlungsbereich trennt

Projektziele / Projektbausteine

- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen prüfen (Staatsstraße)
- Gestaltung von Querungsmöglichkeiten z.B. Umweltbildungsstätte / Verwaltungsstelle / Ortseingang Süd mit Kreisverkehr
- Schaffung von straßenbegleitendem Grün (Straßenbäume, Blühstreifen)
- Bedarf und Schaffung von benachbarten Stellplätzen prüfen

Nächste Schritte Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zur Eruiierung von Möglichkeiten

Grober Kostanansatz

Mögliche Förderung

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

28 Ruhender Verkehr im Altort

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- Eine Vielzahl an Freizeit- und Tourismusangeboten und öffentlichen Nutzungen (Umweltbildungsstätte, Kirche, Haus der langen Rhön) schaffen Stellplatzbedarf im Altort
- Stellplatzmangel bei Großveranstaltungen

Projektziele / Projektbausteine

- Erarbeitung einer Stellplatzbilanz für den Altort und benachbarte Nutzungen wie das Rhöniversum
- Überprüfung geeigneter Standorte und Erarbeitung von abgestimmten Lösungen (Rahmenplan)
- Gestaltung mit wassergebundener Oberfläche bzw. offenem Pflasterbelag
- Möglichkeiten für ein Leitsystem für Parken

Nächste Schritte	Stellplatzanalyse		
Grober Kostanansatz	10.000 Euro		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öffentl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- Freifläche am Altortrand
- in kommunalem Eigentum
- war zurückgehalten als Friedhofserweiterungsfläche (mittlerweile kein Bedarf mehr)

Projektziele / Projektbausteine

- Schaffung eines Parkplatzes auf den Freiflächen vor der Kirchenmauer für Großveranstaltungen und für die Umweltbildungsstätte
- Gestaltung mit wassergebundener Oberfläche bzw. offenem Pflasterbelag
- Barrierefreier Zugang durch eine Rampenanlage von Norden zum „Grünen Friedhof“. Barrierefreie Weiterführung zur Kirche durch Weg zu Valentin-Rathgeber-Haus, Aufzug und Seiteneingang zur Kirche über Rampe
- „Wanderparkplatz“ zur Erschließung der touristischen Potenziale

Nächste Schritte

Detailplanung auf Grundlage der Stellplatzanalyse mit Feinuntersuchung barrierefreier Zugang Friedhof

Grober Kostansatz

nach Umfang

Mögliche Förderung

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

30 Parken an der Unterelsbacher Straße

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



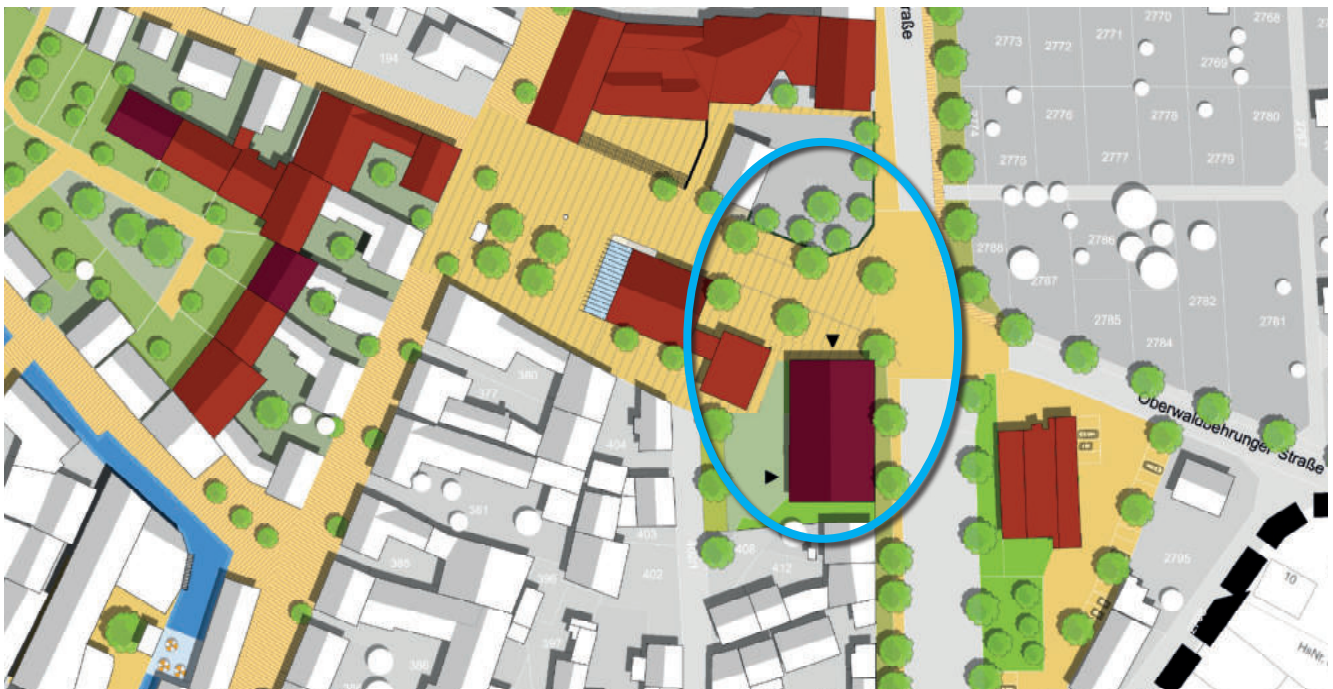
ohne Maßstab

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen im südlichen Altort 		
Projektziele / Projektbausteine	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines Großparkplatzes (attraktiv gestaltet mit Infotafeln, Sitzbänken, Thema „Wanderparkplatz“ durch Lage an Els) • Gestaltung mit wassergebundener Oberfläche bzw. offenem Pflasterbelag • Zufahrt über Unterelsbacher Straße • Fußläufige Wegeverbindung entlang des Elsbachs in den Altort (Marktstr.) • Aufwertung der Fußwegeverbindung entlang der Unterelsbacher Straße zum Marktplatz • Thema Radwege integrieren in Planung (Übergang, Anbindung Radweg Unterelsbach) 		
Nächste Schritte	Grunderwerb Markt Oberelsbach / Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt (Hochwasser)		
Grober Kostanansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

31 Parken am Marktplatz

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



ohne Maßstab

Bestandssituation

- Privates Wohngebäude am Zugang zum Marktplatz

Projektziele / Projektbausteine

- Organisation des ruhenden Verkehrs im Rathausumfeld
- Überprüfung der Schaffung einer Parkscheune im Eingangsbereich des Marktplatzes: Parken im EG, OG mit Nutzungen wie z.B. kleine Wohneinheiten für Jung und Alt, bzw. Nutzungen wie ein Vereinsheim
- Zufahrt über Marktplatz und über Rampe an der Steingasse
- 2 Ebenen, ca. 40 Stellplätze

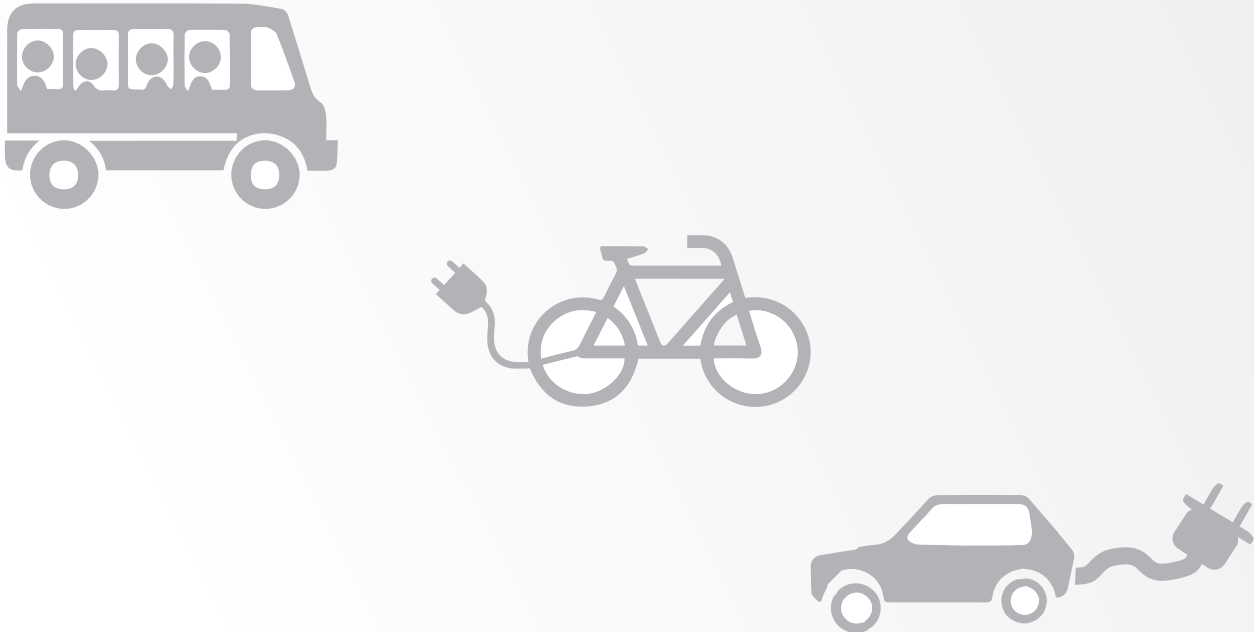
Nächste Schritte	Machbarkeitsstudie Parkscheune		
Grober Kostansatz	10.000 Euro		
Mögliche Förderung	StBauF		
Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

32 Nachhaltige Mobilitätsangebote

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innen-entwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



- Bestandssituation**
- Durchgangsverkehr beeinträchtigt Lebensqualität
 - hohes Aufkommen an Pendler- und Freizeitverkehr

- Projektziele / Projektbausteine**
- Stärkung des Mobilitätsangebots durch:
- Bürgerbus
 - Stärkung von Fahrgemeinschaften, car-sharing
 - Stärkung E-Bike-Infrastruktur
 - ÖPNV-Anbindung von Unternehmensstandorten, bessere Taktung

Nächste Schritte Mobilitätskonzept

Grober Kostanansatz nach Umfang

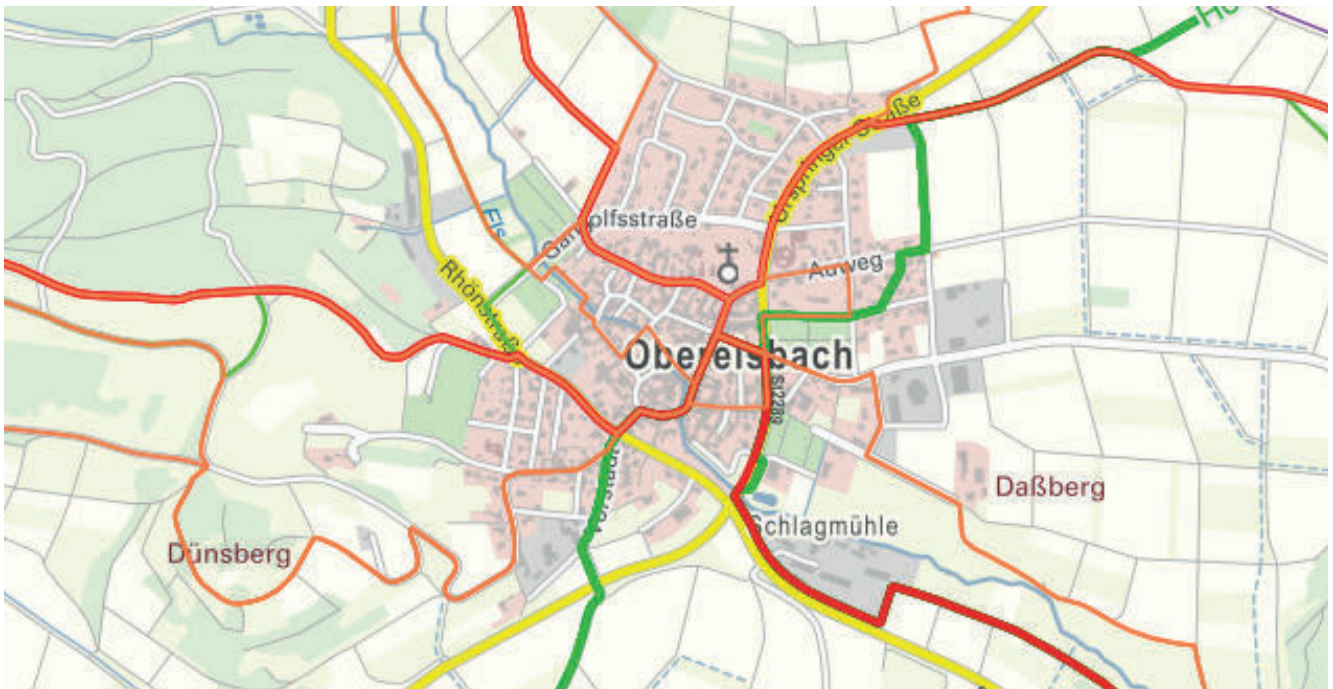
Mögliche Förderung

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

33 Rad- und Wanderwege

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



Bestandssituation

- Bestehendes Rad- und Wanderwegenetz mit Verlauf durch den Altort
- Einige Ortsteile bisher nicht durch Radwege erschlossen

Projektziele / Projektbausteine

- Wege und Routen ausstatten, Lückenschlüsse, Beschilderung
- Thema Mountainbike und E-Bike ausbauen
- Weg zum Basaltsee
- Anbindung Urspringen befestigen
- Verbindung Wethstraße > Minigolf (Els)
- Absprachen mit Rhönklub
- Pflege- und Qualifizierungskonzept in Abstimmung mit beteiligten Akteuren und Nachbargemeinden

Nächste Schritte

Arbeitsgruppe Rad- und Wanderwege zur Eruiierung von Handlungsbedarf und Projektvorschlägen

Grober Kostanansatz

Mögliche Förderung

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

34 Barrierefreiheit im Altort

Projektfeld	Ortsbausteine und neue Nutzungen			Ortsbild, öffentlicher Raum und Freiraum			Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit		
Handlungsfeld	Innenentwicklung	Neues Wohnen	Soziales	Versorgung & Einzelhandel	Kultur & Tourismus	Wirtschaft & Gewerbe	Ortsbild & öfftl. Raum	Verkehr & Barrierefreiheit	Klimagerechte Ortsentwicklung

Lageplan



Bestandssituation

- Demographische Alterung der Bevölkerung
- Barrieren im öffentlichen Raum und öffentlich genutzten Gebäuden

Projektziele / Projektbausteine

- Barrierefreie Gestaltung im Altort Oberelsbach, u.a. Berücksichtigung der Themen: Bewegungsfläche, Begegnungsfläche, Gefälle und Oberflächenbeschaffenheit, Querungen, Zugänge, Begrenzungsstreifen, Leit- und Orientierungssysteme, etc.
- Orientierung an den DIN-Normen 18040-1: Öffentlich zugängliche Gebäude sowie DIN 18040-3: Öffentli-

Nächste Schritte

Vertiefende Erhebungen in Verbindung mit dem Gestaltungskonzept öffentlicher Raum

Grober Kostanansatz

5.000 Euro

Mögliche Förderung

Beteiligte / mögliche Träger	öffentlich		privat
Priorität	hoch	mittel	gering
Umsetzungszeitraum	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Projekt- und Maßnahmenkatalog, Kostenübersicht

Nr.	Projekt	Maßnahme / nächste Schritte	Art der Maßnahme	Klimaschutz	Lage	mögl. Kosten (T) EUR	mögl. Träger	Umsetzungszeitraum		
								kurz 2020- 2024	mittel 2025 - 2029	lang ab 2030
1	Neue Mitte Oberelsbach	Machbarkeitsstudie Hofanwesen Marktstraße 12	V	K	SG	nach Umfang	G	● — ●		
		Machbarkeitsstudie Trachtenstuben / Elstalhalle	V		SG	nach Umfang	G	● — ●		
2	Rahmenplan Innenentwicklung	Machbarkeitsstudie	V		SG	50	K	●		
3	Entwicklungsbaustein Gasthof Bayerischer Hof / Schlecker	Machbarkeitsstudie	V	K	SG	15	P	●		
4	Entwicklungsbaustein ehem. Synagoge	Machbarkeitsstudie	V		SG	nach Umfang	K	●		
5	Entwicklungsbereich Umweltbildungsstätte	Machbarkeitsstudie	V	K	SG	25	G	●		
6	Entwicklungsbereich Barmer Bildungsstätte	Rahmenplan mit Sanierungs- und Nutzungskonzept	V		SG	25	K	●		
7	Entwicklungsbereich Bayerische Verwaltungsstelle Biosphärenreservat	Rahmenplan mit Schwerpunkt Freiflächengestaltung	V		SG	nach Umfang	K	●		
8	Arrondierung Ortsrand	Gestaltungskonzept Ortsrand	V		KO	15	G	●		
9	Entwicklungsbereich Oberwaldbehunger Straße	Rahmenplan	V		KO	15	G	●		
10	„Corporate Identity“ -Willkommen in Oberelsbach	Gestaltungshandbuch Corporate Design	V		GS	15	G	●		
11	Beschilderungskonzept	Beschilderungskonzept	V		GS	15	G	●		
12	Gestaltungshandbuch	Erarbeitung Gestaltungshandbuch mit kommunalem Förderprogramm	V		GS	25	G	●		
13	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum	Erarbeitung Gestaltungskonzept	V		GS	20	G	●		
14	Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen	Erarbeitung Erhebungsbogen	V		SG	20	G	●		
15	Marktplatz	Freiraumplanerischer Wettbewerb	V	K	SG	nach Umfang	G	●		
16	Platz an der Els	Freiraumplanung	V		SG	nach Umfang	K	●		

Nr.	Projekt	Maßnahme / nächste Schritte	Art der Maßnahme	Klimaschutz	Lage	mögl. Kosten (T) EUR	mögl. Träger	Umsetzungszeitraum		
								kurz 2020-2024	mittel 2025-2029	lang ab 2030
17	Gestaltung Platzbereich und öffentlicher Raum Vorstadt	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Vorstadt	V		SG	nach Umfang	G		•	
18	Platzgestaltung Stockgasse	Freiraumplanung	V		SG	45	K		•	
19	Ortseingänge	Detailplanung	V		SG	nach Umfang	G		•	
20	Elsbachweg im Altort	Masterplan	V	K	SG	15	G	•		
21	Gestaltung von Ortsgassen und Wegen	Gestaltung der Gassen	V		SG	nach Umfang	G		•	
22	Freizeitstandort Badschutz	Neugestaltung des Freizeitstandorts	O	K	KO	nach Umfang	G	•		
23	Ortsgärten	Aufwertungsmaßnahmen	O	K	SG / KO	nach Umfang	K		•	
24	Grüne Wegeverbindungen im Altort	Aufwertungsmaßnahmen	O	K	SG / KO	nach Umfang	K		•	
25	Grüner Ring / Altortrand	Machbarkeitsstudie	V	K	KO	10	G		•	
26	Kreisverkehr Unterebischer Straße	Abstimmungsgespräche	V		KO		G		•	
27	Ortsdurchfahrt Unterebischer Straße	Abstimmungsgespräche	V		KO		G		•	
28	Ruhender Verkehr im Altort	Stellplatzanalyse	V		KO	10	G	•		
29	Parkplatz an der Gangolfsstraße	Detailplanung	V		SG	nach Umfang	G		•	
30	Parken an der Unterebischer Straße	Grunderwerb / Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt	V		SG	nach Umfang	G		•	
31	Parken am Marktplatz	Machbarkeitsstudie Parkscheune	V		SG	10	G		•	
32	Nachhaltige Mobilitätsangebote	Mobilitätskonzept	V	K	GS	nach Umfang	G		•	
33	Rad- und Wanderwege	Freizeitwegkonzept	V		GS	nach Umfang	G		•	
34	Barrierefreiheit im Altort	Vertiefende Erhebungen	V		GS	5	G	•		

Art der Maßnahme

- V Vorbereitungsmaßnahmen, z.B. Rahmenplanung, Bebauungsplanung, Gutachten, Wettbewerbe
O Ordnungsmaßnahmen: Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken, Herstellung / Änderung von Erschließungsmaßnahmen, sonstige Ordnungsmaßnahmen
B Baumaßnahmen, z.B. Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Ersatzbauten, sonstige Baumaßnahmen
K Einzelmaßnahmen, die in besonderem Maße dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel dienen

Lage

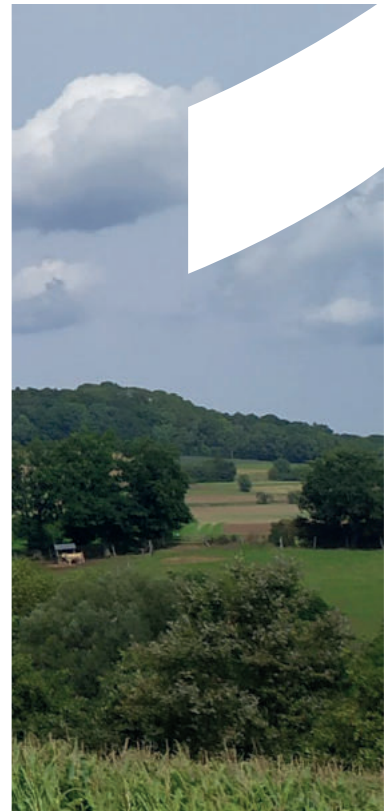
- SG Sanierungsgebiet
KO Kernort
GM Gemeindegebiet

Mögliche Träger

- G Gemeinde
P Privat
K Kooperativ



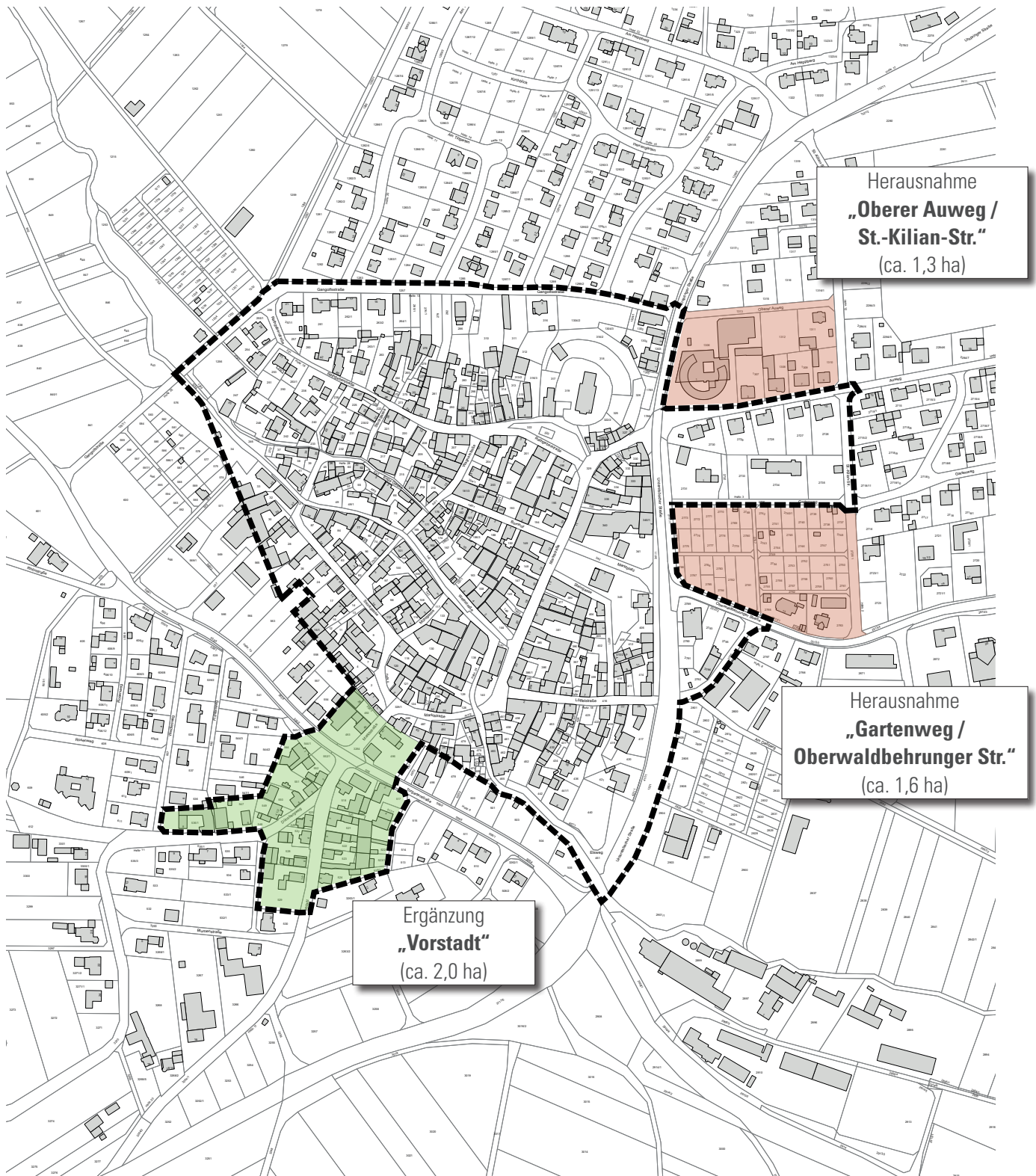
Das Sanierungsgebiet



Empfehlungen: Gebietsumgriff und Begründung Verfahrenswahl

DAS SANIERUNGSGEBIET

Empfehlungen: Gebietsumgriff und Begründung Verfahrenswahl



Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets | M1:5.000

1. Ausgangsbedingungen

Der Markt Oberelsbach beabsichtigt auf Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Vorbereitenden Untersuchungen (ISEK mit VU) die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und als Grundlage für die Beantragung von Mitteln durch die Städtebauförderung. Der Sanierungsschwerpunkt Altort ist durch zahlreiche funktionelle und städtebauliche Missstände geprägt, die nur durch den Einsatz von öffentlichen Mitteln eine Verbesserung erwarten lassen.

Der Bereich der vorbereitenden Untersuchungen umfasst insgesamt 20,8 ha.

2. Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Untersuchungsgebiet eine weitgehend gleichmäßige Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen:

- Das typische Ortsbild zeigt die Struktur eines fränkischen Haufendorfs mit klaren Raumkanten der Hauptgebäude meist giebelständig zum Straßenraum. Es handelt sich oftmals um Hofstellen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in den rückwärtigen Bereichen. Das Ortsbild wird durch Erhaltungs- und Gestaltungsmängel an Gebäuden und Fassaden beeinträchtigt.

Vereinzelte Gebäudeleerstände und absehbare Leerstände sowie vor allem untergenutzte ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude könnten dieses Problem zukünftig verstärken.

- Die Wohnverhältnisse im Altort zeigen Missstände in Bezug auf hohe Bebauungsdichte, den Gebäudezustand, Freiflächenversorgung und Erschließung.
- Der Durchgangsverkehr im Bereich der Unterelsbacher Straße und Urspringer Straße beeinträchtigt die Standortqualität als zukünftigen Raum für Wohnen und Leben erheblich, als räumliche Barriere weist die Ortsdurchfahrt Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit bei Querungen auf.
- Die Gestaltung der Ortseingänge in den Bereichen Umweltbildungsstätte, Marktplatz, Unterelsbacher Str. / Elsweg und Vorstadt weist erheblichen Aufwertungsbedarf zur Schaffung attraktiver Willkommengesten auf.
- Die verkehrsbezogen gestalteten Gassen und Wege im Altort weisen gravierende Erhaltungs- und Gestaltungsmängel auf. Diese öffentlichen Räume werden ihrer Bedeutung und Aufgabe im Altort nicht gerecht und beeinträchtigen dadurch die Wohnumfeldqualität.
- Die innerörtlichen Freiflächen werden ihrer Funktion für Naher-

holung und Aufenthalt nicht gerecht. Dabei handelt es sich vor allem um das Kirchengrundstück, das durch erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der Barrierefreiheit geprägt ist sowie der im Ortsgefüge kaum wahrnehmbare Elsbach.

- Der Bereich Vorstadt weist städtebauliche Mängel auf in Bezug auf Gebäudezustand und überdimensionierte Verkehrsflächen. Er wird seiner Bedeutung als wichtiger Altorteingang nicht gerecht. Es wird darum vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet um diesen Bereich zu ergänzen. Das Areal hat eine Fläche von ca. 2 ha.
- In Teilbereichen liegen keine gravierenden städtebaulichen Missstände vor, sie weisen keine hohe Bedeutung für die Entwicklung des Altorts auf oder sind aus fördertechnischer Sicht nicht relevant für die Städtebauförderung. Es handelt sich dabei um den Bereich Oberer Auweg / St.-Kilian-Straße (ca. 1,3 ha) sowie den Bereich Gartenweg / Oberwaldbehrunger Str. (ca. 1,6 ha). Es wird vorgeschlagen, diese Randbereiche aus dem Umgriff zur Festlegung des Sanierungsgebiets herauszunehmen, um eine zweckmäßige Durchführung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen gemäß § 142 Abs. 1 BauGB zu gewährleisten. Nach Herausnahme der Flächen aus dem

Empfehlungen: Gebietsumgriff und Begründung Verfahrenswahl

Umgriff des Untersuchungsgebiets beträgt die Gesamtfläche des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets ca. 20 ha.

3. Sanierungsziele

Öffentliche Räume mit Identität

- Gestaltung der innerörtlichen Gassen und Wege als Räume für Aufenthalt und Kommunikation durch einheitliche Gestaltungssprache
- Markierung der Eingangsbereiche in den Altort durch die Gestaltung öffentlicher Räume
- Gestalterische Einbindung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum des Altorts
- Gestaltung der Els als Erlebniselement

Baukultur, Innenentwicklung und Stärkung der sozialen Mitte

- Sicherung des baukulturellen Erbes durch Erhalt und Förderung der Sanierung bzw. die Ergänzung unter Beibehaltung von Kubatur und Dachform als steiles Satteldach und die Fortführung ortstypischer Bauelemente mit u.a. Ziegelfassade und Fachwerk.
- Sicherung der ortstypischen Raumkanten im Altort durch Erhalt der Reihung fränkischer Hakenhöfe mit giebelständigem Hauptgebäude, 2-Geschossigkeit und steilem Satteldach sowie der zugehörigen

Toranlagen und Mauern.

- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema.
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten für wichtige Ortsbausteine
- Zukunftsfähige Gestaltung, Sanierung, Nutzung von Synergien und Verbesserung der Barrierefreiheit für öffentliche Einrichtungen
- Schaffung und Erhalt von Angeboten für Gastronomie, Versorgung und Einzelhandel im Zentrum
- Stärkung des Altorts durch strukturverträgliche Entdichtung, Entsiegelung, Umnutzung von Scheunen und Entwicklung von Baulücken.

4. Verfahrenswahl

Die geplanten Maßnahmen liegen überwiegend auf öffentlichen Grundstücken. Modernisierungs- und Nutzungsänderungen im privaten Bereich sollen auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Eine Bodenwertsteigerung als Folge der Sanierung wird durch die geplanten Maßnahmen nicht erwartet. Die Maßnahmen tragen zu einer Stabilisierung der Einwohnerstruktur im Altort bei.

Auf die Anwendung der Vorschriften §§ 152 – 156 BauGB (Ausgleichsbeiträge) kann abgesehen werden. Somit wird eine Behebung der städtebaulichen Mängel nach § 142 Abs. 1 und 4 BauGB

im vereinfachten Sanierungsverfahren vorgeschlagen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll dabei Anwendung finden.

5. Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung und des Stadtbaus zu gewährleisten wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Als Sanierungsziel sollte jedoch ein Zeitraum von max. 10 Jahren angestrebt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

