



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSTHEIM V.D. RHÖN





Gefördert aus Mitteln des Städte-bauförderung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

29.05.2020, aktualisiert am 12.08.2020

Auftraggeber:

Stadt Ostheim v. d. Rhön
Marktstraße 24
97645 Ostheim v.d.Rhön

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 99 13 870
e-mail info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Stadtplanerin
B. Sc. Robin Röhl, Geograph

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien, wenn nicht anders angegeben:
Büro Wegner Stadtplanung

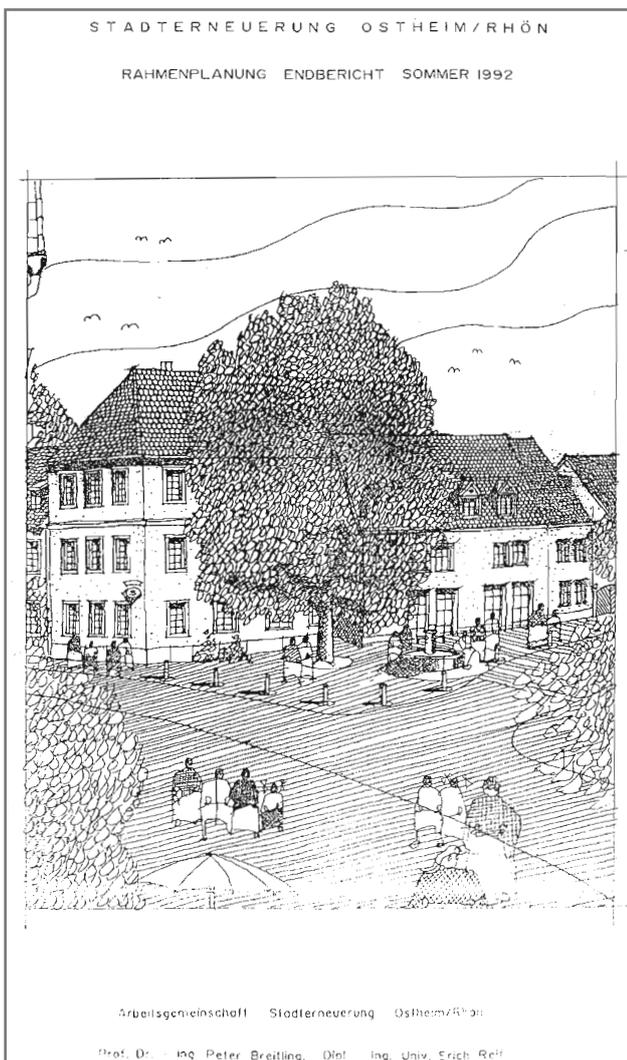
Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenommenen Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung	4	5.2	Städtebauliche Mängel	68
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	4	5.3	Städtebauliche Defizite nach § 136 BauGB	70
1.2	Bisherige Untersuchungen - ILEK	6	5.4	Risiken und Chancen für Ostheim	72
1.3	Lage im Raum	8	6	Entwicklungsleitbild	74
1.4	Überörtliche Planungen	10	6.1	Bewertung der Ziele 1992	74
1.5	Bauleitplanung	11	6.2	Entwicklungsleitbild	78
2	Beteiligung	12	6.3	Entwicklungsleitbild Stadtkern	84
2.1	Beteiligungskonzept	12	6.4	Rahmenplan	86
2.2	Auftaktveranstaltung	14	6.5	Sanierungsziele	87
2.3	Planungswerkstatt	18	7	Maßnahmen	88
2.4	Sonstige Veranstaltungen	22	7.1	Maßnahmen 1992 Zusammenfassung und Bewertung	88
2.5	Bürgerbefragung: Bewertung des Wohnortes	24	7.2	Maßnahmenübersicht	90
2.6	Bürgerbefragung: Veränderungsbereitschaft	30	7.3	Maßnahmenbeschreibung	92
3	Die Stadt Ostheim	34	7.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	116
3.1	Siedlungsentwicklung	34	8	Monitoring und Evaluierung	118
3.2	Siedlungsstruktur	38	9	Anhänge	120
3.3	Infrastruktur	40	9.1	Anhang 1: Bau- und Bodendenkmäler	120
3.4	Demografie	42			
3.5	Potenzialflächen	46			
4	Bestandsanalyse Stadtkern	50		Anlagen	
4.1	Nutzungsstruktur	50	1.	Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Modul 1 - Denkmalwerte, Büro für Bauforschung, Gebäudeinstandsetzung und Denkmalpflege Dr. Matthias Wieser, Sommerhausen vom Mai 2019	
4.2	Grundstücke	52	2.	Kommunales Denkmalkonzept Modul 2 - Handlungsbedarf, Leitlinien und Maßnahmen, Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim vom März 2020	
4.3	Stadtbild und Bausubstanz	54	3.	Einzelhandelskonzept, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH vom 30.04.2019	
4.4	Denkmalschutz	56			
4.5	Verkehr und Öffentlicher Raum	58			
4.6	Grün- und Freiflächen	60			
4.7	Einzelhandel	62			
5	Bewertung	66			
5.1	Städtebauliche Potenziale	66			

1 VORBEMERKUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG



Bericht Planungsgruppe 7, Stuttgart 1990

Vorangegangene Planungen und Untersuchungen

Im Jahr 1992 wurden durch die Arbeitsgemeinschaft Stadterneuerung Ostheim / Rhön (Prof. Dr. Ing. Peter Breitling, München, Dipl. Ing. Univ. Ernst Reif, Unslieben) die Vorbereitenden Untersuchungen und ein Rahmenplanung zur Stadterneuerung erarbeitet.

Es wurden Konzepte für die Themenfelder Verkehr, Grün- und Freiflächen, Denkmalpflege und Gestaltung erarbeitet und ein Maßnahmenkatalog zur Stadtsanierung aufgestellt. Wichtige Maßnahmen waren damals die Gestaltung des Streufers und waserbauliche Maßnahmen an der Streu, Feinuntersuchungen für einzelnen Quartiere sowie die Gestaltung von Plätzen und Straßenräumen.

Als Ergebnis dieser Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Altstadtgebiet von Ostheim als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Einzelne Maßnahmen aus dieser Planung wurden bereits umgesetzt wie z.B. Oberflächenerneuerung von Straßen, Gehwegen und Gassen oder die Gestaltung des Platzes Am Steinig.

Zielsetzung

In Anbetracht des langen Zeitraums seit der ersten Untersuchung sollen nun neue Themenfelder der Ortskernerneuerung wie der demografische Wandel, Leerstandsrisiken und Chancen der Innenentwicklung, die Sicherung der Daseinsvorsorge und des Einzelhandelsangebotes sowie die Anforderungen der Barrierefreiheit an den öffentlichen Raum in die weiteren Planungen mit einbezogen werden.

Mögliche Bereiche mit verstärktem Handlungsbedarf sollen auch räumlich erfasst werden. Die Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes soll überprüft und - wenn nötig - nach den aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

Auch sollen die Bürger durch unterschiedliche Formen der Beteiligung für den Planungsprozess sowie für die Entwicklung ihres Ortes gewonnen werden.

Das ISEK

Die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. Es ist damit ein zentrales Element der Städtebauförderung.

„Ein ISEK schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Ein ISEK zeigt diese Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.“

Aus: „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, eine Arbeitshilfe für Kommunen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Mit dem ISEK, das über den Umgriff Sanierungsgebietes des Stadtkern von Ostheim hinaus auch die Gesamtstadt und die Stadtteile betrachtet und einen handlungsfeldübergreifenden Ansatz verfolgt, werden Potenziale und Defizite der Gemeinde im Dialog mit der Bürgerschaft herausgearbeitet und in verschiedenen Veranstaltungen Entwicklungsziele und Projektideen diskutiert und verdichtet. Es werden Problembereiche für bestimmte Teilgebiete und Themenfelder aufgezeigt und Lösungsansätze erarbeitet.

Im Zeichen neuer globalen Entwicklungen stehen die Kommunen nun vor vielschichtigen Aufgaben, die in eine zeitgemäße und zukunftsfähige Stadtentwicklung einfließen müssen. Zu nennen sind hier vor allem die Globalisierung der Märkte und Internationalisierung der Wirtschaft, wirtschaftlicher Strukturwandel, Geburtenrückgang und Alterung der Gesellschaft, Zuwanderung, veränderte Sozialstrukturen („Singularisierung“), soziale Polarisierung, belastete städtebauliche Strukturen mit Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum, veränderte Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel und weiterer Infrastrukturen („Daseinsvorsorge“), Klimawandel („Klimaschutz und -anpassung“), energetische Stadtsanierung und die Konsolidierung öffentlicher

Ausgaben.

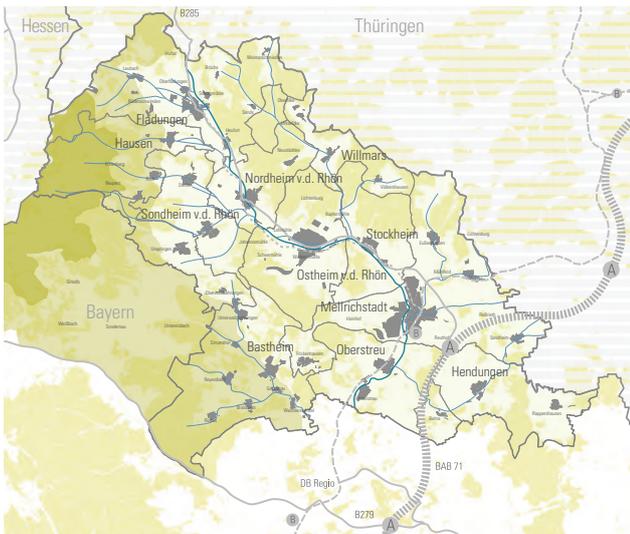
Aufgabe des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Ostheim v.d.Rhön ist es

- die Innenentwicklung zu stärken,
- den Landschaftsraum entlang der Streu weiterzuentwickeln und zu verbessern,
- Teilquartiere in der Stadtmitte vertiefend zu betrachten,
- die Bürger in den Planungsprozess mit einzubeziehen,
- städtebauliche Maßnahmen herauszuarbeiten, die für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geeignet sind,
- im Rahmen der Analyse den städtebaulichen Erneuerungsbedarf herauszuarbeiten und die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zu begründen.

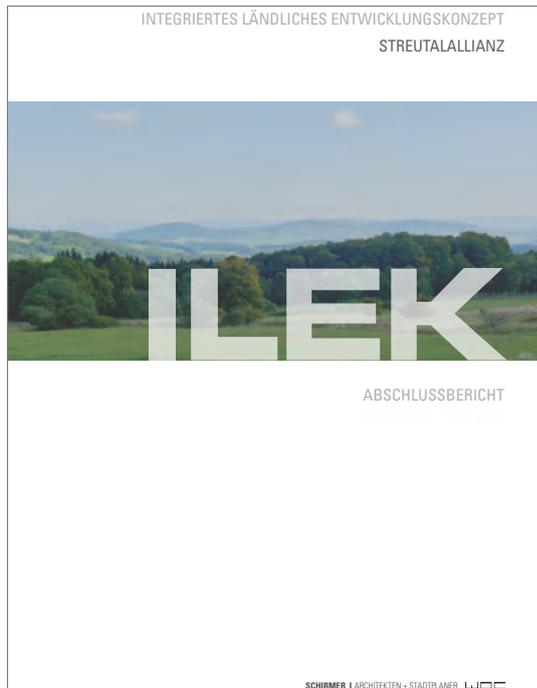
Für den engeren Stadtkern wird das ISEK in der Bearbeitungstiefe Vorbereitender Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB ausgearbeitet mit dem Ziel der Überprüfung der Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes.

Die Themen Einzelhandel und Denkmalschutz haben während der Ausarbeitung des ISEK als wichtig herausgestellt, daher wurden zu diesen Themen vertiefenden Untersuchungen angestellt. Die Ergebnisse des parallel erstellten Einzelhandelsgutachten (SK Standort Kommune) und des Kommunales Denkmalkonzeptes sind Teil des ISEK und in Kap. 4.4 bzw. 4.7 zusammengefasst. Das KDK Modul 1 und 2 sowie das Einzelhandelskonzept sind Anlagen zum ISEK.

1.2 BISHERIGE UNTERSUCHUNGEN - ILEK



Allianzgebiet Streutalallianz



ILEK Streutalallianz

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Streutalallianz

Durch die Büros Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg, und WGF Landschaft, Nürnberg wurde das ILEK Streutalallianz erarbeitet. Mitglieder dieser Allianz sind Bastheim, die Stadt Fladungen, Hausen, Hendungen, die Stadt Mellrichstadt, Nordheim v.d. Rhön, Oberstreu, die Stadt Ostheim v.d. Rhön, Sondheim v.d. Rhön, Stockheim und Willmars.

Im ILEK werden für Ostheim Projekte für die Handlungsfelder Wirtschaft und Arbeit, Wohnen, Innenentwicklung und Ortsbild, Daseinsvorsorge, Kultur und Identität, Tourismus und Naherholung sowie Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Klima entwickelt. Außerdem sind mehrere örtliche Projekte wie z.B. ein kommunales Förderprogramm und verschiedenen Ordnungs- und Neugestaltungsmaßnahmen für die Stadt Ostheim und die Stadtteile Oberwaldbehungen und Urspringen formuliert.

Für Ostheim besonders relevante Maßnahmen sind:

Handlungsfeld Wirtschaft und Arbeit

- A 1 Interkommunales Gewerbeflächenmanagement
- A 2 Gewerbeflächenvermarktung Streutalallianz
- A 4 Digitalisierung und Außendarstellung Versorgung, Einzelhandel und Kleinunternehmen
- A 5 Berufsinformationstage Streutalallianz
- A 6 Gewerbestammtisch Streutalallianz
- A 8 Werkraum Streutalallianz (z.B. Ausstellungsraum Schloss Hanstein oder Markthalle)

Handlungsfeld Wohnen, Innenentwicklung und Ortsbild

- W 1 Innenentwicklungsstrategie Streutalallianz
- W 2 Innenentwicklungsförderung Streutalallianz
- W 6 Besondere Gärten im Streutal (Stadtmauergärten, Kirchenburg)
- W 7 Nachnutzung kommunaler Liegenschaften (Ferienwohnheim Oberwaldbehungen)

Handlungsfeld Dasinsvorsorge

- N 1 Fortschreibung des Nahverkehrsplans
- N 3 Ergänzender ÖPNV in der Streutalallianz
- N 4 Perspektive Streutalbahn
- N 6 Verkehrskonzept belastete Ortslagen
- N 7 Barrierearme Region
- V 1 Perspektive Versorgung und Einzelhandel
- V 3 Grüner Markt
- B 4 Lebenslanges Lernen
- B 5 Bürgerhaus - Treffpunkt für Kultur und Soziales
- J 1 Jugendbefragung und Jugendworkshops
- J 4 Jugendtreffpunkte in der Streutalallianz
- J 8 Ferienprogramm Streutalallianz
- M 3 Gesundheitsregion Streutal
- M 4 Ergänzende Betreuungsangebote für Senioren

Handlungsfeld Kultur und Identität

- K1 Veranstaltungsmeile Streutal

Handlungsfeld Tourismus und Naherholung

- T1 Arbeitsgruppe Kultur und Tourismus im Streutal
- T2 Naturtourismus Streutalallianz
- T3 Allianz-Tourismusinformation
- T6 Masterplan „Die Streu erleben“
- T7 Landmarken im Streutal (Lichtenburg)
- T8 Streutalküche
- T9 Geschichte(n) aus dem Streutal
- T14 Neues Ferienwohnen im Streutal
- T15 Wirtshauskultur Streutal
- T16 Wander- und Radwege im Streutal

Handlungsfeld Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Klima

- L1 Kernwegenetz
- KL1 Zukunft Wasser

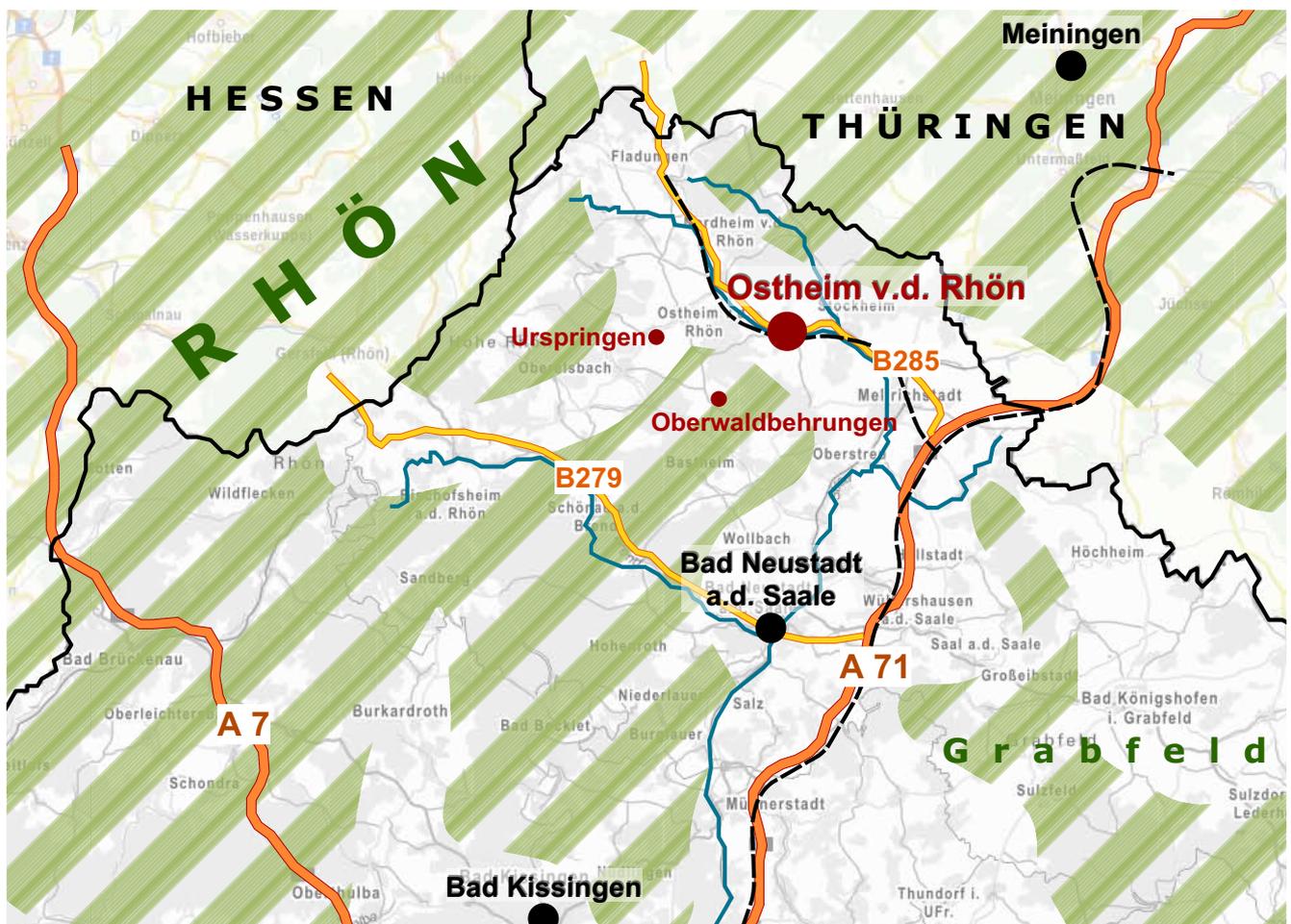
KL2 StreuObstTal

- R1 Der Streutaler
- R2 Auf ein Bier im Rhön-Zügler
- R3 Regional-Laden-Kette
- R4 Online-Markt Regionalprodukte Rhön

Örtliche Projekte für Ostheim, Oberwaldbehungen und Urspringen

- Neuer Lebensraum durch Innenentwicklung
- Bewahrung und Gestaltung historischer Bausubstanz
- Gestaltung öffentlicher Räume
- Infrastrukturmaßnahmen
- „Besonderen Garten“ im Allianzprojekt aktivieren
- Landschaftsfuge als Verbindungsraum entwickeln
- Ländliches Kernwegenetz
- Freizeitkonzept
- Flurneuordnung

1.3 LAGE IM RAUM



Lage im Raum



Streubrücke ind Ostheim



Urspringen

Lage im Raum

Ostheim v.d.Rhön ist eine Stadt im Landkreis Rhön-Grabfeld (Regierungsbezirk Unterfranken) und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim vor der Rhön. Im Nordosten grenzt das Gemeindegebiet an das Bundesland Thüringen, im Westen an Hessen.

Ostheim liegt im oberen Streutal und bildet das Tor zu den östlichen Ausläufern der Hohen Rhön und ist Teil des UNESCO Biosphärenreservates Rhön (Entwicklungs- bzw. Pflegezone). Die Streu (Gewässer 3. Ordnung) durchquert das Stadtgebiet Gebiet von Ostheim von Westen nach Osten. Naturräumlich ist der nördliche Teil der Gemeinde dem östlichen Rhönvorland, der südliche dem Mellrichstädter Gäu zuzuordnen.

Die beiden Orte Oberwaldbehrungen und Urspringen wurden im Jahr 1972 zu Ostheim v.d.Rhön eingemeindet. Ostheim hat im Jahr 2018 3319 Einwohner.

Anbindung Straßennetz

Ostheim liegt nordwestlich der BAB 71 und wird durch die B 285 angebunden, die direkt durch Ostheim hindurch führt. Urspringen ist über die Staatsstraße St 2289, Oberwaldbehrungen über die Kreisstraße NES 27 zu erreichen.

Anbindung ÖPNV

Ostheim wird von den Buslinien 8181 (Oberelsbach - Ostheim - Mellrichstadt, auch über Urspringen) und 8184 (Willmars - Ostheim - Mellrichstadt) angefahren, Oberwaldbehrungen ist über die Linie 8254 (Oberwaldbehrungen - Bastheim - Mellrichstadt) angebunden.

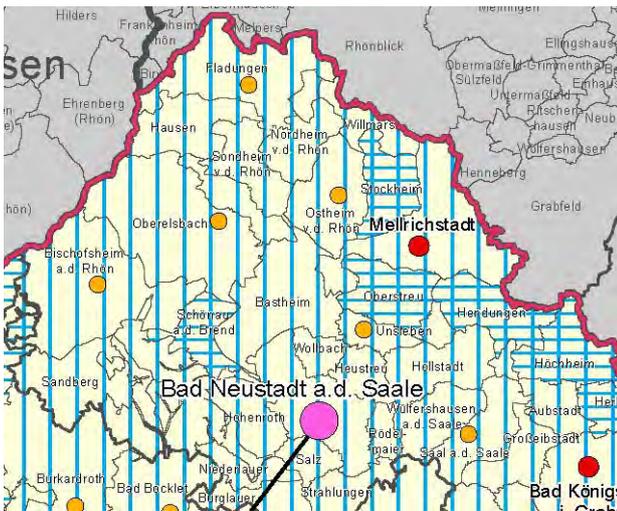
Der nächste Bahnhof ist in Mellrichstadt (ca. 8 km von Ostheim entfernt). Hier verläuft Bahnstrecke Meiningen/Grimmental - Bad Neustadt - Schweinfurt.

Zudem gibt es die Museumsbahn „Rhön-Zügle“, die Fladungen mit Mellrichstadt verbindet und in Ostheim am Bahnhof hält. Die Museumsbahn wird in enger Kooperation mit dem Zweckverband Fränkisches Freilandmuseum Fladungen betrieben.



Oberwaldbehrungen

1.4 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN



Ausschnitt aus dem Regionalplan Main-Rhön (Region 3).

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2013 zählt Ostheim zum allgemeinen ländlichen Raum als Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf. Für diese Räume gilt das Vorrangprinzip. Diese Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (LEP 2.2.24). Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Regionalplan

In der Lesefassung (Stand 1. März 2018) des Regionalplans der Region Main - Rhön (3) ist Ostheim als Grundzentrum dargestellt. Ostheim gehört zum Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

1.5 BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan lässt eine klare räumliche Dreiteilung der Stadt Ostheim deutlich werden: Er stellt für Ostheim den historischen Ortskern als Mischgebiet dar, die neueren Siedlungsflächen im Norden als Wohnbauflächen. Im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet. Diese drei Bereiche sind relativ klar voneinander abgegrenzt.

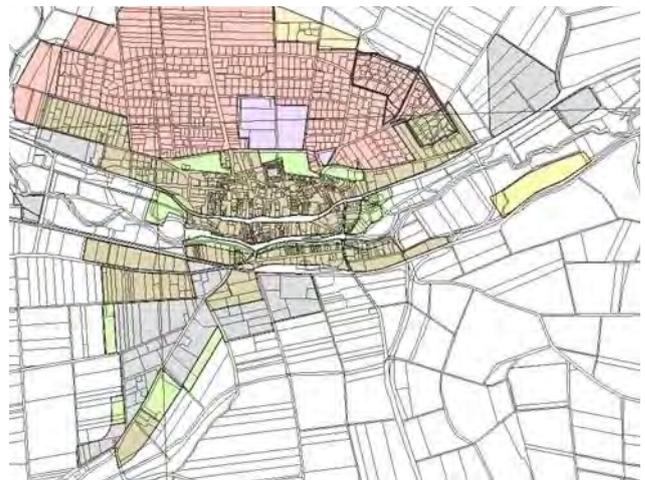
In den beiden Ortsteilen Oberwaldbehungen und Urspringen ist nahezu die gesamte bebaute Ortslage jeweils als gemischte Baufläche dargestellt, auch neuere Wohnsiedlungsgebiete (z.B. im Nordosten von Oberwaldbehungen). Urspringen besitzt noch eine Flächenreserve an Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand.

Bebauungspläne, Satzungen

In Ostheim gibt es innerhalb der Ortslage Bebauungspläne (Allgemeines Wohngebiet) nur für Teilbereiche der Wohnsiedlung im Norden.

In Oberwaldbehungen wurde ein Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes für einen Teil des Ortes aufgestellt.

In Urspringen wurde durch mehrere Ortsabrundungssatzungen (Einbeziehung von Grundstücken in den Innenbereich) Baurecht geschaffen. Bebauungspläne gibt es hier nicht.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Stadt Ostheim)



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Oberwaldbehungen)



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Urspringen)

2 BETEILIGUNG

2.1 BETEILIGUNGSKONZEPT

Beteiligung der Bürger

Prägend für das vorliegende Konzept ist die Entstehung im Dialog mit den Bürgern von Ostheim und den Ortsteilen Urspringen und Oberwaldbehrungen.

Die Ausarbeitung des ISEK beruht neben der fachlichen Arbeit der Planer auf dem Engagement der Bürger und lokalen Akteure und sieht daher eine breite und intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Die Bewohner von Ostheim sollen sich in den Maßnahmen des ISEK wiederfinden und diese künftig mittragen.

Die Bürger sollen die spezifischen Probleme ihres Wohn- oder Arbeitsumfeldes, die Situation des öffentlichen Raums und des Zusammenlebens als ihre eigene Sache begreifen und dazu ermuntert werden, selbst an der zukünftigen Entwicklung ihres Heimatortes mitzuwirken. Die Stärkung des Ortszentrums ist dabei zentrales Thema.

Folgende Termine und Veranstaltungen fanden im Rahmen der Bürgerbeteiligung statt:

- Auftaktveranstaltung am 26.04.2018
- Planungswerkstatt am 19.09.2018
- Schriftliche Haushaltsbefragung im Frühsommer 2018
- Gemeinsame Ortsrundgänge am 08.04.2019 und 26.06.2019
- Vorstellung des Kommunalen Denkmalkonzeptes Modul 1 und Bürgerbeteiligung zum Modul 2 am 06.11.2019
- Abschlusspräsentation der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes am 07.04.2020.

Beteiligung der Aufgabenträger

Zur Projektsteuerung wurde unter Federführung des ersten Bürgermeisters eine Arbeitsgruppe (Steuerungsgruppe) mit einem ständigen Teilnehmerkreis eingerichtet. Diese Steuerungsgruppe setzt sich aus Vertretern der Stadtratsfraktionen, der kommunalen Verwaltung, der Leiterin des Kommunalunternehmens sowie dem Planungsbüro zusammen. Zudem

ist ein Vertreter der Regierung von Unterfranken geladen.

Die Aufgaben der Steuerungsgruppe sind:

- Vernetzung der Akteure-
- Konzeptentwicklung und Prioritätensetzung
- Koordination der Umsetzung des Handlungskonzeptes
- Koordination der Öffentlichkeitsarbeit

Die Steuerungsgruppe unter der Leitung des ersten Bürgermeisters Herrn Waldsachs hatte ihre erste Sitzung am 07.06.2018. Themen dieser ersten Sitzung waren ein Resümee der Auftaktveranstaltung, die Besprechung der ersten Ergebnisse der Bestandsanalyse (Räumlich, sozialräumlich, Potenzialflächen) und die Situation von Ostheim als Einzelhandels- und Tourismusstandort. Zudem wurde des weitere Vorgehen und weitere Termine (z.B. die Planungswerkstatt) besprochen.

Die zweite Sitzung der Steuerungsgruppe fand am 24.04.2019 statt und hatte die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachten sowie des Kommunalen Denkmalkonzeptes zum Thema. Zudem wurde der bisherige Projektverlauf rekapituliert und die noch ausstehenden Termine festgelegt.

Fachgespräche

Am 26.06.2018 fand das erste Fachgespräch in der Tourist - Information Ostheim zum Thema Einzelhandel, Marketing und Tourismus statt. Vertreter aus den Bereichen Tourismus, Stadtmarketing, Einzelhandel und Fremdenverkehr diskutierten zusammen mit dem Planungsbüro Wegner die spezifische Situation in Ostheim.

Das zweite Fachgespräch am 07.10.2019 hatte die Vorstellung des Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) Modul 1 sowie einen Bericht über den Arbeitsstand des KDK Modul 2 zum Thema. Anwesend waren neben den Planer und den Vertretern von Stadtrat und Verwaltung der Stadt Ostheim auch die zuständigen Vertreter des Landesamt für Denkmalpflege, des Landratsamtes und der Regierung von Unterfranken. Diskutiert wurden die Ansätze zur Umsetzung

der Maßnahmen aus dem KDK und eine Beteiligung der Bürger an den Zielen des KDK angeregt.

Klausursitzung des Stadtrates zum Thema Flächenentwicklung

Am 09.10.2018 moderierte des Büro Wegner Stadtplanung, unterstützt von der Landschaftsplanerin Marion Glanz aus Leutershausen, eine Klausursitzung des Stadtrates zum Thema Flächenentwicklung. In dieser Sitzung gab das Büro Wegner dem Stadtrat zunächst grundlegende Informationen zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt und den zur Verfügung stehenden Potenzialflächen. Außerdem wurden Prognosewerte für den künftigen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen vorgestellt. Frau Glanz erläutert die grundsätzlichen Restriktionen für die Baulandentwicklung in Ostheim.

Anschließend diskutieren die Stadträte die grundsätzlichen Ziele für die Stadtentwicklung und sammelte

Ideen für Ostheim, Oberwaldbehörungen und Urspringen.

Abstimmung und Gewichtung der Maßnahmen im Stadtrat

Am 03.12.2019 wurden die Maßnahmen im Rahmen einer Stadtratssitzung vorgestellt. Die Stadträte nahmen eine Priorisierung in kurz-/mittel- und langfristig umzusetzenden Maßnahmen vor, die in die Kosten- und Finanzierungsübersicht übernommen wird.



Schema Beteiligungskonzept

2.2 AUFTAKTVERANSTALTUNG

Die Auftaktveranstaltung fand am 26.04.2018 im Rathaussaal von Ostheim statt. Etwa 25 interessierte Bürger konnten sich über Inhalte und Ablauf des ISEK informieren. Durch das Büro Wegner Stadtplanung wurden die ersten Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalyse vorgestellt.

In einer gemeinsamen Arbeitsphase sammelten die Bürger Stärken und Schwächen, gegliedert nach den Themenfeldern

- Bauen, Wohnen, Stadtbild, Denkmalschutz,
- Einzelhandel, Versorgung, Handwerk, Soziales,
- Freizeit, Tourismus, Grün, Ökologie,
- Verkehr, ÖPNV, Sicherheit, Straßen, Plätze.

Außerdem konnten Themen für die Ortsteile Oberwaldbehrungen und für Urspringen genannt werden.

Thema Bauen, Wohnen, Stadtbild, Denkmalschutz

Was gefällt Ihnen?

- Historischer Ortskern super!
- Gutes Kulturelles Angebot

Was fehlt Ihnen?

- Zu wenig bezahlbare moderne Singlewohnungen speziell in der Innenstadt
- Wasserschutzgebiet nicht mit Gewerbe möglich
- Zebrastreifen für Fußgänger
- Am Ortseingang von Stockheim kommend die alten Gärten weg und einen schönen Parkplatz!
- Platz im Steinig verschönern
- Fehlendes Pflegeheim für Ostheim und Ortsteile
- Fertigstellung der Fußwege im zuletzt erschlossenen Baugebiet (Erschließung vor der Jahrtausendwende)
- Gewerbegebiet erschließen
- Bauplätze
- Fehlendes Konzept für Gewerbeflächen

- Neues Wohngebiet
- Zur Zeit kein Baugebiet zur Verfügung
- Wohnraum
- Angebote für junge Familien
- In 4-5 Jahren wandern noch mehr Familien ab (weil kein Baugebiet vorhanden)
- Bürgermeisterbrunnen versetzen
- Leerstand von Gebäude in der Innenstadt! Gelbes Schloss, Torgasse, Zimmerecke... Möglichkeiten aufzeigen!
- Nicht nur Belebung der Altstadt, auch Ausweisung eines Neubaugebietes
- Im Altstadtbereich Grundstücke zusammenlegen
- Innenstadt: Blumenschmuck an privaten Gebäuden kann verbessert werden
- Bauplätze im Innenstadtbereich
- Gelbes Schloss sanieren
- Sanierung des Sportplatzes an der Schule
- Kein Wasserschutzgebiet!
- Gelbes Schloss zum Altenheim und betreutes Wohnen sanieren
- Sanierungsgebiet im südlichen Bereich des Steinig (Top Lage)
- Zu wenig Angebot an attraktiven Bauplätze für junge Familien und andere
-

Thema Einzelhandel, Versorgung, Handwerk, Soziales

Was gefällt Ihnen?

- Noch gute Einkaufs- und Einzelhandelsmöglichkeiten - soll unbedingt erhalten bleiben
- Noch gute Ärzteversorgung und Apotheken
- Gute ärztliche Versorgung, Apotheken
- Gute Einkaufsmöglichkeiten (Einzelhandel)
- Gute Handwerksbetriebe

- Gastwirtschaften ok, Ambiente!
- Gastronomie
- Die reizvolle Altstadt ist auch bei der Anbringung von Firmenwerbung zu berücksichtigen
- Parkmöglichkeit
- Gastronomie beibehalten
- Gute Einkaufsmöglichkeiten

Was fehlt Ihnen?

- Augenarzt
- Drogerie
- Parkplatz Orgelbaumuseum
- Seniorenheim
- Generationencafe
- Sicherung der örtlichen Versorgung
- Drogeriemarkt
- Altersstruktur der Bevölkerung nutzen und zum Geschäft ausbauen: Alters- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen
- Drohende leerstehende Geschäfte
- Lebensmittelversorgung in der Innenstadt fehlt
- Überalterung mancher Vereine, fehlender Nach-

wuchs

- Keine Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes

Thema Freizeit, Tourismus, Grün, Ökologie

Was gefällt Ihnen?

- Super Wander- und Radfahrmöglichkeiten in Ostheim und Umgebung, super ausgebautes Netz
- Sportangebote
- Stadtbücherei
- Weiterentwicklung Stadtfest / Wurstmarkt und weitere / zusätzliche Angebote
- Viele Feste und Veranstaltungen
- Zahlreiche Freizeitangebote
- Rege Vereinsaktivitäten, ehrenamtliches Engagement ist groß
- Gute Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder von 0 – 10 Jahren
- Viel Leben in der Innenstadt unbedingt erhalten
- Im Sommer: Belebung Steinig
- Tolle kulturelle Angebote: Orgelbaumuseum, Freunde d. Ki.-BM, Chor- und Kirchenkonzerte
- Hallenbad



Auftaktveranstaltung



Auftaktveranstaltung



Auftaktveranstaltung

Was fehlt Ihnen?

- „Dorf“gemeinschaftshaus
- Falls Wasserschutzgebiet kommt wird es Ostheim sehr einschränken
- Tanzberg – bessere Belegung, noch mehr als Mittelpunkt auch für Bürger außerhalb der Altstadt nutzen
- Integration der Lichtenburg in das touristische Angebot
- Attraktivität der Außenfläche v. Schwimmbad
- Zielgruppenspezifisches touristisches Angebot
- Nutzung Tanzberg
- Außenanlage Schwimmbad besser Pflegen – im Sommer zum sonnen und spielen öffnen
- Zu wenig Veranstaltungen für Jugendliche 16 - 20 Jahre
- Fehlende E – Bike – Ladestation
- Tourismusbüro sehr „versteckt“
- Attraktivität für Urlauber steigern
- Freizeitangebote
- Veranstaltungshalle fehlt
- Rundweg zum Inlinern, Radfahren mit kleinen Kindern
- Neugestaltung / Modernisierung des Tretbeckens

Verkehr, ÖPNV, Sicherheit, Straßen, Plätze

Was gefällt Ihnen?

- Dass es keine Umgehungsstraße gibt
- Marktstraße als Lebensader der Innenstadt positiv für Geschäft und Gastronomie
- Gute Parksituation in der Innenstadt
- Brunnen und Denkmäler
- Günstige Parkmöglichkeiten für Kunden und Gäste

Was fehlt Ihnen?

- Umgehungsstraße fehlt
- Parkmöglichkeiten am östlichen Stadteingang schaffen, z.B. für Orgelbaumuseum und Anlieger
- ÖPNV
- Bitte prüfen, ob man den Schwerlastverkehr aus der Innenstadt herausbringen kann
- Positionierung des Ortsschildes Richtung Stockheim nach der Kreuzung (Kreuzung = Unfallschwerpunkt)
- Fußgängerweg an der Umgehungsstraße
- Öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr schlecht
- Markantes „Zentrum“ fehlt

Themen für Oberwaldbehörungen

Was gefällt Ihnen?

- Bäckerei
- Schullandheim
- Dorfkneipe
- Dorfgemeinschaftshaus
- Intakte Dorfgemeinschaft
- Natur
- Ferienhausgebiet

Was fehlt Ihnen?

- ÖPNV
- Dorfflurbereinigung
- Breitband
- Beleuchtung Kirchweg
- Drohender Leerstand

Themen für Urspringen

Was gefällt Ihnen?

- Gastronomie
- Historischer Ortskern
- Schöne dörfliche Struktur

Was fehlt Ihnen?

- Fehlender Dorfladen
- ÖPNV
- Leerstand
- Skilift

2.3 PLANUNGSWERKSTATT

Am 19.09.2018 fanden sich ca. 60 Bürger aus Ostheim, Oberwaldbehrungen und Urspringen im Ratssaal zur Planungswerkstatt ein.

Das Planungsbüro Wegner Stadtplanung informierte über die Ergebnisse der Bewohnerbefragung und gab eine Kurzzusammenfassung der Bestandsanalyse.

Herr Wegner stellte die geplanten Arbeitsgruppen mit ihren Themen vor. Die Bürger konnten sich jeweils einer Arbeitsgruppe anschließen. Bereits aus der Auftaktveranstaltung hervorgegangene Ideen und Vorschläge wurden dabei aufgegriffen und der Gruppenarbeit zugrunde gelegt.

Die Arbeitsgruppen sind im Einzelnen:

- Arbeitsgruppe A: Ortsbild, Bauen, Wohnen
- Arbeitsgruppe B: Einzelhandel, Infrastruktur und Soziales
- Arbeitsgruppe C: Verkehr, Straße, Plätze, Gewerbe
- Arbeitsgruppe D: Freiraum, Freizeit, Kultur, Tourismus



Planungswerkstatt

Auswertung der Ergebnisse

Arbeitsgruppe A: Ortsbild, Bauen, Wohnen

- Bauplätze für junge Familien (Neubaugebiete)
- Kleine bezahlbare Wohnungen für Jung und Alt
- Seniorenwohnen, Pflege: Innenstadtnah, Mehrgenerationenkonzept?, evtl. Gelbes Schloß?
- Potenzial in der Innenstadt: Steinig, Torgasse
- Wohnungsnahes Parken (Hinterhöfe, Scheunen, Parkscheunen)
- Visualisieren von Möglichkeiten für Häuser und Grundstücke
- „Besondere Objekte“: Vorschläge erarbeiten, Inverstoren finden, Baugenossenschaft
- Leere Schaufenster als Präsentation nutzen für Ideen für Bauten, touristische Informationen etc. Pflegeaufwand beachten!
- Markthalle „technisch aufrüsten“
- Käufer und Verkäufer zusammenbringen (Homepage)
- Potenziale erfassen, „veröffentlichen“, leicht zugänglich machen
- Konkrete Angebote der Stadt: Förderungen, Planungen, Betreuung

„Themenfremde“ Ideen und Vorschläge:

- (Allgemein) Mikrophon für den Friedhof
- (Kultur) Fest am Steinig, Außengastronomie am Steinig
- (Einzelhandel) Drogerie
- (Einzelhandel) Lebensmittel/Dorfladen in der Innenstadt

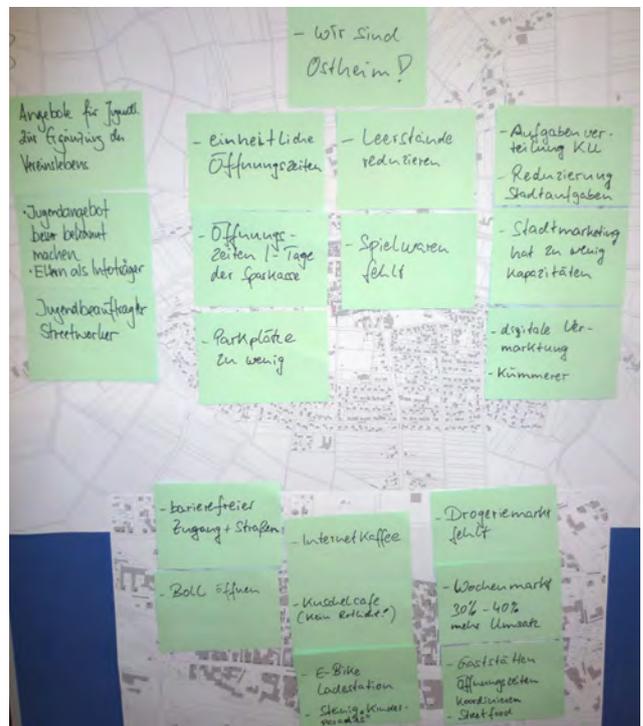
Arbeitsgruppe B: Einzelhandel, Infrastruktur und Soziales

„Wir sind Ostheim!“

- Angebote für Jugendliche zur Ergänzung des Vereinslebens
- Jugendangebot besser bekannt machen, Eltern als Infoträger
- Jugendbeauftragter, Streetworker
- Einheitliche Öffnungszeiten
- Öffnungszeiten bzw. Öffnungstage der Sparkasse
- Leerstände reduzieren
- Spielwaren fehlt
- Parkplätze zu wenig
- Aufgabenverteilung KU, Reduzierung Stadtaufgaben
- Stadtmarketing hat zu wenig Kapazitäten
- Digitale Vermarktung, Kümmerer
- Barrierefreier Zugang + Straßen
- Boll öffnen
- Internetkaffee
- Kuschelcafe (kein Rotlicht!)
- E-Bike Ladestation
- Steinig als Kinderparadies
- Drogeriemarkt fehlt
- Wochenmarkt generiert 30-40% mehr Umsatz
- Gaststätten Öffnungszeiten koordinieren, Streetfood



Arbeitsgruppe A



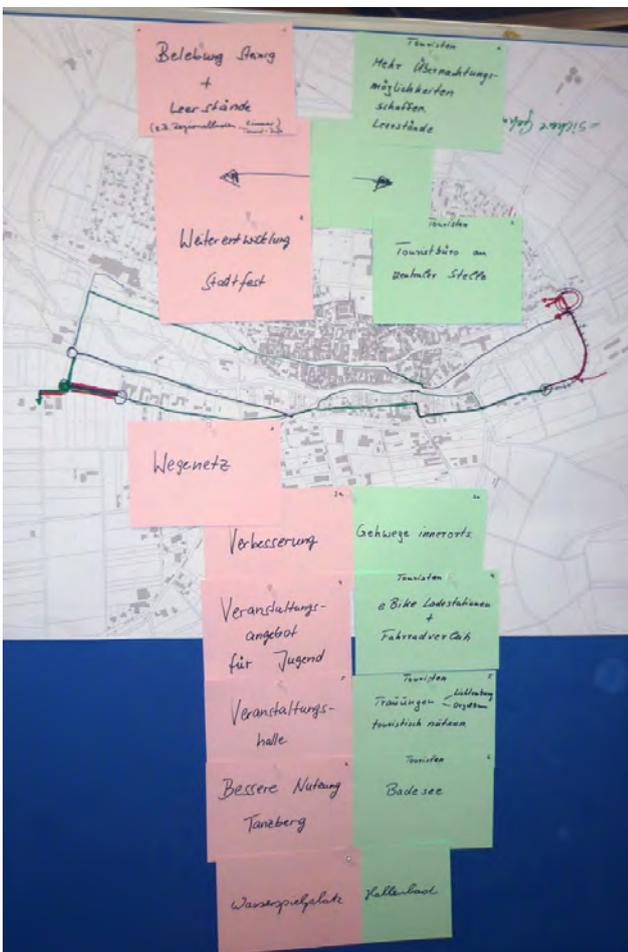
Arbeitsgruppe B



Arbeitsgruppe C

Arbeitsgruppe C: Verkehr, Straße, Plätze, Gewerbe

- Ärztehaus (Nordheimer Str.)
- Fahrradständer
- Sicherheit der Fußgänger (Marktstr. 66...)
- Nutzung der Plätze (Steinig...)
- Pflegeheim Gerberhaus
- Grüner Markt, Markthalle?
- Bauplätze (Wohnen)
- Tempo 30 Marktstraße
- Verkehrsregelung im Ortskern
- Parkraumkonzept, Beschilderung
- Gasthof Schwan
- Gastronomie am Montag (Ruhetag)
- Alter Rewe: Eventhalle
- Angebot Gewerbegrundstücke
- Fußgängerübergänge (Alexanderstraße / Rathaus)
- Anwohnerparken (Parkscheune)
- Tempobremse an den Ortseingängen
- Verbesserung der Entlastungsstraßen
- Breitband für Gewerbe



Arbeitsgruppe D

Arbeitsgruppe D: Freiraum, Freizeit, Kultur, Tourismus

Für Bewohner

- Belebung Steinig und Leerstände (z.B. Regionalladen, Zimmer, Tourist – Info)
- Weiterentwicklung Stadtfest
- Wegenetz
- Veranstaltungsangebot für Jugendliche
- Veranstaltungshalle
- Bessere Nutzung Tanzberg

Für Touristen

- Mehr Übernachtungsmöglichkeiten schaffen, Leerstände
- Touristbüro an zentraler Stelle
- Gehwege innerorts verbessern
- E Bike Ladestationen und Fahrradverleih
- Trauungen (Lichtenburg, Orgelbaumuseum) touristisch nutzen
- Badesee

Nach der Arbeit in den Arbeitsgruppen stellen die Sprecher der jeweiligen Gruppen ihre Ergebnisse im Plenum vor.

Abschließend fasste Herr Wegner die genannten Projektvorschläge der einzelnen Arbeitsgruppen kurz zusammen und verweist auf Kernthemen und Ideen, die in mehreren Arbeitsgruppen geäußert wurden.

Diese Kernthemen sind

- Bauplätze und Wohnen
- Angebote für die Jugend
- Gasthaus Schwan
- Leerstände
- Bereich Steinig
- Markthalle
- Wochenmarkt
- Verkehr und Parken



Vorstellung der Ergebnisse

2.4 SONSTIGE VERANSTALTUNGEN

Ortsrundgänge

Um das Bewusstsein der Bürger für die historischen, baulichen und städtebaulichen Werte ihrer Stadt zu stärken, fanden zwei gemeinsame Ortsrundgänge statt, an denen zahlreiche interessierte Bürger teilgenommen haben.

Der erste Ortsrundgang am 09.04.2019 führte 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger entlang der Marktstraße zum Steinig und über die Rossgasse und Karlstraße zum Platz „im Schlösschen“ und dann über die Manggasse und Bahnhofstraße zum Schloss Hanstein. Im Verlauf des Rundgangs wurden von Seiten der Planer Erläuterungen zu den historischen und veränderten Stadträumen und zu den Denkmalwerten der Bausubstanz vermittelt. Entlang der Marktstraße aber auch der Nebengassen wurde der Handlungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit erörtert. Dieser betrifft Rinnen, Pflasterbeläge (insbesondere die Fugen) und auch die Zugänglichkeit von Geschäften. Das Quartier Steinig diente als Beispiel für dringenden städtebaulichen Handlungsbedarf. Weitere Themen waren Veränderung im Stadtgrundriss (Im Schlösschen), Qualitäten der Bau-



Ortsrundgang am 26.06.2019

substanz (z.B. Rotes Ross), in den Traufbereichen teilweise noch erhaltene historische Pflasterbeläge, aber auch der Zielkonflikt zwischen Naturschutz und Denkmalschutz wurde anhand der als Naturdenkmal geschützten Eiche erörtert, die das Baudenkmal Altensteinsches Schloss (heute Sparkasse) verdeckt.

Schwerpunkt des zweiten Ortsrundgangs am 26.06.2019 mit etwa 20 Teilnehmern waren die Stadtquartiere nördlich der Marktstraße. Im Quartier Heimegasse, das von Stadtbränden verschont geblieben ist und dadurch seinen ursprünglichen Straßenräume, Parzellenstrukturen und auch große Teile der Gebäudesubstanz bewahren konnte, wurden anhand von noch wenig veränderten Gebäuden charakteristische Gestaltungselemente und Baudetails wie z.B. die Hochlauben erläutert. Am großen Stein und der Burgstraße ergab sich die Möglichkeit, die Charakteristik der ursprünglichen Dachlandschaft im Überblick zu betrachten, hier prägen noch immer von Einbauten und Dachgauben weitgehend ungestörte Dachflächen das Stadtbild, vor allem auf Nebengebäuden findet sich der für die Rhön traditionelle Rinnenziegel als Dacheindeckung. Im nordwestlichen Ortskern am Scharfenberg und an der Zimmerecke wurde die Problematik der Unterbringung des ruhenden Verkehrs erörtert. Weitere Themen waren hier die kleinteiligen, reihenhausartigen Gebäude. Weitere Stationen waren der Straßendurchbruch der Sophienstraße aus dem 19.Jahrhundert, die Reste des Karl-August-Tors und das Lichtenberger Amtshaus.

Beide Ortsrundgänge dienen einerseits der Vermittlung der Denkmalqualitäten und städtebaulichen Qualitäten im Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit und andererseits der Erörterung städtebaulicher Mängel und der Sammlung von möglichen Erneuerungsmaßnahmen.

Beteiligung zum KDK

Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung zum Kommunalen Denkmalkonzept (KDK) am 06.11.2019 wurden die Ergebnisse des Modul 1 durch Dr. Matthias Wieser, Sommerhausen, vorgestellt.

Durch Herrn Wegner vom Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, wird die Aufgabenstellung des KDK Modul 2 und der Handlungsbedarf aus städtebaulich – denkmalpflegerischer Sicht (Schwächen) erläutert sowie die Leitlinien und Ziele zum Erhalt und Entwicklung der Denkmalwerte vorgestellt.

Anschließend haben die Bürger Gelegenheit, auf den vorbereiteten Tafeln in den Dialogecken zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

- Welche Gebäude sind in Ostheim unbedingt erhaltenswert bzw. prägen die Stadt?
- Welche Straßen / Quartiere prägen den Charakter der Stadt Ostheim?
- Wo ist das Stadtbild in Gefahr und es müsste dringend etwas unternommen werden?
- Welche Hilfestellung ist beim Bauen im Bestand gewünscht?

Als Ergebnis dieser Veranstaltung wurden ein dringender Handlungsbedarf vor allem im Bereich Steinig sowie bei den besonderen Gebäuden wie Gelbes Schloss, Amtshaus etc. herausgearbeitet.

Abschlussveranstaltung / Bürgerversammlung

Die Vorstellung des Abschlussberichtes des ISEK fand im Rahmen einer Stadtratssitzung am 07.04.2020 statt.



Erhaltenswerte, prägende Gebäude



Erhaltenswerte, prägende Straßen und Quartiere



Stadtbild in Gefahr

2.5 BÜRGERBEFRAGUNG: BEWERTUNG DES WOHNORTES

Im Rahmen einer schriftlichen Haushaltsbefragung erhielten die Haushalte von Ostheim im Mai 2018 Fragebögen zur Bewertung des Wohnortes und zur Angabe der aktuellen und künftigen Nutzung von Gebäuden. Die Bögen wurden an die Haushalte in der Stadt und den Ortsteilen verteilt.

Bewertung des Wohnortes: Stadt Ostheim

Die Rücklaufquote betrug bei etwa 1.300 Haushalten ca. 33 %, dies ist als gute Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten (427 Rückläufe). Die Bewohner bewerteten ihre Stadt insgesamt mittel. Sehr gut wurden die Attraktivität des Ortsbildes, die Vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die Erreichbarkeit von Arbeitsplatz und Einkaufsmöglichkeiten bewertet, am schlechtesten die Anbindung an den ÖPNV und die Angebote für Jugendliche.

Welche Orte werden regelmäßig aufgesucht?

Weitaus am häufigsten werden die Lebensmittelläden und Läden mit Gütern für den täglichen Bedarf genannt. Weitere Nennungen entfallen auf die Kirche, die Gaststätten und sonstige Läden und Dienstleistungen

Was wird in Ihrem Ort vermisst?

Am meisten vermisst wird ein Freibad, gefolgt von Angeboten für Jugendliche und Senioren. Des Weiteren werden eine Drogerie und Fachärzte (z.B. Augenarzt) vermisst.

Welche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung am Ort gibt es?

Besonders geschätzt wird das Hallenbad. Außerdem wurden die Angebote der Vereine und Freizeitmöglichkeiten in der Natur (Wandern, Radfahren) genannt.

Art der genutzten Verkehrsmittel

Ihre Einkäufe erledigen die meisten Ostheimer zu Fuß oder mit dem Fahrrad, nur 45% nutzen hierzu das Kfz. Dies spricht für das gute, zentral gelegene Angebot. In der Freizeit nutzen 57 % der Befragten das Auto, die übrigen 43% gelangen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ihren Freizeitaktivitäten. Auch dies lässt auf eine guten Akzeptanz der Angebote im Ort schließen.

Sonstige Ideen, Vorschläge und Anmerkungen

Verkehr, öffentlicher Raum:

- Lkws und Landwirtschaftliche Fahrzeuge raus aus der Innenstadt,
- Parken für Anwohner,
- Verkehrsberuhigung (Marktstraße, aber auch Wohngebiete im Bereich von Schulen, Kindergärten und Spielplätzen),
- Straßenbeläge (auch Pflaster) modernisieren,
- Straßenbeleuchtung teilweise mangelhaft (Sicherheitsempfinden),
- Radwege(netz) verbessern,
- Barrierefreiheit verbessern

Soziale Infrastruktur, Freizeit:

- Angebot und Qualität der Gastronomie
- Verbesserte Angebote für Jugendliche,
- Mehrzweckhalle / Stadthalle für größere Veranstaltungen fehlt,
- Freibad oder Natursee,
- Ausbau, Erweiterung und Verbesserung der Feste (z.B. Bierfest in Kooperation mit den ansässigen Brauereien),
- Ärztehaus bzw. medizinisches Versorgungszentrum, Tagespflege,
- Angebote für Senioren,
- mehr Unterstützung für Vereine

Bauen, Wohnen, Stadtbild:

- Ausweisung von Bauplätzen um Abwanderung zu verhindern,
- Wohnangebote in der Innenstadt,
- grundsätzlicher Sanierungsbedarf (auch Leerstände instand halten),
- Konzept für den Umgang mit Leerständen und Restnutzungen
- Auflagen durch Denkmalschutz und Gestaltungssatzung erschweren Aktivierung von Leerständen
- Bäume in der Stadt erhalten und ggf. ersetzen
- Verbesserung Bereich Schlößchen

- mehr Sauberkeit im Stadtkern, Hundekot

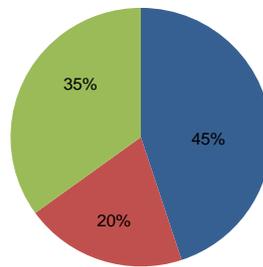
Einzelhandel, Gewerbe:

- Raum für neue Gewerbe
- keine einheitlichen Öffnungszeiten

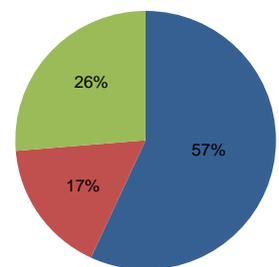
Sonstiges:

- Breitbandausbau, WLAN Hotspot
- mehr Engagement der Stadt

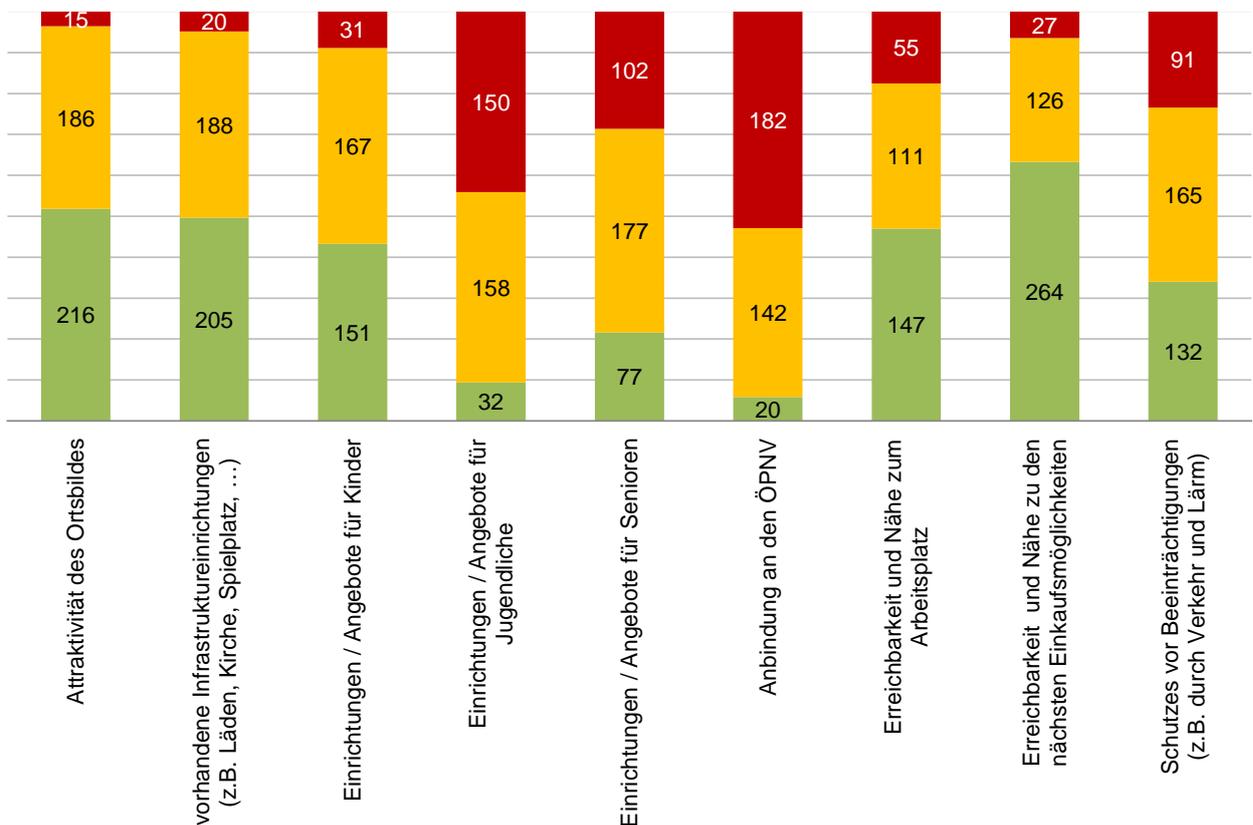
■ Kfz
■ Fahrrad
■ zu Fuß



Genutzte Verkehrsmittel zum Einkaufen (Mehrfachnennungen möglich)



Genutzte Verkehrsmittel in der Freizeit (Mehrfachnennungen möglich)



Bewertung des Wohnortes

Bewertung des Wohnortes: Oberwaldbehungen

Von 80 Haushalten wurden 16 Fragebögen zurückgeschickt. Dies entspricht etwa einer Rücklaufquote von 20%, was als befriedigende Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Befragten in Oberwaldbehungen aufgrund der geringen Zahlen nur eine geringe Repräsentativität besitzt (1 Rückantwort entspricht 6%).

Die Bewohner bewerteten ihren Ort insgesamt eher negativ. Der Schutz vor Einflüssen wie Lärm oder Verkehr bewertet sowie die Attraktivität des Ortsbildes wurde gut bewertet, am schlechtesten schnitt die Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen / Angebote für Senioren ab.

Welche Einrichtungen werden im Ort aufgesucht?

Die am meisten besuchten Einrichtungen in Urspringen sind die Kirche und der Bäcker.

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Oberwaldbehungen

Genannt wurden die Angebote der Vereine und die Sportmöglichkeiten vor Ort.

Geschätzt werden außerdem die Wanderwege mit Bezug und Nähe zur Natur um den Ort herum.

Welche Einrichtungen fehlen in Oberwaldbehungen?

Es fehlt die Möglichkeit zum Einkauf von Lebensmitteln.

Art der genutzten Verkehrsmittel

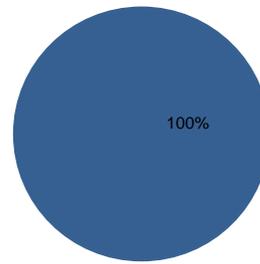
Ihre Einkäufe erledigen die Bewohner Urspringens ausschließlich mit dem Kfz.

In der Freizeit nutzen 67 % der Befragten das Auto, die übrigen 33% gelangen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ihren Freizeitaktivitäten. Dies lässt auf eine relativ gute Akzeptanz der Angebote im Ort schließen.

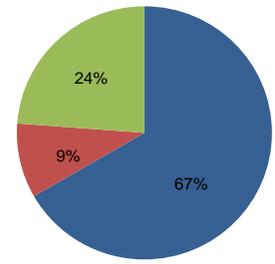
Sonstige Anmerkungen

- Dorfflurbereinigung, um die Attraktivität der Wohnlage zu steigern,
- Verbesserung des ÖPNV Anschlusses,
- Unterstützung für Vereine, Werbung für Bauplätze,
- unbeliebte Bauplätze günstiger abgeben,
- neues Gewerbe- und Wohnbaugebiet erschließen,
- Anfahrt für Müllfahrzeuge verbessern

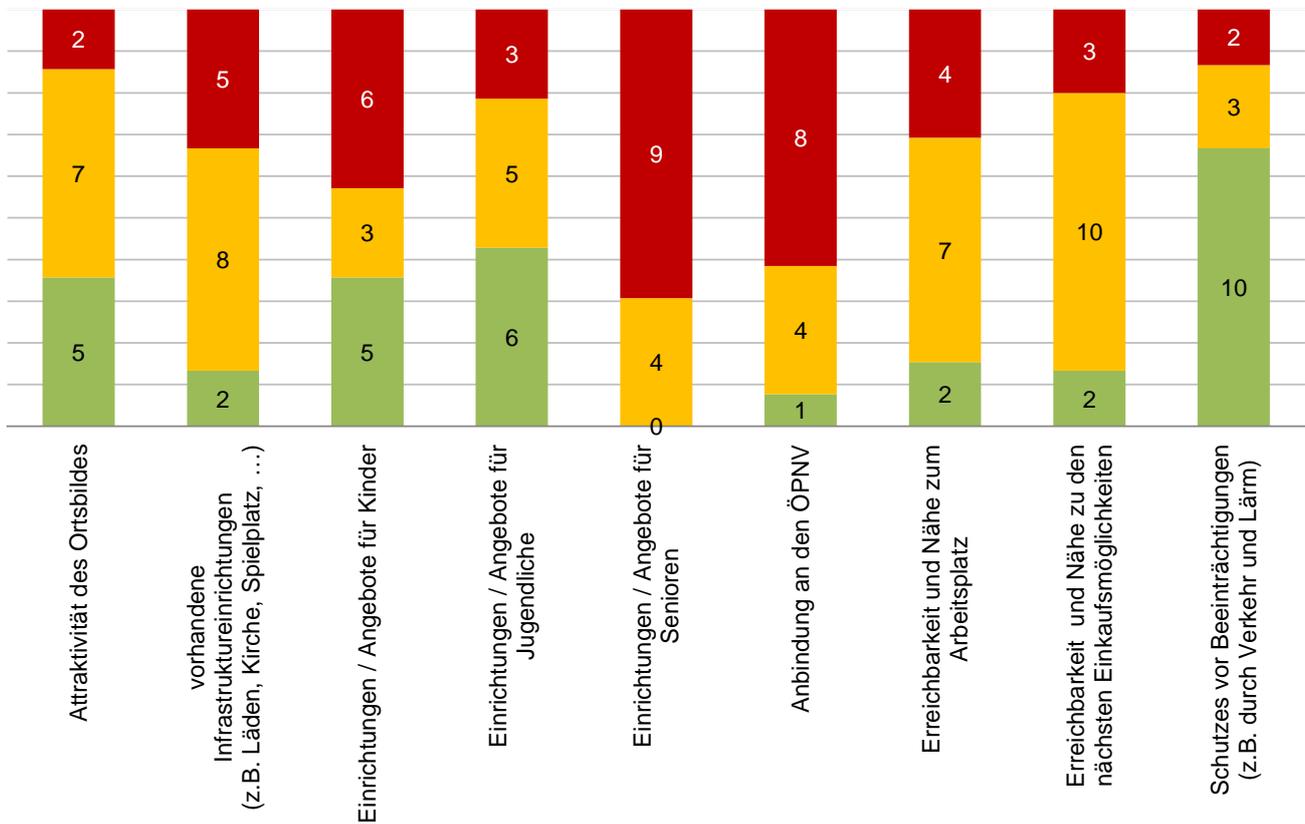
■ Kfz
 ■ Fahrrad
 ■ zu Fuß



Genutzte Verkehrsmittel zum Einkaufen (Mehrfachnennungen möglich)



Genutzte Verkehrsmittel in der Freizeit (Mehrfachnennungen möglich)



Bewertung des Wohnortes: Urspringen

Die Rücklaufquote betrug bei etwa 130 Haushalten ca. 31 %, dies ist als gute Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten (40 Rückläufe).

Die Bewohner bewerteten ihren Ort insgesamt eher negativ. Befriedigend wurde der Schutz vor Einflüssen wie Lärm oder Verkehr bewertet sowie die Attraktivität des Ortsbildes, am schlechtesten die Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen sowie Angebote für Jugendliche.

Welche Einrichtungen werden im Ort aufgesucht?

Mit Abstand am häufigsten genannt wurde die Kirche, danach Gastwirtschaften, Sportplatz und Friedhof.

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Urspringen

Wichtigstes Freizeitangebot vor Ort sind Fußball und der Sportplatz allgemein. Des Weiteren gibt es in Urspringen einen Spielplatz, Reitmöglichkeiten, den Angelverein und das Wirtshaus.

Geschätzt werden außerdem die Rad- und Wanderwege mit Bezug und Nähe zur Natur um den Ort herum.

Welche Einrichtungen fehlen in Urspringen?

Am meisten vermisst werden Läden, besonders Bäcker und Metzger. Einzelnen Nennungen entfielen auf Angebote für Senioren, Friseur, Apotheke, Ärzte und ein Café.

Art der genutzten Verkehrsmittel

Ihre Einkäufe erledigen die Bewohner Urspringens überwiegend mit dem Kfz, nur 15% gehen zu Fuß oder nehmen das Fahrrad.

In der Freizeit nutzen 67 % der Befragten das Auto, die übrigen 33% gelangen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ihren Freizeitaktivitäten. Auch dies lässt auf eine relativ gute Akzeptanz der Angebote im Ort schließen.

Sonstige AnmerkungenInfrastruktur, Soziales

- bessere Internetqualität,
- Dorflampen länger brennen lassen,
- bessere Pflege der öffentlichen Grünflächen,
- Dorfläden in leerstehendem Haus schaffen,
- mobile Verkaufsläden holen,
- regelmäßige Angebote für ältere Bürger schaffen (z.B. Dienstleistungsangebote),
- Kindergarten erhalten,
- Abwanderung von jungen Leuten stoppen, junge Leute in Planungen einbeziehen

Verkehr

- Tempoanzeige an den Ortseinfahrten,
- ÖPNV Anbindung verbessern, S
- enioren- oder Bürgerbus einrichten

Freizeit

- Bessere Informationen über vorhandene Freizeitangebote (auch für Menschen ohne Internet),
- Vereinsleben erhalten und stärken,
- Rad- / Wanderweg von Urspringen nach Ostheim

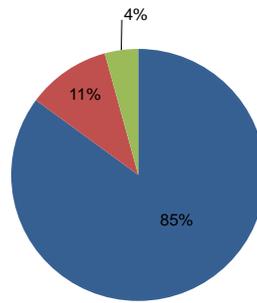
Sonstiges

- Lärm von Fußballgelände, besonders bei Feiern im Sportheim

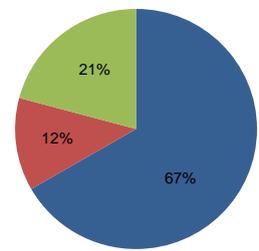
Bauen, Wohnen, Ortsbild

- Sanierung und Freilegung von verputzten Fachwerkhäusern,
- Verringerung von Leerständen,
- günstiges Bauland / Wohnraum für junge Familien,
- Torhaus als Archivlager nutzen,
- zu hohe Grundsteuer

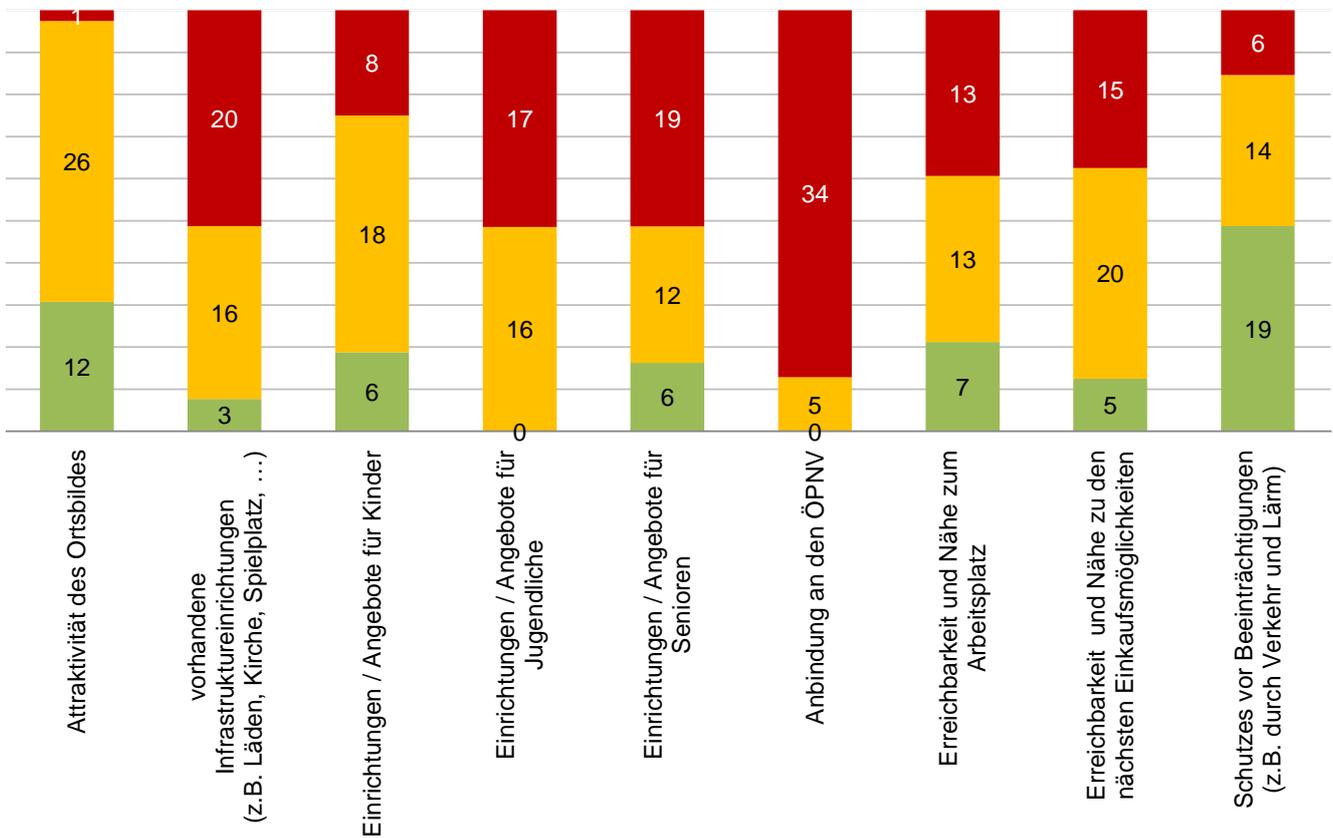
■ Kfz
 ■ Fahrrad
 ■ zu Fuß



Genutzte Verkehrsmittel zum Einkaufen (Mehrfachnennungen möglich)



Genutzte Verkehrsmittel in der Freizeit (Mehrfachnennungen möglich)



Bewertung des Wohnortes

2.6 BÜRGERBEFRAGUNG: VERÄNDERUNGSBEREITSCHAFT

Die Eigentümer von Anwesen der Stadt Ostheim einschließlich der Statteile Oberwaldbehungen und Urspringen wurden im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung zur Gebäudenutzung und zu Veränderungsabsichten in den nächsten 5 Jahren befragt.

Folgende Punkte wurden abgefragt:

- Derzeitige und geplante Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden
- Geplante Modernisierungsmaßnahmen
- Möglicher Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Veräußerungsbereitschaft
- Bereitschaft zum Flächentausch
- Geplante Weitergabe innerhalb der Familie (Generationenwechsel)

Es waren jeweils Mehrfachnennungen möglich.

Auswertung für die Stadt Ostheim

Die Rücklaufquote betrug bei etwa 1.300 Haushalten ca. 33 %, dies ist als gute Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten (427 Rückläufe).

Derzeitige und geplante Nutzung des Gebäudebestandes

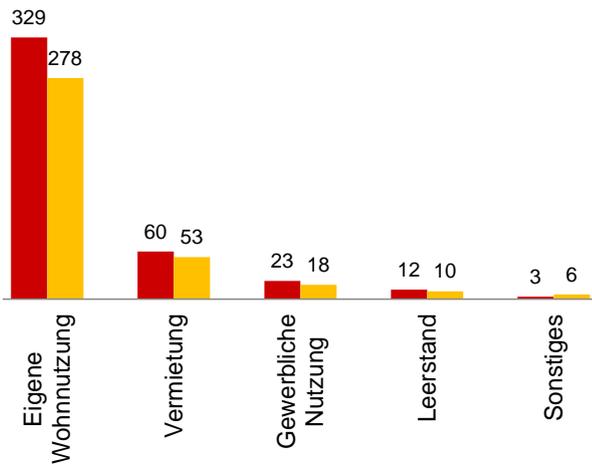
Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die eigene Wohnnutzung. Dies wird sich in fünf Jahren auch nicht wesentlich ändern, es ist jedoch ein sichtbarer Rückgang zu erwarten. Die Anzahl der vermieteten Gebäude bleibt mittelfristig nahezu gleich. An dritter Stelle steht die gewerbliche Nutzung.

Nebengebäude werden überwiegend als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Andere Nutzungen spielen sowohl gegenwärtig als auch künftig nur eine untergeordnete Rolle.

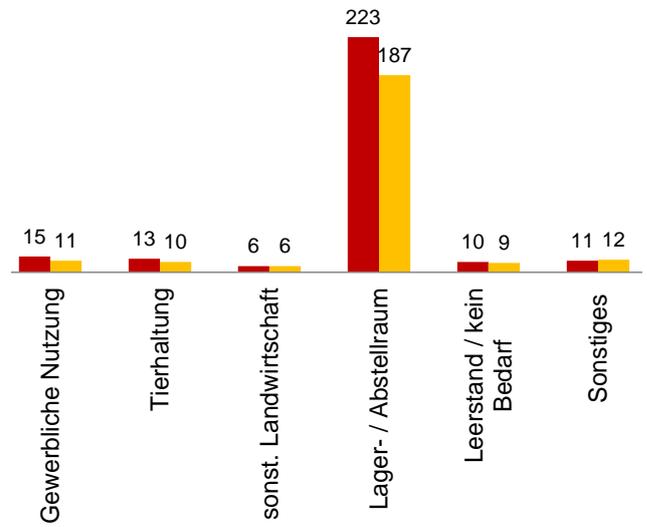
Veränderungsabsichten und -bereitschaft

Etwas über ein Drittel der eingegangenen Antworten haben angegeben, ihr Anwesen in den nächsten Jahren innerhalb der Familie weiterzugeben. Dieser geplante Generationenwechsel geht oft mit einer Umbau- und Sanierungsmaßnahme einher. Modernisierung, Sanierung und Umbau ist daher die zweithäufigste Nennung mit knapp einem Drittel. Mit Abstand wird dahinter eine Mögliche Veräußerung genannt. Der Abriss oder eine Abtretung / Tausch von Gebäuden oder des Grundstücks spielt in Ostheim nur eine untergeordnete Rolle.

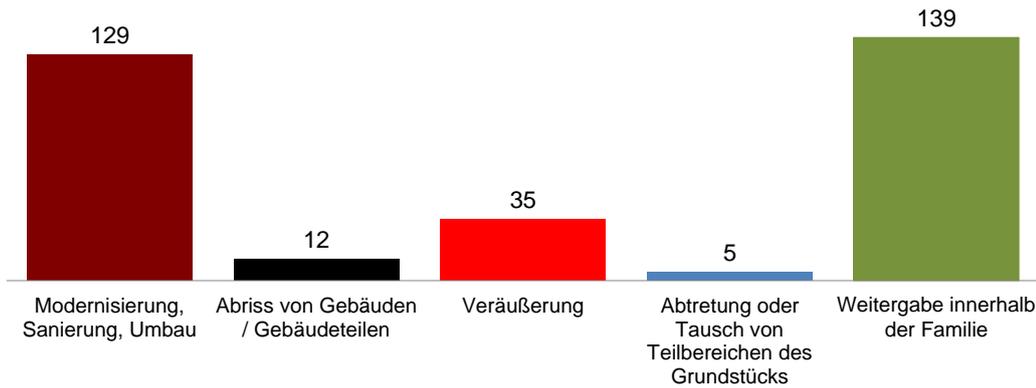
Der Anteil der beabsichtigten Modernisierung, Sanierung und Umbau sowie der geplanten Weitergabe innerhalb der Familie entspricht dem Ergebnis in anderen Städten und Gemeinden. Die Veräußerungsbereitschaft ist dagegen mit 35 Nennungen vergleichsweise hoch.



Nutzung Hauptgebäude (Mehrfachnennung möglich)



Nutzung Nebengebäude (Mehrfachnennung möglich)



Veränderungsabsicht (Mehrfachnennung möglich)

Auswertung für Oberwaldbehörden

Von 80 Haushalten wurden 16 Fragebögen zurückgesendet. Dies entspricht etwa einer Rücklaufquote von 20%, was als befriedigende Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Befragung in Oberwaldbehörden aufgrund der geringen Zahlen nur eine geringe Repräsentativität besitzt (1 Rückantwort entspricht 6%).

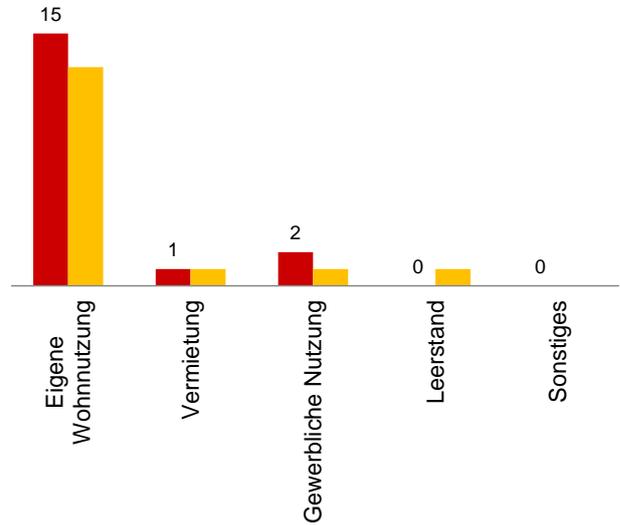
Derzeitige und geplante Nutzung des Gebäudebestandes

Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die eigene Nutzung zu Wohnzwecken. Dies wird sich in fünf Jahren auch nicht wesentlich ändern. Eine gewerbliche Nutzung oder Vermietung der Hauptgebäude spielt in Oberwaldbehörden nahezu keine Rolle

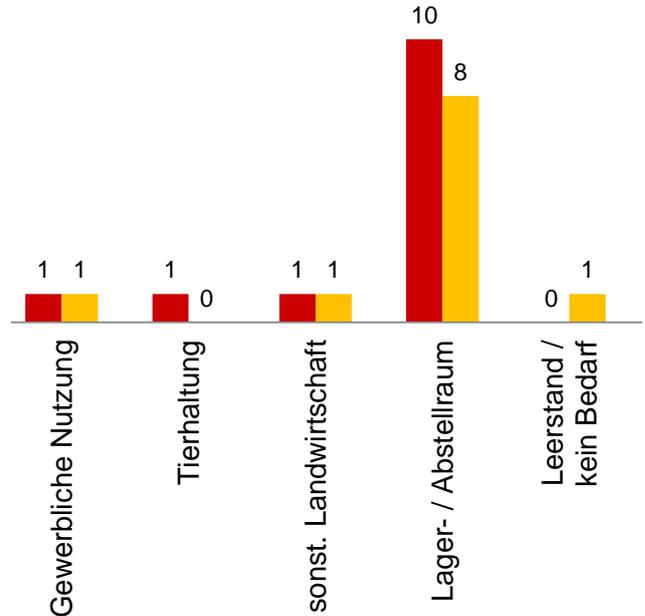
Nebengebäude werden heute und in Zukunft überwiegend als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Auch hier werden andere Nutzungen nicht oder nur vereinzelt genannt.

Veränderungsabsichten und -bereitschaft

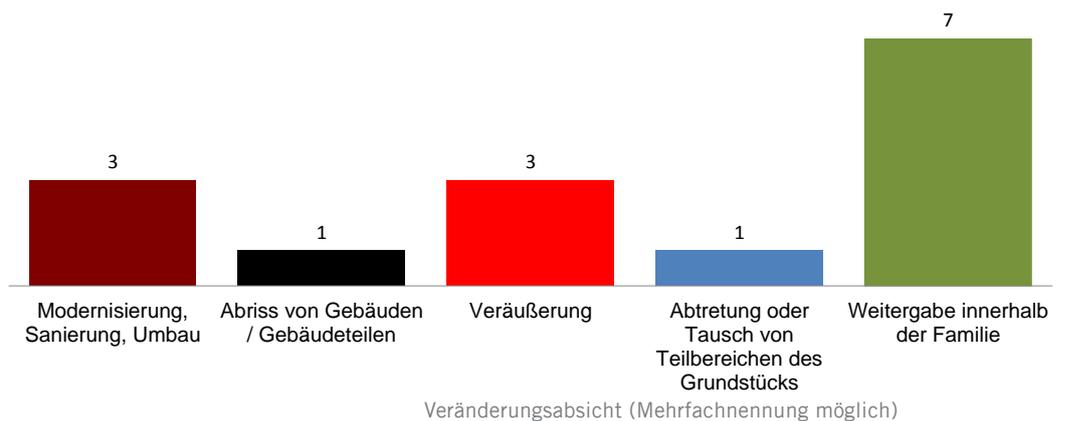
Am häufigsten wird eine Weitergabe innerhalb der Familie genannt, jeweils 3 Nennungen entfielen auf einen möglichen Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Möglichkeit der Veräußerung.



Nutzung Hauptgebäude (Mehrfachnennung möglich)



Nutzung Nebengebäude (Mehrfachnennung möglich)



Veränderungsabsicht (Mehrfachnennung möglich)

Auswertung für Urspringen

Die Rücklaufquote betrug bei etwa 130 Haushalten ca. 31 %, dies ist als gute Beteiligung der Bürgerschaft zu bewerten (40 Rückläufe).

Derzeitige und geplante Nutzung des Gebäudebestandes

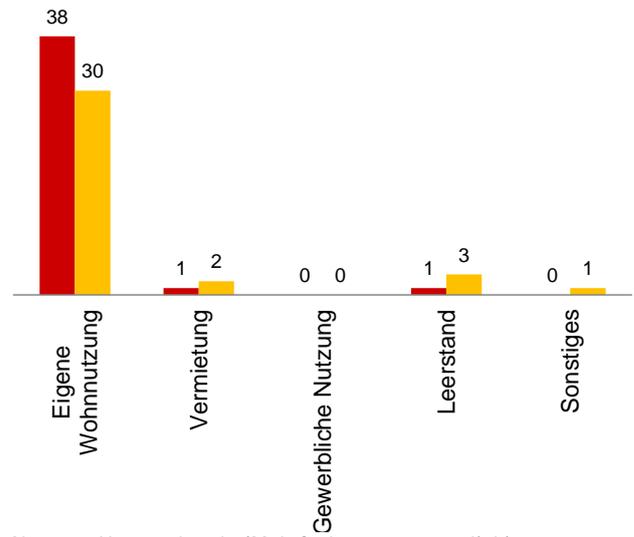
Schwerpunktnutzung der Hauptgebäude ist die eigene Nutzung zu Wohnzwecken. Dies wird sich in fünf Jahren auch nicht wesentlich ändern. Eine gewerbliche Nutzung oder Vermietung der Hauptgebäude spielt in Urspringen nahezu keine Rolle

Nebengebäude werden heute und in Zukunft überwiegend als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Andere Nutzungen spielen sowohl gegenwärtig als auch künftig nur eine untergeordnete Rolle.

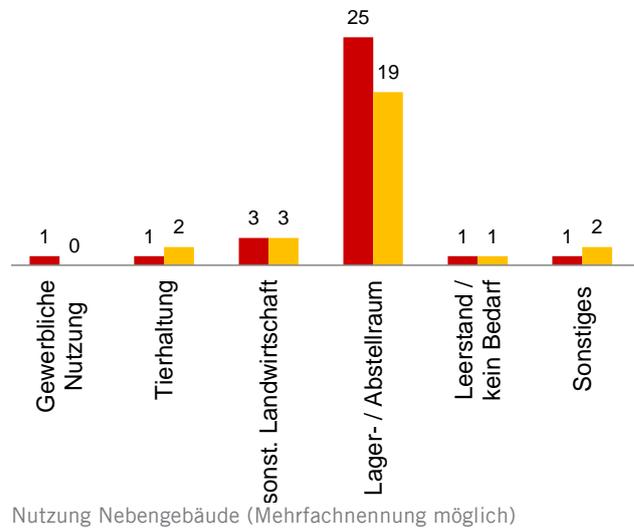
Veränderungsabsichten und -bereitschaft

Über die Hälfte der eingegangenen Antworten haben angegeben, ihr Anwesen in den nächsten Jahren innerhalb der Familie weiterzugeben. Dieser geplante Generationenwechsel geht oft mit einer Umbau- und Sanierungsmaßnahme einher. Modernisierung, Sanierung und Umbau ist daher die zweithäufigste Nennung. Mit Abstand wird dahinter eine Mögliche Veräußerung genannt. Der Abriss oder eine Abtretung / Tausch von Gebäuden oder des Grundstücks spielt in Urspringen keine Rolle.

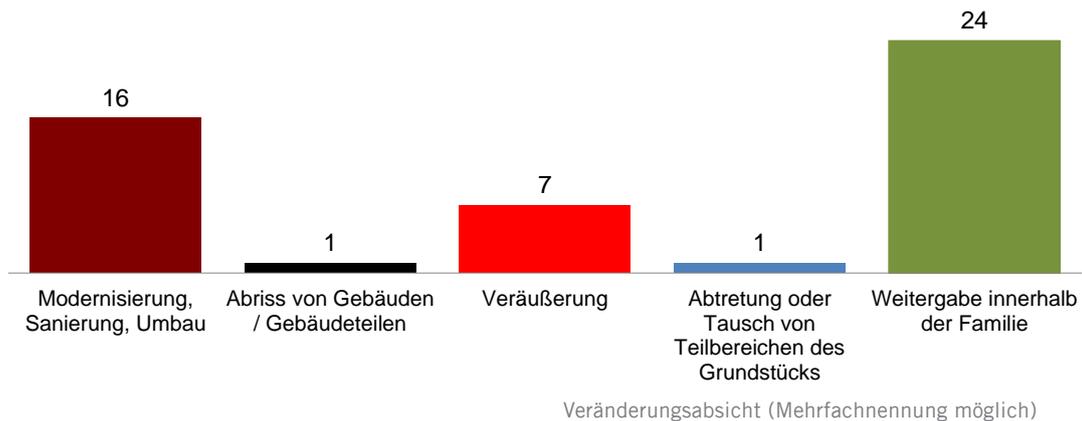
Der Anteil der beabsichtigten Modernisierung, Sanierung und Umbau sowie der geplanten Weitergabe innerhalb der Familie entspricht dem Ergebnis in anderen Städten und Gemeinden. Die Veräußerungsbereitschaft ist dagegen mit 7 Nennungen vergleichsweise hoch.



Nutzung Hauptgebäude (Mehrfachnennung möglich)



Nutzung Nebengebäude (Mehrfachnennung möglich)



Veränderungsabsicht (Mehrfachnennung möglich)

3 DIE STADT OSTHEIM

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG



Ostheim im 19. Jahrhundert, Urkataster (Quelle: Ostheimer Stadtbuch)

Geschichte

Die Gründung der ersten Siedlung im Bereich des heutigen Ostheim erfolgte wahrscheinlich um das Jahr 525. 804 wurde Ostheim zum ersten Mal urkundlich erwähnt.

Im 12. Jh. waren Burg und Amt Lichtenburg (zu dem Ostheim und Urspringen gehörten) im Besitz der Grafen von Henneburg, dann wechseln geistliche und weltliche Eigentümer bis zum Verkauf an das Bistum Fulda um 1230. Ab ca. 1420 begann der Kirchenbau und die Befestigung als Kirchenburg.

Von 1583 an gehörte das Amt Lichtenberg (und damit Ostheim) zu Sachsen. Im Jahr 1586 erhält Ostheim das Marktrecht, 1596 dann die Stadtrechte.

An Stelle der bisherigen Kirche wird in den Jahren 1615-1619 die bis heute bestehende Michaeliskirche gebaut.

Im 30jährigen Krieg wurde Ostheim durch die Lage an zwei großen Durchmarschstraßen schwer in Mitleidenschaft gezogen (Überfälle, Plünderungen, Brandschatzung, Einquartierung von Truppen). Erst im Laufe des 17. und 18. Jahrhunderts erholte sich die Stadt von den Kriegsfolgen und die Bevölkerungszahlen nahmen wieder zu.

Durch die praktizierte Realteilung der Feldgüter ist bis zum Ende des 18. Jahrhunderts wieder kontinuierlicher ein wirtschaftlicher Niedergang zu verzeichnen, die Produktivität der Landwirtschaft sank hierbei bis zur ersten Flurbereinigung im Jahr 1889 dramatisch.

Baulich erfuhr das Erscheinungsbild Ostheims ab 1858 gravierende Veränderungen: Ein Durchbruch durch die Stadtmauer Richtung Mellrichstadt zog den Durchgangsverkehr in die Stadt, die Marktstraße wurde so zum wichtigen Verkehrsraum. Nach und

nach verschwanden die alten Stadttore und die bisherige Fernstraße nördlich der Kirchenburg verlor immer weiter an Bedeutung,

Im Jahr 1898 wurden die Eisenbahnlinie und der Bahnhof südlich der historischen Stadt gebaut.

1918 kam Ostheim als Exklave zum neu gegründeten Land Thüringen und war nun Bestandteil des Landkreises Meiningen.

Die U.S.-Amerikaner besetzen 1945 Ostheim. Die Exklave wird danach der bayerischer Verwaltung unterstellt und im Jahr 1947 kam Ostheim endgültig zu Bayern.

Die Orte Urspringen und Oberwaldbehrungen werden im Jahr 1972 eingemeindet und Ostheim tritt 1978 der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim bei.

Bis in die 1980er Jahre verlagert sich die Landwirtschaft nahezu komplett aus der Stadt heraus (Bau der Aussiedlerhöfe).

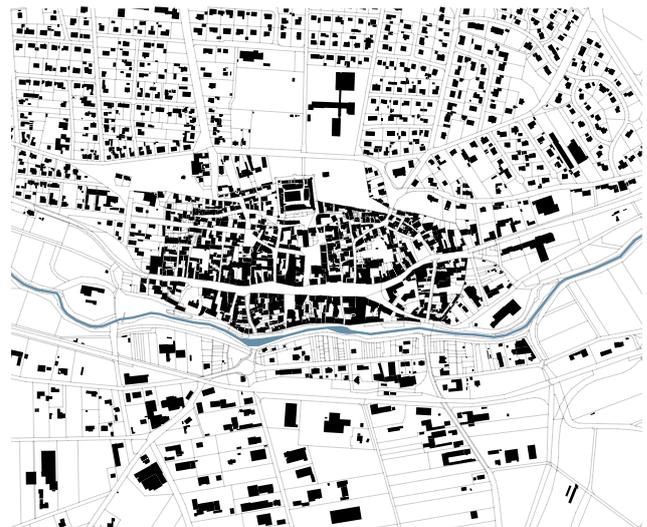
Ortsgrundriss

Die historische Bausubstanz konzentriert sich deutlich auf den Bereich innerhalb der Stadtmauer. Das überlieferte Straßennetz ist im Stadtkern noch ohne größere Veränderungen vorzufinden. Auch die Baukanten, die das Straßenbild prägen, sind noch fast vollständig erhalten.

Außerhalb der Stadtmauer wurde bis nach dem 2. Weltkrieg kaum gebaut. Heute haben sich hier die neueren Wohngebiete (Nördlich des Stadtkerns) und Gewerbebetriebe (schwerpunktmäßig südlich der Streu, vereinzelt am östlichen und westlichen Stadt- ausgang) angesiedelt.

Der Altstadtbereich unterscheidet somit sich in Bebauungsstruktur, Dichte und Erschließung signifikant von der Nachkriegsbebauung ab 1945.

Aufgrund der vorhandenen Denkmalwerte und der historischen Bausubstanz wird ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) für Ostheim erarbeitet.



Schwarzplan Bebauung im Jahr 2019



Luftbild (Quelle: Stadt Ostheim)



Oberwaldbehrungen



Oberwaldbehrungen: Gebäude 2019 (Schwarzplan)

Oberwaldbehrungen

Oberwaldbehrungen liegt etwa 6 km südwestlich von Ostheim. Der Ort ist über die Kreisstraße NES27 an das Straßennetz angebunden. Er hat ca. 200 Einwohner.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 10 Jahren um über 11 % zurückgegangen (2006: 214 EW, 2016: 189 EW).

Oberwaldbehrungen ist eine der ältesten Siedlungen des sog. Besengaus (südliches Vorland der Rhön) und wurde erstmals 795 urkundlich erwähnt. Der frühere Ortsname „Waldbaring“ (für das heutige Ober- und Unterwaldbehrungen) lässt auf eine thüringische Gründung schließen. Am 1. Juli 1972 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Oberwaldbehrungen in die Stadt Ostheim vor der Rhön eingegliedert.

Der kompakte Ortsgrundriss (geschlossenes Hausendorf) geht auf die Lage im Tal des Heidelbachs zurück. Die historische Baustruktur ist gut erhalten, lediglich die Hanglagen im Westen und Süden wurde durch einzelne neuere Wohnbauten erweitert.

Die Bausubstanz wird zwar grundsätzlich geprägt von Neu- und Ersatzbauten, jedoch sind auch einige historische und regionaltypische Gebäude erhalten. In Oberwaldbehrungen stehen 11 Gebäude bzw. Anwesen unter Denkmalschutz, zudem gibt es noch mehrere geschützte Einzelbauteile wie z.B. Brunneinfassungen. Prägend für das Ortsbild ist die denkmalgeschützte evangelische Saalkirche aus dem Jahr 1738 hoch über dem Dorf im Osten der Ortslage.

Etwa einen Kilometer nordwestlich von Oberwaldbehrungen liegt der im Jahr 1842 gegründete jüdischen Friedhof. Hier befinden sich etwa 130 Grabsteine.

In Oberwaldbehrungen gibt es noch mehrere Landwirte sowie Handwerker, einen Bäcker und ein Gruppenhaus für Klassen- und Jugendfreizeiten.

Die Anbindung an den ÖPNV ist nur unregelmäßig und abhängig vom Schülerverkehr.

Urspringen

Der Ort Urspringen liegt etwa 9 km westlich von Ostheim und hat knapp 400 Einwohner. Urspringen wird über die Staatsstraße St2289 und die Kreisstraße NES12 an das Straßennetz angebunden.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 10 Jahren um über ca. 9 % zurückgegangen (2006: 428 EW, 2016: 391 EW).

Urkunden aus den Jahren 811 und 836 weisen Schenkungen von Gütern der „Villa Urspringa“ an die Propstei Fulda nach. Im Jahr 1972 wurde Urspringen in die Stadt Ostheim vor der Rhön eingegliedert.

Der historische Ortskern (Haufendorf mit Entwicklung in die Fläche) ist noch gut ablesbar, neuere Siedlungsgebiete haben sich an den Ortskern anschließend im Nordwesten und Südosten entwickelt.

Besonders das gut erhaltene historische Ortsbild mit vielen Fachwerkhäusern und die auffallende Kirche im neugotischen Stil machen das typische Rhöndorf Urspringen für Touristen attraktiv. Die historische Bausubstanz befindet sich überwiegend in einem guten Zustand.

20 Gebäude bzw. Anwesen stehen in Urspringen unter Denkmalschutz, dazu kommt das Denkmal - Ensemble Hauptstraße: „Die nördlich gelegene Durchfahrtsstraße des Haufendorfes Urspringen ist beiderseits von Bauernhöfen begleitet, deren Wohnhäuser giebelseitig gestellt sind. Es sind Satteldachbauten in Fachwerk, meist des 18. und 19. Jahrhunderts, von denen einige verputzt sind.“

In Urspringen gibt es keine Läden mehr, jedoch zwei gastronomische Betriebe.

Die Anbindung an den ÖPNV ist nur unregelmäßig und abhängig vom Schülerverkehr.



Urspringen



Urspringen: Gebäude 2019 (Schwarzplan)

3.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR



Realnutzung und Infrastrukturausstattung in Ostheim

Bau- und Siedlungsflächen: Bestand und Reserven

Der Stadtkern weist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und kleineren Handwerksbetrieben auf. Auch die Verwaltung und die wichtigen kulturellen Einrichtungen liegen in der historischen Stadtmitte.

Die neueren Siedlungsgebiete im Norden erfüllen reine Wohnfunktion. Schule und Sportanlagen liegt gut erreichbar und zentral zwischen Stadtkern und Wohngebiet im Norden.

Im Norden und Westen der vorhandenen Wohnbebauung sind im derzeit geltenden Flächennutzungsplan Reservflächen für Wohnbebauung dargestellt

Zwischen Stadtkern und Baufläche südlich der Streu haben sich die traditionellen Grün- und Gartenflächen entlang der Streu erhalten (jetzt Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“). Dieser Grünbereich von Bewohnern und Besuchern als Spazierweg und Naherholungsfläche gut angenommen. Er bildet zusammen mit der Streu eine natürliche Grenze des historischen Stadtkerns nach Süden hin. Teile des Grüngürtels liegen im FFH Gebiet „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“.

Südlich der Streu hat sich ein diffus wirkender Bereich mit Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind hier gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen dargestellt.

Entlang der B 285 (Durchgangsstraße) haben sich an den beiden Ortseingängen im Osten und Westen einige Gewerbebetriebe (z.B. Brauerei / Bionade, Lebensmittelmarkt) angesiedelt. Im östlichen Ortseingang ist im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche dargestellt.

Südlich der Bahnlinie waren zunächst nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Dieser bisher zersiedelte, ungeordnete Bereich bietet auch ein großes Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung.



Streu mit begleitendem Grünbereich



Wohnsiedlung nördlich der Altstadt



Landwirtschaft und Gewerbe südlich der Streu

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Stadt Ostheim v.d.Rhön verfügt über eine vollständige Infrastrukturausstattung. für dne täglichen Bedarf und darüber hinaus Angebote und Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung.

Die wichtigsten Einrichtungen (zum Bearbeitungszeitpunkt 2018-2020) sind:

Soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen

- Rathaus
- Kinderkrippe (0-3 Jahre), evang. Kindergarten (ab 3 Jahre bis Schulalter) in Ostheim und ein evang. Kindergarten in Urspringen
- Grundschule (1. - 4. Klasse) mit Hallenbad
- Dr.-Alfred-Hauser-Schule, Schule für individuelle Lernförderung
- Jugendtreff der Stadt Ostheim
- Evangelische Sozialstadtion Ostheim
- Stadtbücherei
- Zwei Kirchen (Evangelisch, katholisch) in Ostheim und jeweils eine evangelische Kirche in Oberwaldbehrungen und Urspringen
- Kirchenburg mit dem Museum „Lebendige Kirchenburg“ in den Kirchgaden und dem Info- und Kulturzentrum
- Touristeninformation
- Wohnmobilstandplatz nahe der Streu am Ortsrand von Ostheim
- Friedhof
- Sportgelände mit Fußballplätzen in Ostheim, Oberwaldbehrungen und Urspringen
- Mehrere Spielplätze
- Sonstige Sportanlagen wie Minigolf, TrimmDich-Pfad, Kneippbecken, Nordic - Walking - Strecken, Radwege, Tennisanlagen sowie Segel- und Motorflugplatz
- Freiwillige Feuerwehren n Ostheim, Oberwaldbehrungen und Urspringen
- Mehrzweckgebäude (Markthalle Ostheim) und Dorfgemeinschaftshäuser in Oberwaldbehrungen und Urspringen
- Kulturelle Vereine: Deutsche Pfadfinderschaft, Förderverein Freunde der Kirchenburg, diverse Musikvereine, Museumsverein Orgelbaumuseum, Lichtenburggemeinde, Karnevalsverein, Verein für Stadtmarketing...
- Sozial engagierte Vereine wie Arbeiterwohlfahrt, DLRG, Bayerisches Rotes Kreuz, Rheuma Liga , Diakonievereine, Wasserwacht...

Sonstige Angebote von Vereinen und andern Interessengemeinschaften

- TSV 1861 Ostheim v.d.Rhön (Mehrspartenverein, z.B. Fußball, Leichtathletik, Tennis, Turnen, Kegeln....)
- Weitere sportliche Angebote wie Angelsport, Jagdgenossenschaft, Brieftaubenverein, Modellflug, Schützenverein, Wanderclub...
- Obst- und Gartenbauverein
- Politische Vereine wie die Ortsverein der CDU und SPD sowie die Freie Wählergemeinschaft Ostheim
- Sonstige Interessengemeinschaften wie Feldgeschworene, Initiative, freie aktive Landschule, Ostheimer Jugendraum, Kleintierzüchter....

Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe

- Zahlreiche Einzelhändler z.B. Elektrowaren, Raumausstatter, Modegeschäfte, Haushaltswaren, Schuhgeschäft, Stoffe und Nähzubehör, Second Hand Laden...
- Dienstleistungen wie Friseur, Steuerberater, zwei Banken, eine Zeitung...
- Zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs Bäcker, Metzger und Einkaufsmärkte
- Hotel und Gastronomie
- Gesundheit: zwei Apotheken, mehrere Ärzte sowie Physiotherapie und Osteopathie, Fitness - Studio

- Weiteres Gewerbe und Handwerk wie Autoverkauf und -reparatur, Metallbau, Brauerei, Orgelbau

Attraktivität für Familien

Das Angebot an Kinderbetreuung und Schulen vor Ort macht Ostheim zu einem attraktiven Standort für Familien. Auch die Naherholungsmöglichkeiten und Sportangebote werden gerade von Familien mit Kindern viel genutzt und tragen zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei.

Im Landkreis Rhön Grabfeld gibt es fünf Mittelschulen, die nächsten Gymnasien befinden sich in Bad Königshofen, Neustadt / Saale und Mellrichstadt.

Attraktivität für Senioren

Alle notwendigen Einrichtungen zentrieren sich im Ortskern und sind somit auch bei eingeschränkter Mobilität gut erreichbar. Auch die Angebote im Sektor Gesundheit sind als gut zu bewerten.

In zentraler innerstädtischer Lage in zweiter Reihe der Paulinenstraße befindet sich eine Pflegeeinrichtung und ein Stützpunkt der Diakonie



Fitness Studio



Bionade - Brauerei

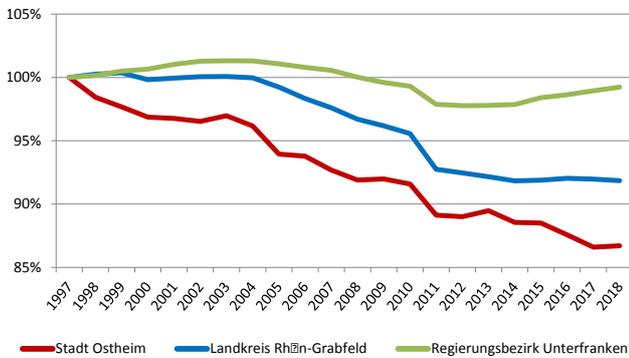
3.4 DEMOGRAFIE

Entwicklung der Einwohnerzahl



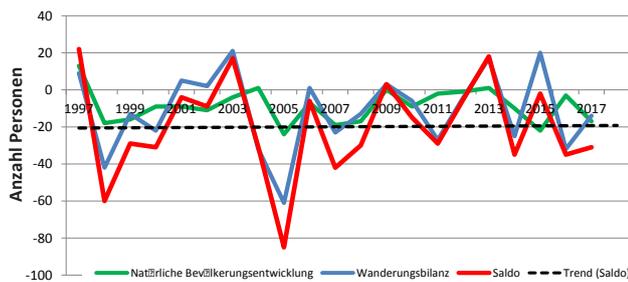
Einwohnerentwicklung der Stadt Ostheim
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Einwohnerentwicklung im Vergleich



Einwohnerentwicklung in der Stadt Ostheim, dem Landkreis Rhön-Grabfeld und dem Regierungsbezirk Unterfranken. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz



Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz der Stadt Ostheim. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Ostheim war in den vergangenen 20 Jahren von deutlichen, kontinuierlichen Bevölkerungsverlusten geprägt. Während 1997 noch 3.828 Einwohner gemeldet waren, sank dieser Wert bis 2018 auf 3.319 Einwohner. Insgesamt verlor die Stadt Ostheim in diesem Zeitraum 509 Einwohner bzw. 13 % der Bevölkerung.

Dieser Bevölkerungsverlust ist im Vergleich zum Landkreis Rhön-Grabfeld sowie zum Regierungsbezirk Unterfranken insgesamt deutlich überdurchschnittlich. Der Landkreis Rhön-Grabfeld hatte im selben Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang von 8 % zu verzeichnen, der Regierungsbezirk Unterfranken von nur 1 %. In beiden übergeordneten Gebietskörperschaften macht sich zu Beginn der 2010-er Jahre eine Erholung bemerkbar: Im Landkreis Rhön-Grabfeld verlangsamte sich der Bevölkerungsrückgang, der Regierungsbezirk Unterfranken insgesamt kann seit 2014 wieder Bevölkerungsgewinne verbuchen. Letzteres ist insbesondere auf die (wieder) zunehmende Beliebtheit der Regional-, Ober- und Mittelzentren sowie deren Verdichtungsräume als Wohnstandort zurückzuführen, während die Stadt Ostheim abseits dieser neuen Zuzugsgebiete liegt.

Das jährliche Bevölkerungsdefizit der Stadt Ostheim von 20 Einwohnern setzt sich aus einem laufenden Geburtendefizit sowie negativen Wanderungssalden zusammen.

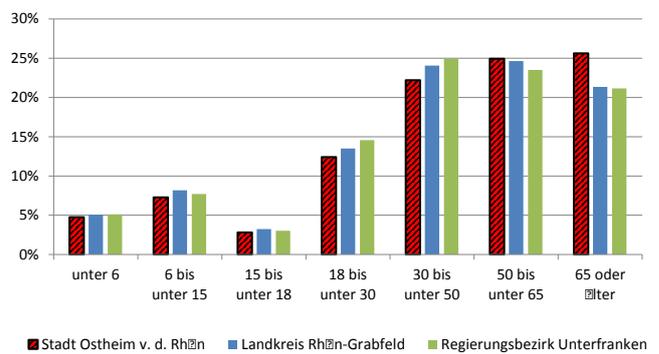
Altersstruktur und demografischer Wandel

Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl sind die Zusammensetzung der Altersstruktur und deren Veränderungen für zukünftige Planungen relevant.

Während sich die Altersstruktur des Regierungsbezirkes Unterfranken und des Landkreises Rhön-Grabfeld im Wesentlichen ähnlich darstellt, weicht die Stadt Ostheim teils deutlich hiervon ab: Die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren ist deutlich stärker vertreten als im Regierungsbezirk oder im Landkreis. Die 30- bis 50-Jährigen sind hingegen unterrepräsentiert, auch jüngere Erwachsene bis 30 Jahren. Das Durchschnittsalter in der Stadt Ostheim liegt heute bei 47,3 Jahren, im Landkreis Rhön-Grabfeld bei 45,1 Jahren und im Regierungsbezirk Unterfranken bei 44,7 Jahren (2017).

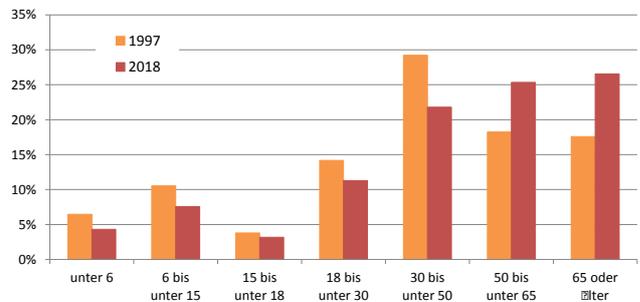
Seit 1997 macht sich ein deutlicher Trend zur Überalterung der Bevölkerung bemerkbar. Vor der Jahrtausendwende bildeten die 30- bis 50-Jährigen die am stärksten vertretene Bevölkerungsgruppe. Heute sind die ab 65-Jährigen am stärksten vertreten, gefolgt von der Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen. 27 % der Einwohner Ostheims sind über 65 Jahre alt, die Hälfte älter als 50 Jahre.

Altersstruktur im Vergleich (2018)



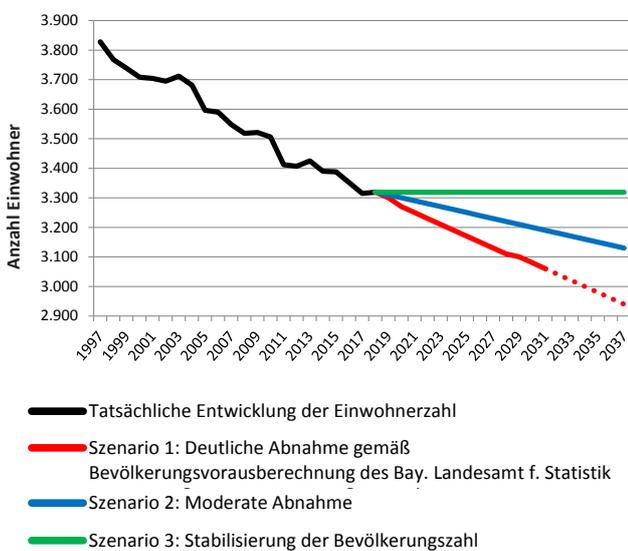
Altersstruktur der Stadt Ostheim im Vergleich
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Veränderung der Altersstruktur der Stadt Ostheim



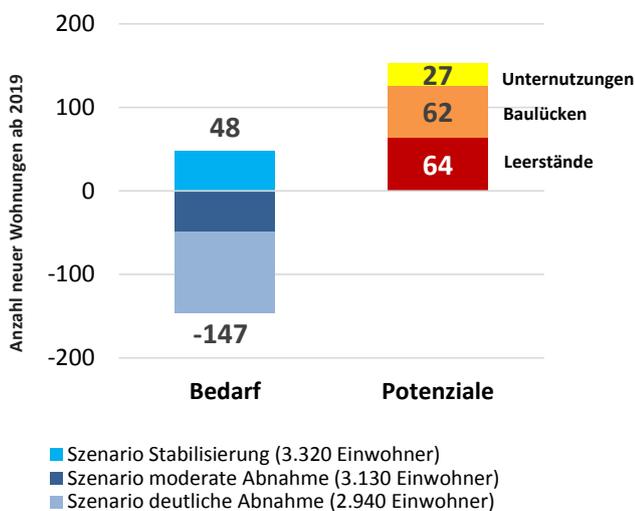
Veränderung der Altersstruktur der Stadt Ostheim
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Szenarien der Bevölkerungsentwicklung



Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Ostheim. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

Wohnungsbedarf und Potenziale für Wohnbauflächen



Wohnungsbedarf der Stadt Ostheim und Potenziale für Wohnbauflächen. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Erhebungen und Berechnungen

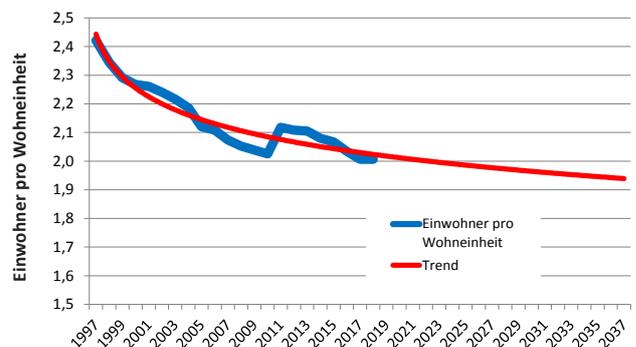
Szenarien der Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf bis 2037

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht davon aus, dass sich der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Ostheim bis 2031 entsprechend dem gegenwärtigen Trend fortsetzen wird. Dies würde einen weiteren Bevölkerungsverlust von 20 Einwohnern jährlich bedeuten.

Diesem Szenario (1) wurden zwei weitere Szenarien gegenübergestellt: ein Szenario einer etwas moderateren Abnahme (2) sowie ein Szenario, in dem es gelingt, die Bevölkerungszahl auf dem Niveau von 2018 zu stabilisieren (3). Hierbei errechnet sich für das Jahr 2037 eine Bevölkerung von 2.940 Einwohnern (Szenario 1), 3.130 Einwohnern (Szenario 2) bzw. 3.320 Einwohnern (Szenario 3).

Bei der Ableitung des Wohnungsbedarfs, der sich für das jeweilige Szenario ergibt, muss berücksichtigt werden, dass hinsichtlich der Belegungsdichte der Wohnungen ein abnehmender Trend im Gange ist, das heißt im Durchschnitt nutzen immer weniger Personen gemeinsam eine Wohnung. Während 1997 durchschnittlich 2,4 Personen eine Wohnung belegten, sank dieser Wert bis 2018 auf 2,0 Personen pro Wohnung. Für die kommenden 20 Jahre wird von einer weiteren Abnahme auf ca. 1,95 Personen pro Wohneinheit ausgegangen.

Belegungsdichte der Wohnungen



Belegungsdichte der Wohnungen in der Stadt Ostheim. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

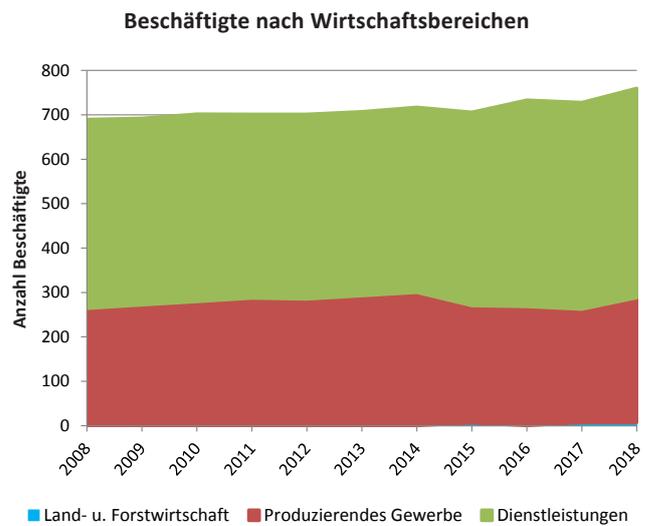
Somit ergibt sich, ausgehend von derzeit 1.654 bestehenden Wohnungen (2018), ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 50 Wohnungen bis zum Jahr 2037, sofern die Einwohnerzahl der Stadt Ostheim gehalten werden soll. Bei einer moderaten Abnahme der Einwohnerzahl würden etwa 50 der heute belegten Wohnungen nicht mehr benötigt, weshalb in diesem Fall mit weiteren Leerständen zu rechnen wäre. Setzt sich der Trend des Bevölkerungsrückgangs entsprechend der Annahme des Landesamtes für Statistik ähnlich deutlich wie in den vergangenen 20 Jahren fort, würden bis 2037 ca. 150 der heute genutzten Wohnungen nicht mehr benötigt.

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen in der Stadt Ostheim 64 Leerstände, 62 Baulücken und 27 untergenutzte Grundstücke. Dies ergibt in der Summe ein Potenzial von etwa 150 Grundstücken, auf denen unmittelbar Wohnungen gebaut oder Leerstände aktiviert werden können. Somit ist der Flächenbedarf für zusätzlichen Wohnraum in den kommenden 20 Jahren rein rechnerisch auch für das ambitionierteste der drei Szenarien (Stabilisierung der Bevölkerungszahl) innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche gedeckt.

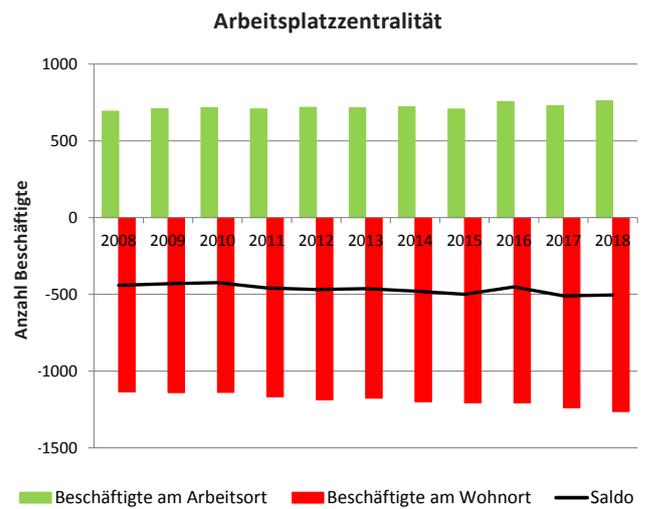
Beschäftigte und Arbeitsplatzzentralität

Die Stadt Ostheim weist bei den Beschäftigten am Arbeitsort leicht steigende Beschäftigtenzahlen auf. Dies ist auf die Entwicklung sowohl im produzierenden als auch im Dienstleistungssektor zurückzuführen. Aktuell (2018) sind auf dem Gebiet der Stadt Ostheim 760 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. Hiervon arbeiten 62 % im Dienstleistungssektor und 37 % im produzierenden Sektor. Der Landwirtschaftssektor spielt in der Lohnarbeit eine sehr geringe Rolle, da Agrarbetriebe in der Regel in Selbständigkeit und darüber hinaus meist im Nebenerwerb geführt werden.

Die in der Stadt Ostheim gemeldeten Beschäftigten am Wohnort übersteigen die Beschäftigten am Arbeitsort, so dass aktuell etwa 500 Personen mehr aus der Gemeinde auspendeln, als einpendeln. Da die Beschäftigten am Wohnort etwas stärker angestiegen sind (von 1135 auf 1264 Personen) als die Beschäftigten am Arbeitsort, ergibt sich in der Bilanz eine etwas sinkende Arbeitsplatzzentralität.



Beschäftigte am Arbeitsort in der Stadt Ostheim nach Wirtschaftsbereichen. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Pendlersaldo der Stadt Ostheim. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

3.5 POTENZIALFLÄCHEN



Baulücke



Unternutzung



Nachverdichtung

Erfassung

Im Frühjahr / Sommer 2018 wurden für das Stadtgebiet Ostheim mit seinen Stadtteilen Oberwaldbehungen und Urspringen die Potenzialflächen erfasst.

Methodik und Durchführung bei der Erfassung der Potenzialflächen sind:

- Ortsbegehung zur Bestandserfassung
- Klassifizierung nach Baulandkategorie
- Abgleich mit B-Plänen / FNP / Luftbild und Leerstandsangaben
- Auswertung und Zusammenfassung

Die Potenzialflächen werden nach folgenden Kategorien unterschieden:

- Baulücke: freie Fläche, erschlossen und mit Baurecht (§ 30 oder § 34 BauGB), maximal Nutzung als Garten / Tierweide / Obstbaumwiese
- Unternutzung Wohnen: Grundstück nur teilweise baulich genutzt, maximale Bebauung: Garage, Gartenhäuschen, ...
- Nachverdichtungspotenzial: bebautes Grundstück, Größe ausreichend für ein weiteres Gebäude
- Wohnbaupotenzial laut BPlan und FNP: Potenzialfläche, jedoch derzeit noch nicht erschlossen
- Leerstand: offensichtlich leer stehende Hauptgebäude, Erhebung als Ergänzung zu Einwohnermeldedaten
- Hohes Leerstandsrisiko: betrifft Haushalte mit Person(en), alle Bewohner unter einer Hausnummer mindestens 75 Jahre alt, Aufgrund von Datenschutz keine parzellenscharfe Darstellung in öffentlichen Karten
- Geringes Leerstandsrisiko: betrifft Haushalte mit Person(en), alle Bewohner unter einer Hausnummer mindestens 67 Jahre alt, Aufgrund von Datenschutz keine parzellenscharfe Darstellung in öffentlichen Karten

- Unternutzung / Leerstand Gewerbe:
- Gewerbepotenzial laut BPlan und FNP

Hinsichtlich der Bewertung der Flächenpotenziale ist folgendes zu beachten: Die Anzahl der Potenziale ist nur mit der Flächengröße aussagekräftig, eine Potenzialfläche kann je nach Größe auch für mehrere Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten genutzt werden.

Da parzellenscharf kartiert wird, kann es auch sein dass eine Potenzialfläche (bspw. Nachverdichtung) nicht 1:1 als Bauland zur Verfügung steht. Zudem sind Potenziale im FNP/B-Plan meist entweder unparzellierte große Flächen oder sehr kleinteilige Grundstücke welche nur zusammen ein Potenzial ergeben.

Da die potenziellen Leerstände bereits durch die Stadt Ostheim mit einem Alter ab über 65 kategorisiert werden (sonst über 67 bzw. über 75) fallen hier die Angaben sehr hoch aus, insgesamt ist damit zu rechnen, dass hier nicht alle potenziellen Leerstände auch tatsächliche Leerstände werden. Es wird also nicht zwischen geringem bzw. hohem Leerstandsrisiko unterschieden.

Potenzialflächen

Die Potenzialflächenanalyse für Ostheim und die Ortsteile Oberwaldbehrungen und Urspringen hat insgesamt 756 Potenzialflächen ergeben. Hiervon entfallen 564 auf Ostheim, 39 auf Oberwaldbehrungen und 153 auf Urspringen.

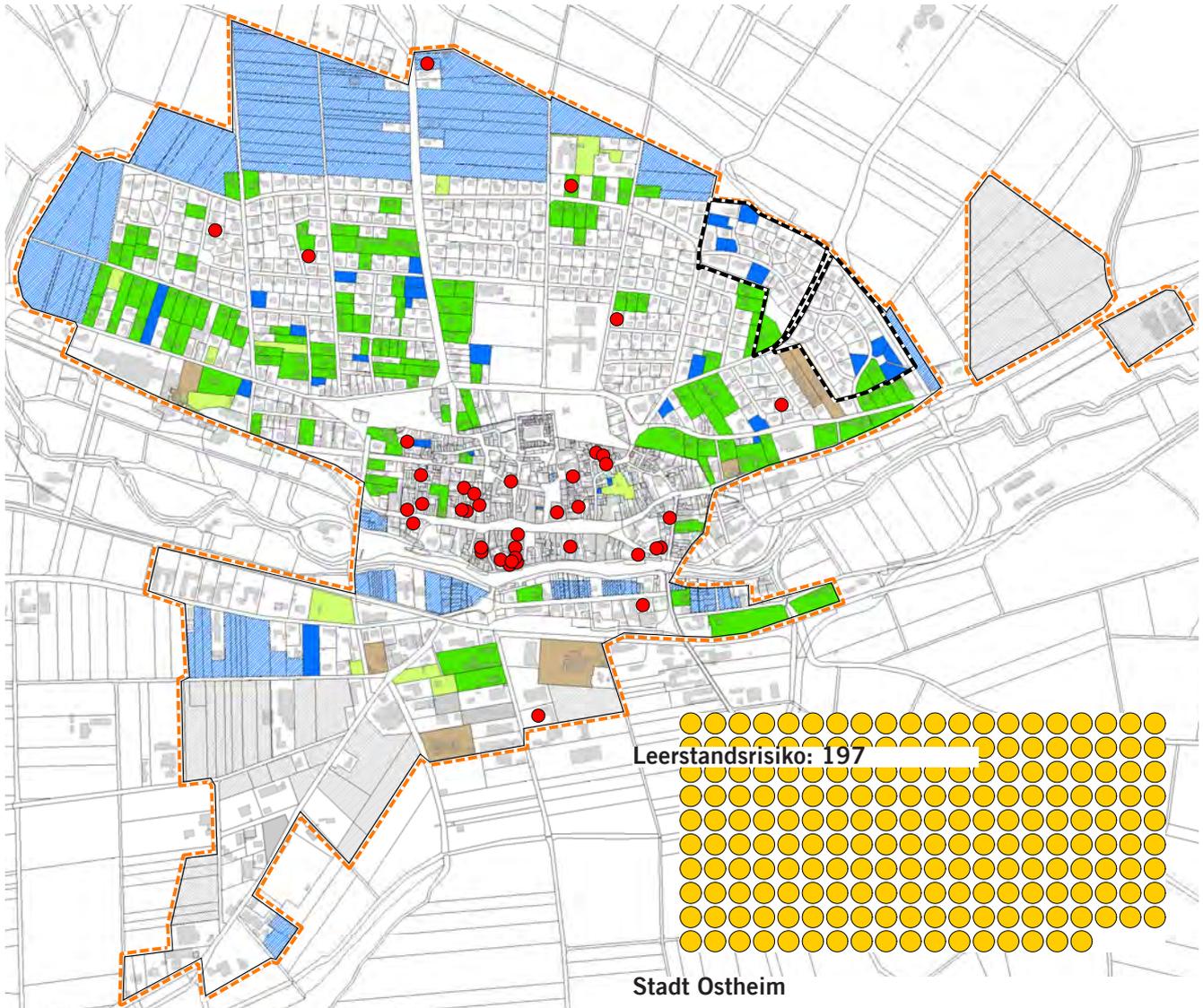
Dominierend sind die Potenziale im FNP / B- Plan sowie Nachverdichtungspotenziale. Auch bei den gewerblichen Flächen sind die Potenziale FNP / B-Plan am häufigsten vertreten.



Nachverdichtung



Leerstand



Übersicht Potenzialflächen Stadt Ostheim

- Bebauungsplan
- Ortsabrundungssatzung
- Flächennutzungsplan
- Leerstand
- Unternutzung Wohnen
- Baulücke Wohnen
- Nachverdichtungspotenzial
- Potenzial Wohnen laut FNP/B-Plan
- Unternutzung Gewerbe
- Baulücke Gewerbe
- Potenzial Gewerbe laut FNP/B-Plan

Leerstandsrisiko: 197

Stadt Ostheim

Es dominieren die Nachverdichtungspotenziale und Wohnbauflächenpotenziale lt. FNP / B - Plan. Vereinzelt gibt es Baulücken oder untergenutzte Grundstücke. Die Nachverdichtungspotenziale und Baulücken befinden sich größtenteils in den nördlichen Wohngebieten Ostheims, die Potenziale Wohnen schließen nördliche an die Stadt an, zudem befinden sich einige Potenzialflächen an der Streu.

Bei den gewerblichen Potenzialen dominieren die Potenziale Gewerbe lt. FNP / B - Plan. Diese befinden sich südlich der Bahnlinie und am östlichen Ortsrand.

In Ostheim gibt es 38 Leerstände, welche sich größtenteils im Stadtkern befinden. Des weiteren gibt es in der Altstadt und nördlich davon 197 potenzielle Leerstände (alle Einwohner sind über 65 Jahre alt).

Oberwaldbehrungen

Es gibt in Oberwaldbehrungen 22 Potenzialflächen Wohnen, die vor allem am westlichen Ortsrand zur NES 27 hin sowie am östlichen Ortsrand im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ zu finden sind.

Nur 5 Anwesen stehen leer, jedoch haben 14 Anwesen ein potenzielles Leerstandsrisiko.

Gewerbliche Potenzialflächen gibt es in Oberwaldbehrungen nicht.

Urspringen

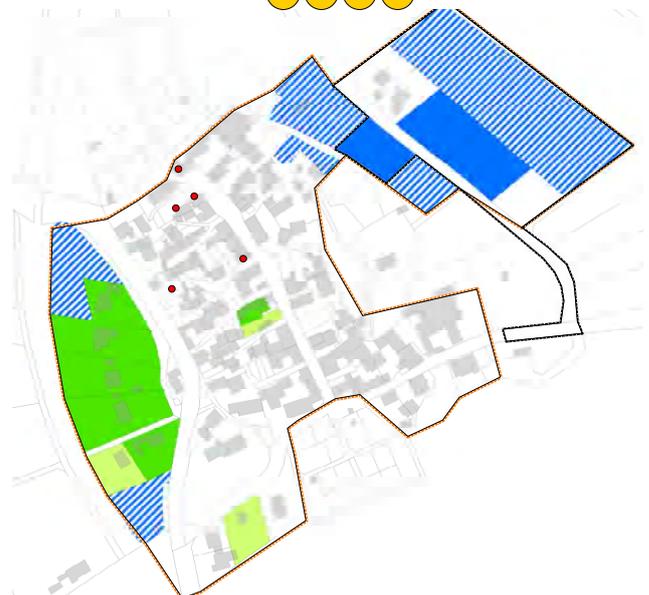
In Urspringen dominieren die Potenziale im FNP (41 Flächen), jedoch sind dies meist kleine Flächen, die nur in Kombination mit Nachbargrundstücken nutzbar wären. Nachverdichtungspotenziale verteilen sich auf die Baugebiete um den Altort herum. 21 Baulücken finden sich vor allem am westlichen Ortsrand und im östlichen Neubaugebiet.

Es sind einige gewerbliche Potenzialflächen vorhanden, jedoch spielt das Gewerbe in Urspringen eine eher untergeordnete Rolle.

Auffällig sind die vielen, bislang nicht genutzten / nicht erschlossenen Wohnbauflächen.

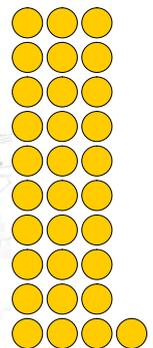
Die vorhandenen Leerstände und potenziellen Leerstände (zusammen sind 52 Anwesen betroffen!) konzentrieren sich im Altort.

Leerstandsrisiko: 14



Übersicht Potenzialflächen Oberwaldbehrungen

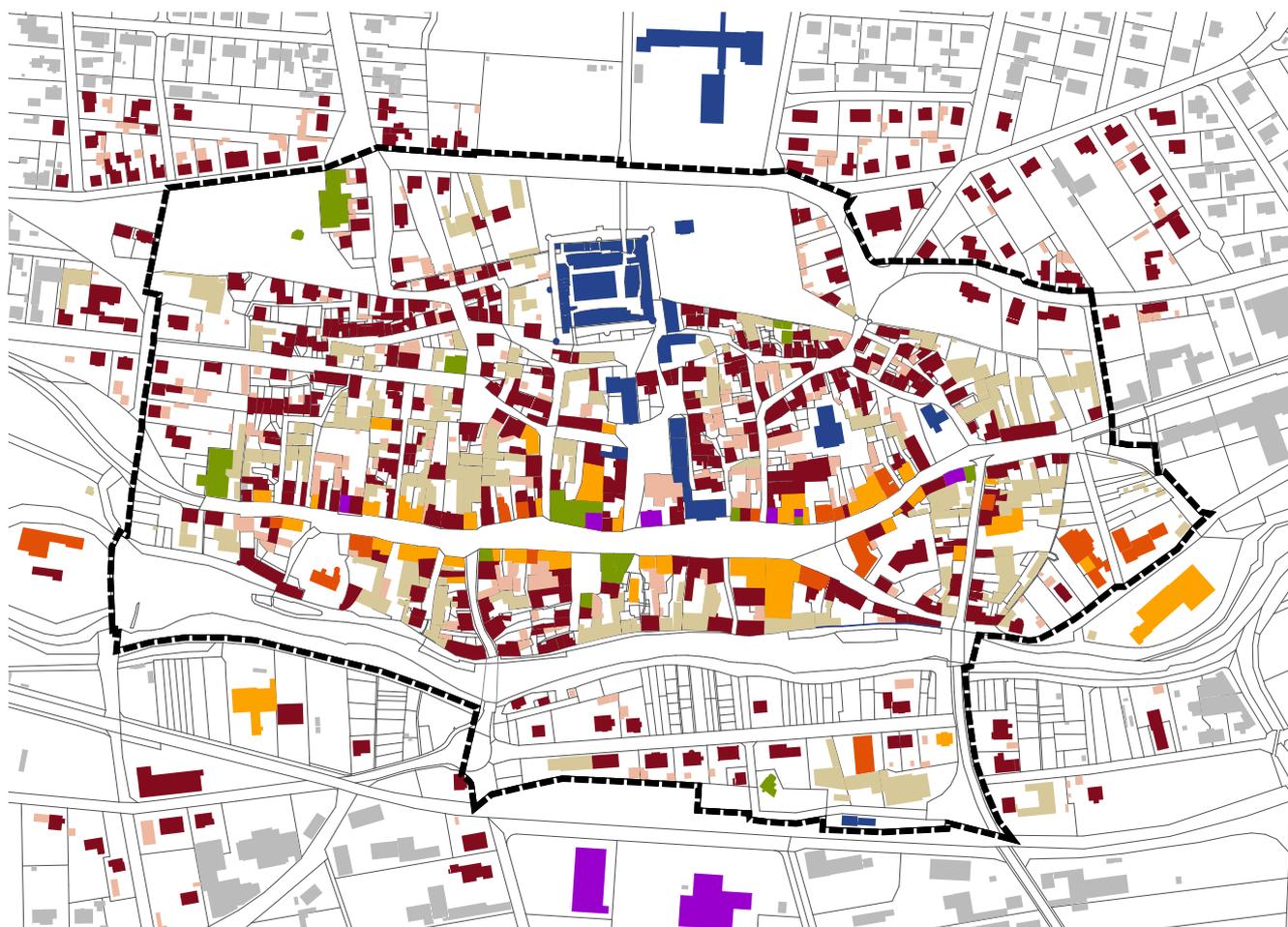
Leerstandsrisiko: 31



Übersicht Potenzialflächen Urspringen

4 BESTANDSANALYSE STADTKERN

4.1 NUTZUNGSSTRUKTUR



Nutzungsstruktur im historischen Ortskern

-  Untersuchungsbereich
-  Dienstleistung: Bank, Friseur, Gesundheit etc.
-  Einzelhandel, Handwerk
-  Lebensmittel
-  Gastronomie
-  Verwaltung, Kultur, öffentliche und soziale Infrastruktur
-  Wohnen
-  Wohnnebengebäude z.B. Garagen
-  (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Gebäude

Gebäudenutzungen

Der historische Stadtkern von Ostheim weist heute noch eine klassische Nutzungsmischung auf. Die Marktstraße ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern, hier konzentrieren sich die Einrichtungen zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfes sowie die soziale Infrastruktur. Auch gibt es noch einige Handwerker und kleinere Gewerbebetriebe in der innerhalb der Stadtmauern.

Die landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit ist an der hohen Anzahl der ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie Scheunen, Schuppen und Ställen abzulesen.

Infrastruktur

Ein Großteil der in Ostheim vorhandenen Infrastrukturreinrichtungen befindet sich entlang der Marktstraße. Hier können die Bewohner noch alle wesentlichen Erledigungen des täglichen Bedarfes zu Fuß tätigen. Hier gibt es u.a. Bäcker, Metzger, zwei Apotheken, zwei Bankfilialen, eine Poststelle sowie zahlreiche inhabergeführt Einzelhandelsgeschäfte (Haushaltswaren, Mode...). In den meisten Geschäftshäusern in der Marktstraße werden die Geschosse über dem Laden im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt.

Größere Lebensmittelläden gibt es am östlichen Ortseingang und südlich der Streu.

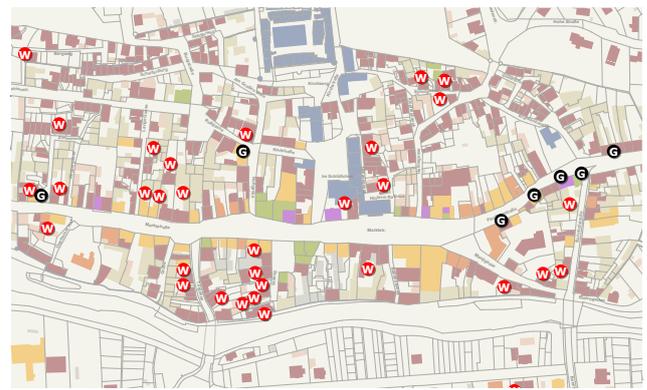
Räumlich konzentriert befinden sich in der Stadtmitte die gemeinbedürftlichen und kulturellen Einrichtungen wie die Kirchenburg, Touristeninformation, Kirchenverwaltung, Feuerwehr, Markthalle und Rathaus.

Leerstände

In der Altstadt sind zahlreiche leerstehende Wohnhäuser zu finden, diese Leerstände liegen jedoch meist in den Seitengassen und konzentrieren sich z.B. im Bereich Steinig. Ladenleerstände befinden sich gehäuft im Osten entlang der Paulinenstraße.



Teilweise abweichende Nutzung im Obergeschoss



(ehemals) landwirtschaftlich genutzte Gebäude

W Leerstand Wohnen

Leerstände Wohnen (W) und Gewerbe (G)

4.2 GRUNDSTÜCKE



Nutzungsstruktur im historischen Ortskern

- unter 200 m²
- 200 bis 400 m²
- 400 bis 800 m²
- über 800 m²
- "Gefangene Grundstücke"

Grundstücksgrößen und Zuschnitte

Der Ortskern von Ostheim weist eine sehr heterogene Mischung aus Grundstücken unterschiedlicher Größe und Zuschnitte auf.

Entlang der Marktstraße sind oft langgestreckte Grundstücke mit der Schmalseite zur Straße zu finden. An den kleineren Gassen, besonders im Norden der Altstadt, haben die zum Teil sehr kleinen (unter 200 m²) Grundstücke unregelmäßige Zuschnitte. Dies ist auf den hohen Besatz an Kleinstbetrieben und Kleinhandwerkern zurückzuführen, deren kleine eng bebaute Grundstücke teilweise einen typischen Reihenhausharakter aufweisen.

Erschließung

Es gibt, ohne räumliche Konzentration, mehrere kleine Grundstücke ohne eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum, (sog. „gefangene Grundstücke“). Zwischen Paulinenstraße, Heimegasse und Krankenhausstraße liegt ein größere zusammenhängender Bereich ohne eigene Erschließung.

Meist sind diese Grundstücke rückwärtiger Teil eines Anwesens und nicht selbständig bewirtschaftet.

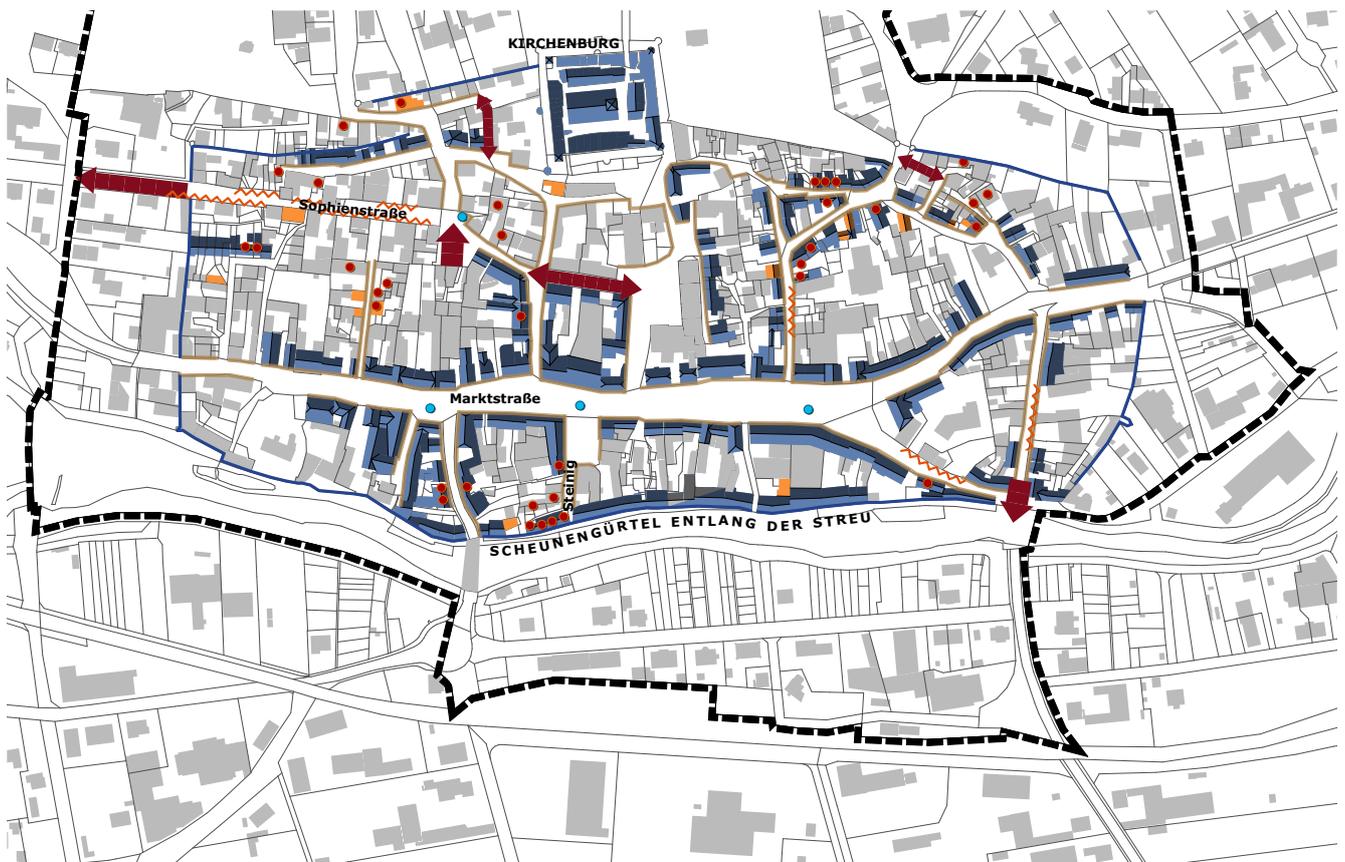


Hinterlieger



Dichte Bebauung auf kleinen Grundstücken

4.3 STADTBILD UND BAUSUBSTANZ



-  spätere Straßendurchbrüche, weggefallene Hofstellen
-  fehlende Raumkanten
-  Sanierungsbedarf
-  Bausubstanz mit Gestaltungsmängeln im historischen Umfeld
-  stadtraumprägende Bebauung
-  historische Brunnenstandorte
-  raumbildende Straßenkanten

Sozialstruktur

Öffentliche Gebäude wie Rathaus und Kirchenburg repräsentieren die weltliche und kirchliche Autorität in der Stadt. Das Rathaus befindet sich im Zentrum der Marktstraße, die Kirchenburg dominiert seit langem die Stadtsilhouette und ist ein identitätsstiftendes Bauwerk für Ostheim.

Die Adelssitze (sog. „Schlösser“) verteilen sich im Stadtgebiet, meist entlang der Marktstraße. Noch heute sind sie teilweise mit einer besonderen Nutzung belegt (z.B. das Orgelbaumuseum im Hansteinischen Schloss), andere Anwesen bedürfen jedoch der Sanierung und es gilt, eine angemessene Nutzung zu finden.

Prägend für die Stadt sind seit jeher die großen Bürgerhäuser in der Marktstraße und zahlreiche größere Ackerbürgerhöfe (Mehrseithöfe, z.B. südliche Marktstraße).

Der hohe Besatz an Kleinstbetrieben und Kleinhandwerkern führt in einigen Stadtbereichen zu einer sehr engen Bebauung auf kleinen Grundstücken, teilweise haben diese Quartiere einen typischen Reihenhausharakter.

Städtebauliche Struktur

Die Straße, Gassen und Plätze sind bis heute unverändert und werden durch eine nahezu geschlossene Bebauung räumlich gefasst. Die geschlossenen Straßen- und Platzkanten sind durch die direkt auf die Grenze gebauten Häuser bestimmt und noch fast im gesamten historischen Stadtkern erhalten.

Prägend für das Stadtbild sind Kirchenburg und Stadtmauer sowie die Marktstraße mit ihrem nahezu ungestörtem geschlossenen Straßenbild. Der Scheunengürtel entlang der Streu bildet einen attraktiven südlichen Stadtabschluss.

Es gibt wenige tiefergehende strukturelle Veränderungen im Stadtgrundriss wie z.B. in der Sophienstraße oder der neue Straßendurchbruch der Karlstraße. Zu diesen Veränderungen in der historisch gewachsenen Stadtstruktur haben auch die zahlreichen Stadtbrände beigetragen. So wurde gerade der Bereich um die Sophienstraße herum bis zur Stadtmauer im Nor-

den und die heutige Karlstraße im Osten durch den Brand von 1878 stark beeinträchtigt. Eine Reihe von Bränden zwischen den Jahren 1757 und 1994 haben die historische Bausubstanz in der südlichen Marktstraße geschädigt.

Bausubstanz

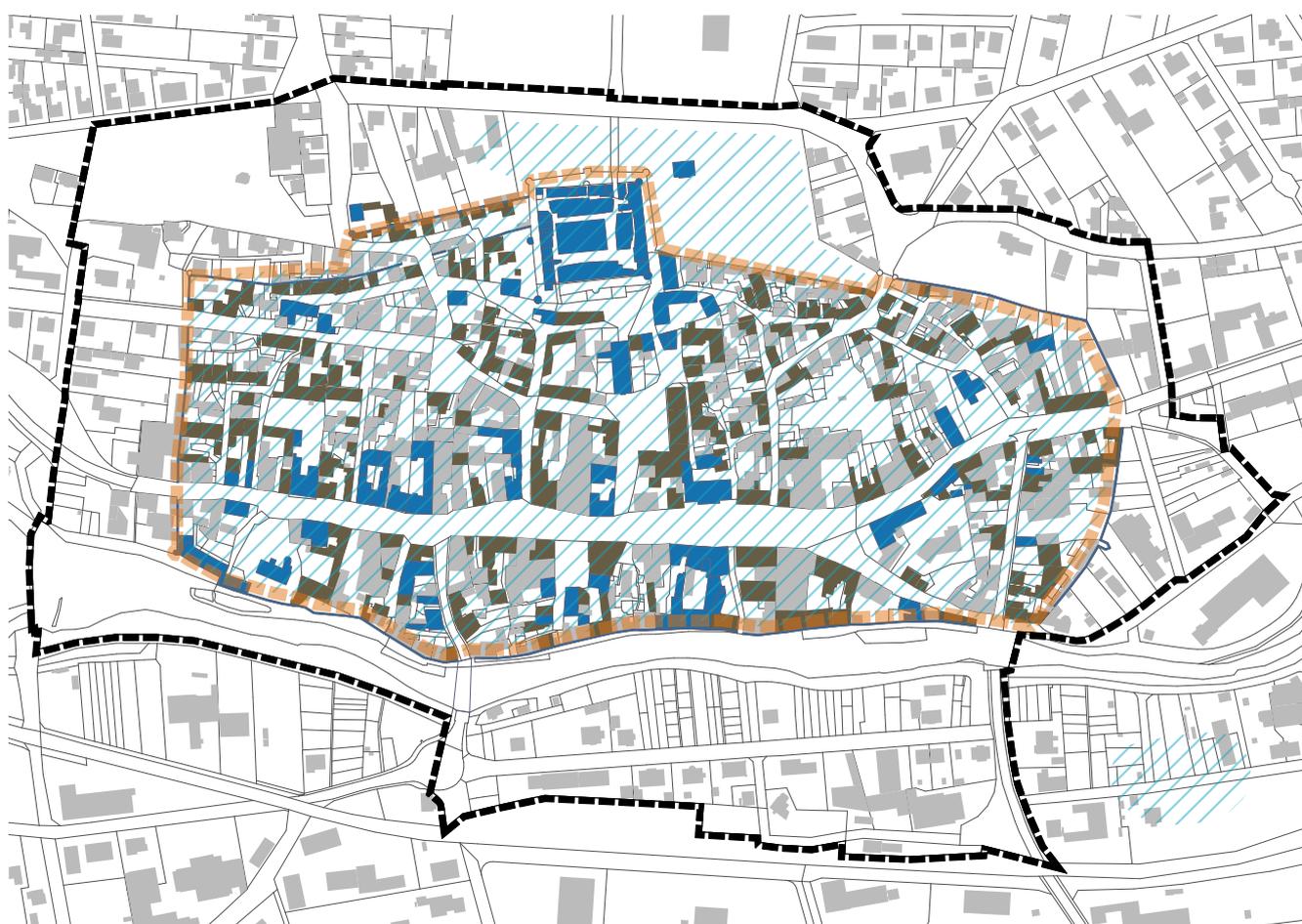
Unter ortsuntypischer Gestaltung sind für den Ortskern unpassende Bauformen wie z.B. große, liegende Fensterformate, untypische Dachformen aber auch Fassadengestaltungen in für den Ortskern unpassenden Farben oder Materialien zu verstehen. Dies betrifft oft Gebäude, die im Zuge eines Umbaus oder einer Sanierung eine nicht zum traditionellen Stadtbild passende Gestaltung erfahren haben. In Ostheim sind jedoch nur verhältnismäßig wenige Gebäude mit derartigen Gestaltungsmängeln zu verzeichnen.

Die Beurteilung eines Sanierungsbedarfes erfolgt nach äußerem Augenschein vom öffentlichen Straßenraum aus und bezieht sich auf die für das Ortsbild wesentliche Erscheinung des Gebäudes, nicht jedoch auf den statischen oder bauphysikalischen Erhaltungszustand der Bausubstanz. Gebäude mit Sanierungsbedarf befinden sich gehäuft im Quartier am Steinig sowie im Nordosten und Nordwesten des historischen Stadtkerns.



Ortsbildprägendes Gebäude in gutem Zustand

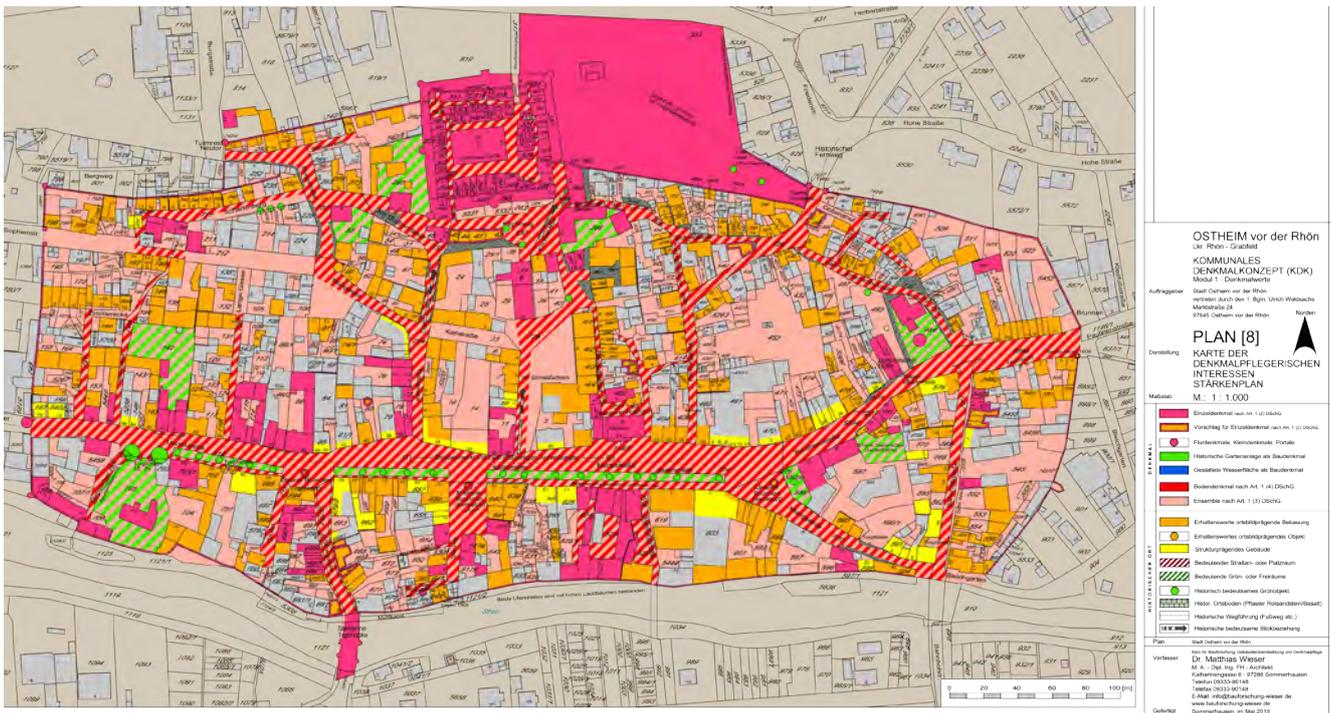
4.4 DENKMALSCHUTZ



-  denkmalgeschützte Bausubstanz
-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  Bodendenkmal
-  Denkmalensemble

Der Stadtkern steht als Ensemble „Altstadt Ostheim“ unter Denkmalschutz, ebenso liegt hier das Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Ostheim v.d.Rhön“. Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich südöstlich der historischen Stadtmitte (Siedlung der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters).

Zahlreiche Gebäude und Gebäudeteile stehen unter Denkmalschutz, die denkmalgeschützte Bausubstanz befindet sich zu großen Teilen entlang der Marktstraße und der Paulinenstraße.



KDK Modul 1: Denkmalpflegerische Interessen (Quelle: Dr. Matthias Wieser)

Das kommunale Denkmalkonzept ist eine denkmalpflegerische Fachplanung mit dem Ziel, Ideen und Hilfestellungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des denkmalwerten Bestandes zu geben.

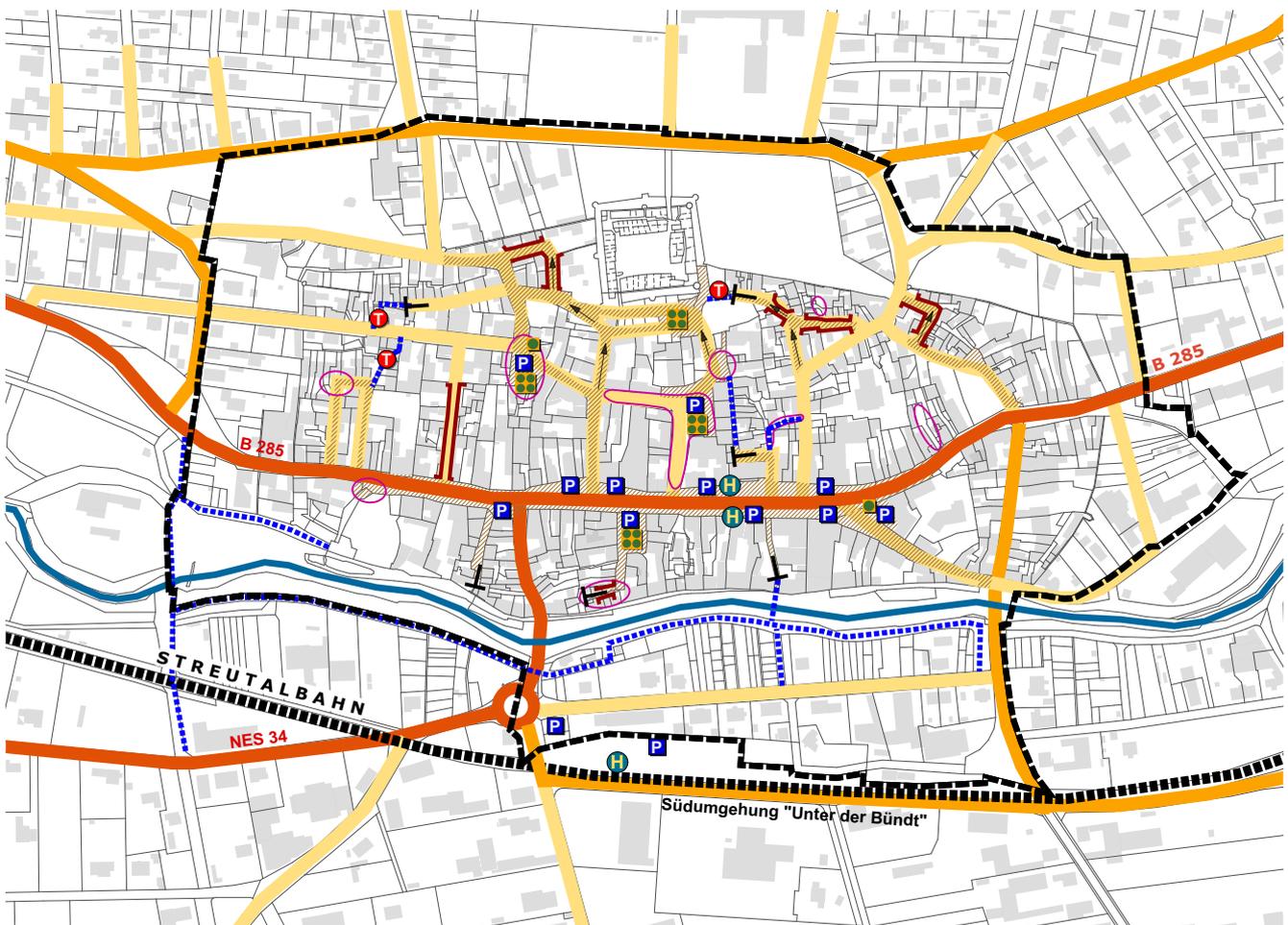
Im Modul 1 (erstellt durch das Büro für Bauforschung, Gebäudeinstandsetzung und Denkmalpflege Dr. Matthias Wieser, Sommerhausen) wurden unter dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege die vorhandenen Werte als Alleinstellungsmerkmale der Stadt Ostheim und Grundlage für die weitere Entwicklung herausgearbeitet. Im Plan „Denkmalpflegerische Interessen“ sind die Ergebnisse zusammengefasst. Insgesamt kommt das Modul 1 des Kommunalen Denkmalkonzeptes zu dem Ergebnis „Ostheim ist ein ganz hervorragend überkommenes Beispiel spätmittelalterlich - frühneuzeitlicher Baukultur - einst als Bauerndorf angelegt und in zeitlicher Folge zu einem Händler- und Handwerkerort umgeformt, ist das Gepräge der gut ein halbes Jahrtausend alten Landstadt bis heute vollstän-

dig erfahr- und erlebbar geblieben. die überkommenen Werte bilden ein bedeutsames Potenzial das es zu bewahren gilt. Es ist von immenser Bedeutung den Fortbestand des reichen und qualitätsvollen baulichen wie städtebaulichen Erbes mit all seinen Qualitäten sicherzustellen und dieses durch einen einfühlsamen planerischen Umgang behutsam weiterzuentwickeln.“

Das Modul 2 (Planungsebene) hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklungsplanung durch die Fokussierung auf den historisch wertvollen Baubestand und die überlieferte Stadtstruktur anzureichern. Nach der Ausarbeitung der historischen Qualitäten Ostheims und der denkmalpflegerischen Interessen aus dem Modul 1 werden der Handlungsbedarf ermittelt, Leitlinien und Handlungsempfehlungen formuliert und möglichen Maßnahmen aufgelistet.

Modul 1 und 2 des Kommunalen Denkmalkonzeptes sind Anlagen des ISEK.

4.5 VERKEHR UND ÖFFENTLICHER RAUM



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | übergeordnete Straße |  | Treppen, Durchgang nicht barrierefrei |
|  | Sammelstraße |  | gestaltete Platzfläche |
|  | Erschließungsstraßen |  | Gestaltungselement im öffentlichen Raum |
|  | Pflasterbelag |  | Aufwertungspotenzial bzgl. Zustand oder Gestaltung |
|  | Engstelle im Straßenraum |  | Fußweg |
|  | Stichstraße ohne Durchfahrtmöglichkeit |  | Parkmöglichkeit |
|  | Steigung |  | Haltestelle ÖPNV |

Straßenverkehr

Die Bundesstraße B 285 (Paulinenstraße / Marktstraße) ist als Durchgangsstraße durch die Stadt Ostheim die verkehrsreichste Straße. Von der B 285 ausgehend werden die Stadtgebiete durch ein unregelmäßiges Netz an Erschließungs- und Wohnstraßen erschlossen. Über die Straße „Unter der Bündt“ gibt es eine Umfahrungsmöglichkeit für den Stadtkern, die vor allem vom Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes genutzt wird.

In den kleineren Gassen, meist bedingt durch die Topographie, gibt es mehrfach Engstellen und Stichstraßen ohne Durchfahrtsmöglichkeit.

Ruhender Verkehr

Ostheim ist geprägt durch die zentrale Verkehrsachse mit Geschäften und Parkmöglichkeiten. Die Parkplätze ermöglichen das Parken nah an den Geschäften und sind großzügig mit Bäumen überstanden. In den Nebengassen wird oft ungeordnet geparkt, die erschwert den Fahrverkehr und stellt Hindernisse für Fußgänger dar.

Fußwege, Materialien und Barrierefreiheit

Im historischen Ortskern sind die meisten Straßen und Gassen gepflastert. Die Altstadt ist, einerseits durch die zahlreichen Steigungen und Treppen an den Fußgängerwegen, andererseits durch die vorhandenen Pflasterbeläge nur bedingt barrierefrei zugänglich.

ÖPNV

Die Buslinien 8181 und 8184 verbinden Ostheim mit Mellrichstadt, Willmars und Oberelsbach. Die zentrale Bushaltestelle befindet sich in der Marktstraße vor dem Rathaus. Die Museumsbahn „Rhön - Zügler“ stellt ein touristisches Angebot an Wochenenden im Sommer dar, der Bahnhof liegt südlich der Streu. Sie fährt vom Museumsbahnhof des Fränkischen Freilandmuseums Fladungen über Ostheim bis nach Mellrichstadt, wo Anschluss an das bundesweite Schienennetz besteht.

Öffentlicher Raum

Kleinere Platzbereiche, besonders an Einmündungs- und Kreuzungspunkten, sind z.B. mit Brunnen und Bäumen gestaltet, bieten aber noch Aufwertungspotenzial. Größere öffentliche Flächen befinden sich an der Marktstraße (Steinig) oder vor der Feuerwehr (Im Schlößchen).



Schmale Gassen mit Pflasterbelag



Marktstraße (B 285)

4.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



-  ortsbildprägendes Grün
-  private Grünflächen
-  private (Klein)Gärten
-  öffentliche Grünfläche
-  Wasserfläche (Streu)
-  befestigte Flächen privat
-  FFH Gebiet "Bachsystem der Streu mit Nebengewässern"

Flächennutzung und Versiegelung

Sowohl die Stadthäuser als auch die ehemals landwirtschaftlich genutzt Anwesen weisen traditionell noch immer einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auch die meisten der kleinen, dicht bebauten Grundstücke sind vollständig versiegelt.

Es haben nur Grundstücke, denen größere unbebaute Flächen im Blockinneren oder entlang der Stadtmauern zur Verfügung stehen, private Gartenflächen als Wohnraumerweiterung. Südlich der Streu sind die Kleingärten, die früher den Ortsrand bildeten, erhalten geblieben.

Grünstrukturen

In der Stadtmitte sind nur vereinzelt Bäume und Hecken zu finden. Ausnahme ist die Marktstraße, die mit den großen Straßenbäumen wesentlich zur Attraktivität des Stadtkerns beiträgt. Im Einmündungsbereich Marktstraße / Manggasse gibt es ein Naturdenkmal (Eiche). Die meisten Gartenflächen befinden sich in den Blockinnenbereichen auf Privatgrund und wirken kaum in den öffentlichen Raum hinein.

Ein ortsbildprägender, wertvoller Baum- und Grünbestand befindet sich südlich des Stadtkerns entlang der Streu. Dieser Bereich wird auch zur Naherholung von den Bewohnern Ostheims gut genutzt. Im Norden wird die historische Stadt von der Parkanlage am Tanzberg, den Grünanlagen um die Kirchenburg herum, dem Friedhof und privaten Gartenflächen von den neueren Wohngebieten abgegrenzt. Insgesamt ist der Stadtbereich innerhalb der Stadtmauern durch historisch überlieferte, bis heute weitgehend erhaltene Grünreiche eringerahmt.

In der Stadtmitte gibt es eine Eiche, die als Naturdenkmal (ND) eingestuft ist. Auch die Bäume in der Marktstraße haben eine lange Tradition im Stadtbild.



Gassen ohne Grün



Parken unter Bäumen an der Marktstraße



Grün an der Streu

4.7 EINZELHANDELSKONZEPT





**Einzelhandelskonzept
im Rahmen des ISEK für die Stadt
OSTHEIM VOR DER RHÖN**

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH
Seite 1

Einzelhandelskonzept SK Standort und Kommune



Durch das Büro SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, wurde das Einzelhandelskonzept für Ostheim v.v. Rhön erstellt. Dieses Konzept soll Perspektiven für die Zukunft der Ostheimer Einzelhändler aufzuzeigen. Basis der Studie ist die Vollerhebung des Ostheimer Einzelhandels Anfang Dezember 2018. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden zudem eine Workshop mit den Einzelhändlern und eine Begehung zur Bewertung des Ladenleerstandes durchgeführt.

Inhalt des Einzelhandelskonzept war die Projektbegleitung im Rahmen des ISEK, die Analyse der raumordnerischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen, die Bestandsanalyse Einzelhandel und Versorgung, die Darstellung der Markt- und Umsatzpotenziale, eine Befragung der Einzelhändler, die Formulierung von zielgerichteten Leitlinien und Zielen für die künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, die Erarbeitung einer ortstypischen Sortimentsliste, eines Standort- und Zentrenkonzeptes, eines Branchenkonzeptes, eines Nahversorgungskonzeptes sowie eines Maßnahmenkonzeptes zur Stärkung des Einzelhandels in Ostheim.

Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept kommt insgesamt zu dem Ergebnis: „Die Stadt Ostheim bietet, für eine relativ kleine Stadt mit 3.315 Einwohnern, einen hochinteressanten Branchenmix mit dichtem Einzelhandelsbesatz in einer breiten, jedoch auch wiederkehrenden Sortimentsstruktur. In der Gesamtbetrachtung erfüllt der Einzelhandel der Stadt Ostheim mehr als ausreichend seine Funktion als Grundzentrum. Es gibt Anbieter für alle wichtigen Bereiche der Nahversorgung – rein quantitativ – und darüber hinaus befinden sich in Ostheim erhebliche Kompetenzen in den Bereichen der innerstädtischen Leitsortimente. Somit besitzt die „Einkaufsstadt Ostheim“ eine Attraktivität und strahlt nicht unerheblich nach außen. [...] Eine qualitative Bewertung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Ostheim fällt aus gutachterlicher Sicht sehr positiv aus. Der Kern der Einkaufsstraße zeichnet sich durch hohe Qualitätsorientierung aus und der Besatz durch inhabergeführte Fachgeschäfte verleiht der Innenstadt einen

ganz persönlichen Charme. Nahezu jeder Laden hat ein eigenes – vor allem nicht standardisiertes – Auftreten. In den Kategorien Außenwirkung und Schau- fenstergestaltung gibt es sicher noch genug Potenzial zur Verbesserung und auch die Diffusität mancher Geschäfte in der Zielgruppenansprache sollte behandelt werden. Klare Stärken der Einkaufsstadt Ostheim liegen in der Qualitätsorientierung, der Beratungsqualität und der Individualität der Einzelhändler, welche den Besitz maßgeblich prägen.“

Nahversorgung

Die Untersuchung der vorhandenen Nahversorgungsangebote hat ergeben, dass weite Teile im nord-westlichen Ostheim nicht durch die fußläufige Abdeckung erreicht werden. Eine relativ hohe Individualmotorisierung kann die großen Lücken in der Nahversorgung qualitativ abmildern, jedoch nicht auffangen. Der wenig mobile Teil der Einwohner ist von diesen Nahversorgungslücken in vollem Umfang betroffen.“

Kaufkraftentwicklung

Hinsichtlich der Kaufkraftentwicklung ist festzustellen, dass die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung in Ostheim als schwierig zu bewerten sind. Die Stadt muss stark gegensteuern, um den Trend einzudämmen. Insgesamt muss sich der Einzelhandel auf einen Rückgang der Kaufkraft im Marktgebiet einstellen.

Zentrenkonzept

- Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“
- Sonderstandorte fungieren als Fachmarktstandorte bzw. -agglomerationen in verkehrsorientierter Lage zur Aufnahme von überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Integrierte Nahversorgungsstandorte kennzeichnen sich idealtypisch durch eine städtebaulich integrierte Lage, mit zumindest einem strukturprägendem Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich zur fußläufigen bzw. wohnortnahen Nahversorgung.

Handlungskonzept

Folgende Ziele stehen für den Einzelhandel in Ostheim im Fokus:

- Ausbau der Attraktivität des Innenstadthandels;
- Verbesserung der wirtschaftlichen Stabilität der Anbieter;
- Sicherung der Zukunft des Einzelhandels in Ostheim / Wirtschaftlichen Akteuren Potenziale bewusst machen;
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgung;

Handlungsfelder / Maßnahmen:

- Qualitätsorientierung als Kernbotschaft
- barrierefreies und generationenfreundliches Einkaufserlebnis
- Frequenzmagneten nutzen
- Ostheim als Bionade - Stadt erlebbar machen
- Attraktivität der Einkaufsstraße als Flaniermeile ausbauen
- Online Präsenz der Geschäfte optimieren
- Vertriebs- und Sortimentsoptimierung
- Nachfolgeregelung beim Facheinzelhandel sichern
- Sicherung und Stabilisierung der Nahversorgung
- Ausbau des Angebotes
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Nahversorger

Die Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept sind in die Maßnahmenliste des ISEK eingeflossen.

Ostheimer Liste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in der Ostheimer Innenstadt ergibt sich eine Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für die Stadt Ostheim.

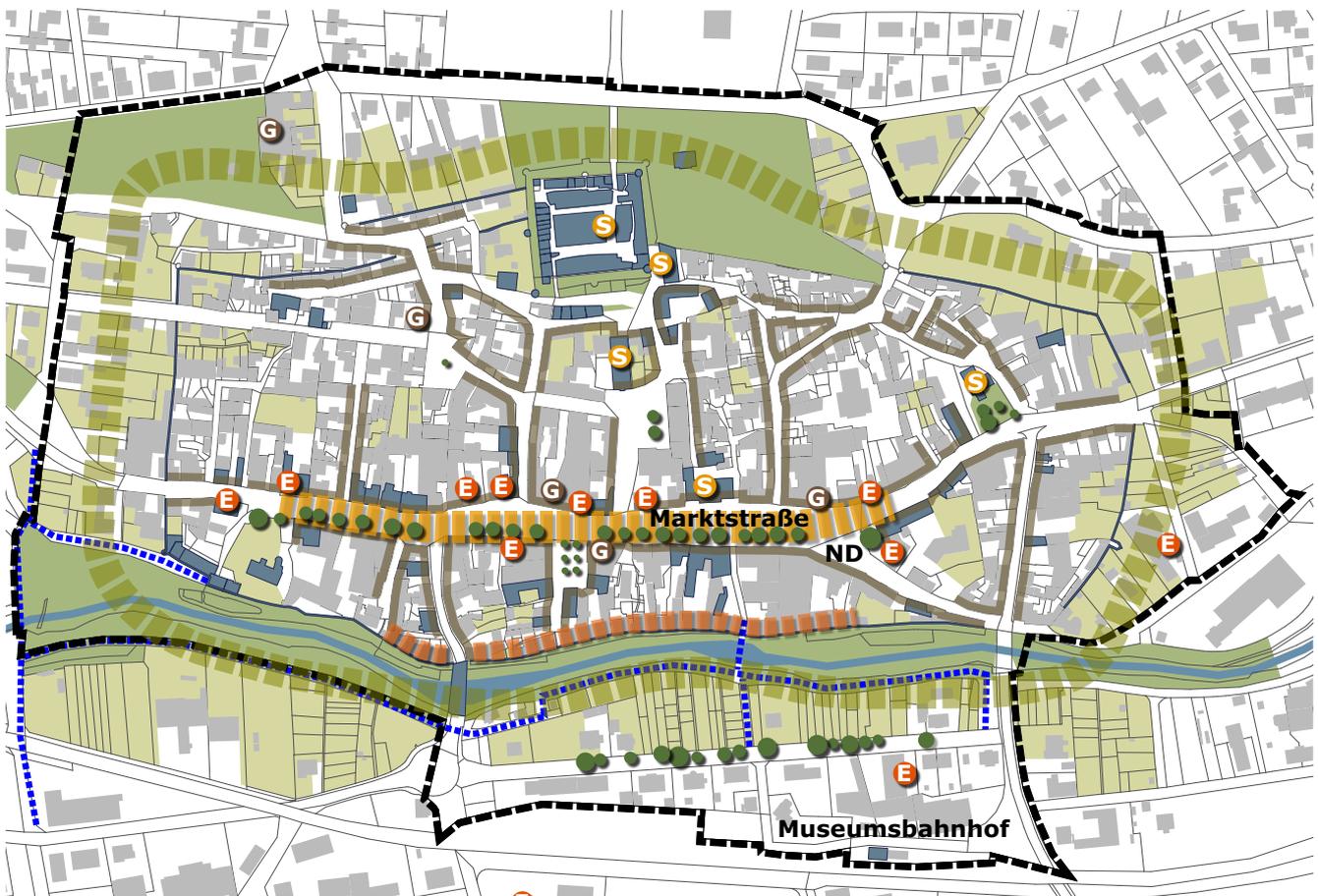
OSTHEIMER LISTE

Sortiment	Beurteilung		Begründung					
	Zentrenrelevanz		Ist-Belegung	Soll-Belegung	Frequenz/Nachfrage	Kaufanlass	Spez. Einzugsgebiet	Warentransport
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nähv. <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> häufig <input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> spontan <input type="checkbox"/> gezielt	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Leicht <input type="checkbox"/> Schwer
Antiquitäten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Arbeitskleidung u. -schuhe (für Außenbereich)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Baby- und Kinderbekleidung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badeinrichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bastelartikel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bauelemente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baustoffe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beleuchtungskörper	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekleidung, Textilien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beschläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bettwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Blumen/Schnittblumen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodenbeläge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boote und Zubehör	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brennstoffe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Briefmarken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bücher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Büromöbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Campingartikel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Computer u. Zubehör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Drogeriewaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Düngemittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eisenwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Elektrogroßgeräte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrowaren (kleinteilig)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Elektroinstall. Material	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrräder u. Zubehör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feinmech. Erzeugnisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Farben, Lacke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotogeräte, Fotowaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gardinen und Zubehör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenartikel, -bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenhäuser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschenkartikel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Getränke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gitter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Glas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handy und Zubehör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haushaltswaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haus-, Heimtextilien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herde und Öfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hohl- und Stahlwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Holz, Holzmaterialien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hörgeräte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Installationsmaterial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keramik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kfz und Zubehör	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinkinder-, Babybedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kohle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosmetika	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Küchen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kunstgewerbe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kürschnerwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sortiment	Beurteilung		Begründung					
	Zentrenrelevanz		Ist-Belegung	Soll-Belegung	Frequenz/Nachfrage	Kaufanlass	Spez. Einzugsgebiet	Warentransport
	■ Ja	■ Nahv. □ Nein	■ Ja □ Nein	■ Ja □ Nein	■ häufig □ selten	■ spontan □ gezielt	■ nein □ ja	■ Leicht □ Schwer
Kurzwaren, Handarbeiten	■		■	■	■	■ □	■	■
Lebensmittelhandwerk	■ □		■	■	■	■ □	■	■
Leder-, Galanteriewaren	■		■	■	■	■ □	■	■
Lederbekleidung	■		□	■	■	■ □	■	■
Matratzen	□		□	□	□	□	■	□
Markisen	□		□	□	□	□	□	□
Mineralölzeugnisse	□		□	□	■	■ □	■	□
Möbel	□		□	□	□	□	□	□
Modewaren	■		■	■	■	■ □	■	■
Motorräder	□		□	□	□	□	□	□
Musikalienhandel	■		□	■	■ □	■ □	■	■
Nähmaschinen	□		□	□	□	□	□	■ □
Nahrungs-, Genussmittel	■ □		■	■	■	■ □	■	■ □
Nähzubehör	■		■	■	□	■ □	■	■
Naturhölzer	□		□	□	□	□	□	□
Oberbekleidung	■		■	■	■	■ □	■	■
Optische Erzeugnisse	■		■	■	■ □	■ □	■	■
Orthopädie	■		□	■	■ □	□	■ □	■ □
Papier-, Schreibwaren	■ □		■	■	■	■ □	■	■
Pflanzen/Stauden	□		□	□	□	■ □	■	□
Pharmazeutika	■ □		■	■	■	■ □	■	■
Porzellan	■		■	■	■ □	■ □	■ □	■ □
Rasenmäher	□		□	□	□	□	□	□
Reitbedarf	□		□	□	□	□	■	■ □
Reformwaren	■ □		□	■	■	■ □	■	■
Rollläden	□		□	□	□	□	□	□
Rollos	□		□	□	□	□	□	□
Sanitärerzeugnisse	□		□	□	□	□	□	□
Schmuck	■		■	■	■	■ □	■ □	■
Schuhe	■		■	■	■	■ □	■	■
Schulbedarf, Schreibw.	■ □		■	■	■	■ □	■	■
Silberwaren	■		□	■	■	■ □	■ □	■
Spielwaren	■		□	■	■	■ □	■ □	■
Sportartikel (kleinteilig)	■		□	■	■	■ □	■	■
Sportbekleidung	■		■	■	■	■ □	■	■
Sportgeräte (großteilig)	□		□	□	□	□	□	□
Stoffe u. sonstige Artikel	■		■	■	■	■ □	■	■
Tabakwaren	■ □		■	■	■	■ □	■	■
Teppiche	□		■	□	□	■ □	□	□
Teppiche-Auslegewaren	□		□	□	□	□	□	□
Tiere und Zubehör	□		□	□	□	□	■	■ □
Tierpflegemittel/-nahrung	■ □		□	■	■	■ □	■	■
Tonträger	■		□	■	■	■	■	■
Türen	□		□	□	□	□	□	□
Uhren	■		■	■	■ □	■ □	■	■
Unterhaltungselektronik	■		■	□	□	■ □	■ □	■ □
Videogeräte, Hifi-Geräte	■		■	□	□	□	■ □	■ □
Waffen, Jagd- u. Angelbedarf	□		□	□	□	□	□	□
Wasch- und Putzmittel	■ □		■	■	■	■ □	■	■
Wäsche	■		■	■	■	■ □	■	■
Werkzeuge	■		■	■	□	■ □	■	■ □
Wein	■ □		■	■	■	■ □	■	■ □
Wolle	■		□	■	■	■ □	■	■
Zäune	□		□	□	□	□	□	□
Zeitschriften	■ □		■	■	■	■ □	■	■

5 BEWERTUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE POTENZIALE



- | | |
|--|--|
| ND ● Naturdenkmal | Attraktive Stadtmitte |
| ●● Stadtbildprägende Bäume | attraktive Wohnlage:
Scheunengürtel entlang der Streu |
| öffentliche Grünflächen | Fußwege |
| private Grünflächen | Infrastruktur: |
| Grüngürtel um die Altstadt | ● S Soziales, Kultur, Verwaltung |
| --- Denkmalensemble Altstadt | ● E wichtige Dienstleistungen
und Einkaufsmöglichkeiten |
| denkmalgeschützte
Bausubstanz | ● G Gastronomie |
| den historischen Straßenraum
prägende Baukanten | |

Der wichtigste Touristenmagnet in Ostheim ist die Kirchenburg mit ihrer Ringmauer, den Kirchgaden und der Stadtkirche St. Michael.

Ein weiteres Potenzial Ostheims ist die attraktive Einkaufsstraße in der Stadtmitte, eingebettet in das denkmalgeschützte Ensemble der historischen Altstadt. Ostheim besitzt noch das typische Flair einer lebendigen Kleinstadt: Entlang der Marktstraße befinden sich zahlreiche Einzelhändler und Dienstleister, auch einige Gastronomie- und Handwerksbetriebe tragen zu einem attraktiven Stadtkern bei. Die meisten sozialen, kulturellen und administrativen Einrichtungen befinden sich ebenfalls innerhalb der Stadtmauern.

Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich hauptsächlich in der Stadtmitte entlang der Marktstraße und prägen das Stadtbild. Die meisten Straße und Gassen weisen noch ein geschlossenes Bild entlang der historischen Straßenräume auf. Die bestehenden Scheunen entlang der südlichen Stadtmauer mit in attraktiver Lage mit Blick auf die Streu sind zum Teil zu Wohnzwecken ausgebaut oder durch Wohnhäuser ersetzt.

Die Alleebäume in der Marktstraße lassen besonders den aufgeweiteten Bereich in der Stadtmitte grün und lebendig wirken. Im diesem großzügig dimensionierten öffentlichen Raum mit altem Baumbestand ist der ruhende Verkehr verträglich und nahe an den Geschäften untergebracht, was ein besonderes Alleinstellungsmerkmal der Innenstadt von Ostheim darstellt.

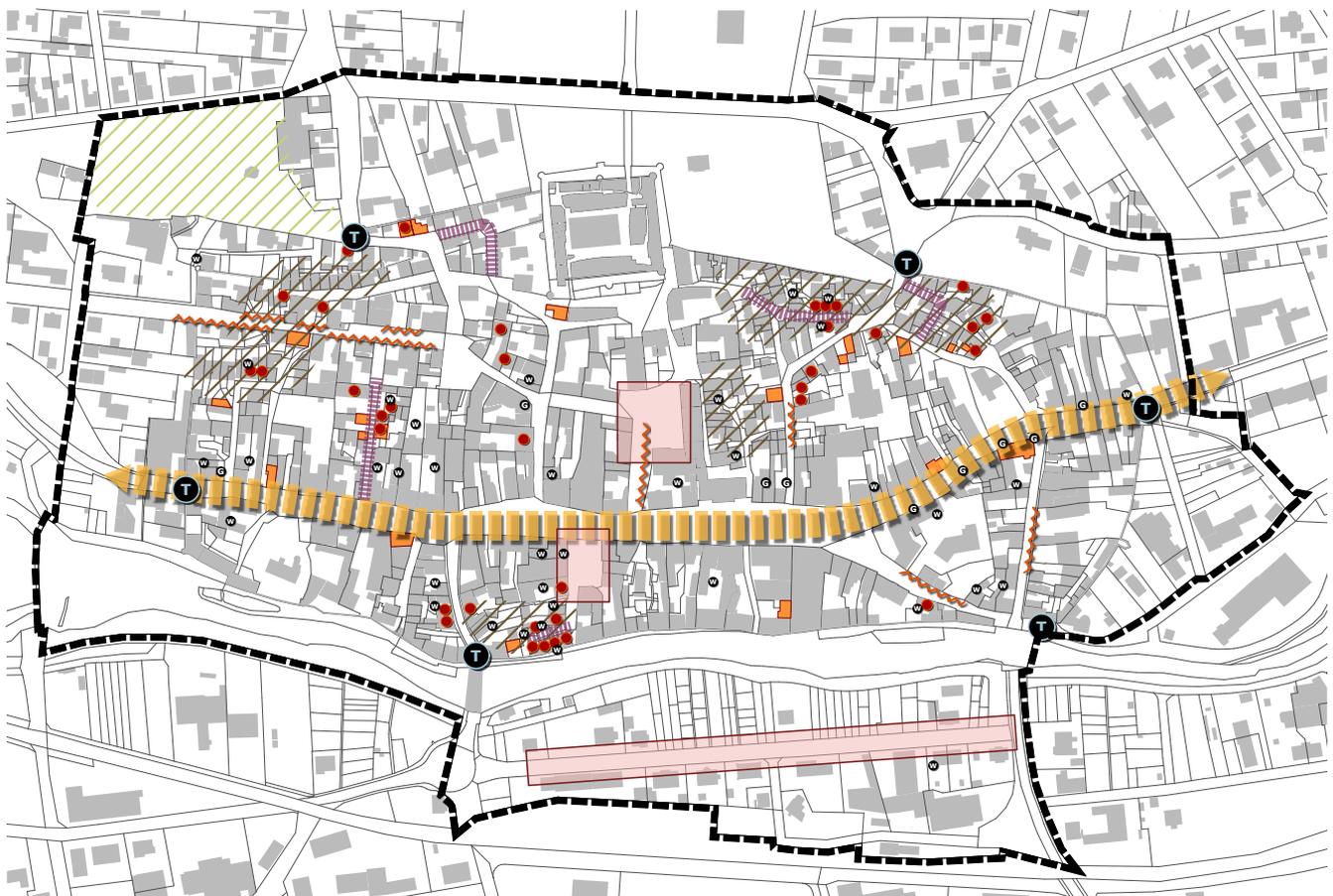
Im Einmündungsbereich Marktstraße - Mendsgasse befindet sich ein Naturdenkmal (Pyramideneiche, ca. 80 Jahre alt).

Der historische belegte Grüngürtel um die Altstadt herum (außerhalb der Stadtmauer) ist noch immer als Kombination von öffentlichen Grün- und privaten Gartenflächen erkennbar. Besonders die Grün- und Gartenflächen entlang des südlichen Streuufers werden von den Bewohnern Ostheims gerne als Naherholungsbereich genutzt.



Kirchenburg

5.2 STÄDTEBAULICHE MÄNGEL



- ehemalige Stadttore
- Bereich mit sehr dichter, kleinteiliger Bebauung
- fehlende Raumkante
- enge Gassen
- Verkehrsbelastung: Schwerverkehr, fehlende Querungen
- Sanierungsbedarf
- Gestaltungsmängel im historischen Umfeld
- Aufwertungspotenzial öffentlicher Raum
- Leerstände
Wohnen / Gewerbe
- untergenutzter Erholungsbereich

Grundsätzlich lässt sich eine Konzentration der städtebaulichen Mängel im Nordwesten, Nordosten und im Süden im Bereich Steinig / Torgasse erkennen. Hier befinden sich Bereiche mit einer sehr dichten und kleinteiligen Bebauung auf teilweise sehr kleinen Grundstücken ohne Freiflächen.

Einige kleinere Gassen sind schmal und steil, parkende Fahrzeuge können hier den Verkehr behindern. In Teilbereichen fehlen die historischen Raumkanten. Durch den Wegfall von Gebäuden oder Veränderungen im Stadtgrundriss sind hier Lücken in der ansonsten geschlossenen Straßenrandbebauung zu finden. Mit dem Abbruch aller Stadttore ist der Stadt ein wichtiges Identifikationsmerkmal verloren gegangen.

Marktstraße und Paulinenstraße sind durch den Durchgangsverkehr durch Ostheim belastet, besonders für mobilitätseingeschränkte Bewohner ist das Queren der Straße bei höherem Verkehrsaufkommen schwierig und an manchen Stellen z.B. durch parkende Fahrzeuge unübersichtlich.

Gebäude mit Sanierungsbedarf und Gestaltungsmängeln sind schwerpunktmäßig im Nordwesten, Nordosten und im Süden im Bereich Steinig / Torgasse zu erkennen, teilweise gehen diese Mängel mit einem länger andauernden Leerstand des Gebäudes einher (z.B. Quartier am Steinig). Sonstige Wohnungsleerstände gibt es eher in den kleinen Gassen am Rand des Stadtkerns. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind in Ostheim besonders in der Paulinenstraße leerstehende Läden zu finden.

Der Platzbereich hinter dem Rathaus (Am Schlöschchen) wird als innerstädtischer Parkplatz genutzt. Die eher funktionale Gestaltung als Parkplatz mit kleineren Stadtbäumen ist verbesserungswürdig. Auch der Platz Am Steinig kann durch eine Verbesserung der bestehenden Gestaltung und Ausstattung an Attraktivität gewinnen.



Ladenleerstand

5.3 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE NACH § 136 BAUGB

Bestehendes Sanierungsgebiet

In der Stadt Ostheim besteht seit 1993 das Sanierungsgebiet „Ostheimer Altstadt“. Es weist eine Fläche von 14,77 ha auf und umfasst im Wesentlichen den Bereich innerhalb der historischen Stadtmauern.

Mögliche Erweiterung des Sanierungsgebietes

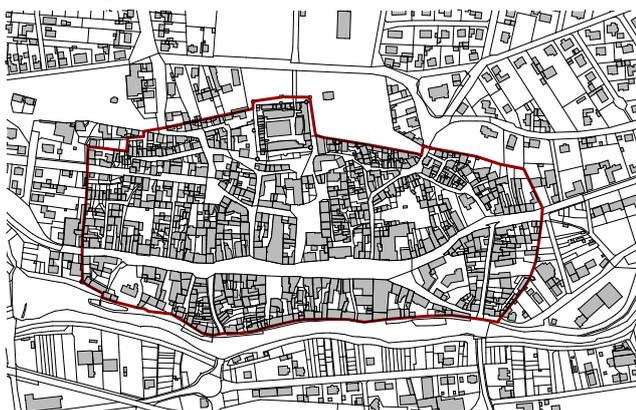
Eine mögliche Erweiterung des Sanierungsgebietes erfordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor:

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß §136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten



Abgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet

- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigung und Erschütterung
- die vorhandene Erschließung

Bauliche Missstände

Die in der Bestandsanalyse nachgewiesenen städtebaulichen Missstände finden sich vor allem im Nordwesten und Nordosten der Altstadt sowie im Süden im Bereich Steinig / Torgasse. Besonders hier sind Gebäude mit Sanierungsbedarf und gestalterischen Mängeln zu verzeichnen, hinzu kommen Leerstände, die im Zusammenhang mit teilweise mangelhaft gestaltetem öffentlichen Raum besonders prägend auf das gesamte Umfeld wirken.

Ein Teil der Gebäude weist energetische Mängel auf, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung verbesserungsbedürftig.

Viele kleine und sehr kleine Grundstücke weisen eine hohe Bebauungsdichte auf, auch fehlen in den engen Gassen mit dichter Bebauung oftmals Wohnfreibereiche. Dies ermöglicht zwar keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung, da sie nicht mehr der heutigen Nachfrage an Bestandsimmobilien entspricht, sie charakterisieren jedoch das Erscheinungsbild der traditionellen Stadt. Für Interessenten an verfügbaren Liegenschaften sind oft auch die anfallenden Sanierungs- oder Abrisskosten von Bedeutung.

In der Stadtmitte befinden sich keine störenden Betriebe. Lärmimmissionen im Stadtkern sind fast ausschließlich durch den Durchgangsverkehr in der Marktstraße und Paulinenstraße (teilweise auch

Schwerverkehr) begründet. Viele Aufweitungen oder kleinere Platzbereiche besonders in den Gassen abseits der Einkaufsstraße sind durch den ruhenden Verkehr geprägt und besitzen so wenig Aufenthaltsqualität.

Wohnungsangebot

Bei einer zunehmenden Alterung der Bewohnerschaft gewinnt das Angebot an barrierefreien Wohnungen an Bedeutung. Neben der Schaffung eines Angebots an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sind auch neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen. Auch fehlen bezahlbare, vor allem kleinere Wohnungen für Singles und Paare jeden Alters in der Stadtmitte.

Funktionale Mängel

Gemäß § 136 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf:

- den fließenden und den ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Leerstände

Zum Bearbeitungszeitpunkt finden sich im Untersuchungsbereich 37 Wohnungsleerstände. In den kommenden Jahren wird diese Anzahl weiter ansteigen und auch „neuere“ Wohngebiete betreffen - diese wurden in den 1970er / 1980er Jahren bebaut, die erste Bewohnergeneration erreicht zunehmend das Rentenalter. Die bereits bestehenden Leerstände prägen bereits in Teilbereichen das Stadtbild (z.B. Am Steinig, Umfeld Lange Gasse). Hier muss eingegriffen werden, um zu verhindern, dass mit dem zunehmenden Leerstand die Bausubstanz weiter verfällt und sich die negativen Auswirkungen auf die Stadt

verstärken.

Fließender und ruhender Verkehr

Die Durchfahrtsstraßen durch Ostheim sind die Marktstraße und Paulinenstraße, die durch das Verkehrsaufkommen und die teilweise überhöhten Geschwindigkeiten der Durchfahrenden belastet werden. In den kleineren Gassen abseits der Marktstraße fehlen Stellplätze für Besucher und zum Teil auch für Anwohner. Auch sind diese Bereiche durch teils fehlende Übersicht in Kurven- und Einmündungsbereichen und schmale Straßenquerschnitte nur eingeschränkt für Lkw zugänglich.

Wirtschaftliche Situation und Versorgung

Ostheim verfügt über eine vollständige Grundversorgung. Diese ist besonders wichtig für weniger mobiler Bürger, da nahezu alle Versorgungseinrichtungen sehr zentral liegen und somit die Versorgung für den Stadtkern sichern kann. Allerdings stehen die inhabergeführten Geschäfte vielfach vor dem Problem der fehlenden Nachfolge. Bereits jetzt stehen in den Randbereichen der Einkaufsstraßen 9 Läden leer.

Der Anteil an privaten Grün- und Freiflächen ist aufgrund der dichten Bebauung gering und vorwiegend in den Blockinnenbereichen vorhanden, wo keine Wirkung auf den öffentlichen Raum gegeben ist. Öffentliche Grünflächen und private (Klein)Gärten befinden sich entlang des Streufufers.

Fazit

Insgesamt kommt die städtebauliche und sozialräumliche Analyse zu dem Ergebnis, dass die Innenstadt von Ostheim im Bereich des bestehenden Sanierungsgebietes weiterhin städtebauliche Mißstände aufweist. Zudem gibt es Mißstände und Handlungsbedarf im weiteren Umfeld, so dass eine Erweiterung des Sanierungsgebietes als sinnvoll erachtet wird.

5.4 RISIKEN UND CHANCEN FÜR OSTHEIM

Die Risiken und Chancen, die für den Ostheimer Stadtkern werden in Form zweier Szenarien nachfolgend aufgezeigt.

Risiken - Szenario

- Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Marktstraße dünnt sich weiter aus und damit sinkt auch die Gesamtattraktivität der Stadt.
- Der Handlungsbedarf wird zu spät erkannt, weil Ostheim schon immer etwas Besonderes war und darauf vertraut wird, dass das auch so bleibt
- Man zehrt von der Substanz, notwendige Investitionen und Innovationen unterbleiben, die Angebote sind nicht mehr zeitgemäß
- Aufgrund fehlender Übernachtungsmöglichkeiten bleiben Gäste aus
- Ladenleerstände nehmen vor allem aufgrund fehlender Nachfolger bei den vielen inhabergeführten Geschäften zu, die Qualität des Angebots sinkt, es stellt sich eine Tradig-Down-Effekt ein
- Der Leerstand, auch von Wohnhäusern und ganzen Anwesen nimmt zu und prägt das Stadtbild negativ, der Sanierungsstau nimmt weiter zu
- Es setzt eine Abwärtsspirale ein, die Stadt verliert zunehmend an Attraktivität als Einkaufs- und Wohnstandort
- Wohnungsinteressenten meiden den Stadtkern, die Nachfrage konzentriert sich auf Bauplätze in Neubaugebieten, es fehlt das Bewusstsein für die Notwendigkeit der Innenentwicklung
- Es setzt eine soziale Segregation der Bevölkerung ein, einzelne Quartiere im Stadtkern verlieren an Attraktivität, es wird kaum noch in die Bausubstanz investiert
- Die Überalterung nimmt weiter zu, insbesondere bei jungen Menschen verstärkt sich die Tendenz zur Abwanderung

Chancen - Szenario

- Die Besonderheiten und Qualitäten der Stadt Ostheim selbst und auch die der Region werden aufgegriffen, vernetzt und gestärkt, Ostheim erhält und stärkt seine Authentizität und etabliert sich als begehrter Wohnort und als Ziel für Gäste
- Die Qualitäten aus Stadtbild, Baukultur, Museen, Genuss-Angeboten und Übernachtungsangeboten, eingebettet in einen attraktiven Landschaftsraum mit hoher Erholungswert (UNESCO Biosphärenreservat) stellen in ihrer Kombination an einem Ort ein Alleinstellungsmerkmal dar
- Ostheim ist ein attraktiver Wohnstandort für Alt- und Neubürger, die Altstadt bietet vielfältige Wohnungsangebote für alle Generationen und eine umfassende Infrastruktur, neues Wohnen in alten Gemäuern ist begehrt
- Im regionalen Vergleich niedrige Lebenshaltungskosten in Verbindung mit einem intakten Umfeld ziehen Neubürger an
- Ostheim behält seine Identität als lebendige Stadt, die Historie ist bewohnt und genutzt, der Stadtern wird zum begehrten Wohnstandort, es wird in den Erhalt und die Erneuerung der Bausubstanz investiert
- Die aus der Historie als Zentrum einer Enklave entstandene Zentralität im Einzelhandel bleibt erhalten und wird durch neue Angebote in Verknüpfung von Angeboten der Grundversorgung mit Angeboten für Gäste ergänzt
- Ostheim profiliert sich als Zentrum des Streutals
- Die Genussregion wird in Ostheim ganzjährig erlebbar, bekannte lokale und regionale Hersteller (Bionade, Brauereien, Ostheimer Leberkäs) sind in der Stadt präsent

Fazit

Die Auswirkungen der sich abzeichnenden Risiken (im Wesentlichen die Überalterung der Gesellschaft, fehlende Geschäftsnachfolger und fehlende Wohnungsangebote, Leerstände, verfallende Bausubstanz, Entleerung des Stadtkerns) sind derzeit noch nicht unmittelbar spürbar oder deutlich im Stadtbild ablesbar. Dennoch sind diese Probleme bei genauerem Hinsehen erkennbar, z.B. eine Aneinanderreihung von Ladenleerständen in der Paulinenstraße oder deutlich sanierungsbedürftige Anwesen wie Am Steinig. Auch gibt es eine Tendenz zur Abwanderung gerade bei jungen oder älteren Bürgern, da angemessener Wohnraum fehlt.

Es besteht also dringender Handlungsbedarf, denn ein Ausruhen auf dem Ist - Zustand hat unweigerlich eine Abwärtsspirale zur Folge.



Qualitätsverlust hinsichtlich des Warenangebots

6 ENTWICKLUNGSLEITBILD

6.1 BEWERTUNG DER ZIELE 1992

Nachfolgend werden die in den Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des heute geltenden Sanierungsgebietes aus dem Jahr 1992 formulierten Sanierungs- und Entwicklungsziele nach Themenfeldern gegliedert aufgeführt. In der Tabelle wird das Erreichen des Ziels überprüft und seine Aktualität nach heutigen Gesichtspunkten bewertet.

Altstadtleitbild

Ortskernsanierung 1992	Bewertung, aktuelle Situation	Ziel erfüllt?	Noch aktuell?
Grundstruktur Ostheims (weitläufige Marktstraße und kleine Gassen) erhalten und wertvolle Objekte und Ensembles schützen	Erhalt der Altstadtstruktur noch immer wichtig und notwendig für das unverwechselbare Stadtbild Ostheims	weitgehend	ja
Sicherung der Altstadt als Geschäfts- und Gewerbezentrum. Besuchs- und Urlaubsziel sowie als Wohnstandort	Noch immer viele Angebote, aber Erhalt muss sichergestellt werden. Im Bereich Tourismus Verbesserungen notwendig.	teilweise	ja
Außerhalb der Altstadt Flächen schaffen für ergänzende Angebote mit zentralörtlicher Funktion und großem Raumbedarf	Ordnungsbedarf des gewachsenen Gebiets südlich der Altstadt (Gewerbe, Einzelhandel, Landwirtschaft...)	ja	ja

Nutzungskonzept

Ortskernsanierung 1992	Bewertung, aktuelle Situation	Ziel erfüllt?	Noch aktuell?
Altstadt als besonderes Wohngebiet: Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung und öffentliche Gebäude	Erhalt der Nutzungsmischung in der Altstadt noch immer wichtig	weitgehend	ja
Vorranggebiet Handel: Konzentration Marktstraße, Nord - Süd - Achse über die Streu bis zum Bereich Gartenstraße / Bahnhof	Altstadt und Bereich südlich der Streu als getrennte Bereiche für Handel, Handwerk und Dienstleistung. Verbindung und Ausbau sowie Ergänzen des touristischen Angebotes im Bahnhofsbereich weiter wünschenswert.	teilweise	teilweise
Vorranggebiet Wohnen: nördlicher Altstadtbereich sowie Randbebauung der Marktstraße und an der Streu.	Das Schaffen von attraktivem Wohnraum in diesen Bereichen noch immer wichtig	teilweise	ja

Ortskernsanierung 1992	Bewertung, aktuelle Situation	Ziel erfüllt?	Noch aktuell?
Ausdehnung des Geschäftszentrums (Nutzung von Leerständen, Obergeschossen, Nebengebäuden)	Fokus liegt eher auf dem Erhalt, der Qualifizierung und Ergänzung der bestehenden Angebote sowie der Aktivierung von Leerständen	teilweise	teilweise
Erhalt und Ausdehnung der Freiräume: altstadtnahe Grünflächen sowie kleinere Grünelemente in der Altstadt	Grüngürtel um die Altstadt weiter erhaltenswert	teilweise	ja
Altenwohnen	Einrichtung für Senioren (Paulinenstraße / Heimegasse)	teilweise	ja
Gemeinbedarfseinrichtungen: Nord - Süd - Achse	Erhalt dieser Einrichtungen ist weiterhin sicherzustellen	ja	ja
Ergänzungsgebiete: Nebenzentrum Jahnstraße, Bahnhofsvorstadt	Östlich der Jahnstraße hat sich ein Lebensmittel- und Getränkemarkt etabliert, entlang der Jahnstraße Gewerbebetriebe. Der Bereich um den Bahnhof bedarf noch immer der Aufwertung, eher im touristischen Bereich	teilweise	teilweise

Verkehrskonzept

Ortskernsanierung 1992	Bewertung, aktuelle Situation	Ziel erfüllt?	Noch aktuell?
Fließender Individualverkehr: Verkehr in der Marktstraße verlangsamen, Verkehrsberuhigter Geschäfts- und Wohnbereich	Verkehrsberuhigung und Querungshilfen für Fußgänger in der Marktstraße sind noch immer anzustreben	nein	ja
Umgehungsstraße: südliche Tangente	Umgehungsstraße wurde gebaut, Lenkung des Schwerverkehrs noch immer notwendig	ja	teilweise
Lenkung und Kontrolle des Verkehrs im neuen Geschäftsschwerpunkt Süd, Schaffen von ausreichend Stellplätzen	Umlenkung der Schwerverkehrs aus der Altstadt heraus nur teilweise erfolgreich	teilweise	teilweise
Ruhender Verkehr: Regelung für das Parken in der Altstadt (Parkdauer)	Innenstadtbereich teilweise bewirtschaftet, es fehlen jedoch noch immer Stellplätze für Anwohner in der Stadtmitte	teilweise	teilweise
Altstadtnahe Parkplätze schaffen	Parkplatz am westlichen Stadtausgang wurde umgesetzt,	teilweise	ja
Stärkung von Rad- und Fußgängerverkehr	Gemäß Befragung werden viele Wege ohne Auto zurückgelegt.	teilweise	ja

Grün- und Freiflächenkonzept

Ortskernsanierung 1992	Bewertung, aktuelle Situation	Ziel erfüllt?	Noch aktuell?
Altstadtgrünring erhalten, besonders bei privaten Grünflächen	Grüngürtel um die Altstadt weiter erhaltenswert	teilweise	ja
Talboden der Streu von Bebauung freihalten, Erhalt der Biotope	Erhalt des wertvollen Grünbereichs entlang der Streu auch weiterhin wichtig	ja	ja
Fußwege entlang und über die Streu schaffen: Erholungswege, Ost - West - Fußwegezug, Stegbauten	Naherholungsbereich am südlichen Streuufer wurde geschaffen	ja	nein
Bepflanzung aller radialen Beziehungen zur Altstadt mit Alleebäumen und Verbindung zum Altstadtgrünring	An einigen wenigen Straßen, z.B. der Burgstraße nach Norden oder der Ludwig-Jahn-Straße im Süden wurden straßenbegleitend Bäume gepflanzt. Weiterführung dieses Motivs nicht unbedingt erforderlich, eher einzelfallbezogene Baumpflanzungen	teilweise	nein

Denkmalpflegerisches Konzept

Ortskernsanierung 1992	Bewertung, aktuelle Situation	Ziel erfüllt?	Noch aktuell?
Erhaltende Erneuerung des Gesamtensembles „Altstadt“ durch Berücksichtigung der ensemblestiftenden Merkmale	Erhalt der Altstadtstruktur noch immer wichtig und notwendig für das unverwechselbare Stadtbild Ostheims	weitgehend	ja
Erhaltung des überlieferten Stadtbodens	Erhalt des überlieferten Stadtbodens weiterhin sicherstellen, wichtiges historisches Zeugnis	ja	ja
Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelensembles	Erhalt der Ensembles für die Bewahrung des typischen Stadtbildes weiterhin wichtig	teilweise	ja
Erhaltende Erneuerung denkmalgeschützer oder denkmalwürdiger Objekte	Erhalt der denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Objekte für die Bewahrung des typischen Stadtbildes weiterhin wichtig	teilweise	ja
Erhaltung und - soweit möglich Wiederherstellung der Stadtmauer und Betonung der durch sie gebildeten Zäsur	Erhalt der Stadtmauer für die Bewahrung des typischen Stadtbildes weiterhin wichtig	teilweise	ja
Verengung der Stadteinfahrten an den ehemaligen Stadttoren	Betonung der ehemaligen Stadttore wünschenswert, jedoch nicht notwendigerweise eine Einengung schaffen	nein	teilweise

Gestaltungskonzept

Ortskernsanierung 1992	Bewertung, aktuelle Situation	Ziel erfüllt?	Noch aktuell?
Geschlossener Altstadtbereich mit Marktstraße und kleineren Plätzen erhalten und verbessern, Torsituationen schaffen	Erhalt der Altstadtstruktur noch immer wichtig und notwendig für das unverwechselbare Stadtbild Ostheims	teilweise	ja
Aufwertung / Ordnung Gemeinbedarf nördlich der Kirchenburg	liegt außerhalb des Sanierungsgebietes	--	--
Entwicklung / Ordnung Gebiet südlich der Gartenstraße	Besonders im Bereich zwischen Gartenstraße und Bahnstrecke besteht noch Verbesserungsbedarf	teilweise	je

Fazit

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1992 formulierten Ziele sind weitgehend noch immer aktuell. Die bisher umgesetzten Maßnahmen haben bereits wichtige Beiträge zur Zielerfüllung geleistet, teilweise hat sich jedoch in den letzten Jahren bei bestimmte Themenbereichen der Fokus verschoben, z.B. eher Erhalt und Qualitätssicherung der bestehenden Angebote im Bereich Einzelhandel, da ein weiterer Ausbau nicht realistisch erscheint

6.2 ENTWICKLUNGSLEITBILD



Bestand

- Wohnen
- Mischnutzung
- Soziale Infrastruktur / Freizeit
- Gewerbe
- Splittersiedlungen

- möglich Erweiterung Wohnbauflächen gem. FNP
- Gewerbeflächen gem. FNP
- historischer Ortskern
- Landwirtschaftliche Flächen
- Grünland
- öffentliche Grünflächen

- Gehölze, Wald
- Entwicklungsziele**
- Entwicklungsbereiche
- Nutzungsmischung erhalten
- Grün- und Erholungsbereiche erhalten und stärken
- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- Maßnahmen außerhalb der Stadtmitte

Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Wohnen im Norden

Im Bereich der im FNP als mögliche Wohnbaufläche dargestellten Flächen nördlich der Stadtmitte ist eine geringe Arrondierung, z.B. die Ausweisung eines kleineren Baugebiets für den kurzfristigen Bedarf, angemessen.

Stadtmitte

Die Stadtmitte als „Herz“ Ostheims mit der für einen Stadtkern typischen Nutzungsmischung soll erhalten werden. Im Kap. 6.3 ff werden zahlreiche Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung erarbeitet und aufgelistet.

Streu mit Grün- und Erholungsbereich

Die Streu durchzieht das Stadtgebiet und bietet so einen attraktiven, innerstädtischen Grün- und Erholungsraum, der schon historisch als südliche Stadtgrenze diente. Dieser Bereich soll erhalten und gestärkt werden.

Entwicklungsbereich Ostheim Süd

Die Fläche südlich der Streu ist nur wenig dicht bebaut und zersiedelt nach Süden zunehmend. Hier liegen Aussiedlerhöfe und Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe mit größeren freien Flächen dazwischen. Dieser Bereich bietet ein großes Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung.

Maßnahmen außerhalb der Stadtmitte

- A Neuordnungs- und Entwicklungskonzept Ostheim Süd
- B Neue Wohnbauflächen Wohngebiet im Norden
- C Aufwertung Majorsgarten
- D Ortsrandgestaltung, Plantagen Bionade
- E Ortsumgehung für Lkw „Unter der Bündt“
- F ÖPNV Anbindung verbessern
- G Besondere Geschichten Streutal
- H Aufwertung Lichtenburg
- I Breitbandausbau

Kurzfristig!

A Neuordnungs- und Entwicklungskonzept Ostheim Süd

Im Bereich südlich der Bahnlinie waren zunächst nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne, so dass der gesamte Bereich dem ungeplanten Bereich zuzurechnen ist. Bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Die Fläche ist nur zu einem Teil bebaut und bietet daher auch ein großes Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, einen weiteren Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu vermeiden. Außerdem ist eine städtebauliche Ordnung wie auch eine Ausbildung eines klaren Ortsrandes notwendig. Ebenso ist die Erschließung verbesserungswürdig.

Ein Neuordnungs- und Entwicklungskonzept Ostheim Süd befindet sich bereits in Bearbeitung.



Ostheim Süd - Grundweg

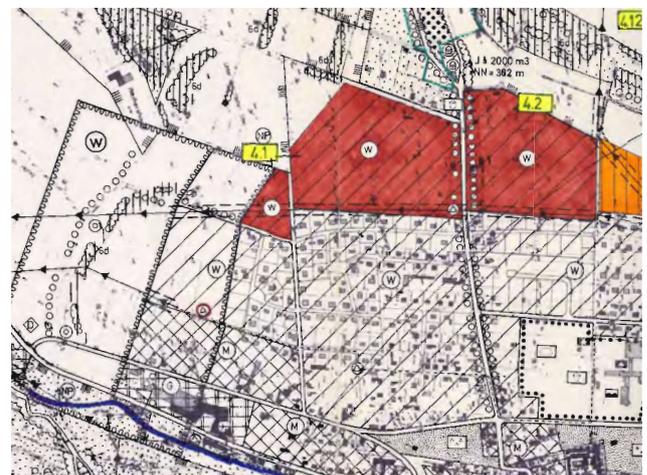
Kurzfristig!

B Neue Wohnbauflächen Wohngebiet im Norden

Ergänzend zu den Innenentwicklungsmaßnahmen im Stadtkern sollen auch Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern für Familien zur Verfügung gestellt werden. Das können neue Bauflächen (z.B. nördlich der bestehenden Wohnbebauung - hier sind im geltenden Flächennutzungsplan bereits Reserven für Wohnbauflächen dargestellt) oder auch die Aktivierung von vorhandenen Baulücken (Ansprache der Eigentümer) sein.

Empfohlen wir ein kleineres Baugebiet für den kurzfristigen Bedarf. Eine Bauverpflichtung sorgt dafür, dass keine neuen Baulücken entstehen.

Die Maßnahme dient dazu, die Einwohnerzahlen stabil zu halten und so die Funktionsfähigkeit des Ortes mit seinen Versorgungsangeboten als Lebensmittelpunkt zu erhalten.



Wohnbauflächen im geltenden Flächennutzungsplan

C Aufwertung Majorsgarten

Der historische Majorsgarten mit seiner prägenden Trockenbaumauer südlich der Stadt Ostheim soll durch den Anbau von regionaltypischen Arten z.B. „Ostheimer Weichsel“ sowie Infotafeln bzw. einem Lehrpfad zu heimischen Arten und deren Verwendung aufgewertet und wieder ins Bewusstsein der Ostheimer gerückt werden.

Maßnahme für eine Förderung über die ILE oder LEADER



Majorsgarten

D Ortsrandgestaltung, Plantagen Bionade

Der Naturraum südlich der Stadt Ostheim ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept Ostheim Süd soll nun der südliche Ortsrand aktiv gestaltet werden. Hierzu können Plantagen für den Gewinn regionaler Produkte, z.B. Bio - Obst - Anbau für Bionade als landschaftsgliedernde Elemente eingesetzt werden.

Maßnahme für eine Förderung über die ILE oder LEADER



Obstwiesen südlich von Ostheim

**E Ortsumgehung für Lkw
„Unter der Bündt“**

Um die Marktstraße von Schwerverkehr zu entlasten, soll ein Umgehung der Altstadt für Lkw eingerichtet werden. Es bietet sich an, den Schwerverkehr über die Straße Unter der Bündt südlich der Streu um die Altstadt herum zu lenken.

Hierzu müssen die genaue Verkehrsführung bzw. mögliche Alternativen auf ihre Machbarkeit geprüft werden und eventuelle Hemmnisse wie z.B. der Kreisverkehr oder der Bahnübergang betrachtet werden.

Die Maßnahme dient der Attraktivitätssteigerung der Marktstraße und schafft mehr Sicherheit für Fußgänger in der Einkaufsstraße.



Unter der Bündt

Kurzfristig!

F ÖPNV Anbindung verbessern

Besonders im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde eine Verbesserung der ÖPNV Anbindung thematisiert.

Die bestehenden Verbindungen sollen nun überprüft und der tatsächliche Bedarf ermittelt werden. Auch sollte die Möglichkeit einer Einbeziehung Streutalbahn in das Gesamtangebot des Nahverkehrs überprüft werden.

Keine Maßnahmen der Städtebauförderung

G Besondere Geschichten Streutal

In Zusammenarbeit mit der Kreisheimatpflege können Besonderheiten aus dem Streutal wie z.B. die Kalkbrennöfen oder die traditionellen Bewässerungssysteme (Alte Stauwehre) als Schautafel mit alten Bildern, Konstruktionszeichnungen oder als Teilrekonstruktion in bestehende Lehrpfade eingebunden werden.

Förderung über LEADER

Kurzfristig!

H Aufwertung Lichtenburg

Die Lichtenburg ist eine wichtige Landmarke im Streutal und ist seit jeher identitätsstiftend für die Stadt Ostheim. Der bekannte Ausflugsort soll wieder als Freizeitangebot im Umfeld von Ostheim in Wert gesetzt werden. Voraussetzung hierzu ist ein zeitgemäßes Gastronomieangebot, welches als Ausflugslokal die Lichtenburg für Besucher wieder attraktiv macht.

Ein Aufwertungskonzept kann in Zusammenarbeit mit dem Lichtenburgverein erstellt werden.

Förderung über LEADER

I Breitbandausbau

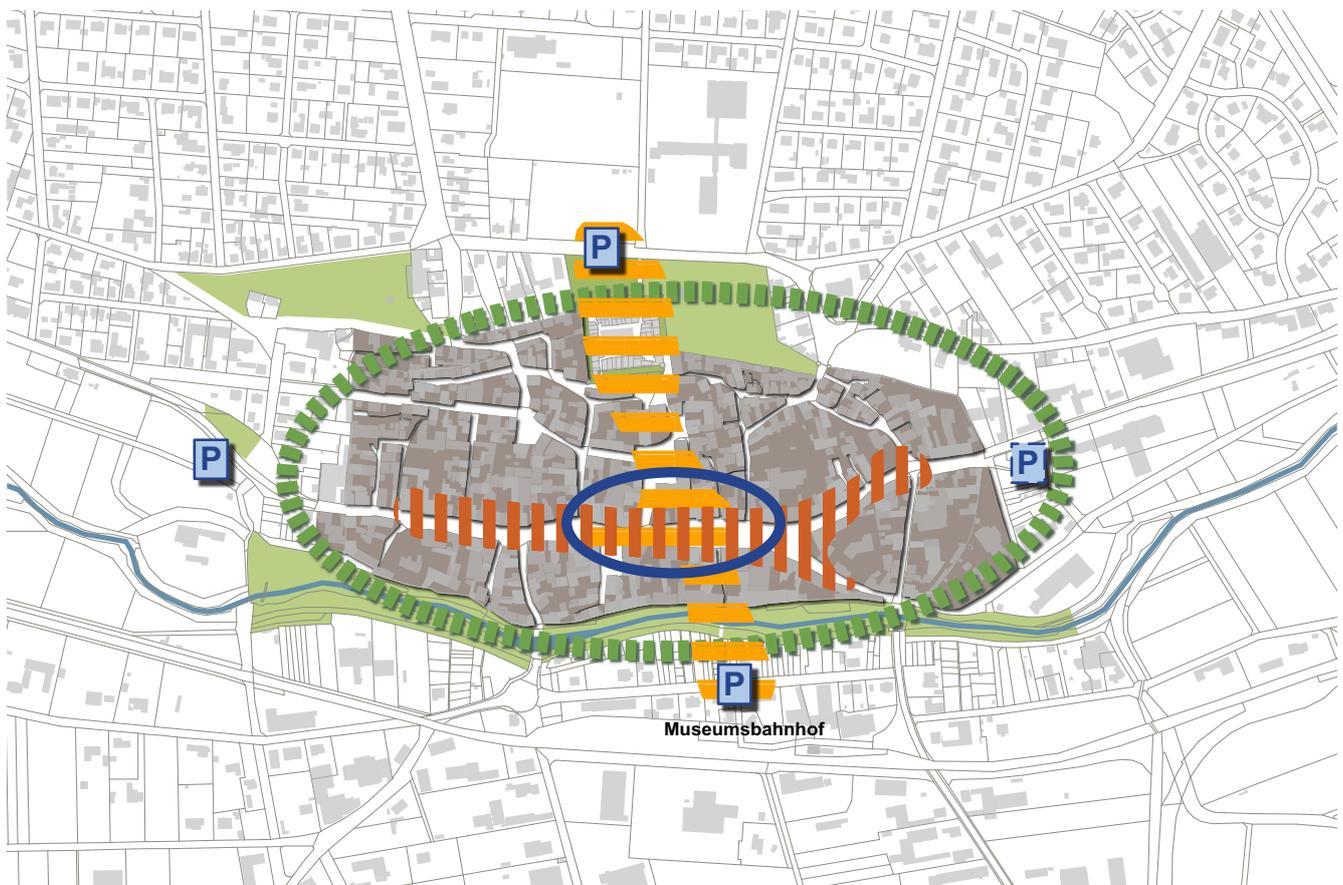
Eine angemessene Breitbandversorgung ist ein grundlegender Faktor für die Zukunftsfähigkeit einer Kommune. Sie ermöglicht die Ansiedlung von Firmen, freie Berufe und die Arbeit im Home Office und macht so den Standort für Privatpersonen und Gewerbetreibende attraktiv.

Flankierende Maßnahme



Landmarke Lichtenburg

6.3 ENTWICKLUNGSLEITBILD STADTKERN



-  historische und raumbedeutsame Grünflächen stärken und erhalten
-  Handel und Dienstleistung
-  Kultur und Tourismus
-  Wohnen
-  Parkmöglichkeit vorhanden / neu schaffen
-  Stärkung des zentralen Bereichs Marktstraße / Steinig / Schlösschen

Entwicklungsschwerpunkte

1. Handel und Dienstleistung

Die Marktstraße ist eine wichtige Entwicklungsachse, in der sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote Ostheims bündeln. Diese Nutzungsmischung soll erhalten und durch neue Angebote gestärkt werden. Der öffentliche Raum mit seinen Aufweitungen und angegliederten Platzflächen soll für Besucher und Bewohner der Stadt attraktiver werden und die Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sowie auch der sehr gut erhaltene Ortsgrundriss in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden.

2. Kultur und Tourismus

Die Achse mit Schule und Kirchenburg im Norden,

Tourist-Info, Feuerwehr, Markthalle und Rathaus in der Stadtmitte soll erhalten, gestärkt und bis über die Streu hinaus zum Bahnhof der Museumsbahn im Süden zu einer touristischen Achse ausgebaut werden. Zudem soll das Übernachtungsangebot qualitativ und quantitativ verbessert werden.

3. Grünräume

Die Altstadt ist traditionell von Grün- und Gartenflächen sowie den Grünbereichen der Streu umgeben. Diese historischen und raumbedeutsamen Grünflächen sind zu erhalten, aufzuwerten und zu stärken.

4. Wohnen

In der Stadtmitte soll die Wohnfunktion weiterentwickelt werden und durch alternative Angebote wie Seniorenwohnungen und kleinere Mietswohnungen sowie die Sanierung und Aufwertung der bestehenden Wohngebäude ergänzt werden. Besonders kann zeitgemäßer, attraktiver Wohnraum für Familien kann durch Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Altbauten geschaffen werden.

5. Ruhender und fließender Verkehr

Um die Stadtmitte von dauerhaft parkenden Fahrzeugen oder bei besonderen Anlässen möglichst zu entlasten, sollen die vorhandenen Parkmöglichkeiten außerhalb der Altstadt erhalten und ausgebaut werden. Gleichzeitig soll es den Besuchern der Geschäfte weiterhin ermöglicht werden, für die Dauer ihrer Einkäufe in der Marktstraße zu parken. Am östlichen Ortseingang bietet sich die Möglichkeit, innenstadtnahe Parkplätze zu schaffen und den Ortseingang gestalterisch aufzuwerten.

In den dicht bebauten Gassen am Rande der Altstadt soll der öffentliche Raum von parkenden Fahrzeugen weitgehend freigehalten werden, es müssen also wohnungsnahen Alternativen geschaffen werden.

Um die Marktstraße von Schwerverkehr zu entlasten, muss die bereits bestehende Umgehung

Anforderungen an den demografischen Wandel

Eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungsleerständen, besonders in der Stadtmitte, sowie die Tendenz zur Überalterung der Bevölkerung machen den

städtebaulichen und sozialen Handlungsbedarf deutlich. Es sollen Wohnraumangebote für Senioren und jüngere Menschen geschaffen werden, die bezahlbar sind und einen guten Zugang zu den Infrastruktureinrichtungen Ostheims haben.

Ein Angebot an kleinen, zentral gelegenen, möglichst barrierefrei ausgebauten Wohnungen bietet den älteren Bürgern die Gelegenheit, möglichst lange eigenständig in ihrem gewohnten Wohnumfeld bleiben zu können. Gleichzeitig werden durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung größere Wohnungen insbesondere auch Einfamilienhäuser frei, wodurch sich auch ohne Ausweisung von neuen Baugebieten Wohnraumangebote für Familien ergeben können. Finden jüngere Bewohner erschwinglichen und attraktiven (Miets-)Wohnraum in Ostheim, kann eine Abwanderung verhindert werden.

Anforderungen an den öffentlichen Raum

Viele Wohnungen in der Stadtmitte verfügen über keinen oder nur einen eingeschränkten Garten oder Wohnfreibereich. Daher kommen sowohl der Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohn- und Lebensumfeld, als auch den Einrichtungen der Daseinsvorsorge eine erhöhte Bedeutung zu. Öffentliche Plätze dienen nicht nur als räumliche, sondern auch als soziale Mitte. Wichtig ist auch die Aufenthalts- und Rastfunktion für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Die Anforderungen an den öffentlichen Raum steigen hierdurch und es findet eine Verlagerung der Bedürfnisse weg von der bisher überwiegend autoorientierten Verkehrsfunktion statt.

Der öffentliche Raum wird somit zum erweiterten Wohnumfeld. Über diese Funktion im täglichen Leben hinaus dienen die öffentlichen Räume auch als Veranstaltungsort oder als Attraktion für Besucher. Der Bedarf an gestalteten öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität steigt. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sollen möglichst alle Generationen angesprochen werden, auch Kinder und Jugendliche.

6.4 RAHMENPLAN



6.5 SANIERUNGSZIELE

Stadtbild, Denkmalschutz

- Erhalt und Stärken des attraktiven Ortsbildes (öffentlicher Raum, raumbildenden Baukanten, Merkmale des regionaltypischen Bauens)
- Sicherung, Erhalt und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz,
- Schutz des Ensembles Altort (Erhalt der Denkmalqualitäten)
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz
- Adäquate Nutzungen für historische Bausubstanz finden

Wohnen und Wohnumfeld

- Verbesserung der Wohnqualität in der Altstadt durch Aufwertung des öffentlichen Raums und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Schaffen von zeitgemäßem Wohnraum unter Berücksichtigung der traditionellen Baustrukturen

Daseinsvorsorge und Soziales

- Traditionell überlieferte Nutzungsmischung in der Altstadt erhalten und weiterentwickeln, Einzelhandelsangebote langfristig erhalten und stärken
- Versorgungsfunktion der Stadtmitte erhalten / wiederherstellen, Altstadt als lebendige Mitte erhalten und stärken
- Erhalt der Ladenlokale in der Marktstraße, keine Umwandlung in Wohnraum
- Angebote für Senioren schaffen (Wohnen, Betreuung, Pflege)
- Schule und Kindergarten als wichtige Standortfaktoren bei der Wohnortwahl für Familien stützen
- Räume und Angebote für Jugendliche verbessern

Kultur, Tourismus und Freizeit

- TouristInformation an zentraler Stelle
- Bessere Vernetzung und Vermarktung der vorhandenen Angebote
- Vermarktung regionaler Produkte
- Verbesserung der gastronomischen Angebotes
- Verbesserung der Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel, B&B, Ferienwohnung...)
- Angebote der Vereine erhalten, stärken und ausbauen

Grün- und Freiflächen

- Erhalt der historischen Grünflächen innerhalb und außerhalb der Stadtmauern
- Erhalt und Stärken des Naherholungsbereichs an der Streu

Verkehr und Mobilität

- Verbesserung der Parkraumsituation und Ordnung für Bewohner und Besucher
- Schutz der Stadtmitte vor Durchgangsverkehr
- Ergänzung der ÖPNV-Anbindung durch innerörtliche Mobilitätsangebote
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

7 MASSNAHMEN

7.1 MASSNAHMEN 1992 ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG

Im Jahr 1992 wurden durch die Arbeitsgemeinschaft Stadterneuerung Ostheim / Rhön (Prof. Dr. Ing. Peter Breitling, München, Dipl. Ing. Univ. Ernst Reif, Unslieben) die Vorbereitenden Untersuchungen und ein Rahmenplanung zur Stadterneuerung erarbeitet.

Der Maßnahmenkatalog umfasste zahlreiche Einzelmaßnahmen, die in Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Altstadtbereiches, Maßnahmen außerhalb des Altstadtbereiches sowie flankierende Maßnahmen (diese berühren nur mittelbar die Stadterneuerung) aufgeteilt sind.

Die in der Ortskernsanierung von 1992 formulierten Maßnahmen sind in Teilbereichen umgesetzt. Ein großer Teil dieser Maßnahmen war durch die notwendige Sanierung von bestehenden Wasserleitungen und Kanälen sowie der Neuverlegung von Gasleitungen bedingt.

Sanierungsmaßnahme innerhalb des Altstadtbereichs

Öffentliche Tiefbaumaßnahmen

Diese Maßnahmen umfassen zahlreiche öffentliche Tiefbaumaßnahmen und damit einhergehend eine Erneuerung der Oberflächengestaltung, meist ist ein Pflasterbelag vorgesehen. Umgesetzt wurde dies z.B. in der Burgstraße, am Scharfenberg, der Rossgasse, Am großen Stein, am Klöpfelshauk, der Krankenhausstraße, der Freifläche am Hansteinschen Schloss, Am Steinig, der Manggasse und in Teilen der Marktstraße (Randflächen).

Platzgestaltung

Die Neugestaltung folgender Platzbereiche war vorgesehen:

- Platzbereich vor Scheunenhalle
- Platzbereich am Kirchberg
- Platzbereich Roßgasse
- Platzbereich Manggasse / Münze
- Platzbereich am Steinig

Die geplanten Umgestaltung wurde weitgehend umgesetzt, meist wurden die Oberflächen gepflastert und Gestaltungselemente wie Bänke, Bäume oder Brunnen

eingesetzt. Der Platz an der Rossgasse dient mittlerweile als Parkplatz, der Platz am Steinig wurde mit Bäumen, Sitzgelegenheiten und einer teilweise wassergebundenen Decke neu gestaltet, er wird als Aufenthaltsbereich jedoch nur wenig genutzt.

Die Gärtnerischen Maßnahmen sind als eigene Kategorie aufgeführt, beinhalten jedoch die Baumpflanzungen und Oberflächenverbesserungen für die vorgenannten Maßnahmen an Straßen und Plätzen.

Gemeinschaftseinrichtungen

Folgende Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb der Altstadt wurden empfohlen:

- Museum und Mehrzweckgebäude Hansteinsches Schloss
- Sozialstation
- Altenheim oder Altenwohnungen
- Rathuserweiterung
- Unterbringung Gemeindearchiv
- Haus des Gastes o.ä. (Kommunikations- und Treffpunkt für Gäste)

Umgesetzt wurde das Orgelbaumuseum im Hansteinschen Schloss. Eine TouristInformation befindet sich gegenüber der Kirchenburg. Für eine mögliche Rathuserweiterung steht inzwischen ein Gebäude Hinterm Rathaus zur Verfügung (ehemalige Nikolauskapelle), ein Ausbau zur Nutzung für die Verwaltung steht noch aus. Eine Senioreneinrichtung in der Heimgasse wurde im Jahr 2019 gebaut.

Als weitere Kategorie waren im Maßnahmenkatalog Zuschüsse zu Privatsanierungen im Rahmen von Sanierungsverträgen enthalten.

Maßnahmen außerhalb des Altstadtbereichs

Öffentliche Tiefbaumaßnahmen

Dieser Maßnahmenkomplex beinhaltet zahlreiche öffentliche Tiefbaumaßnahmen und damit einhergehend eine Erneuerung Straßendecke, teilweise sollen auch neue Wegeverbindungen geschaffen werden. Schwerpunkt für Straßenneubauten ist der Bereich südlich der Streu. Umgesetzt wurden hier einige

Straßenneubauten oder Verbesserungen wie z.B. zwischen Mehlweg und Schreinerei und im Bereich der Ludwig - Jahn - Straße / Unter der Bündt.

Ebenso umgesetzt wurde der Parkplatz am Bahndamm und mehrere Fußwege, z.B. im Bereich Kirchenburg und Tanzberg.

Platzgestaltungen

Einzigste Platzgestaltung außerhalb der Altstadt ist die Gestaltung der sog. „Bimbowiese“. Hier ist inzwischen ein mit Bäumen bestandener Parkplatz am westlichen Stadteingang entstanden.

Die Gärtnerischen Maßnahmen sind als eigene Kategorie aufgeführt, beinhalten jedoch die Baumpflanzungen und Oberflächenverbesserungen für die vorgenannten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

Gemeinschaftseinrichtungen

Als Gemeinbedarfliche Maßnahmen außerhalb der Altstadt wurde der Neubau eines Bauhofs genannt.

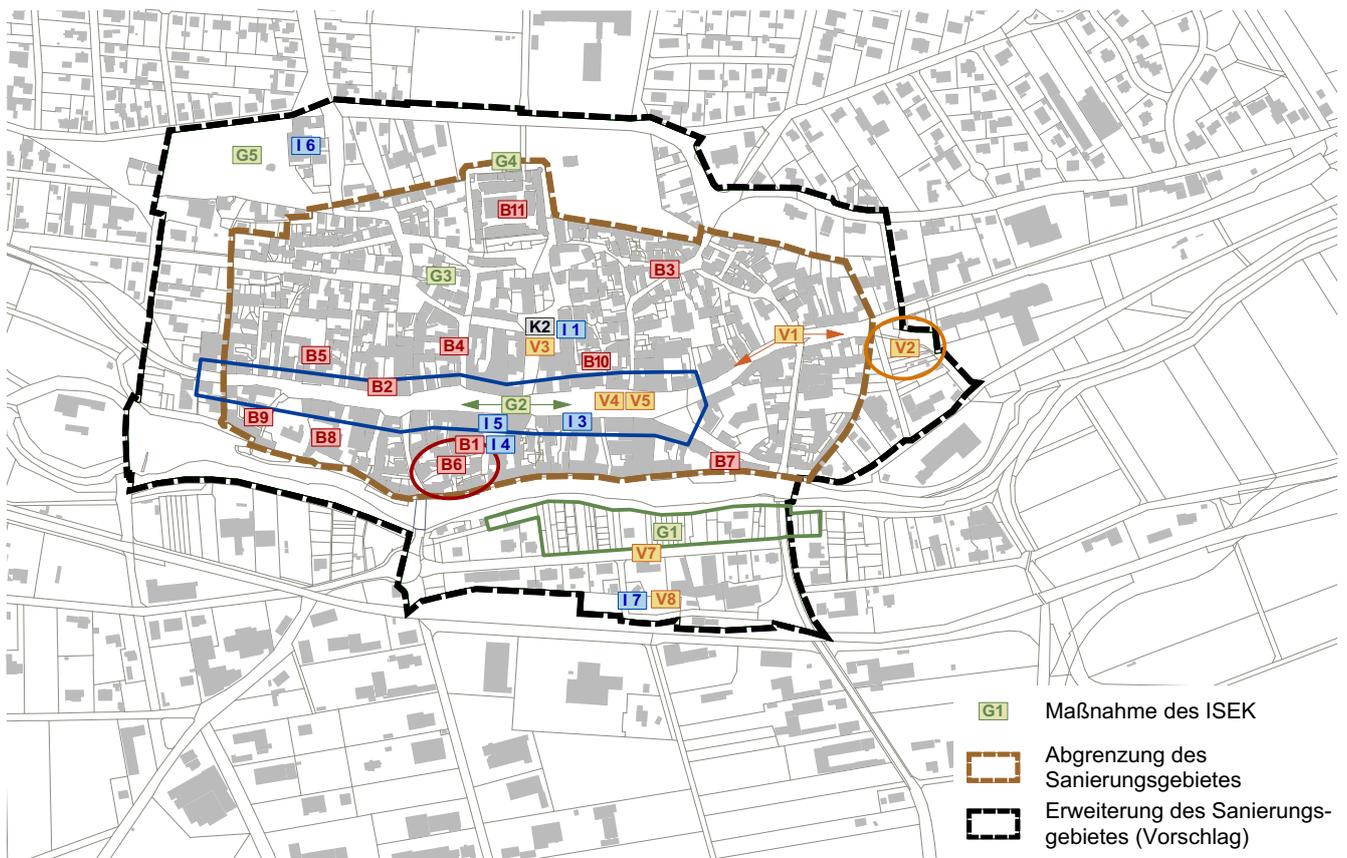


Platz an der Rossgasse



Neue Verbindungsstraße Unter der Bündt

7.2 MASSNAHMENÜBERSICHT



Bauen, Wohnen, Denkmalschutz (B)

- | | |
|--|---|
| <p>B 1. Revitalisierung Gerberhaus Steinig 4, Nutzungskonzept</p> <p>B 2. Sanierung „Gelbes Schloss“ Marktstraße 48/50, ggf. Hotelnutzung</p> <p>B 3. Sanierung Heimegasse 11, Wohnnutzung</p> <p>B 4. Sanierung Weißes Ross, Rossgasse 3</p> <p>B 5. Sanierung Amtshaus und Wiederanlage Gartenanlage, Marktstraße 60</p> <p>B 6. Entwicklung Quartier Steinig / Torgasse</p> <p>B 7. Sanierung Manggasse 10</p> <p>B 8. Entwicklung / Sanierung Areal Marktstraße 45</p> | <p>B 9. Entwicklung / Sanierung Areal Oeptischer Hof</p> <p>B 10. Freilegung Nikolauskapelle (Abriss Hinterm Rathaus 2)</p> <p>B 11. Weiterentwicklung Lebendige Kirchenburg (auch Kultur)</p> <p>B 12. Bezahlbare Wohnungen (barrierefrei, klein, für Singles, Jung + Alt, auch zur Miete)</p> <p>B 13. Wohnen in der Stadt (Umbau von Scheunen)</p> <p>B 14. Geschäftsflächenprogramm, Konzepte für (Laden)-Leerstände, z.B. Co-Working</p> <p>B 15. Kommunales Förderprogramm und Beratung, Erweiterung des Sanierungsgebietes</p> |
|--|---|

Infrastruktur, Einzelhandel, Tourismus (I)

- I 1. Umgestaltung der Markthalle als Veranstaltungshalle, Ausstellung,
- I 2. Regionalladen (Ostheim als Bionade – Stadt)
- I 3. Wiederbelebung Gasthof Schwan
- I 4. Belebung Platz am Steinig (Grüner Markt, Biergarten)
- I 5. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes
- I 6. Aufwertung Gaststätte Tanzberg
- I 7. Café am Bahnhof wiederbeleben
- I 8. Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel, Ferienwohnungen) schaffen

Grün, Ökologie (G)

- G 1. Entwicklung Gärten zwischen Streu und Gartenstraße (Konzept)
- G 2. Wassererlebnis in der Marktstraße (Boll)
- G 3. Aufwertung privater Gärten (besondere Gärten z.B. Burgstraße 4)
- G 4. Aufwertung der öffentlichen Grünflächen im Bereich Kirchenburg / Stadtmauer
- G 5. Nutzung Grünfläche Tanzberg als Veranstaltungsort

Verkehr und Öffentlicher Raum (V)

- V 1. Parken in der Paulinenstraße neu ordnen, Erweiterung der Bewirtschaftungszone (in Verbindung mit Areal Bleichgarten)
- V 2. Neuordnung Areals Bleichgarten / Ortseingang: durchgrünte Parkplätze, Grünfläche
- V 3. Station für Fahrradtouristen: E Bike Ladestationen, Pumpe, Abstellplatz (am Schlösschen)
- V 4. Tempo 30 in der Marktstraße, an Schulen, Kindergarten, in Wohngebieten
- V 5. Attraktivität der Marktstraße als Einkaufsstraße ausbauen

- V 6. Barrierefreiheit in den Gassen (Begehbarkeit verbessern)
- V 7. Aufwertung Gartenstraße
- V 8. Fußläufige Anbindung und Umfeld Bahnhof attraktiver machen
- V 9. Konzepte für Anwohnerparken, Quartiersgaragen
- V 10. Straßenbeleuchtung verbessern, ergänzen

Kultur, Soziales (K)

- K 1. Beschilderungskonzept und Begrüßungstafeln
- K 2. Jugendtreffpunkt

7.3 MASSNAHMENBESCHREIBUNG

B1 Revitalisierung Gerberhaus Steinig 4, Nutzungskonzept

Das Gerberanwesen ist ein denkmalgeschütztes, stadtbildprägendes Gebäude mit Wirkung auf den Stadtraum. An diesem Anwesen sind zahlreiche historische Details wie z.B. Galgenfenster des 19. Jahrhunderts erhalten.

Es gilt nun, ein Nutzungskonzept finden, welches der bestehenden Bausubstanz und der zentralen Lage des Gebäudes am Platz Am Steinig Rechnung trägt (Orientierung zum öffentlichen Raum). Denkbare Nutzungen für das Gebäude sind ein Regionalladen (Vermarktung regionaler Produkte) sowie attraktive Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher (Prinzip Albergo diffuso in Kooperation mit der ortsansässigen Gastronomie).

Es bestehen bereits Untersuchungen und Machbarkeitsstudien zur Gebäude und zur Bausubstanz, diese sollten bei einer Neukonzeptionierung herangezogen werden.

Vorbereitende Planung im Rahmen des KDK Modul 3, ggf. „Schweinfurter Modell“ oder private Maßnahme

Die Maßnahme dient der Revitalisierung eines wichtigen Gebäudes und der Aufwertung des gesamten Quartiers.



Gerberhaus



Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 2.000.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung, Denkmalpflege

**B2 Sanierung „Gelbes Schloss“
Marktstraße 48/50**

Das sog. „Gelbe Schloss“ (ehemaliger Rosenauischer Hof) ist ein stadtbildprägendes Anwesen an wichtiger Stelle in der Stadtmitte (Lage an der Marktstraße). Es steht unter Denkmalschutz.

Es gilt nun, ein Nutzungskonzept finden, welches der bestehenden Bausubstanz und der zentralen Lage des Gebäudes an der wichtigen Durchgangsstraße Ostheims im Einmündungsbereich der Torgasse Rechnung trägt (Orientierung zum öffentlichen Raum). Denkbar ist z.B. die Umnutzung als Hotel. Bei der Sanierung sind die vorhandenen Denkmalwerte zu berücksichtigen.

Vorbereitende Planung im Rahmen des KDK Modul 3, ggf. „Schweinfurter Modell“ oder private Maßnahme

Die Maßnahme dient der Revitalisierung eines wichtigen Gebäudes und der Aufwertung des öffentlichen Raums.



„Gelbes Schloss“



Detail Eingang

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 3.700.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung, Denkmalpflege

**B3 Sanierung Heimegasse 11
Wohnnutzung**

Das Anwesen Heimegasse 11 befindet sich an einer städtebaulich wichtigen Lage im Kreuzungs- und Einmündungsbereich Heimegasse / Schulgasse. Es wird im Modul 1 des KDK als Einzeldenkmal vorgeschlagen.

Die Bausubstanz soll grundsätzlich saniert werden und der Charakter des Anwesens mit Hauptwohnhaus und Nebengebäuden (Hofstruktur) erhalten bleiben.

Vorbereitende Planung im Rahmen des KDK Modul 3, ggf. „Schweinfurter Modell“ oder private Maßnahme.

Die Maßnahme kann als Beispiel für eine einfache, funktionale Instandsetzung zum Erhalt und der zeitgemäßen Nutzung der Bausubstanz dienen.



Anwesen Heimegasse 11

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 975.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung, Denkmalpflege

**B4 Sanierung „Weißes Ross“
Rossgasse 3**

Der ehemalige Gasthof „Zum weißen Ross“ ist ein denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude mit historischem Galgenfensterbestand. Es ist maßgeblich für den historischen Charakter der Rossgasse verantwortlich. Wünschenswert ist eine Wiedernutzung des Gebäudes für eine gastronomische Nutzung.

Bei der Sanierung sind die vorhandenen Denkmalwerte zu berücksichtigen.

Vorbereitende Planung im Rahmen des KDK Modul 3, ggf. „Schweinfurter Modell“ oder private Maßnahme.

Die Maßnahme dient der Revitalisierung eines wichtigen Gebäudes und der Aufwertung des öffentlichen Raums.



Ehemaliges Gasthaus „Weißes Ross“

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 1.650.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung, Denkmalpflege

B5 Sanierung Amtshaus und Wiederanlage Garten Marktstraße 60

Das ehemalige Amtshaus ist ein stadtbildprägendes und stadtgeschichtlich wichtiges Anwesen an wichtiger Stelle in der Stadtmitte (Lage an der Marktstraße). Es steht unter Denkmalschutz.

Derzeit ist das Gebäude in mehrere Wohnungen aufgeteilt. Grundsätzlich soll die Wohnnutzung beibehalten werden. Bei der Sanierung sind die vorhandenen Denkmalwerte zu berücksichtigen.

Besonderes Augenmerk ist auf die historische Gartenanlage zu legen, deren Wiederherstellung der Aufwertung des gesamten Anwesens zugute kommt und die Wohnqualität der Bewohner steigert. Im Garten gibt es noch ein Gartenhaus aus dem 19. Jahrhundert, welches ebenfalls denkmalgeschützt ist.

Vorbereitende Planung im Rahmen des KDK Modul 3, ggf. „Schweinfurter Modell“ oder private Maßnahme.

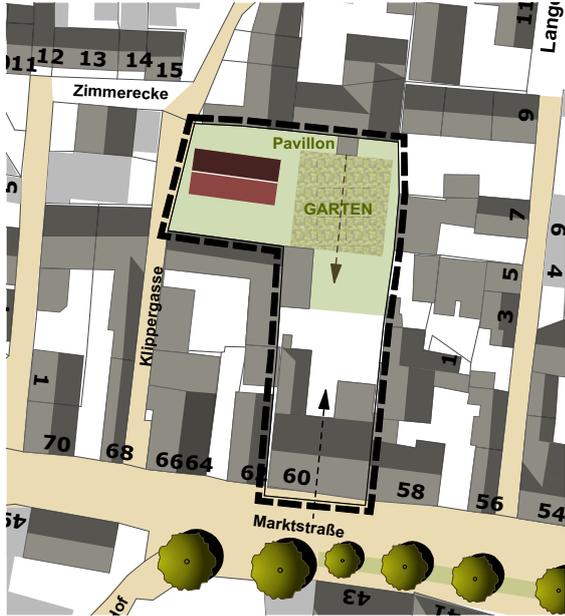
Die Maßnahme dient der Revitalisierung eines wichtigen Gebäudes und der Aufwertung des öffentlichen Raums.



Amtshaus



Garten



Erhalt und Aufwertung des Gartens, maßvolle Nachverdichtung an der Kippesgasse

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 3.690.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung, Denkmalpflege

Kurzfristig!

**B6 Entwicklung Quartier
Steinig / Torgasse**

Der Bereich zwischen Steinig und Torgasse ist ein Quartier mit mehrfachem Handlungsbedarf: hier gibt es Mängel im Erhaltungszustand der Bausubstanz, städtebaulichen Ordnungsbedarf sowie einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz. Das Quartier weist durch seine innenstadtnahe Lage und die unmittelbare Nachbarschaft zur Streu eine hohe Lagegunst auf.

Durch die Sanierung und den (Teil)Abbruch von Gebäuden soll neuer Wohnraum geschaffen werden, auch die notwendigen Kfz - Stellplätze können wohnungsnah im Blockinnenbereich untergebracht werden. Bei der Sanierung sind die vorhandenen Denkmawerte zu berücksichtigen.

Vorbereitende Planung im Rahmen des KDK Modul 3, ggf. „Schweinfurter Modell“ oder private Maßnahmen.

Die Maßnahme dient der Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes, der Reaktivierung leerstehender Bausubstanz und der Schaffung von attraktivem, innenstadtnahem Wohnraum.



Häuser Am Steinig



Blockinnenbereich von der Torgasse aus

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 40.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

B7 Sanierungs Manggasse 10

Das Handwerkerhaus (Möbeltischlerei) ist ein stadt- bildprägender Fachwerkbau, der durch seine Größe und Stellung auf den öffentlichen Raum wirkt. Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Durch die Sanierung soll zeitgemäßer Wohnraum in attraktivere, innenstadtnaher Lage entstehen. Bei der Sanierung sind die vorhandenen Denkmalwerte zu berücksichtigen.

Vorbereitende Planung im Rahmen des KDK Modul 3, ggf. „Schweinfurter Modell“ oder private Maßnahme.

Die Maßnahme dient der Beseitigung eines städte- baulichen Mißstandes und der Schaffung von attrak- tivem, innenstadtnahem Wohnraum.



Straßenfassade Manggasse 10

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 1.800.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung, Denkmalpflege

B8 Entwicklung / Sanierung Areal Marktstraße 45

Hofraum umgeben von Wohnhaus, Scheune und son- stigen Nebengebäuden.

Die bestehende Bebauung soll saniert werden, mög- lich ist auch die Umnutzung einer Scheune zu Wohn- raum und die maßvolle Nacherdichtung der Bausub- stanz durch An- bzw. Neubauten. Die Lage eignet sich gut für barrierefreie Wohnungen.

Die Maßnahme dient der Entwicklung eines inner- städtischen Potenzials und der Schaffung von attrak- tivem, innenstadtnahem Wohnraum.



Hof und Gebäude Marktstraße 45

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 300.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung, Denkmalpflege, Wohnungsbau

B9 Entwicklung Sanierung Areal Oeptischer Hof

Der Bereich in attraktiver innerstädtischer Lage soll insgesamt aufgewertet werden.

Die vorhandenen Stellplätze sollen neu geordnet werden und das gesamte Wohnumfeld durch eine abgestimmte Freiflächengestaltung attraktiver gemacht werden.



Hofbereich

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 200.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

B10 Freilegung Nikolauskapelle Hinterm Rathaus 2

Die ehemalige Nikolauskapelle hinter dem Rathaus wurde später als Gemeindebackhaus und ab dem späten 19. Jahrhundert als Wohnhaus genutzt. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt.

Die späteren baulichen Veränderungen sollen zurückgenommen werden und die ehemaligen Kapelle so wieder erlebbar gemacht werden. Das dahinter liegende Gebäude soll zurückgebaut werden um eine kleine öffentlich nutzbare Freiflächen zu schaffen.

Durch die Lage in direkter Nachbarschaft zum Rathaus bietet sich eine öffentliche Nutzung, z.B. Rathausenerweiterung, Trauzimmer etc. an.

Die Maßnahme dient der Freilegung von historisch wertvoller Bausubstanz und soll geschichtliche Spuren Ostheims wieder sichtbar machen.



Gebäude Hinterm Rathaus 2

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 1.000.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

B11 Weiterentwicklung Lebendige Kirchenburg

Die Lebendige Kirchenburg ist eine bestehende Initiative zur Belebung des gesamten Kirchenburg - Areals, getragen durch den Verein Freunde der Kirchenburg e.V. Ziel ist es, die historische Anlage, die in ihrem Erhaltungszustand und in ihrer Vollständigkeit überregional einzigartig ist, mit Leben zu füllen. Gleichzeitig soll das Thema „Kirchenburg“ einer breiteren Öffentlichkeit durch Veranstaltungen im Gadenbereich zugänglich gemacht werden. Es werden wechselnde Ausstellungen und Veranstaltungen sowie Themenmärkte in der Kirchenburg organisiert.

Schwerpunkt im Rahmen des ISEK ist die Sanierung und Nutzbarmachung der Gaden. Diese Gewölbekeller dienen bis heute als Vorratskeller. So sollen z.B. die Gaden für Vortrags- und Seminarveranstaltungen nutzbar gemacht werden.



Lebendige Kirchenburg

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 700.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

B12 Bezahlbare Wohnungen schaffen

Um Ostheim auch in Zukunft als attraktiven Wohnort zu halten, soll es den Bürger in jedem Lebensalter und in jeder Lebenssituation ermöglicht werden, in Ostheim angemessenen Wohnraum zu finden. Auch wird der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur nur mit einer steigenden bzw. konstanten Einwohnerzahl möglich sein.

Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligungen wurden regelmäßig fehlende Angebote für Senioren und fehlende Wohnungsangebote z.B. für junge Familien genannt. Um besonders jüngere Menschen und Senioren dauerhaft im Ort halten zu können, sollen Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen geschaffen werden. Dies bedeutet vor allem barrierefreien Wohnraum, kleinere Wohnungen für Singles und Paare jeden Alters sowie bezahlbare Mietwohnungen in zeitgemäßer Ausstattung. Diese Wohnungen sollen bevorzugt innenstadtnah gelegen sein.

Denkbar ist auch eine Grundsanierung kleinerer Gebäude, um so zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen

Die Maßnahme dient dazu, die Einwohnerzahlen stabil zu halten und so die Funktionsfähigkeit des Ortes mit seinen Versorgungsangeboten als Lebensmittelpunkt zu erhalten.

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 900.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

Kurzfristig!

**B13 Wohnen in der Stadt
(Umbau von Scheunen)**

In Ostheim gibt es in der Stadtmitte noch einige Scheunen und Nebengebäude, die durch ihre Stellung und Kubatur das Stadtbild prägen. Viele dieser Gebäude sind als Lager- oder Abstellfläche untergenutzt.

Eine Umnutzung dieser Gebäude erhält sowohl die historische Bausubstanz als auch die städtebauliche Struktur und somit das Stadtbild und bietet andererseits die Möglichkeit, innenstadtnah zeitgemäße Wohnflächen zu schaffen.

Die Maßnahme dient der Aufwertung untergenutzter Bausubstanz.



Scheunen in der Karlstraße

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 300.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

**B14 Geschäftsflächenprogramm
Konzepte für Ladenleerstände**

Ein kommunales Förderprogramm (Geschäftsflächenprogramm) zur Beseitigung und Vermeidung von Ladenleerständen kann deutlich zum langfristigen Erhalt der Marktstraße als Einkaufsstraße beitragen. Gefördert werden kann die Sanierung von Ladeneinheiten, um sie auf einen aktuellen technischen und gestalterischen Stand zu bringen. Auch die Schaffung der barrierefreie Erreichbarkeit der Läden ist ein positives Standortmerkmal für die Zukunft.

Denkbar ist auch die Förderung einer Zwischennutzung für leerstehende Ladengeschäfte, z.B. als Co-Working-Space oder Fläche für Ausstellungen.



Ladenleerstand in der Paulinenstraße

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 160.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

B15 Kommunales Förderprogramm, Beratung, Erw. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung

Das bereits bestehende Kommunale Programm soll weitergeführt werden und die Bürger neu für die Mitwirkung an der Verbesserung des Stadtbildes motiviert werden.

Mit diesem Kommunalen Programm werden Maßnahmen gefördert, die Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Es werden im Straßenraum sichtbare Maßnahmen an Fassade, Dach, Fenstern, aber auch Einfriedungen und Hofflächen gefördert. Durch folgende Maßnahmen kann das kommunale Programm begleitet und neu beworben werden:

- Seit 2019 wird eine Sanierungsberatung angeboten
- Maßnahmen zur Stärkung des Bewusstseins der Bürger und Bauwilligen für typische regionale Baukultur und die Einhaltung der ortstypischen Gestaltung, z.B. durch ein Gestaltungsseminar oder einen Stadtrundgang zur Motivation und Sensibilisierung der Eigentümer, individuelle Eigentümerberatung, Best-Practice-Beispiele, Bewerbung der Vorteile des zentralen Wohnens, Auslobung Stadtkernpreis
- Hinweise auf Fördermöglichkeiten können im Rahmen der Gestaltungssatzung mit einer erläuternden Fibel sowie z.B. durch einen Förderflyer gegeben werden
- Informationsabend für die Anwohner des Sanierungsgebietes zur Erläuterung des Förderprogramms und der Möglichkeiten, die sich für die Eigentümer durch die Lage im Sanierungsgebiet bieten
- Auszeichnung und Veröffentlichung von gelungenen Sanierungsbeispielen

Das Kommunale Programm wird zu 60 % durch die Städtebauförderung finanziert, die restlichen 40 % muss die Kommune beitragen. Hierfür müssen im Jahreshaushalt Mittel vorgesehen werden.

Zudem soll die bestehende Gestaltungssatzung aktualisiert und überarbeitet werden. Sie soll auch die

geltenden Vorgaben für geförderte Maßnahmen und zustimmungspflichtige Vorhaben im Sanierungsgebiet gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB enthalten und ist ebenso Grundlage für eine Förderung privater Bauherren nach einem kommunalen Programm.

Begleitend zum Instrument der Gestaltungssatzung wird für Bauherren eine kostenlose Erstberatung angeboten, um bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand sowie bei An- und Umbaumaßnahmen Hilfestellung im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes geben zu können.

Die Gestaltungssatzung in der Fassung aus dem Jahr 1997 soll grundlegend überarbeitet werden.

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 1.095.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

11 Umgestaltung der Markthalle als Veranstaltungshalle

Die sog. Markthalle wird derzeit nur wenig genutzt und hat Mängel im technischen Gebäudeausbau. Zudem liegt sie für eine Marktnutzung ungünstig „in zweiter Reihe“.

Das bestehende Gebäude soll nun modernisiert und umgestaltet werden, um für Ausstellungen und Veranstaltungen (privat und öffentlich) genutzt zu werden. Im Rahmen der Umgestaltung des Gebäudes soll auch die Platzfläche Am Schlösschen aufgewertet werden und als weiterer Nutzungsbaustein gestaltet werden, so dass Platz und Halle gemeinsam als Bereich für Veranstaltung und Begegnung genutzt werden können.



Bestehende Markthalle

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 1.400.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

12 Regionalladen (Bionade - Stadt Ostheim)

In Ostheim und der näheren Umgebung gibt es zahlreiche einzigartige, regionale Produkte, z.B. Bionade oder der Ostheimer Leberkäs. Eine Vermarktung dieser regionalen Produkte sollte an zentraler, gut sichtbarer Stelle in der Stadtmitte sein, z.B. Am Steinig und so Besucher für die Stadt und die Region interessieren.

Ein weiteres Ziel ist es, Ostheim als Bionade - Stadt zu profilieren und erlebbar zu machen. (z.B. Beleben von Ladenleerständen mit Informationen und Fabrikverkäufen, siehe Einzelhandelskonzept). Hierzu muss Bionade als aktiver Partner gewonnen werden.



Bionade aus Ostheim

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 60.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

I3 Wiederbelebung Gasthaus Schwan, Marktstraße

Das ehemalige Gasthaus „Schwan“ befindet sich in der Stadtmitte in der Marktstraße in einem der wichtigen ortsbildprägenden Gebäude Ostheims. Derzeit gibt es keinen Gastronomiebetrieb, Teile der Räumlichkeiten werden als Spielsalon genutzt.

Wünschenswert ist eine Wiederbelebung des Gasthauses als hochwertiges Angebot für Bewohner und Gäste, welches das traditionsreiche Gebäude angemessen in Wert setzt.

Die Maßnahme dient der Verbesserung des Angebotes und der gestalterischen Aufwertung in der Marktstraße.



Gasthof Schwan

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 50.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

I4 Belebung Platz Am Steinig

Die zentrale Platzfläche befindet sich in der Stadtmitte. Durch die kleinteilige Gestaltung mit relativ vielen Einzelementen bietet der Platz wenig Nutzungsoptionen für Veranstaltungen oder Märkte.

Der gesamte Bereich hat somit das Potenzial durch eine Belebung und Neugestaltung wesentlich zur Aufwertung der Einkaufsstraße beizutragen.

Denkbare Elemente zur Belebung des Platzes sind ein Biergarten oder ein Grüner Markt (Wochenmarkt). Auch die Sanierung und Belegung der angrenzenden Gebäuden (Gerberhaus, Schmiede) mit attraktiven Nutzungen kann zu einer Aufwertung des gesamten Platzes beitragen.



Vorhandene Platzgestaltung Steinig

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 220.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

15 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Im Rahmen des ISEK wurde durch das Büro SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostheim erstellt. Im Einzelhandelskonzept wird eine Umsetzungsbegeleitung mit folgender Zielsetzung empfohlen

- Qualitätsorientierung
- Online - Präsenz optimieren
- Vertriebs- und Sortimentsoptimierung
- Nachfolgeregelung sichern
- Sicherung und Stabilisierung der Nahversorgung
- Ausbau des Angebotes
- Verbesserung der Erreichbarkeit
- Frequenzmagneten nutzen



Ladenleerstand in der Innenstadt

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 72.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

16 Aufwertung Gaststätte Tanzberg

In der Gaststätte am Tanzberg wird derzeit ein Spielsalon betrieben. Die Gaststätte war lange ein beliebtes Ziel für die Bewohner Ostheims.

Dieses Angebot soll wiederbelebt werden und im Zusammenspiel mit der Grünfläche (sog. Kurpark) ein Freizeitangebot nördlich der Innenstadt wieder in Wert setzen. Wünschenswert ist eine Wiederaufnahme des gastronomischen Betriebs.



Spielsalon Am Tanzberg

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 60.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

17 Café am Bahnhof wiederbeleben

Die historische Museumsbahn „Rhönzüge“ von Fladungen nach Mellrichtstadt ist eine der touristischen Attraktionen im Streutal. Der Museumszug hält am Bahnhof von Ostheim. Um den Zugfahrern bei einem Halt in Ostheim auch in Bahnhofsnähe eine Einkehrmöglichkeit zu bieten, soll das ehemalige Bahnhofscafé wieder belebt werden.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines Ausflugsziels für Besucher und Bewohner am Haltepunkt der Museumsbahn südlich der Innenstadt.

18 Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste schaffen

In Ostheim fehlen attraktive Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher in zeitgemäßer Ausstattung. Das Angebot an Hotels und Ferienwohnungen soll sowohl qualitativ als auch quantitativ verbessert werden und durch neue Übernachtungsformen wie z.B. Albergo diffuso (Zentrale Rezeption und Bewirtung z.B. durch einen ortsansässigen Gastronomiebetrieb, dezentrale Unterbringung der Gäste in attraktiven, individuellen, zeitgemäßen Unterkünften, bevorzugt in Baudenkmalern im Ort) in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Gastronomen ergänzt werden.



Ehemaliges Café am Bahnhof

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 35.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

G1 Entwicklung Gärten zwischen Streu und Gartenstraße

Der Garten- und Naherholungsbereich am südlichen Streuufer bis hin zur Gartenstraße ist ein wichtiger historischer Grünzug als Abgrenzung der historischen Altstadt und prägt somit wesentlich die Stadtansicht von Süden.

Diese Grünflächen dienen als Nacherholungsbereich für die Bewohner Ostheims und sollen in ihrer Funktion gesichert, gestärkt und weiterentwickelt werden.



Erholungsbereich an der Streu

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 25.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

G2 Wassererlebnis in der Marktstraße

Traditionell gab es in Ostheim zahlreiche Brunnen im öffentlichen Raum, allein in der Marktstraße befanden sich mehrere Brunnen und der sog. Boll (Abwasserlauf).

In Anknüpfung an das traditionelle Brunnenmotiv in der Innenstadt soll nun Wasser als zusätzliches Gestaltungselement in der Einkaufsstraße den öffentlichen Raum aufwerten. Die Möglichkeit, den historischen Wasserlauf (Boll) in Teilbereichen zu rekonstruieren, soll geprüft werden.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte.



Brunnen in Ostheim

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 75.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

**G3 Aufwertung privater Gärten
(Besondere Gärten)**

Ein besonders Merkmal in Ostheim ist der historische Zusammenhang zwischen „besonderen“ Anwesen (z.B. den Adelssitzen und dem Amtshaus) und den ihnen zugeordneten Gartenflächen. Dies betrifft z.B. die Marktstraße 60 oder Burgstraße 4.

Der Erhalt bzw. die Aufwertung oder Wiederherstellung dieser Gartenflächen soll umgesetzt werden, um diese historischen Zeugnisse auch künftig zu bewahren. Im Umfeld des Orgelbaumuseums (ehemal. Schloss Hanstein) wurde dies bereits beispielhaft umgesetzt.



Historische Gartenfläche

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 250.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

**G4 Aufwertung öffentliche Grünflächen
Bereich Kirchenburg, Stadtmauer**

Um die Kirchenburg herum, besonders außerhalb der Gaden sind die unversiegelten Freiflächen weitgehend als Rasenfläche ohne besondere Nutzung gestaltet und haben so den Charakter einer Restfläche. Ähnliche Flächen finden sich auch entlang der Stadtmauer. Auch der Parkplatz bei der Kirchenburg sowie der Fußweg sollen eine gestalterische Aufwertung erfahren und künftig barrierefrei begehbar sein.

Ziel der Maßnahme ist die gestalterische Aufwertung dieser ungenutzten Flächen, denkbar ist auch eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzangebots.



Grünflächen an der Kirchenburg

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 100.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

G5 Nutzung Grünfläche Tanzberg als Veranstaltungsort

Der sog. „Kurpark“ ist eine größere Grünfläche im Norden der Altstadt mit wertvollem Baumbestand und einem Pavillon. Die Fläche wird, früher in Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb, als Ausflugsziel und zur Naherholung hauptsächlich von den Bewohnern Ostheims genutzt. Die Fläche soll nun gestalterisch aufgewertet und mit Nutzungsbau-steinen, z.B. Konzert unter Bäumen belebt werden.

Die Maßnahmen dient dazu, eine bestehenden Grünfläche in innenstadtnaher Lage wieder in Wert zu setzen.



Grünfläche Tanzberg

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 50.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

V1 Parken in der Paulinenstraße

In der Paulinenstraße, dem östlichen Eingang in die Altstadt, gibt es derzeit straßenbegleitend und auf den Vorflächen der Häuser kostenfreie, zeitlich unbegrenzte Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besuchern der Altstadt. Da jedoch gerade bei Ver-anstaltungen immer wieder Stellplätze fehlen und es zu Konflikten mit Anwohnern kommt, die hier dauer-haft parken, sollen die Parkmöglichkeiten in diesem Bereich neu organisiert werden.

So soll die Erweiterung der Bewirtschaftungszone Altstadt geprüft werden sowie im Areal Bleichgarten am östlichen Stadteingang neue Stellplätze geschaf-fen werden. Denkbar ist auch eine Ladestation für Elektroautos.

Diese Maßnahmen dient der Regelung des ruhenden Verkehrs und der Aufwertung des öffentlichen Raums.



Parken in der Paulinenstraße

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 25.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

V2 Neuordnung Bleichgarten

Am östlichen Eingang zur historischen Innenstadt befindet sich das Areal Bleichgarten, der durch Gartenflächen in unterschiedlicher Nutzungsintensität geprägt ist.

Dieser Bereich soll grundsätzlich neu konzeptioniert werden: hier können durchgrünte Parkplätze sowie öffentliche und private Grünflächen entstehen und so den östlichen Stadteingang aufwerten.



Bereich Bleichgärten

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 600.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

V3 Station für Fahrradtouristen

Um Ostheim für Fahrradtouristen attraktiver zu machen, soll an zentraler Stelle in der Altstadt eine Versorgungsstation für Radtouristen eingerichtet werden. Den Radfahrern sollen hier eine E-Bike-Ladestation, Luftpumpen sowie ein sicherer Abstellplatz für Fahrräder und Gepäck zur Verfügung gestellt werden. Infotafeln zu Angeboten in Ostheim und ein Stadtplan vervollständigen das Angebot. An den ausgeschilderten Radwegen sollten Hinweise auf die Fahrradstation zu finden sein. Mögliche Standorte sind am Rathaus, Am Schlösschen oder Am Steinig.

Die Maßnahme dient der Attraktivitätssteigerung Osteheims für Fahrradtouristen und einer möglichen Frequenzsteigerung für die örtlichen Geschäfte und Gastronomiebetriebe.



Möglicher Ort für eine Fahrradstation: Am Schlößchen

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 25.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

V4 Tempo 30 in der Marktstraße, an Schulen, Kindergarten, Wohnen

Um für mehr Sicherheit für Fußgänger und schwächere Verkehrsteilnehmer wie Kinder oder bewegungseingeschränkte Personen z.B. mit Rollatoren zu sorgen, soll in kritischen Bereichen der Verkehr gebremst und beruhigt werden, z.B. durch die Einrichtung einer Tempo 30 - Zone oder als Streckenbeschränkung.

Diese Verkehrsberuhigung ist in Teilbereichen bereits umgesetzt, nun sollen gezielt Zonen mit Handlungsbedarf ermittelt werden.

Kritischen Bereiche sind:

- die Marktstraße besonders im Bereich mit vielen Geschäften und an den Stadteingängen, modellhafte Umsetzung für die Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße
- an Schulen und Kindergarten
- in Wohngebieten



Verkehr in der Marktstraße

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 15.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

V5 Attraktivität der Marktstraße als Einkaufsstraße ausbauen

Die Marktstraße soll in ihrer Eigenschaft als Einkaufsstraße erhalten und gestärkt werden. Verschiedenen Maßnahmen können zur Attraktivitätssteuerung ergriffen werden:

- Querungshilfen in der Marktstraße besonders für langsame Verkehrsteilnehmer: Senioren, Kinderwagen...
- Begehbarkeit der Pflasterflächen für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen usw. verbessern unter Einbeziehung der Kunden (Senioren und Eltern mit Kind in die Planung einbinden, Bedürfnisse ermitteln, Beteiligung an der Entwicklung und Umsetzung)
- Steigerung der Erlebnisqualität für alle Altersgruppen z.B. Spielmöglichkeiten für Kinder, Wasserfläche
- Keine parkenden Fahrzeuge auf den Gehwegen als Hindernis für Fußgänger (betrifft besonders die nördliche Seite der Marktstraße im Bereich Rathaus)
- Wiederherstellung Carl-August-Tor, ggf. als bauliche Neuinterpretation als Erinnerung an den westlichen Stadtausgang

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

V6 Barrierefreiheit in den Gassen

Die kleineren Gassen Ostheims sind oft geprägt von einem engen Querschnitt, fehlenden Gehwegen, älteren Pflasterbelägen und einer mangelhaften bis nicht vorhandenen Barrierefreiheit. (Treppen, seile Fußwege). Auch parkende Fahrzeuge auf den Gehwegen oder in den engen Gassen behindern sowohl Fußgänger als auch Müll- und Rettungsfahrzeuge.

In Teilbereichen wurden die alten Pflasterbeläge bereits durch einen Streifen aus größeren Platten für eine bessere Begehbarkeit ergänzt.

Es soll nun ein nachhaltiges Konzept aufgestellt werden, um die Barrierefreiheit besonders in den kleineren Gassen der Altstadt sicherzustellen. Hauptaugenmerk ist auf die Verbesserung der Begehbarkeit der Pflasterflächen für Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen zu legen.



Pflaster mit Streifen für bessere Begehbarkeit

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 100.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

V7 Aufwertung Gartenstraße

Die Gartenstraße ist eine von alten Bäumen bestandene, überwiegend einseitig bebaute Straße südlich der Streu. Die kostenlosen, zeitlich unbeschränkten straßenbegleitenden Parkplätze werden oft von Besuchern der Altstadt genutzt.

Der Belag von Fahrbahn und Gehweg ist sanierungsbedürftig, teilweise haben Baumwurzeln die Asphaltoberfläche der Gehwege beschädigt.

Der öffentliche Straßenraum soll nun grundlegend umgestaltet werden. Im Rahmen dieser Umgestaltung sollen die bestehenden Parkplätze geordnet und die Bäume wenn möglich erhalten bleiben (ggf. Ersatzpflanzungen).



Gartenstraße mit Baumbestand

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 875.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

Kurzfristig!

V8 Anbindung und Umfeld Bahnhof attraktiver machen

Um Ostheim auch für die Nutzer der Museumsbahn zu einem attraktiven Ziel zu machen, sollte das Umfeld des Bahnhofs attraktiver gestaltet werden. Auch die Wegeverbindung zwischen Stadtmitte und Bahnhof soll gut auffindbar und attraktiv zu begehen sein. Dies kann durch eine Gestaltung der Wegeführung mit Hinweis auf die Museumsbahn und ggf. eines Cafés am Bahnhof erreicht werden.

Die Maßnahmen dient der Aufwertung der öffentlichen Raums und der Attraktivitätssteigerung Ostheims für Besucher.

V9 Konzepte für Anwohnerparken

In den Altstadtquartieren abseits der Marktstraße prägen kleine Grundstücke ohne Stellplatz oder Garage und enge Gassen das Stadtbild. Oft stehen die Autos der Anwohner im öffentlichen Straßenraum und behindern Fußgänger, andere Autofahrer sowie Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge.

Um diese Mißstände zu beheben, sollen Konzepte für wohnungsnahes Parken für Anwohner entwickelt werden. Möglich sind z.B. der Umbau von Nebengebäuden zu einer Parkscheune oder das Schaffen von Parkmöglichkeiten im Blockinnenbereich durch behutsamen Rückbau von weniger ortsbildprägenden Nebengebäuden.



Parken am Bahnhof



Beispiel Parkscheune in Stadtlauringen

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 80.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 10.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

Kurzfristig!

V10 Straßenbeleuchtung verbessern, ggf. ergänzen

Für das Sicherheitsempfinden spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Einerseits wirkt ein belebtes Areal, das von verschiedenen Bevölkerungsschichten genutzt oder zumindest überblickt wird, aufgrund der bestehenden „sozialen Kontrolle“ sicherer. Andererseits spielt auch die Gestaltung und Beleuchtungssituation im öffentlichen Raum eine wichtige Rolle für die subjektive, gefühlte Sicherheit. Gut einsehbare, übersichtliche Flächen mit guter Beleuchtung erhöhen daher das Sicherheitsempfinden gegenüber engen, versteckten oder unübersichtlichen Bereichen.

Mängel in der Beleuchtung des öffentlichen Raums resultieren meist aus zu großen Abständen der Leuchten, zu tief angebrachten Leuchten, einer schwachen Lichtfarbe oder einer nur einseitig angebrachten Straßenbeleuchtung.

Die vorhandene Straßenbeleuchtung in Ostheim soll überprüft und ggf. punktuelle Verbesserungen vorgenommen werden. Möglich ist auch die gezielte Inszenierung von Gebäuden und Stadträumen mit Licht.

Zu beachten ist der Sternenpark Rhön (Auszeichnung des UNESCO - Biosphärenreservat Rhön zum „Internationalen Sternenpark“ seit dem Jahr 2014), der in der relativ dünn besiedelten Rhön die natürliche Nachtlandschaft mit einem sternenreichen Himmel erlebbar macht.

K1 Beschilderungskonzept und Begrüßungstafeln

Derzeit gibt es in Ostheim kein einheitliches Beschilderungskonzept, um Besucher durch den Ort zu lenken und verschiedene Angebote zu verknüpfen. Die vorhandene Beschilderung ist auf einzelne Strecken beschränkt, z.B. zwischen Kirchenburg und Orgelbaumuseum.

Ein einheitliches, logisches Beschilderungskonzept zur Besucherlenkung mit Wiedererkennungswert und Hinweise auf Kultur, Sehenswürdigkeiten, Gastronomie, Einkaufs- und Ruhemöglichkeiten, sowie sonstigen Freizeitmöglichkeiten trägt zur Attraktivität des Stadtbildes besonders für Besucher bei und soll die Aufmerksamkeit potenzieller Besucher auf Ostheim lenken und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur erleichtern.

Ein neues Beschilderungssystem soll mit bestehenden Hinweisen z.B. an Denkmälern verknüpft werden und der Außenauftritt an den Stadteingängen soll durch Begrüßungs- und Hinweisschilder auf aktuelle Veranstaltungen an den Ortseingängen Besucher willkommen heißen und für die Angebote in der Stadt werben.

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 15.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

Träger: Stadt Ostheim
 Kosten: ca. 50.000 €
 Finanzierung: Städtebauförderung

K2 Jugendtreffpunkt

Ein Wunsch aus der Bürgerbeteiligung und Ergebnis der Befragung ist eine Verbesserung des Angebotes für Jugendliche. Derzeit gibt es einen Jugendtreff im Dachgeschoss der Feuerwehrhauses.

Es soll nun in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Jugendvertretern ein Konzept für einen Jugendtreff erarbeitet werden. Ein derartiger Treffpunkt sollte von der Zielgruppe fußläufig erreicht werden können und ohne Nutzungskonflikte mit den Nachbarn sein.

Träger:	Stadt Ostheim
Kosten:	ca. 15.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung

7.4 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Maßnahme	Förderprogramm	Förderfähige Kosten (TEur)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
			1. Vorbereitende Maßnahmen							
B14	Geschäftsflächenprogramm	Städtebauförderung	160,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
B15	Kommunales Förderprogramm, Beratung, Gestaltungssatzung	Städtebauförderung	1095,0	135,0	150,0	135,0	135,0	135,0	135,0	135,0
I4	Belebung Platz Am Steinig	Städtebauförderung	220,0				110,0	110,0		
I5	Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	Städtebauförderung	72,0	24,0	24,0	24,0				
G1	Entwicklung Gärten zwischen Streu und Gartenstraße (Konzept)	Städtebauförderung	25,0						25,0	
V9	Konzepte für Anwohnerparken	Städtebauförderung	10,0			10,0				
A	Neuordnungs- und Entwicklungskonzept Ostheim Süd	Städtebauförderung	100,0	100,0						
Summe			1682,0	279,0	194,0	179,0	165,0	265,0	265,0	180,0
2. Ordnungsmaßnahmen										
B6	Entwicklung Quartier Steinig / Torgasse	Städtebauförderung	40,0	40,0						
B9	Entwicklung / Sanierung Areal Oeptischer Hof	Städtebauförderung	200,0						100,0	100,0
B10	Freilegung Nikolauskapelle Hinterm Rathaus 2	Städtebauförderung	1000				100	900		
G2	Wassererlebnis in der Marktstraße	Städtebauförderung	75,0							75,0
G4	Aufwertung öffentliche Grünflächen im Bereich Kirchenburg / Stadtmauer	Städtebauförderung	100,0				50,0	50,0		
G5	Nutzung Grünflächen Tanzberg als Veranstaltungsort	Städtebauförderung	50,0				50,0			
V1	Parken in der Paulinenstraße neu ordnen	Städtebauförderung	25,0		25,0					
V2	Neuordnung Areal Bleichgarten	Städtebauförderung	600,0		100,0	500,0				
V3	Station für Fahrradtouristen	Städtebauförderung	25,0	25,0						
V4	Verkehrsberuhigung Tempo 30	Städtebauförderung	15,0	15,0						
V5	Attraktivitätssteigerung Marktstraße: Barrierefreiheit, Querungshilfen etc	Städtebauförderung	150,0	25,0	50,0	50,0	25,0			
V6	Barrierefreiheit in den Gassen	Städtebauförderung	100,0		50,0	50,0				

Maßnahme	Förderprogramm	Förderfähige Kosten (T€)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
V7	Aufwertung Gartenstraße	Städtebauförderung						275,0	600,0		
V8	Anbindung und Umfeld Bahnhof aufwerten	Städtebauförderung								80,0	
V10	Straßenbeleuchtung verbessern und ergänzen (Konzept)	Städtebauförderung						15,0			
Summe			40,0	65,0	225,0	600,0	225,0	1.240,0	700,0	255,0	
3. Baumaßnahmen											
B1	Revitalisierung Gerberhaus Steinig 4	Städtebauf./Denkmalpflege			1000,0	1000,0					
B2	Sanierung „Gelbes Schloss“, Marktstraße 48/50	Städtebauf./Denkmalpflege		1850,0	1850,0						
B3	Sanierung Heimegasse 11	Städtebauf./Denkmalpflege							475,0	500,0	
B4	Sanierung Weißes Ross, Rossgasse 3	Städtebauf./Denkmalpflege						825,0	825,0		
B5	Sanierung Amtshaus und Wiederanlage Garten, Marktstraße 60	Städtebauf./Denkmalpflege				1845,0	1845,0				
B7	Sanierung Manggasse 10	Städtebauf./Denkmalpflege				900,0	900,0				
B8	Entwicklung / Sanierung Areal Marktstraße 45	St./Denkmal./Wohnungsb						150,0	150,0		
B11	Weiterentwicklung lebendige Kirchenburg	Städtebauförderung							300,0	400,0	
B12	Bezahlbare Wohnungen für best. Zielgruppen	Städtebau/Wohnungsb		450,0	450,0						
B13	Wohnen in der Stadt (Umbau von Scheunen)	Städtebauförderung								300,0	
I1	Umgestaltung Markthalle	Städtebauförderung		25,0	500,0	500,0					
I2	Regionalladen, Bionade - Stadt Ostheim	Städtebauförderung		60,0							
I3	Wiederbelebung Gasthaus Schwan	Städtebauförderung			50,0						
I6	Aufwertung Gaststätte Am Tanzberg	Städtebauförderung					60,0				
I7	Cafe am Bahnhof wiederbeleben	Städtebauförderung				35,0					
I8	Übernachtungsmöglichkeiten schaffen	Städtebauförderung			50,0	100,0					
G3	Aufwertung privater Gärten	Städtebauförderung					150,0	100,0			
K1	Beschilderung und Begrüßungstafeln	Städtebauförderung		50							
K2	Jugendtreffpunkt (Konzept)	Städtebauförderung				15,0					
Summe			17710,0	0,0	2435,0	3900,0	4395,0	2955,0	1075,0	1750,0	1200,0
Gesamtsumme			22.742,0	319,0	2.694,0	4.304,0	5.160,0	3.445,0	2.580,0	2.630,0	1.610,0

8 MONITORING UND EVALUIERUNG

In der Städtebauförderung ist vorgesehen, regelmäßige Evaluierungen durchzuführen. Im Rahmen der Evaluierung soll nachgewiesen werden, dass durch die bisher umgesetzten Maßnahmen sowie durch die Mitwirkung der örtlichen Akteure eine Stärkung des Maßnahmengbietes in Gang gesetzt werden konnte.

Ein wichtiges Instrument der Evaluierung ist ein aussagekräftiges städtebauliches Monitoring für die Programmgebiete der Städtebauförderung. Das Monitoring umfasst u.a. In- und Outputdaten sowie Indikatoren und Kontextinformationen zur kommunalen Entwicklung. Dafür werden Daten erhoben, die darstellen, was konkret durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln erreicht wurde und welche Veränderungen für den Stadtraum bzw. das Quartier beobachtet wurden. Die Erhebung der Daten erfolgt jeweils für das zurückliegende Umsetzungsjahr.

Indikatoren:

- Flächenumfang und Anzahl des Rückbaus von Gebäuden, Grundstücken und Infrastruktur (technische, soziale, kulturelle bzw. öffentliche Infrastruktur)
- Flächenumfang und Anzahl der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbegebäuden, darunter denkmalgeschützter Gebäude, geförderte private Wohnumfeldmaßnahmen, Einzelmaßnahmen
- Flächenumfang und Qualität der Aufwertung und Neuschaffung von öffentlichem Raum: Straßen, Wege, Plätze; Grün- und Freiflächen sowie Spiel- und Sportflächen; Reaktivierung von Brachflächen, Einzelmaßnahmen
- Flächenumfang und Qualität der Aufwertung bzw. Neuerrichtung von sozialer Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie dafür reaktivierte Leerstände und Brachflächen, Einzelmaßnahmen
- Beteiligung von und Kooperation mit verschiedenen Aufgabenträgern (überörtliche Managements und Netzwerke, Vereine, Stiftungen, Stadtmarketing, religiöse Einrichtungen / Wohlfahrtsverbände, Beiräte, Kreditinstitute u.a.)

Kontextinformationen:

- Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet (Alter, Zu- und Abwanderung)
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt im Fördergebiet (Dynamik, Arbeitslosigkeit, Empfänger von SGB-II-Leistungen, Ladenleerstände)
- Wohnen im Fördergebiet (Anzahl Wohngebäude und Wohneinheiten, Leerstände)
- Zwischengenutzte Brach-, Frei- und Gebäudeflächen
- Städtebauliche Eckdaten (Flächennutzungen, verbleibender Sanierungsbedarf öffentlicher und privater Gebäude sowie öffentlichen Raums, Bodenrichtwerte)
- Einschätzung zur Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Lage
- Einschätzung der Zielerreichung der Gesamtmaßnahme

Es wird empfohlen, jede umgesetzte Maßnahme entsprechend zu dokumentieren, so dass die Daten für die Evaluierung mitgeführt werden können.

Eine Fotodokumentation mit „vorher – nachher“-Bildern dient der Visualisierung der Erfolge und sollte auch erstellt werden.

Reflexionstermin

Die Abfrage der Einschätzungen soll im Rahmen von Reflexionsterminen erfolgen. Diese dienen der Vernetzung und dem Austausch der an den Maßnahmen Beteiligten. Die Kommune organisiert den regelmäßig stattfindenden Reflexionstermin. An diesem sollten alle verantwortlichen Akteure der Gesamtmaßnahme (ggf. auch Vertreter der Bewilligungsbehörde) beteiligt werden. Der Termin steht auch der Öffentlichkeit offen. Zum Termin ist jeweils ein Protokoll anzufertigen, das ausgewählte wesentliche Aspekte des Termins wiedergibt und als Anlage der jährlichen Begleitinformation beigelegt wird.

(Quelle BMVBS: Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe 2011)

9 ANHÄNGE

9.1 ANHANG 1: BAU- UND BODENDENKMÄLER

Ensembles

E-6-73-153-1 Ensemble Altstadt Ostheim v.d.Rhön

Das bereits 804 erwähnte Ostheim erhielt erst 1586 Stadtrechte. Dementsprechend entbehrt der Ort der städtischen Merkmale, wie sie für die Stadterhebungen oder -gründungen des 13./14. Jahrhundert typisch sind. Ostheim erscheint als großes, durch eine Mauer zusammengefasstes Dorf. Die Bebauung ist, gemessen an städtischen Strukturen, ausgesprochen locker. Dieser grundlegende Dorfcharakter erklärt auch das Vorhandensein der beherrschenden, spätmittelalterlichen Kirchenburg, die der Dorfbevölkerung als Fliehburg dienen sollte. Zwischen dem Lauf der Streu und der Erhebung, auf der die Kirchenburg liegt, durchzieht eine breite Marktstraße den Ort von Osten nach Westen. Ihm zuseiten sind große Bauern- und Ackerbürgerhöfegereiht, deren Wohnhäuser traufseitig zur Straße stehen. Die zwei- und dreigeschossigen Häuser sind fast durchweg in Fachwerkbauweise errichtet, meist allerdings verputzt. Die ältesten entstammen dem 17./18. Jahrhundert. Markante Gebäude sind das Rathaus des 16. Jahrhundert und das Amtshaus des 18. Jahrhundert. Von der Marktstraße zweigen einige kurze Stichgassen zum Fluss ab. Eine davon, die Torgasse, ursprünglich mit einem Tor verbunden, führt zur Streubrücke. Ein unregelmäßiges Netz von Gassen überzieht den sich nördlich erhebenden Hügel. Die Nebengassen sind meist mit kleinen Bauernhöfen bebaut, deren Fachwerkhäuser dem 18./19. Jahrhundert entstammen. Einige besitzen dichte Kleinhausreihung. Zuweilen bleibt die Bebauung auch offen, vereinzelt Häuser stehen auf hohen Sockeln. Der Wohnhausbestand ist stark mit Scheunen und Nebengebäuden durchmischt. Als monumentaler Bezirk ist die quadratische Kirchenfestung des 15. Jahrhundert anzusehen mit ihrem doppelten Bering, der Kirche aus der Juliuszeit und der dichten Gadenbebauung. Ihr vorgelagert ist der offene Platz des Kirchbergs mit Schule und Pfarrhaus. Von den vielen Rittersitzen, die sich ehemals im Ort befanden, besitzt das Altensteinische Schloss, ein Bau des 16. Jahrhundert, noch den Charakter eines festen Hauses.

E-6-73-153-1 Ensemble Hauptstraße. Die nördlich gelegene Durchfahrtsstraße des Haufendorfes

Urspringen ist beiderseits von Bauernhöfen begleitet, deren Wohnhäuser giebelseitig gestellt sind. Es sind Satteldachbauten in Fachwerk, meist des 18. und 19. Jahrhunderts, von denen einige verputzt sind.

Baudenkmäler

D-6-73-153-67 Am Brunnen 4; Am Brunnen; Im Dorf. Wohnhaus, später Schule, zweigeschossiger Giebelbau, Fachwerk mit geschnitzten Eckständern, inschriftlich: 1737 erbaut, 1882 Umbau zur Schule, 1973 restauriert. nachqualifiziert

D-6-73-153-68 Am Brunnen 6; Am Brunnen. Wohnhaus, giebelständig, massives Erdgeschoss, Fachwerkbau mit Zierfachwerk, 1738; davor Brunnen mit barocker Sandsteineinfassung, bez. 1722. nachqualifiziert

D-6-73-153-93 Am Großen Stein 4. Kellergeschoss mit Tor, wohl urspr. ein Gaden mit späteraufgesetztem Wohnbau, bez. 1585 und 1688. nachqualifiziert

D-6-73-153-92 Am Großen Stein 6. Satteldachhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit vorkragenden Obergeschossen, verputztes Fachwerk, 18./19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-73 Am Kirchberg 2. Evang.-Luth. Pfarrhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Halbwalmdach, am Kellerzugang bez. 1786. nachqualifiziert

D-6-73-153-72 Am Kirchberg 5. Evang.-Luth. Pfarrkirche, dreischiffige neugotische Emporenhalle mit Strebeböckeln, Satteldach und Treppengiebeln, mittelschiffbreiter polygonaler Chor, stattlicher Turm auf quadratischem Grundriss, als Abschluss Spitzhelm mit Wichtürmchen, innen Stern- bzw. Netzrippengewölbe, 1842-1847, nach Plänen von August Wilhelm Döbner; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal für Ersten Weltkrieg, lebensgroße Schnitzfiguren und Reliefs, 1928 von Hermann Belchs Schmidt; ehem. im Altarraum der Kirche (heute in der Leichenhalle). nachqualifiziert

D-6-73-153-105 Am Mellenberg. Denkmal für Carl Alexander und Sophie von Sachsen-Weimar-Eisenach, mit Fluraltar, 1894. nachqualifiziert

D-6-73-153-255 Am Rain. Brunnenhäuschen, sog. Kaplansbrunnen, kubischer blinder Bruchquaderbau mit Zeltdach, Muschelkalk, innen mit Klostergewölbe aus Ziegeln, bez. 1874. nachqualifiziert

D-6-73-153-113 Am Rauhen Stein. Denkmal zur Erinnerung an die deutschen Befreiungskriege gegen Napoleon und an die Völkerschlacht bei Leipzig, pultartiger Stein mit Inschrift, 1914. nachqualifiziert

D-6-73-153-61 An der Warte. Wartturm, Rundturm in Bruchsteinmauerwerk, 1. Hälfte 14. Jh.; südwestlich der Waldflur „An der Warte“. nachqualifiziert

D-6-73-153-94 Bahnhofstraße 1; Bahnhofstraße 3. Ehem. Oberritzsche Schmiede, zweigeschossiges Traufseithaus mit mittiger Tordurchfahrt, Obergeschoss mit reichem Zierfachwerk und geschnitzten Masken an der Brüstung, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-96 Bahnhofstraße 9. Satteldachhaus, giebelständig, mit Zierfachwerk im Obergeschoss, um 1800. nachqualifiziert

D-6-73-153-256 Bahnhofstraße 22. Bahnhof, zweigeschossiger Walmdachbau aus Polygonalmauerwerk mit angeschlossenem Güterschuppen, 1898. nachqualifiziert

D-6-73-153-109 Breiter Hof 6. Ehem. jüdisches Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, verputzt, Mitte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-100 Burgstraße 4. Satteldachhaus, traufständiger zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit vorkragenden Geschossen, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh.; rückwärtig über hohem Sockelgeschoss in Bruchstein, hier drei Kellerportale, zwei bez. 1590 und 1597. nachqualifiziert

D-6-73-153-5 Burgstraße 14. Ehem. Forstamt, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Walmdach, 1720/21. nachqualifiziert

D-6-73-153-74 Dorfstraße 2. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und abgeschrägter Kante, mit spätbiedermeierlicher Haustüre, bez. 1859. nachqualifiziert

D-6-73-153-75 Dorfstraße 3. Ehem. Gemeindegewirts-

haus, wohl seit 1870 Gasthaus Zum Hirsch, zweigeschossiger traufständiger Eckbau mit Halbwalmdach, Fachwerk verputzt, 1788. nachqualifiziert

D-6-73-153-76 Dorfstraße 8. Wohnhaus, giebelständiges zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach in Ecklage, 19. Jh.; mit anschließender Scheune. nachqualifiziert

D-6-73-153-77 Dorfstraße 11. Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss und Fachwerkobergeschoss, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-78 Dorfstraße 12. Wohnhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldachhaus, Fachwerk, 18./19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-79 Dorfstraße 14. Wohnhaus, zweigeschossiges Satteldachhaus in Ecklage, massives verputztes Erdgeschoss 19. Jh., Fachwerkobergeschoss mit geschnitzten Eckständern 17./19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-7 Friedenstraße 7. Friedhof, 1613 außerhalb der Stadtbefestigung bzw. Kirchenburg direkt vor den Mauern angelegt, Stadtbefestigung integriert (ältere Befestigungsmauer südl. zwischen Kirchbergschule und Falltor, erhaltenes Teilstück der jüngeren Befestigungsmauer vom Falltor nach Nordwesten, siehe Stadtbefestigung); Erweiterung 19. Jh.; spätklassizistische Aussegnungshalle mit Säulenportikus, 1892. nachqualifiziert

D-6-73-153-80 Fuldischer Hof 2. Ehem. Alte Schule, heute Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit freigelegtem Fachwerk, 19. Jh. evtl. mit Kern des 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-81 Hauptstraße 4. Wohnhaus, traufständiges zweigeschossiges Satteldachhaus in Fachwerk mit barockisierender Haustür, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-82 Hauptstraße 7. Bauernwohnhaus, giebelständiges zweigeschossiges Satteldachhaus in Fachwerk, mit geschnitzten Eckständern, 2. Hälfte 17./ 1. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-83 Hauptstraße 8. Bauernwohnhaus,

traufständiger zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-84 Hauptstraße 9. Bauernwohnhaus, giebelständiges zweigeschossiges Satteldachhaus, Fachwerk, im Kern 18. Jh., 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-85 Hauptstraße 11. Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh.; im Winkel angefügtes Nebengebäude, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach und Laubengang, 19. Jh. und Anfang 20. Jh.; Ökonomiegebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 19. Jh., bez. 1899. nachqualifiziert

D-6-73-153-10 Hinterm Rathaus 1. Ehem. Nicolauskapelle, 1589 bis 1864 Gemeindebackhaus, seit 1898 Wohnhaus, urspr. Saalkirche mit eingezogenem Chor, heute zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern mittelalterlich, ein Wappenstein, bez. 1518, wohl auf einen Um oder Neubau zu beziehen, zwei Fenstergewände bez. 1589, weitere Umbauten 1704. nachqualifiziert

D-6-73-153-63 Hinterm Steinernen Kreuz. Steinkreuz, 1574; hinter dem Wasserbehälter am Fußweg zur Lichtenburg. nachqualifiziert

D-6-73-153-89 Hinterm Steinernen Kreuz. Wasserwerk: Fassade in Form des Stadtwappens (von Türmen flankiertes Tor mit Zinnen), bez. 1911, von Gustav Streck; nördlich des Ortes am Weg zur Lichtenburg. nachqualifiziert

D-6-73-153-91 Hübig. Jüdischer Friedhof, angelegt 1842, mit Grabsteinen des 19.-20. Jh.; am Ende der Albert-Büttner-Straße, nordwestlich des Ortes im Wald. nachqualifiziert

D-6-73-153-70 Im Dorf 5. Wohnhaus, seit 1784 Bäckerei, zweigeschossiger Giebelbau, reiches Zierfachwerk mit geschnitzten Eckständern, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-107 Im Dorf 13. Zweigeschossiges Fachwerkhaus, giebelständig, verputzt mit Stockwerküberstand, 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-66 Im Dorf 14. Wohnhaus, ehem. Dop-

pelhof, zweigeschossiger traufständiger Fachwerkbau mit Zierfachwerk, im Kern 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-71 Im Grund. Keller, Pforte bez. 1566; am Ortsausgang nach Sondheim. nachqualifiziert

D-6-73-153-102 Im Schlößchen 9. Feuerwehrhaus, langgestrecktergiebelständiger Bau mit hohem massivem Erdgeschoss und niedrigerem Fachwerkobergeschoss, über den beiden giebelseitigen Einfahrtstoren erkerartig auf Konsole aufsetzender Dachstuhl mit Zeltdach, im Kern 1535, Veränderungen nach 1757, 19. Jh. und 1987/88. nachqualifiziert

D-6-73-153-257 In den Majorsbergen. Ehem. Gartenhüterhäuschen, aufgesockelter, eingeschossiger Putzbau mit Satteldach und Schwebgiebel, Schweizer Stil, um 1870; Gartenmauer, sog. Majorsmauer, Trockenmauerwerk aus Bruchstein, wohl 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-104 Kirchstraße 5. Eckhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkhaus, 19. Jh. mit älterem Kern, traufseits am massiven Sockelgeschoss bez. 1599. nachqualifiziert

D-6-73-153-11 Kirchstraße 8; Kirchstraße 10. Doppelhaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, im Bruchsteinsockel rundbogiges Kellerportal, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-12 Kirchstraße 12. Evang.-Luth. Pfarrhaus, Zweiflügeliger Eckbau, Hauptflügel mit Fachwerkobergeschoss, das Dach im Norden als Voll- im Süden als Halbwalmdach ausgebildet, 1700, ein- bzw. zweigeschossiger Seitenflügel mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss, bez. 1753; Verbindungsbau mit zwei Eckschrägen, 1769-1766; Fachwerkscheune, 18. Jh.; Hofmauer mit Rundbogen, wohl 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-13 Kirchstraße 14. Ehem. Kirchbergschule, mit Wohnungen für Kantor, Lehrer und Rektor, breitgelagertes Halbwalmdachhaus mit zwei, ehem. drei Zwerchhäusern (eines nach Brand 1790 nicht wiederhergestellt), zwei verputzte Fachwerkgeschosse über massivem Kellersockel mit mehreren rundbogigen Eingängen (z.T. bez. 1609), im Kern vor 1580, verändert 1609, 1653/54 und 1803 nach-

qualifiziert

D-6-73-153-14 Kirchstraße 16 a. Ehem. Kirchhofschule bzw. Küsterwohnung, auf innere Mauer der Kirchenburg aufgesetzter Traufseithaus mit vorkragendem Fachwerkobergeschoss, nach 1565 (dendro. dat.), Anbau 1844; Teil der Kirchenburg, siehe dort. nachqualifiziert

D-6-73-153-3 Kirchstraße 16; Kirchstraße 16 a; Am Kirchhof; Am Großen Stein; Am Großen Stein 2; Steigerweg 7. Doppelter, quadratisch um die Pfarrkirche (siehe dort) geführter Bering mit Schalentürmen, wohl zwischen 1417/18 und 1450, Ausbau und Veränderungen 1579/80 und 17. Jh., an den Ecken des inneren Berings im Osten zwei runde, im Westen zwei eckige Türme: sog. Schulglockenturm im Südosten; sog. Pulverturm im Nordosten; sog. achtlöchriger Turm im Nordwesten; sog. Waagglockenturm im Südwesten; davor Zwingerturm, 17. Jh., über älterem Schalenturm, und Torbau bez. 1622; 72 Kirchgaden 16.- 19. Jh. (z.T. bez. 1547, 1575, 1576, 1855, 1864), weitere Kirchengaden südlich und südwestlich der Kirchenburg (siehe auch Keller von Am großen Stein 4 und Burgstraße 4); „Torhaus“ im Eck über dem urspr. einzigen Kirchhoftor im Südosten schmale Fachwerkkräume auf Holzständern als Verbindung zwischen ehem. Kirchhofschule (siehe Kirchstraße 16) und Schulglockenturm. nachqualifiziert

D-6-73-153-2 Kirchstraße 17. Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Michael, geschlossener Baukörper auf Rechteckgrundriss mit Satteldach und gedrungenem eingebautem Turm, protestantische Predigtkirche aus dreischiffigem Hallenlanghaus mit Mitteltonne und flachgedeckten Seitenschiffen, 1614-16 von Baumeister Bernhard Köhler (Ostportal bez. 1615, Süd- und Nordportal bez. 1616) unter Mitarbeit von Steinmetz Hans Grüler, von älterer Chorturmkirche Sakristei, um 1410, und 1477 erneuerter Turm, Abschluss mit Welscher Haube 1579-80, Umbauten und Restaurierungen 1738, 1881, 1960, 1975 und 2003; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-6-73-153-90 Kirchweg 7. Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, Zierfachwerk, im Kern Mitte 17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-65 Kirchweg 9. Evang.-Luth. Kirche, Saalbau, Giebeldachreiter mit Zwiebelhaube, von 1738, mit wohl mittelalterlichem Kern; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-6-73-153-254 Kirchweg 9. Friedhofsmauer, zweischaliges Bruchsteinmauerwerk, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-115 Kirchweg 9. Kriegerdenkmal, Stele für die Gefallenen des 1. Weltkriegs, seitlich Ergänzungstafeln für die Gefallenen des 2. Weltkriegs, 1923 und 1950er Jahre. nachqualifiziert

D-6-73-153-62 Lichtenburg. Burgruine, Kernburg mit innerer Ringmauer, Renaissancetor, und Nebengebäude; Kemnate (bez. 1604); Ruine des Pallas mit mächtigen Giebelwänden und Resten der Burgkapelle; außerhalb der inneren Ringmauer der in urspr. Höhe erhaltene Bergfried (1. Hälfte 14. Jh.), im unteren Bereich mit Buckelquadern; Torhaus in Renaissanceformen, 1550-1600; äußere Ringmauer und Nebengebäude; 12./13. Jh./nach 1525, 1. Hälfte/Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-117 Manggasse 10. Ehem. Handwerkerhaus mit Möbeltischlerei, dreigeschossiger, verputzter Fachwerkbau, im Kern von 1625 (bez.), Veränderungen im 18. Jh., mit südlichem Werkstattanbau, um 1900; Stadtmauer, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-18 Marktstraße 5. Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau, giebelständig mit Halbwalm, nach Brand 1901-03 neu errichtet, 1974/75 grundlegend renoviert, neoklassizistische Haustür; rückwärtig Laubengang (Trücke), bez 1776, Dach 1901-03; Nebengebäude 1889 oder 1903, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-19 Marktstraße 7. Ehem. „Schafhof“, später Gasthaus Zum Schwan, zweigeschossiges breitgelagertes Giebelhaus, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss in Fachwerk, im Giebel reiches Zierfachwerk, wohl zeitgleich mit dem Spitzbogenportal zur Tordurchfahrt, bez. 1542, überbaute seitliche Toreinfahrt am Wappenstein bez. 1607 (vielleicht um 1700 umgebaut), Anbau mit Laubengang 18./19. Jh.; Stadtmauer, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-20 Marktstraße 9. Traufseithaus mit Zwerchhaus und gleichzeitig errichtetem seitlichem Durchfahrtshaus, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss mit Zierfachwerk, inschriftlich 1607; Stadtmauer, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-23 Marktstraße 24. Rathaus, langgestrecktes zweigeschossiges Traufseithaus mit massiver Erdgeschosshalle (Bruchstein mit Hausteinecken) und seitlicher Tordurchfahrt, Fachwerkobergeschoss, Halbwalmdach, über Haupteingang Fachwerkurm mit Laternenhaube, dendro.dat. und bez. 1587; Freitreppe von 1968. nachqualifiziert

D-6-73-153-24 Marktstraße 28; Marktstraße 30. Stattliches Eckhaus, dreigeschossiges Halbwalmdachhaus mit zweigeschossigem Nebenflügel, Erdgeschoss massiv, Obergeschosse in Fachwerk, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-45 Marktstraße 36; Roßgasse 1. Eckhaus, dreigeschossig, verputztes Fachwerk, Satteldach, im zweigeschossigem Nebenflügel Tordurchfahrt, Hoftor bez. 1622. nachqualifiziert

D-6-73-153-27 Marktstraße 43. Ehem. Alter Fronhof, dann (ehem.) Weyhersches Stiftshaus, ab 1853 Volksschule, viergeschossiger Walmdachbau mit Eckquaderung, um 1720 mit vermutlich älterem Kern, Umbauten 1810 und 1851-53; heute Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten. nachqualifiziert

D-6-73-153-29 Marktstraße 47. Ehem. Buttlarscher Hof, dann Oeptisches Schloss, später Rentamt, dreigeschossiger Zweiflügelbau in Bruchstein und Fachwerk sowie Reste einer ursprünglich quadratischen Hofanlage, 15./16. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-31 Marktstraße 48; Marktstraße 50. Ehem. Rosenauischer Hof bzw. Gelbes Schloss, Hofanlage, traufständiger, leicht konvex gebogener Straßenflügel mit Hofeinfahrt, an den Seiten Zwerchhäuser, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-30 Marktstraße 49. Ehem. Heßberg'sches Schließchen, Traufseithaus mit Fachwerkobergeschoss und Zwerchhaus, bez. 1595, restauriert 1985. nachqualifiziert

D-6-73-153-33 Marktstraße 52; Marktstraße 54. Traufseithaus, verputztes Fachwerk, 1721. nachqualifiziert

D-6-73-153-34 Marktstraße 60. Ehem. Amtsgebäude, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit Hofeinfahrt, dezente Stuckgliederung mit Festons, über der Tordurchfahrt Wappenkartusche und bez. 1719; rückwärtiger Flügel gleichzeitig; Gartenhaus mit Satteldach und Segmentbogenfenstern, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-35 Marktstraße 68. Kleinhaus, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit geschnitzten Eckständern, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-36 Marktstraße 70. Satteldachhaus, zweigeschossig, giebelständig, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-37 Marktstraße 78. Pfeiler des ehem. Stadttores mit Inschrift und Vasenaufsatz, 1825; siehe auch Stadtbefestigung. nachqualifiziert

D-6-73-153-60 Mehlweg; Nähe Gartenstraße; Nähe Torgasse; Streu; Torgasse; Zwischen Torgasse und Bahnhofsweg. Torbrücke, dreibogig in Bruch- und Hausteine, mit zwei Eisbrechern, 1605. nachqualifiziert

D-6-73-153-4 Nähe Burgstraße. Turm des ehem. Neutores, Rundturm in Bruchstein mit Fachwerkaufsatz und achteckigem Spitzhelm, 1664; im Nordwesten der Stadtbefestigung (siehe dort). nachqualifiziert

D-6-73-153-124 Nähe Hauptstraße. Gaden, Bruchsteinbauten mit Pultdächern, bez. 1655/79. nachqualifiziert

D-6-73-153-6 Nähe Heimegasse. Ehem. Falltor, Fragmente zweier runder Tortürme und ein Mauerstück, 16./17. Jh.; Teil der Stadtmauer (Siehe dort). nachqualifiziert

D-6-73-153-86 Nähe Neuer Weg. Gruppe von Vorratsspeicherbauten, Bruch- und Hausteine, Erhöhungen in Backstein mit Pultdächern nachträglich, zwei Eingänge bez. 1625 und 1776. nachqualifiziert

D-6-73-153-106 Nähe Paulinenstraße. Fachwerk-

scheune, bez. 1752. nachqualifiziert

D-6-73-153-48 Nähe Sophienstraße; Sophienstraße 6. Fachwerkscheune, zweigeschossig, giebelständig, figürlich geschnitzter Eckpfosten, hofseitig Altane, 17. Jh., über älterem Kellergeschoss in Bruchstein. nachqualifiziert

D-6-73-153-114 Nähe Stockheimer Straße. Historischer Grenzstein, zur Markierung der Grenze zwischen Sachsen-Weimar-Eisenach und Bayern, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-39 Oeptischer Hof 1; Oeptischer Hof 2; Oeptischer Hof 3. Ehem. Öptische Mühle, langgestreckte Gebäudegruppe aus zweigeschossigen Traufseitbauten mit Fachwerkobergeschoss, 1665 und 17.-19. Jh.; Stadtmauer, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-116 Paulinenstraße 15; Paulinenstraße 17. Doppelhof, Wohn- und Geschäftshaus, zwei- bis dreigeschossige traufständige Fachwerkbauten mit leichten Fachwerkvorragungen, überbaute Tordurchfahrt, Fachwerk an Nr. 15 teils freigelegt, sonst verputzt, 2. Hälfte 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-42 Paulinenstraße 20. Ehem. Hansteinsches Schloss, jetzt Orgelbaumuseum, dreigeschossiger zweiflügeliger Steinbau, mit Treppengiebeln und Eckquaderungen, erster Bauabschnitt 1430-50, zweiter Bauabschnitt 1515, dritter Bauabschnitt ab 1599 (bez. 1599 und 1604). nachqualifiziert

D-6-73-153-43 Paulinenstraße 20. Kriegerdenkmal für den Deutsch-Französischen Krieg 1870/71, Obelisk, von Adlerskulptur bekrönt, 1875, nachqualifiziert

D-6-73-153-41 Paulinenstraße 21; Paulinenstraße 19. Altensteinsches Schloss, auf dem Gelände des ehem. Untermarschalk'schen Hofes, dreigeschossiger Steinbau mit Walmdach, über dem Eingangportal Bogenfeld mit Wappen der Familie von Stein zum Altenstein, 1753-57 vermutlich nach Plänen von Johann David Steingruber, 1999 umgebaut; zweigeschossiger Nebenflügel in verputztem Fachwerk mit Satteldach, 18. Jh., im Kern älter (16. Jh. ?), Umbau

1999. nachqualifiziert

D-6-73-153-127 Paulinenstraße 22. Ehem. Hofhaus des Hansteinschen Schösschens, vorübergehend Uniformfabrik, zweigeschossiger Satteldachbau, Fachwerk verputzt, z.T. massiv, 1598 (dendro.dat.). nachqualifiziert

D-6-73-153-108 Posthof 4. Ehem. Bauernhof im jüdischen Viertel; Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, Zierformen, im Kern 17. Jh., Umbau 18. Jh.; vorgesetztes Nebengebäude, ehem. Postamt (1900-1975), giebelständiger, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, wohl 18. Jh., Umbau 1900. nachqualifiziert

D-6-73-153-129 Posthof 6; Posthof 8. Doppelhaus, ehem. jüdisches Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, mit Mikwe und Bemalungen im Innern, 1623 (dendro.dat.), 1663 (dendro.dat.) erweitert. nachqualifiziert

D-6-73-153-47 Roßgasse 3. Ehem. Gasthof „Zum weißen Roß“, Traufseithaus mit zentraler Tordurchfahrt, zweigeschossig, massives Erdgeschoss, Obergeschoss mit Zierfachwerk (Feuerböcke, geschnitzter Eckständer), bez. 1608. nachqualifiziert

D-6-73-153-1 Scharfenberg 11; Burgstraße 8; Burgstraße 12; Burgstraße 14; Steigerweg 1; Steigerweg 3. Stadtbefestigung, einfache Bruchsteinmauer, im 16. Jh. angelegt und um 1663/64 im Norden östl. und westlich der Befestigung integrierten Kirchenburg (siehe dort) erweitert, der Mauerring ist an den fünf ehem. Toren (Falltor, Neues Tor, Rockentor, Brückentor, Karl-August-Tor), an der heutigen Ortsausfahrt im Osten (Paulinenstraße) und durch eine Friedhoferweiterung nördlich der Kirchenburg unterbrochen, er verläuft über folgende Grundstücke, wobei die Mauer zum Teil eine Erdgeschosswand eines Haupt- oder Nebengebäudes bildet: Bahnhofstraße 7, 21, 25; Bergweg 1; Burgstraße 3, 5, 8, 10, 12, 14; Friedenstraße 1, 3, 5, 5 a, 7 a, 7 b, 11; Gollertshof 5-8; Krankenhaushausgasse 14, 16, 22; Marktstraße 1, 3 a, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 39, 45, 47, 49, 51, 76, 78; Manggasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14; Öptischer Hof 1-3; Paulinenstraße 3, 5, 7, 8, 10, 12; Scharfenberg 3-11; Sophienstraße 17, 18,

20, 24; Steigerweg 1, 3, 5, 7; Steinig 5, 7, 9, 11; Torgasse 9, 16, 18, 20; Zimmerecke 3, 6, 7; nördliche Stadtmauererweiterung 1663/64; Zwingerturm (siehe Kirchhofbefestigung); Turm im Nordwesten (siehe Turm des ehem. Neutores); Turmrest im Nordosten siehe (Falltor). nachqualifiziert

D-6-73-153-69 Schweiz 8. Wohnhaus, stattlicher zweigeschossiger Giebelbau auf massivem Sockel, mit Zierfachwerk, bez. 1691. nachqualifiziert

D-6-73-153-205 Sophienstraße 10. Ehem. Anstanz, heute Bauernanwesen, dreigeschossiger Satteldachbau, im Kern 14./15. Jh., 1590 (dendro.dat.) aufgestockt, 1649 (i) innen verändert; viergeschossiger turmartiger Vorbau mit Satteldach, 16. Jh.; rückwärtiger Bauteil unter abgeschlepptem Dach, 1597 (dendro.dat.); anschließende Fachwerkscheune mit vorkragender Obergeschosslaupe, 1707 (dendro.dat.). nachqualifiziert

D-6-73-153-119 Steinig 1. Ehem. Handwerkerhaus, giebelständiger verputzter Fachwerkbau mit vortretenden Stockwerken, 1729. nachqualifiziert

D-6-73-153-50 Steinig 3; Steinig 5. Ehem. Huf- und Wagenschmiede, jetzt Gasthaus „Alte Schmiede“, ehem. Doppelhaus, dreigeschossig, mit Halbwalmdach und vorkragenden Fachwerkobergeschossen, Zierfachwerk, im Kern 1550-1600, Umbauten bis 2. Hälfte 18. Jh.; Stadtmauer, 16./17. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-103 Steinig 4. Gerberanwesen, dreigeschossiger Fachwerkbau, weitgehend verputzt, Satteldach mit Lüftungsöffnungen, im Kern 18. Jh., Äußere von Umbau um 1900 geprägt; Fachwerknebengebäude mit Altane. nachqualifiziert

D-6-73-153-118 Steinig 8. Wohnhaus eines ehem. Doppelhofs, dreigeschossiges Wohnhaus, verputztes Fachwerk, 2. Hälfte 18. Jh., qualitätvolle Haustür, bez. 1906, und Fenstergewände Anfang 20. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-52 Steinig 11; Steinig 13. Türe mit gohrter geschnitzter Holzrahmung, bez. 1763. nachqualifiziert

D-6-73-153-53 Torgasse 4. Giebelhaus, zweige-

schossig mit freigelegtem Fachwerk, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-54 Torgasse 8; Torgasse 10. Traufseit- haus mit zentraler Tordurchfahrt, Fachwerkoberge- schoss, 18./19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-56 Torgasse 12. Traufseithaus, dreige- schossig mit vorkragendem zweitem Obergeschoss, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-87 Torhausstraße 7. Torhaus auf winkelförmigem Grundriss, zweigeschossiges Durchfahr- haus mit Erdgeschoss in Naturstein und Fachwerk- obergeschoss, Satteldach, 18./19. Jh. nachqualifiziert

D-6-73-153-88 Unterm Marktplatz 2. Bauernwohn- haus, zweigeschossig mit Fachwerkobergeschoss und Satteldach, bez. 1823. nachqualifiziert

D-6-73-153-64 Weihershauck. Kreuz am Weyerskauk, Holzkreuz auf Steinsockel mit Inschrifttafel, 1950, auf dem Weyershauck westlich der Straße zur Lich- tenburg. nachqualifiziert

Bodendenkmäler

D-6-5526-0009 Wüstung „Lahr“ des späten Mittel- alters. nachqualifiziert

D-6-5526-0014 Wüstung „Altenfelden“ des späten Mittelalters. nachqualifiziert

D-6-5526-0015 Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-5526-0016 Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-5526-0017 Siedlung der Hallstattzeit. nachqua- lifiziert

D-6-5526-0037 Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-5526-0039 Bestattungsplatz mit verebneten (teils rekonstruierten) Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit sowie Bestattungsplatz der Merowingerzeit. nachqualifiziert

D-6-5526-0078 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des frühneuzeitlichen Torhauses der ehem. Ortsbefestigung von Urspringen. nachqualifiziert

D-6-5526-0079 Archäologische Befunde im Bereich der neuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche von Urspringen. nachqualifiziert

D-6-5527-0011 Befestigungsanlage wohl des frühen Mittelalters auf dem „Heidelberg“. nachqualifiziert

D-6-5527-0012 Siedlung der römischen Kaiserzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0039 Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der mittleren Bronzezeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0042 Körpergräber der Bronzezeit und des frühen Mittelalters. nachqualifiziert

D-6-5527-0043 Bestattungsplatz mit verebneten (teils rekonstruierten) Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstattzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0044 Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0045 Bestattungen der mittleren Bronzezeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0047 Brandgräber der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0048 Körpergräber der älteren Latènezeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0050 Siedlung der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters. nachqualifiziert

D-6-5527-0051 Körpergräber vermutlich des Mittelalters oder der frühen Neuzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0052 Befestigungsanlage „Altenburg“ wohl des frühen Mittelalters. nachqualifiziert

D-6-5527-0053 Brandgräber der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0054 Bestattungsplatz mit verebnetem

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstattzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0055 Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-5527-0056 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Burg „Lichtenburg“. nachqualifiziert

D-6-5527-0057 Wüstung „Rappach“ des Mittelalters. nachqualifiziert

D-6-5527-0060 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Ostheim v.d.Rhön. nachqualifiziert

D-6-5527-0061 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Niklauskapelle in Ostheim v.d.Rhön mit ehem. Friedhof. nachqualifiziert

D-6-5527-0062 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-5527-0063 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Kirche von Oberwaldbehungen. nachqualifiziert

D-6-5527-0089 Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0091 Siedlung der Hallstattzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0101 Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-6-5527-0156 Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Stadtbefestigung von Ostheim v.d.Rhön. nachqualifiziert

D-6-5527-0157 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Michael von Ostheim v.d.Rhön mit doppeltem Bering und Kirchgaden. nachqualifiziert

D-6-5527-0167 Archäologische Befunde im Bereich des spätmittelalterlichen Wachturmes „Ostheimer Warte“. nachqualifiziert

D-6-5527-0169 Archäologische Befunde eines jüdischen Ritualbades (Mikwe) der frühen Neuzeit in Oberwaldbehrungen. nachqualifiziert

D-6-5527-0170 Steinanlage in Trockenmauertechnik, wohl Kalkbrennofen des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit. nachqualifiziert

