



# ZUKUNFT Markt Elsenfeld ISEK

## Was ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Elsenfeld, kurz ISEK?

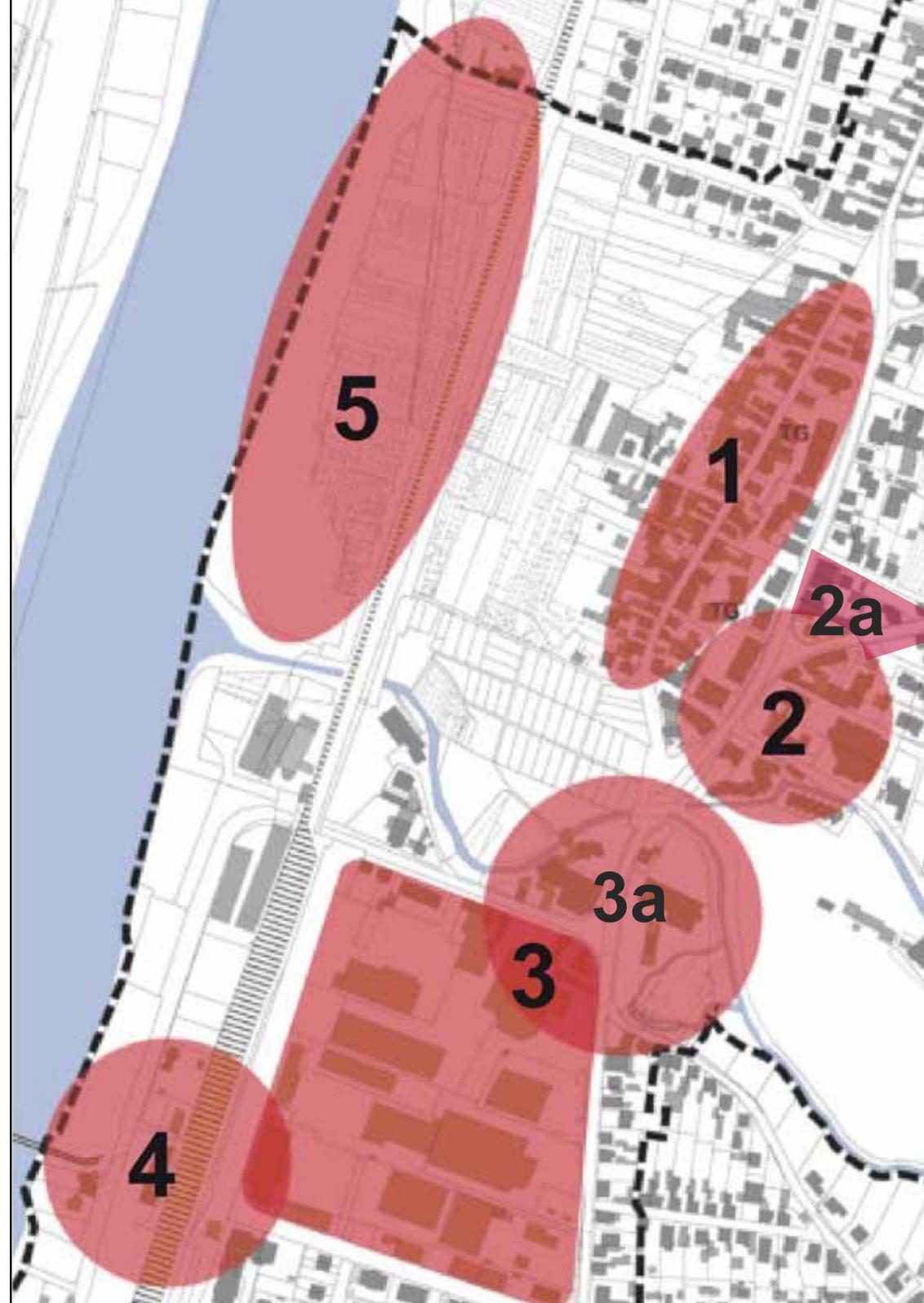
Ein ISEK ist ein Konzept, das der Gesetzgeber verlangt, wenn eine Gemeinde in ein **städtebauliches Förderprogramm** aufgenommen werden möchte. Im ISEK muss die Gemeinde unter Beteiligung der Bürger, von Fachleuten und des Gemeinderates darstellen, wo städtebauliche Missstände vorliegen, wie diese durch gute Planungen behoben werden können und welche Zukunftsprojekte sich die Gemeinde vorstellt.

Genau dies ist in den vergangenen beiden Jahren in Elsenfeld passiert. Auf den folgenden Seiten finden Sie die Ortsbereiche, die dabei als **verbesserungswürdig** erkannt und für die Zielvorstellungen erarbeitet wurden.

2020  
2019  
2018

Ein Ziel  
ohne Plan  
ist ein  
Wunsch...

- 1** Westliche Hauptstraße; Ziel: Schutz des Ortskerns vor Hochwasser durch einen Deich, Schaffung von Wohnraum, Attraktivierung und Stabilisierung des Altorts
- 2** Rathaus und Umfeld; Ziel: Schaffung eines zukunftsorientierten Rathauses und Marktplatzes mit Aufenthaltsqualität
- 2a** Bereich nördlich des Rathauses; Ziel: Schließung von Baulücken in städtebaulich ansprechender Weise und Schaffung von Wohnraum
- 3** Märktezentrum an der Erlenbacher Straße; Ziel: zentraler Parkplatz, qualitative Verbesserung des Märkteangebots, kürzere Wege, schönere Gebäude, mehr Grün usw.; Voraussetzungen schaffen für eine städtebauliche Entwicklung der Erlenbacher Straße
- 3a** Shell-Kreisel und Umfeld; Ziel: bedarfsorientierte Wohnbebauung mit ergänzenden Dienstleistungen und Übernachtungsmöglichkeiten
- 4** Bahnhof und Umfeld; Ziel: Aufwertung des Bahnhofsgebäudes, Schaffung einer barrierefreien Unterführung mit Aufzug zum Bahnsteig usw.
- 5** Mainlände; Ziel: naturnahe Attraktivierung des Mainufers für Freizeit- und Erholungszwecke mit Anbindung an den Elsavapark



# Projekt 1: Westliche Hauptstraße

## ZIELE

- Schutz des Ortskerns vor Hochwasser durch einen Deich
- Sanierung alter Wohnbestände
- Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum
- Attraktivierung des Altorts

Durch die Verlagerung von Handel und Dienstleistung in die Marienstraße befindet sich die Hauptstraße mittlerweile in Randlage.

Es gilt daher, unseren **historischen Ortskern aufzuwerten** und langfristig zu erhalten.

Das kann nur geschehen, wenn wir es schaffen, dass notwendige Sanierungen angegangen und Neuansiedlungen möglich und attraktiv werden. Da große Teile des alten Ortskerns im Überschwemmungsgebiet von Main und Elsave liegen, muss dieses Gebiet durch Eindeichung hochwasserfrei gelegt werden. Dies ist vor allem auch für die Kreditaufnahme, **Fördermittelbeantragung** und den Versicherungsschutz bei Sanierungsvorhaben notwendig.

Durch den **Hochwasserschutz** ist es außerdem möglich, westlich der

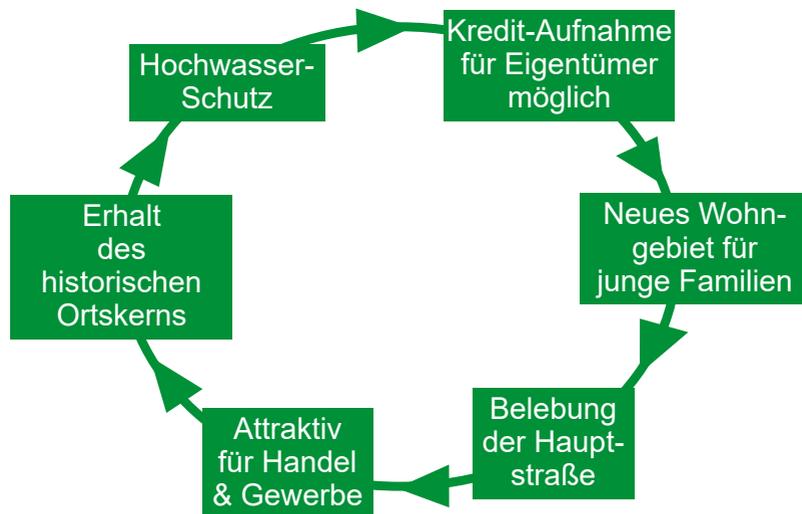
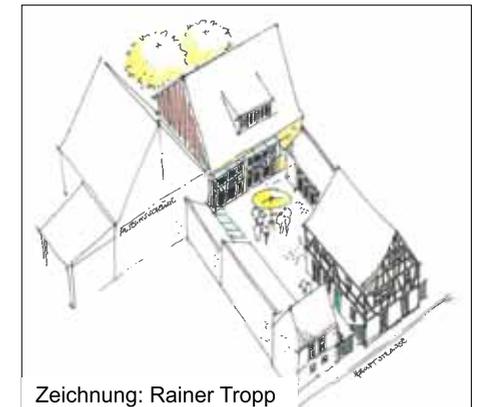


Bild: Wegner Planung

Hauptstraße in den heutigen **Scheunengebäuden** zusätzlichen Wohnraum, sowie in den angrenzenden Angelgärten neues Baugebiet für junge Familien auszuweisen. Die **Belebung** dieses Gebietes attraktiviert den Ortskern wiederum für Handel und Gewerbe, was der Abwärtsspirale entgegen wirkt.

Als „Leuchtturm-Projekt“ wird voraussichtlich bereits in 2019/2020 der Kultur-Hof in der Hauptstraße projektiert.



Zeichnung: Rainer Tropp

# Projekt 2/ 2a: Ortsmitte rund ums Rathaus

## ZIELE

→ Schaffung eines zukunftsorientierten Rathauses und Marktplatzes mit Aufenthaltsqualität

→ Schließung von Baulücken in städtebaulich ansprechender Weise und Schaffung von Wohnraum

In den Workshops und im Arbeitskreis ISEK wurde diskutiert, wo die Elsener ihre **zentrale Ortsmitte** sehen.

Der Bereich um das Rathaus und Bürgerzentrum wurde mit Abstand am meisten genannt.

Leider gibt es momentan **keinen funktionellen Marktplatz mit Aufenthaltsqualität**. Das Bürgerzentrum mit all seinen Veranstaltungen kultureller Art, aber auch seine Funktion als Begegnungs- und Versammlungsstätte, bildet eine wichtige zentrale Mitte im Ort.

Das Rathaus ist bereits seit Jahren **stark sanierungsbedürftig**. Die Raumaufteilung und fehlende Barrierefreiheit ist nicht bürgerfreundlich und muss verbessert werden. Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen ist ein Neubau des Rathauses gegenüber einer kostenträchtigen Sanierung

durchaus sinnvoll und das gesamte Areal kann neugeordnet und bedarfsgerecht beplant werden.

Ein Bereich, für den ebenso eine städtebauliche Neuordnung erforderlich wäre, ist die Dreiecksfläche zwischen Frühlingsstraße, Jahnstraße und Marienstraße. Ziel ist, den Bereich nachzuverdichten vor allem die Wohnnutzung des Areals zu stärken. Die Grundstücke liegen zum großen Teil in **privater Hand**. Bei weiterer Projektierung dieses Bereichs ist daher ein Zusammenwirken zwischen Eigentümer und Marktgemeinde notwendig.

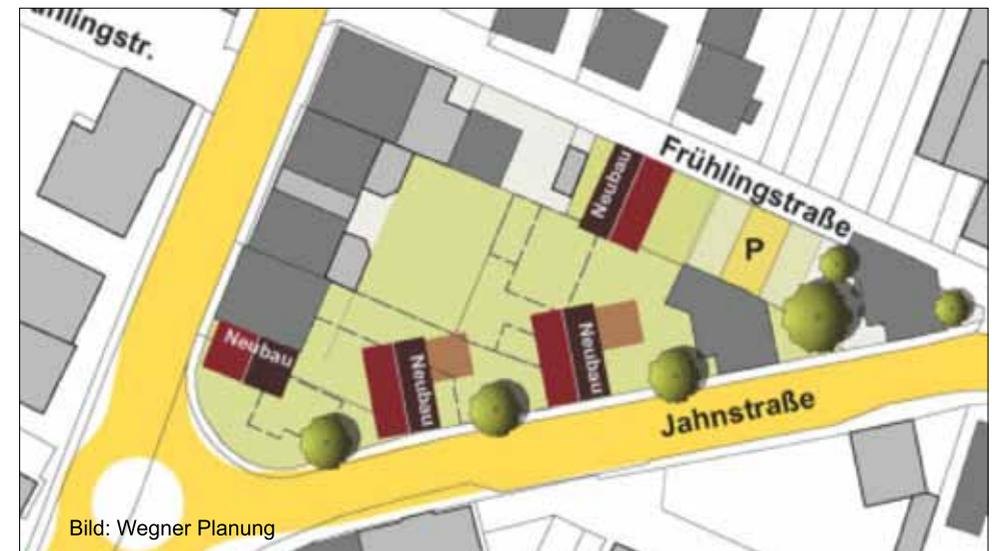
Bereits im Entstehen ist an der Ecke Frühlingsstraße und Jahnstraße ein **Boardinghaus** mit Übernachtungsmöglichkeiten.

Da Bedarf nach Übernachtungen in Elsener besteht, wird dies eine weitere Attraktivierung des Ortes sein und ergänzt auch im touristischen Sinne unser Angebot.



beispielhafte  
Bebauungs-  
variante für das  
Areal Jahnstr.

Planungsentwurf  
im Zuge der ISEK-  
Untersuchung



# Projekt 3: Märktezentrum Erlenbacher Straße

## ZIELE

- zentraler Parkplatz und attraktivere Verbindungswege
- qualitative Verbesserung des Märkteangebots
- städtebauliche Verbesserung der Gebäude
- mehr Grün und Aufenthaltsqualität

Durch den Wegzug der BayWa entstand vor einigen Jahren eine **unschöne, ungenutzte Fläche** mitten in Eisenfeld. Das sehr verwinkelte Grundstück stellte eine große Herausforderung für ein Neukonzept zur Nutzung dar.

Zahlreiche Gespräche und viele Verhandlungsrunden auf allen Seiten in den letzten 3 Jahren haben eine **zukunftsfähige Neustrukturierung** des ehemaligen BayWa-Geländes ergeben.

Durch den Neubau des Aldi-Marktes und Deichmann-Schuhgeschäftes mit ergänzendem Fach-Einzelhandel wird das Warenangebot für die Eisenfelder Bürger deutlich verbessert. Ziel sollte es dabei sein, eine **innerörtliche Angebotsvielfalt** durch einen Nahversorger (z.B. Tegut) zu stärken. Dies sichert u.a. auch den Wirtschaftsstandort Eisenfeld.



Wo früher die LKWs und der Schwerlastverkehr flossen, können danach durch **kurze Wege viele Geschäfte vom zentralen Parkplatz** aus erreicht werden. Auch der Wegfall der Umwege zwischen dm und Aldi versprechen eine geringere Verkehrsbelastung.

Eine weitere Verbesserung bringt das bereits vom Gemeinderat verabschiedete **Verkehrskonzept für die Erlenbacher Straße**. Eigene Fahrrads Spuren, Abbiegemöglichkeiten und Querungen garantieren zusätzliche Verkehrsberuhigung.



# Projekt 3a: Shell-Kreisel mit Umland

## ZIELE

- Aufwertung des Gebiets um den Shell-Kreisel
- Nutzung für Wohnen, Gastronomie und Dienstleistung

- Anbinden des Märktezentrums und Bahnhofs an die zentralen Ortsmitte

Das Grundstück der Shell-Tankstelle befindet sich bereits im Eigentum des Marktes Elsenfeld. Da der Pachtvertrag mit der Tankstelle in den nächsten Jahren abläuft und nicht verlängert wird, kann dieser Bereich im **Zuge der städtebaulichen Entwicklung umgeplant** werden.

Das Gelände liegt zentral im Ortskern und ist ein wichtiger Gelenkpunkt zwischen der Ortsmitte/ Rathaus, dem Elsava-Grünzug und dem Märktegebiet. In der Verlängerung kann man sich eine Achse bis zum Bahnhofsgelände denken. Hier gilt es, eine **fußläufige, barrierefreie Durchwegung** zwischen Bahnhof und Rathaus herzustellen.

Aufgrund des Wohnungsbedarfes in Elsenfeld sollte hier auf jeden Fall eine **Wohnnutzung** geplant werden.

Vor allem betreutes oder Service-Wohnen bieten sich an. Ergänzend hierzu ist eine **gastronomische Nutzung oder Ansiedlung eines Hotels** denkbar.



Der „Shell-Kreisel“ hat eine wichtige Bedeutung in der Wahrnehmung der **Grenzen des Ortszentrums**: gefühlt endet das Zentrum Elsenfeld gegenwärtig an der Elsava.

Mit der Umgestaltung der den Kreisels umgebenden Bebauung und der **städtebaulichen Aufwertung** und Durchwegung des Märktezentrums gewinnt der Kreisels an ortsräumlicher Bedeutung. Er wirkt als Bindeglied zwischen Märktezentrum und dem Bereich um Rathaus und Marienstraße und verbindet somit beide Hälften des Ortszentrums.



Im Zusammenhang mit der **verkehrlichen Umgestaltung** der Erlenbacher Straße (Verkehrskonzept Büro Stete) sollte auch der provisorische Kreisverkehr an der Shell-Tankstelle neu ausgebaut werden, um ihn in die Straßenachse zu rücken.



# Projekt 4: Bahnhof mit Umfeld

## ZIELE

→ Schaffung einer barrierefreien Unterführung mit Aufzug zum Bahnsteig usw.

→ Aufwertung des Bahnhofsgebäudes  
→ Schaffung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität

In den Workshops zum ISEK wurde vor allem der Bahnhof und das gesamte Bahnhofsareal bei den verschiedensten Fragen immer wieder genannt.

## Angstraum

Sowohl von Erwachsenen, aber besonders auch von Kindern (SchülerInnen), die den Bahnhof täglich frequentieren, wird der Bahnhof und die Unterführung als Angstraum wahrgenommen. Starke Verschmutzungen, **strenge Gerüche und Vandalismus** machen den Bahnhof zu einem unattraktiven Aufenthaltsort. In den Abendstunden verkehren dort problematische Personengruppen und daher wird dieser Ort vermieden.

## Barrierefreiheit

Weder mit Kinderwagen, **Rollator, noch mit Rollstuhl** kann man die stark frequentierten Gleise 2 und 3, die westliche Bahnhofstraße bzw. Obernburg



Bild: Wegner Planung

erreichen. Mit der **Öffnung des Gleises 1** ist zwar der erste Schritt zur Barrierefreiheit gemacht worden, leider muss man dafür aber trotzdem erstmal auf die westliche Bahnseite gelangen.

Der Zugang zu den Gleisen wird über einen **Aufzug barrierefrei erschlossen**. Außerdem werden die Ost- und West-Zugänge umgestaltet, damit das Bahnhofsareal insgesamt **barrierefrei** wird.

Im weiteren Umfeld sollte danach auch der **barrierefreie Zugang zum Marktgebiet** geschaffen werden. Auch hier gibt es schon Ideen im Bereich Haus Dominik.



Bild: Wegner Planung



Bild: Wegner Planung

# Projekt 5: Mainlände

## ZIELE

→ naturnahe Attraktivierung des Mainufers für Freizeit- und Erholungszwecke

→ Anbindung an den Elsavapark

Elsenfeld ist herrlich am Main gelegen und wird von der Elsava durchzogen. Gewässer stellen ein hohes Potenzial an **Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten** dar und haben noch Entwicklungspotential.

Den großzügigen Main-Auen steht der eher „steinerne“ Ortskern gegenüber. Daher wäre es wichtig, diese **Grünfläche zu schützen**, aber auch für den Elsenfelder Bürger attraktiv zu machen.

Wenn die Mainanlagen **mehr genutzt und frequentiert** werden, hat Vandalismus weniger Chance. Auch wird der Aufenthalt problembehafteter Personengruppen eingedämmt.

Eine gute Möglichkeit den Main „näher ans Ort“ zu bringen, ist eine **direkte Verbindung vom Elsavapark und der Ortsmitte** entlang der Elsava Richtung Main.



Nicht nur ein Spazierweg, sondern verschiedene Punkte mit **hoher Aufenthaltsqualität mit parkähnlichem Charakter** laden den Bürger ein, diese zu nutzen.



Bild: Wegner Planung



Bild: Wegner Planung

# Weitere Projekte

Der über 150seitige ISEK-Bericht enthält noch viele weitere Ideen und Anregungen für eine **städtebauliche Aufwertung des Marktes Elsenfelds**. Viele angesprochene Projekte aus diesem Flyer existieren erstmal als Idee, andere sind schon in der Planungsphase. Es gilt jetzt, die Projekte auszuarbeiten, einen **Fahrplan für die nächsten Jahre mit Prioritäten** festzulegen, Förderungen zu beantragen und dann auch umzusetzen.

Über die Elsenfelder Rundschau, aber auch den Besuch der Marktgemeinderatssitzungen bleiben Sie immer auf dem Laufenden. Gerne können Sie sich zu den einzelnen Themen auch im Rathaus erkundigen (Joachim Oberle, Tel. 5007-28) bzw. den ausführlichen ISEK-Bericht unter [www.elsenfeld.de](http://www.elsenfeld.de) herunterladen.

Und auch wenn der ISEK-Prozess sich momentan schwerpunktmäßig auf Elsenfeld bezieht, werden natürlich auch **weiterhin Projekte in Rück-Schippach und Eichelsbach angepackt** und vorangetrieben, damit der Markt Elsenfeld als Gesamt-Gemeinde I(i)ebenswert bleibt.



Zukunft gestalten!