



Kurstadt Bad Orb
im Spessart

Lebendige Zentren „KERNBEREICH BAD ORB“

Jahresbroschüre 2020



Quelle: Ziegler-Eisentraud

INHALTSVERZEICHNIS

1 /
Grußwort des Bürgermeisters, S. 5

2 /
Fördergebiet / ISEK, S. 6-7

3 /
Salinenplatz, S. 8-9

4 /
Ökologische Baufibel / Gestaltungsfibel, S. 10-11

5 /
Verkehr, S. 12-13

6 /
Förderung privater Investitionen, S. 14-15

7 /
Kaufhaus Langer / Altes Rathaus, S. 16-17

8 /
Ausblick auf das Jahr 2021, S. 18-19

1 / Grußwort des Bürgermeisters



Sehr geehrte Damen und Herrn,

die Kurstadt Bad Orb wurde im November 2018 mit dem Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ in das Bundesländer-Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“, jetzt „Lebendige Zentren“, aufgenommen.

Durch die damit zur Verfügung stehenden Fördermittel haben wir die Möglichkeit, den „Kernbereich Bad Orb“ in den nächsten Jahren attraktiv zu gestalten.

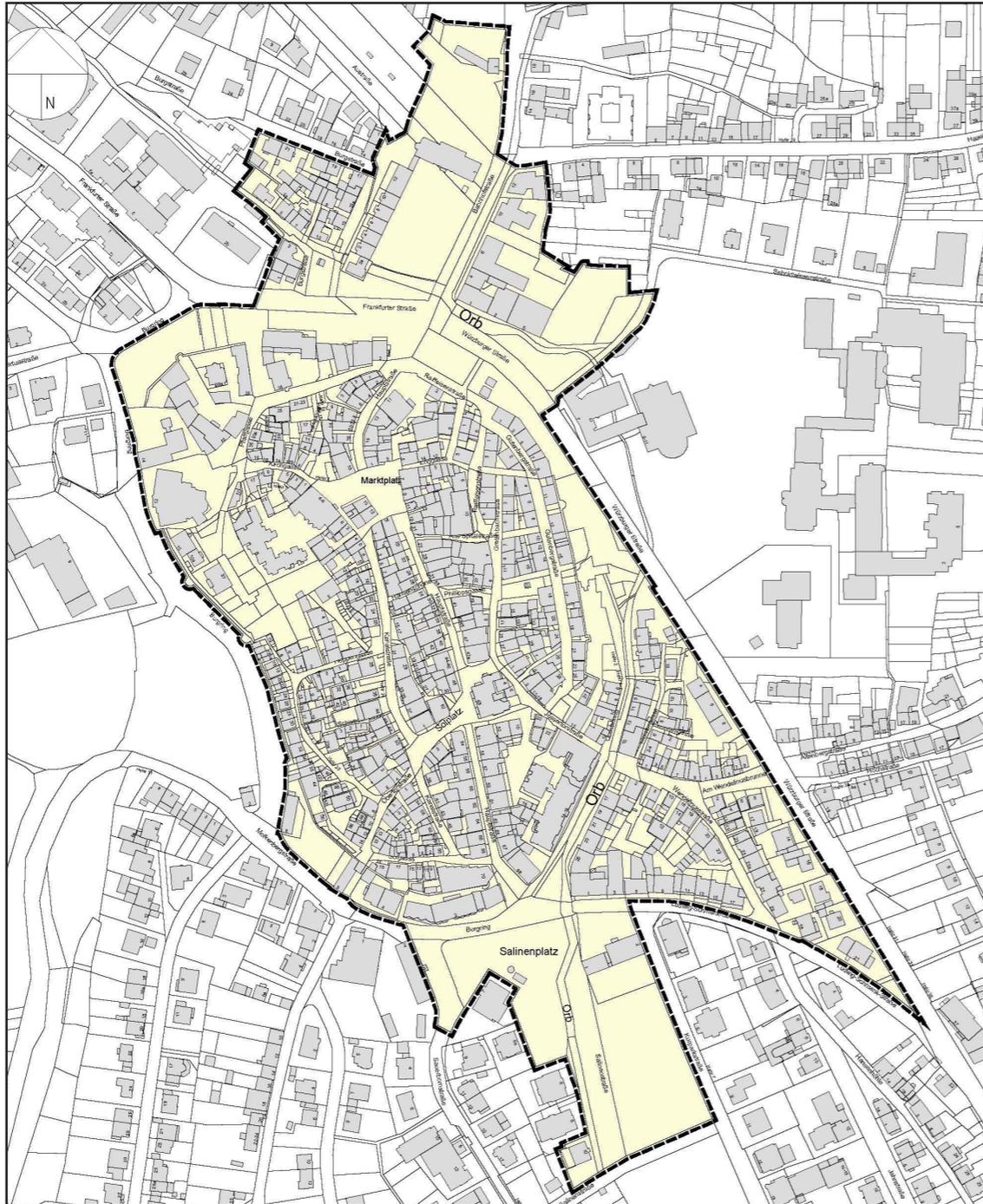
Im Jahr 2019 wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) als Fördergrundlage unter breiter Mitwirkung der Öffentlichkeit erstellt. Im Jahr 2020 wurden bereits erste Maßnahmen des ISEK`s auf den Weg gebracht.

Die vorliegende Broschüre gibt Ihnen einen Überblick über den aktuellen Umsetzungsstand der Fördermaßnahme. Zudem erhalten Sie Informationen zum Fördergebiet sowie zu den zur Verfügung stehenden Fördermitteln für Privateigentümer.

Trotz der derzeit angespannten Lage möchten wir nicht untätig sein. Gemeinsam sorgen wir dafür, Bad Orb Stück für Stück ein bisschen schöner zu machen.

Herzliche Grüße und bleiben Sie gesund,

Ihr Roland Weiß



Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“
Quelle: Eigene Darstellung

2 / Fördergebiet / ISEK

Im Mittelpunkt des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ steht die lebendige und vielfältige Gestaltung von Innenstädten und Ortszentren. So soll die Stadt Bad Orb während des zehnjährigen Förderzeitraums bei Maßnahmen zugunsten des Wohnens, einer stabilen Wirtschaft in Kleingewerbe, Handel, Gastronomie und Dienstleistung sowie moderner Infrastruktur- und Versorgungsangebote unterstützt werden. Auch Maßnahmen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz sowie attraktive Grün- und Freiflächen spielen hinsichtlich eines gesunden Stadtklimas sowie für die Steigerung der Lebensqualität in den Zentren eine wichtige Rolle.

Hierzu wurde in einem ersten Schritt im Jahr 2019 ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Innerhalb des ISEK's wurden alle relevanten Themengebiete als Bestand ermittelt und analysiert. Unter Einbezug der Bevölkerung wurden Stärken und Schwächen des Kernbereichs Bad Orb herausgearbeitet, Ziele formuliert und 45 Einzelmaßnahmen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität des Kernbereichs Bad Orb entwickelt. Das ISEK steht auf der Website der Stadt Bad Orb zum Download bereit.

Das Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ besitzt eine Größe von rund 16,0 ha und umfasst im Wesentlichen den von der Stadtmauer umschlossenen Bereich der historischen Altstadt von Bad Orb. Weiterhin beinhaltet es im Südosten die baulichen Strukturen der Altstadterweiterung, den südlich der Altstadt gelegenen Salinenplatz sowie die Flächen des Alten Rathauses. Im Norden umfasst das Fördergebiet die Versorgungsstrukturen an der Ecke Bahnhofstraße / Würzburger Straße, den öffentlichen Parkplatz Seboldwiese, den Bahnhofplatz mit der umgebenden Bebauung, die Fläche des geplanten Mehrgenerationenhauses sowie die Bebauung westlich des Bahnhofsgebäudes entlang der Burgstraße.



3 / Salinenplatz

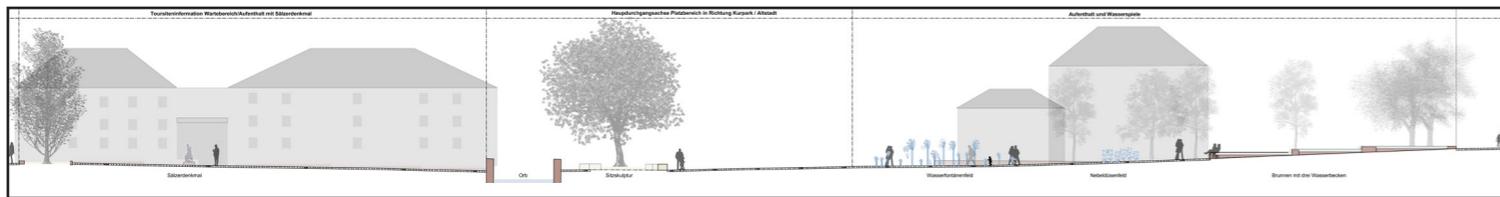
Der Salinenplatz bildet den städtebaulichen Übergangsbereich und das verbindende stadträumliche Element zwischen der Altstadt Bad Orbs und den Freiraumstrukturen des Kurparks als wichtiger Aufenthalts- und Erholungsbereich. Im Bestand sind im Bereich des Salinenplatzes jedoch gravierende gestalterische und funktionale Mängel vorzufinden. Die unattraktive Platzgestaltung, der fehlende Zugang zum Wasser sowie die Sturzgefahr als Folge von mangelhaften Bodenbelägen wurden bereits von den Teilnehmern des Stadtpaziergangs am 19.08.2019 im Rahmen der Erarbeitung des ISEK's für den „Kernbereich Bad Orb“ als häufigste Missstände des Salinenplatzes benannt. Diese führen zu einer derzeit eingeschränkten Aufenthaltsqualität, weshalb der Salinenplatz einer dringenden Neugestaltung bedarf.

Die Neugestaltung des Salinenplatzes stellt eine der ersten Maßnahmen und somit ein wichtiges Impulsprojekt im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ dar. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 20.03.2019 bereits dem Entwurfskonzept der Götte Landschaftsarchitekten GmbH im Grundsatz zugestimmt.

Auf der Grundlage einer europaweiten Ausschreibung, die aufgrund vergaberechtlicher Vorschriften erforderlich war, wurde im April 2020 das Büro Schöne Aussichten Landschaftsarchitektur aus Kassel mit den weitergehenden Planungsleistungen beauftragt.

Die von dem Büro Schöne Aussichten Landschaftsarchitektur erstellte Ausführungsplanung zur Neugestaltung des Salinenplatzes wurde am 28.10.2020 durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bad Orb gem. § 51a HGO beschlossen.

Die Baumaßnahmen sollen voraussichtlich Ende März 2021 beginnen. Die Fertigstellung der Neugestaltung des Salinenplatzes ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen.



Ausführungsplanung zur Neugestaltung des Salinenplatzes
Quelle: Schöne Aussichten Landschaftsarchitektur, Kassel

4 / Ökologische Baufibel / Gestaltungsfibel

Die Planungsgruppe Darmstadt wurde im Mai 2020 mit der Erstellung einer ökologischen Baufibel und einer Gestaltungsfibel für das Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ beauftragt.

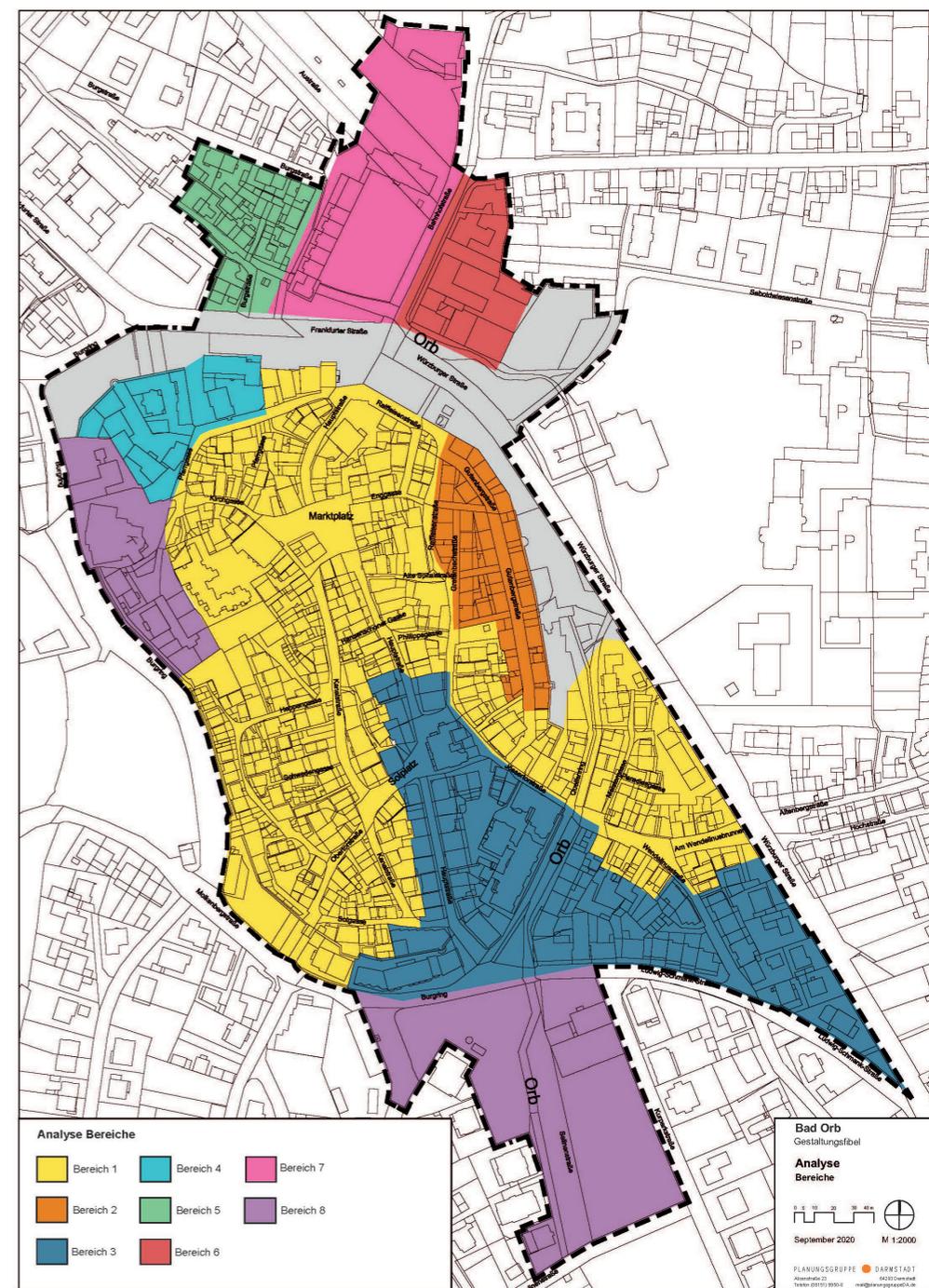
Mit der Erstellung einer ökologischen Baufibel sollen Empfehlungen und Planungshilfen für eine ökologische und klimaorientierte Bauweise aufgezeigt werden. Die ökologische Baufibel soll privaten Eigentümern von Immobilien als Handlungsleitfaden für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Zudem dient die ökologische Baufibel als inhaltliche Vorbereitung für Anreizförderungen (siehe Kapitel 6).

Mit der Erstellung einer Gestaltungsfibel sollen private Bauherren Planungshilfen sowie Handlungsempfehlungen für eine ortstypische Bauweise in Bad Orb aufgezeigt bekommen mit dem Ziel, das historisch gewachsene Stadtbild beizubehalten und zu sanieren. Dabei wird das Fördergebiet in acht verschiedene Bereiche gegliedert, die sich im Hinblick auf die jeweils prägende Epoche sowie der städtebaulichen und gestalterischen Gegebenheiten unterscheiden (siehe nebenstehende Abbildung). Die Gestaltungsfibel dient als inhaltliche Vorbereitung für Anreizförderungen (siehe Kapitel 6).

Die Planungsgruppe Darmstadt hat im Oktober 2020 die Bestandsaufnahme- und Analyseergebnisse vorgelegt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der 3. Sitzung der Lokalen Partnerschaften am 02.11.2020 präsentiert und diskutiert. Bei den Lokalen Partnerschaften handelt es sich um ein Gremium, das aus öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren vor Ort gebildet wurde. Die Lokalen Partnerschaften wirken beratend und initiiierend am gesamten Prozess der „Lebendigen Zentren“ mit.

Die Fertigstellung der Fibeln ist bis Januar 2021 geplant. Zu jeder Fibel wird es eine Broschüre geben, die interessierten Bürgern zur Verfügung gestellt werden.

- Bereich 1 (gelb): „Altstadt“
- Bereich 2 (orange): „Gretenbachviertel“
- Bereich 3 (blau): „Neustadt“
- Bereich 4 (türkis): „Höfe“
- Bereich 5 (grün): „die Borg“
- Bereich 6 (rot): „Bahnhofstraße“
- Bereich 7 (pink): „Bahnhof“
- Bereich 8 (lila): „Burg/Kirche/Rathaus“



Bereiche der Gestaltungsfibel
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

5 / Verkehr

Das Planungsbüro von Mörner aus Darmstadt wurde im Mai 2020 mit der Erarbeitung eines Verkehrs- und Parkraumbewirtschaftungskonzeptes, eines Rad- und Fußwegekonzeptes sowie eines Konzeptes zur Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum beauftragt.

Durch die Erarbeitung eines Verkehrs- und Parkraumbewirtschaftungskonzeptes mit einer integrierten und ganzheitlichen Betrachtung der unterschiedlichen Verkehrsträger und Verkehrsteilnehmer sowie der vorhandenen und geplanten Raumstruktur, sollen neben der Verkehrsentlastung, Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit im Stadtkern Möglichkeiten zur Erweiterung des Stellplatzangebotes für private Nutzer, insbesondere in der Altstadt, gefunden werden.

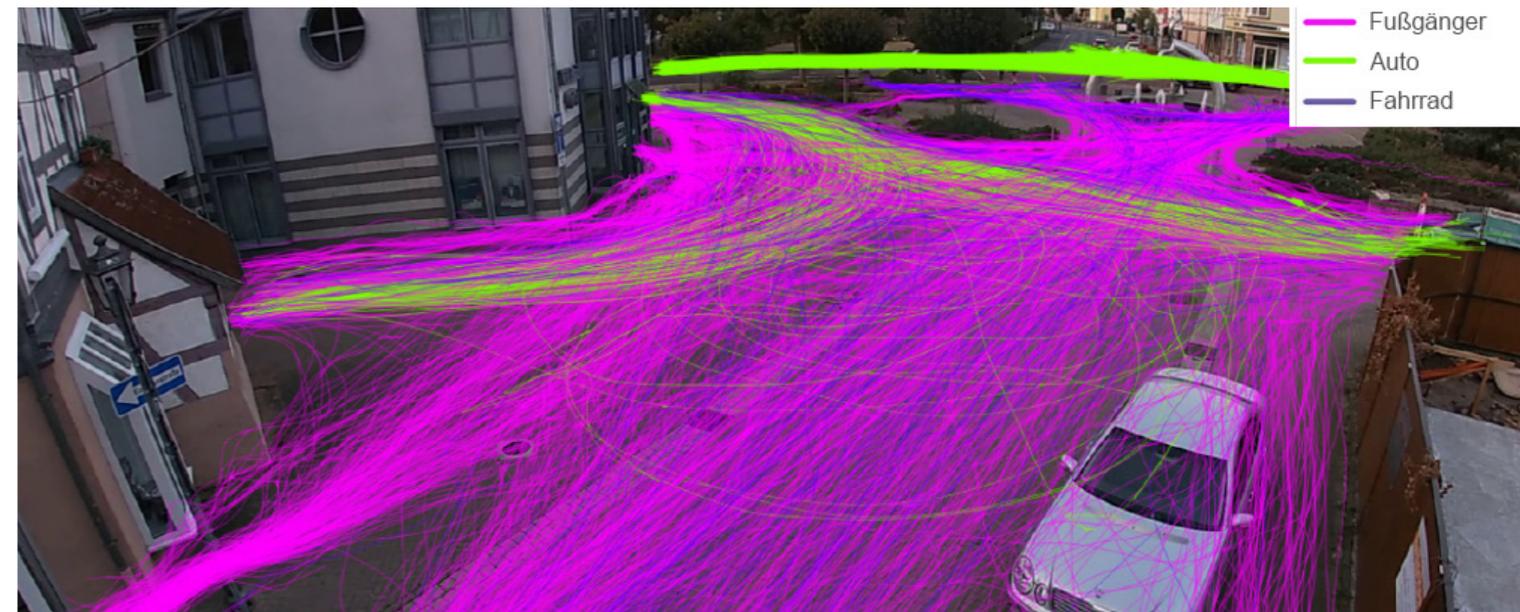
Mit der Erarbeitung eines Rad- und Fußwegekonzeptes sollen Verbesserungen für den Alltagsradverkehr sowie für die innerstädtischen Fußwegeverbindungen erreicht werden. Hierzu ist die Suche nach alternativen Radwegführungen, nach Lückenschlüssen im Netz, die Betrachtung der Radverkehrsbeschilderung, die Optimierung von Radabstellanlagen, die Verknüpfung der Radnutzung mit anderen Verkehrsträgern und die Verbesserung der Radverkehrsführung an den wichtigen innerstädtischen Knotenpunkten erforderlich.

Mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sollen Ziele und Maßnahmenvorschläge zur Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum getroffen werden.

Nach umfangreichen Bestandsaufnahmen vor Ort sowie einer Verkehrszählung und Parkraumbegleichung in den Sommermonaten 2020, hat das Planungsbüro von Mörner im November 2020 die Bestandsaufnahme- und Analyseergebnisse vorgelegt. Die Ergebnisse sollen im Rahmen der 4. Sitzung der Lokalen Partnerschaften präsentiert werden. Zudem ist geplant, die Ergebnisse mit der Politik und der Öffentlichkeit zu diskutieren. Die Rahmenbedingungen hierfür sind abhängig von der Entwicklung der Corona-Pandemie.



Quelle: Eigene Aufnahmen



Registrierte Spuren nach Fahrzeugtypen am Nachmittag (Hauptstraße/Pfarrgasse)
Quelle: Planungsbüro von Mörner, Darmstadt

6 Förderung privater Investitionen

Innerhalb des Fördergebietes „Kernbereich Bad Orb“ können Fördermittel für private Investitionen beantragt werden. Zu diesem Zweck werden durch die Stadt Bad Orb sogenannte Anreizförderungen zu den folgenden Themen aufgelegt:

- ▶ Umnutzung von leerstehenden Gewerbeflächen als Wohnraum im Bereich der Kanalstraße und sonstigen Seitenstraßen
- ▶ klimaverbesserndes Bauen im Privatsektor
- ▶ Entsiegelung von privaten Freiflächen
- ▶ Fassadengestaltung
- ▶ Attraktivierung von Geschäftsflächen und Herstellung von zeitgemäßem Wohnraum
- ▶ Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben

Quelle: Eigene Aufnahmen



Zielsetzung der Anreizförderung ist, das Fördergebiet als zentralen Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsstandort sowie als Zentrum für ein gastronomisches, kulturelles und auch touristisches Angebot der Stadt Bad Orb auch durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu stärken und langfristig in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

Die Förderung von Einzelmaßnahmen im Rahmen einer Anreizförderung erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE). Als förderfähige Kosten können höchstens 85 % der anerkannten Kosten gelten. Die tatsächliche Fördersumme ist abhängig von den seitens der Stadt zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung stehenden Fördermitteln. Der maximale Zuschuss beträgt 20.000 € je Objekt.

Sobald die entsprechenden Anreizförderprogramme aufgelegt sind, können Fördermittel auf der Grundlage der genannten Anreizförderungen beantragt werden. Wichtig ist, dass mit der Maßnahmenumsetzung vor Beantragung der Fördermittel noch nicht begonnen wurde.

Neben der Anreizförderung ist in Einzelfällen die umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung privater, stadtbildprägender Gebäude möglich.

Eine Förderung von privaten Maßnahmen kann ab dem Jahr 2021 erfolgen. Die Stadtverwaltung und das Kernbereichsmanagement werden rechtzeitig darüber informieren.

Bei Fragen rund um das Förderprogramm und zur Fördermittelberatung stehen Ihnen die Ansprechpartner des Kernbereichsmanagements zur Verfügung.

Kontaktdaten:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

 Frau Stefanie Horn

 Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

 0173-6688991

 horn@planergruppe-rob.de

gsw Architektur
+ Stadtentwicklung

 Herr Mathias Olschewski

 Heinrich-Heine-Straße 1
67549 Worms

 0151-15675276

 mathias.olschewski@gsw-worms.de

7 / Kaufhaus Langer / Altes Rathaus

Im Bereich der Altstadt ist ein fortschreitender Leerstand von Wohn- und Geschäftsgebäuden zu verzeichnen. Die Beseitigung des Leerstandes des Gebäudes des ehemaligen Kaufhauses Langer stellt im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ein Leuchtturmprojekt dar. Ziel ist es, den derzeitigen städtebaulichen Missstand, der durch den Gebäudeleerstand des ehemaligen Kaufhauses Langer ausgelöst wird, zu beseitigen. Um sicherzustellen, dass sich die Liegenschaft des ehemaligen Kaufhauses Langer im Sinne der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) entwickelt, hat die Stadt Bad Orb mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.08.2020 ihr Vorkaufsrecht ausgeübt und die Liegenschaft in ihr Eigentum gebracht.

Das Kulturdenkmal Altes Rathaus Bad Orb liegt in städtebaulich herausragender Lage an der Schnittstelle zwischen der historischen Altstadt und dem Kurpark. Heute befinden sich im Gebäude die Kurverwaltung, die Tourist-Information, ein Ausstellungsraum der Natur- und Vogelschutzgruppe Bad Orb e.V., das historische Stadtarchiv sowie Abstell- und Lagerräume. Das Kulturdenkmal ist derzeit bereits erheblich untergenutzt. Auf lange Sicht droht aufgrund des baulichen Zustands des Gebäudes ein Leerstand. Die negativen Auswirkungen eines Leerstandes auf das Stadtbild gilt es aus Sicht der Stadtentwicklung jedoch unbedingt zu vermeiden. Das Gebäude ist nur dann rentabel

und überlebensfähig, wenn es eine Nutzung beherbergt. Steht es leer, droht der Verfall.

Zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten des Alten Rathauses sowie der Liegenschaft des ehemaligen Kaufhauses Langer, wurde Professor Dr. Hagedorn vom SEurWIS-Institut aus Detmold mit einer wirtschaftlichen Betrachtung verschiedener möglicher Entwicklungsszenarien beauftragt. Die Ergebnisse sollen bis Ende des Jahres 2020 vorliegen. Sie stellen eine wichtige Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen im Hinblick auf die beiden Liegenschaften dar.



Links: Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Langer
Quelle: Eigene Aufnahme

Rechts: Altes Rathaus Bad Orb
Quelle: Stadt Bad Orb

Im Jahr 2021 sollen die begonnenen Maßnahmen fortgeführt sowie weitere Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) auf den Weg gebracht werden. Die Voraussetzung für die Umsetzung der im ISEK benannten Einzelmaßnahmen stellt die Bewilligung der beantragten Fördermittel durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen dar. Zu diesem Zweck wird am Anfang eines jeden Jahres ein Förderantrag für das laufende Programmjahr gestellt.

Der genaue Umfang der auf den Weg zu bringenden Maßnahmen ist abhängig von den Förderbescheiden für die Jahre 2020 und 2021. Der Förderbescheid für das Jahr 2020 liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Eine wichtige Maßnahme für das Jahr 2021 stellt die Umgestaltung des Marktplatzes der Stadt Bad Orb als zentraler Platz des Fördergebietes dar. Grundsätzlich verfügt der Marktplatz mit Marktbrunnen und Zunftbaum sowie den historischen Gebäuden über ein hohes Potenzial zur Schaffung von Aufenthaltsqualität. Die ungeordnete Bepflasterung des Platzes sowie die uneinheitliche Bestuhlung der Außengastronomie führt jedoch zu einer unruhigen Wahrnehmung des Marktplatzes. Neben attraktiven Sitzmöglichkeiten fehlt es zusätzlich an Begrünung.

Die Funktion als zentraler Treffpunkt in der Altstadt Bad Orbs wird durch den Marktplatz derzeit nur in geringem Maße erfüllt. Die Nutzung des Platzes wird aufgrund des Durchgangsverkehrs auf der Hauptstraße und dem vorhandenen ruhenden Verkehr beeinträchtigt. Im Gesamten fehlt es der Platzgestaltung des Marktplatzes an Aufenthalts- und Verweilqualität. Diese soll durch die Umgestaltung und gestalterische Aufwertung des Marktplatzes erhöht werden.

Im Jahr 2021 sollen in einem ersten Schritt die Planungsleistungen zur Umgestaltung des Marktplatzes öffentlich ausgeschrieben, vergeben und erstellt werden.



Marktplatz
Quelle: Eigene Aufnahme

Impressum:

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Bad Orb
Frankfurter Str. 2
63619 Bad Orb
www.bad-orb.de



Kurstadt Bad Orb
im Spessart

Erstellung:

Planergruppe ROB GmBH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus
www.planergruppe-rob.de

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

GSW
Gesellschaft für Stadtentwicklung
und Städtebau mbH
Heinrich-Heine-Straße 1
67549 Worms
www.gsw-worms.de

g s
w
Architektur
+
Stadtentwicklung

