

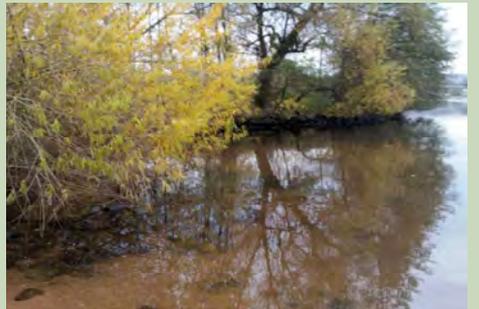


# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN **MARKT ELSENFELD**

## ISEK 2018

ÜBERARBEITETER ENTWURF Mai 2021

WEGNER  
STADTPLANUNG



Oktober 2018

geändert Mai 2021

Auftraggeber:  
Markt Eisenfeld

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien,  
wenn nicht anders angegeben:

Büro Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenom-  
menen Themenkarten, wenn nicht anders ange-  
geben:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsver-  
waltung 2018; Landesamt für Digitalisierung,  
Breitband und Vermessung

## WEGNER STADTPLANUNG

WEGNER STADTPLANUNG  
Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Stadtplanerin, Verkehrsentwicklungsplanerin

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>4</b>		
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	4		
1.2	Städtebauförderung und das Programm „Soziale Stadt“	5		
1.3	Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept	6		
<b>2</b>	<b>BETEILIGUNGSKONZEPT</b>	<b>7</b>		
2.1	Organisationsstruktur	7		
2.2	Beteiligung der Bürger	9		
2.3	Bisherige Planungen, bestehende Konzepte	16		
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ANALYSE GESAMTORT</b>	<b>24</b>		
3.1	Raumplanerische Vorgaben	24		
3.2	Gesamtgemeinde, Lage im Raum	26		
3.3	Historie, Siedlungsentwicklung	29		
3.4	Städtebauliche Struktur des Gesamtortes	32		
<b>4</b>	<b>STRUKTURELLE ANALYSE GESAMTORT</b>	<b>36</b>		
4.1	Bevölkerungsentwicklung	36		
4.2	Soziale Infrastruktur	39		
4.3	Wirtschaftsstruktur	44		
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ANALYSE ORTSKERN</b>	<b>46</b>		
5.1	Nutzungsstruktur des Ortskerns	46		
5.2	Ortsbild und Bausubstanz	52		
5.3	Öffentlicher Raum - Straßen und Plätze	64		
5.4	Freiraumstrukturen	70		
5.5	Kultur, Freizeit und Erholung	76		
<b>6</b>	<b>BEWERTUNG ORTSKERN</b>	<b>82</b>		
6.1	Städtebauliche Potentiale	82		
6.2	Städtebauliche Defizite	86		
6.3	Städtebauliche Missstände (nach § 136 Abs. 3 BauGB)			90
6.4	Soziale Defizite nach § 171e BauGB			93
6.5	Erfordernis der Maßnahmenbündelung nach § 171e BauGB			95
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSKONZEPT UND REALISIERUNG</b>			<b>96</b>
7.1	Leitlinien und Ziele			96
7.2	Entwicklungskonzept Gesamtort			98
7.3	Entwicklungskonzept Ortszentrum			101
7.4	Rahmenplan und Sanierungsziele für den Ortskern			104
7.5	Maßnahmenübersicht			107
7.6	Maßnahmenschwerpunkte			110
7.7	Einzelmaßnahmen			114
7.8	Abgrenzung Sanierungsgebiet			144
7.9	Finanzierungsübersicht			146
<b>8</b>	<b>MONITORING UND EVALUIERUNG</b>			<b>148</b>
	<b>ANHANG</b>			<b>150</b>

# 1 VORBEMERKUNG

## 1.1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Der Markt Elsenfeld wurde bereits im Jahr 2003 mit der überwiegend von Gastarbeiterfamilien bewohnten Werkssiedlung „Am Bahnbogen“ in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit dem vorliegenden Konzept zum Ortskern Elsenfeld soll auch der gesamte historische Ortskern in die Förderkulisse aufgenommen werden.

Teile des Ortskerns wurden bereits mehrfach städtebaulich untersucht:

In den 1970er / 1980er Jahren wurde im Bereich zwischen Hauptstraße und Marienstraße eine quartiersbezogene städtebauliche Erneuerung durchgeführt, das Sanierungsgebiet war 1974 beschlossen worden. Bereits 1982 wurde ein zweites Sanierungsgebiet für den Bereich östlich des Rathauses (Bereich des Sägewerks Zirkel) aufgestellt (vgl. Kap. 2.3 Bisherige Planungen / bestehende Konzepte).

Im Jahr 2009 wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (Skoupil / Stete Planung) erarbeitet, das sich vor allem mit Fragestellungen der Verkehrsplanung und Straßenraumgestaltung im Bereich Marienstraße / Kleinwallstädter Straße befasste.

Durch den Bau der Umgehungsstraße konnte die Staatsstraße 2309 aus dem Ortskern heraus verlegt werden, wodurch dem Markt Elsenfeld die Möglichkeit der Umgestaltung des zentralen Straßenzugs gegeben wurde. Die Umgestaltung der Marienstraße konnte im Jahr 2018 fertiggestellt werden.

Die städtebaulichen Problembereiche und vorrangigsten Aufgaben und Ziele der Marktgemeinde haben sich über die Jahrzehnte verändert, auch haben sich neue Handlungsfelder für die städtebauliche Erneuerung ergeben. Mit dem vorliegenden neuen ISEK 2018 soll der Umgriff des Entwicklungskonzeptes räumlich und thematisch auf das gesamte Ortszentrum erweitert werden, denn die aktuellen Entwick-

lungen zeigen Problempunkte in verschiedenen Handlungsfeldern auf:

- zunehmender Verfall des historischen Ortskerns in der Hauptstraße (Ensembleschutz, verschiedene Gebäude unter Einzeldenkmalschutz) in erster Linie aufgrund der bestehenden Hochwassergefahr in diesem Bereich
- erforderliche Neuorganisation des Marktzentrums um dem beginnenden „trading-down-Effekt“ zu begegnen
- Leerstand des Bahnhofsgebäudes, dringende Aufwertung des unattraktiven, aber verkehrstechnisch wichtigen Bahnhofsareals erforderlich
- die Erkenntnis, dass die Sanierungsmaßnahmen der 80er Jahre einerseits die beabsichtigten Ziele nicht vollständig erreichen konnten (z.B. ungenutzter Marktplatz und Fußgängerzone), andererseits heute – 20 Jahre später – neue bauliche Missstände entstanden sind
- Berücksichtigung der Aspekte des demographischen Wandels, z.B. Anforderungen an die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums
- weitere Bevölkerungszunahme (v.a. Flüchtlinge) und
- dringender Wohnraumbedarf für verschiedene Zielgruppen (Senioren, Familien, Wohneigentum, günstige Mietwohnungen, etc.)

Zu einzelnen Themen wurden bereits Gutachten und andere Vorplanungen erarbeitet, diese sollen mit dem ISEK koordiniert und zu einem umfassenden, themenübergreifenden Handlungskonzept für die Zukunft des Ortszentrums Elsenfelds zusammengeführt werden.

Das vorliegende ISEK wurde 2018 beschlossen. Nunmehr (2021) soll das Sanierungsgebiet beschlossen werden und die dazu erforderliche Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB an den Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden.

## 1.2 STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND DAS PROGRAMM „SOZIALE STADT“

Die Ministerkonferenz der ARGEBAU initiierte 1996 die Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, „um der drohenden sozialen Polarisierung“ in den Städten Einhalt zu gebieten“ (Quelle: Bundestransferstelle Soziale Stadt). Im Jahr 1999 nahm die Bundesregierung die Gemeinschaftsinitiative als eigenständiges Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ in die Städtebauförderung des Bundes und der Länder auf. Rechtlich ist das Programm im § 171 des Baugesetzbuches verankert.

Die Initiative ist ein nationales Aktionsprogramm zur Entwicklung von Quartieren mit städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturellen Defiziten. Gemeinsames Kennzeichen dieser Gebiete sind einseitige Bevölkerungsstrukturen. Diese Gebiete weisen häufig Mängel im baulichen Bestand sowie Defizite im Stadtbild und Wohnumfeld auf. Das Programm gilt insbesondere Stadt- und Ortsteilen, deren Wohn- und Lebensqualität als Folge einer sozialräumlichen Segregation negativ beeinflusst wird.

Ziele für die Entwicklung eines Quartiers können z.B. sein, die Wohnverhältnisse, das Wohnumfeld und die ökologische Situation aufzuwerten, die kulturelle und soziale Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen und bestimmte Personengruppen zu verbessern, Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durchzuführen, die Bürger aktiv zu beteiligen und mehr Leben ins Quartier zu bringen, usw.

Voraussetzung für die Förderung sind die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“, die Aufstellung eines gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzeptes, die Aufstellung eines Kosten- und Finanzierungsplans sowie die förmliche Festlegung eines Soziale-Stadt- oder Sanierungsgebietes. Zuwen-

dungsempfänger ist die Kommune, sie erhält höchstens 60 % der als förderfähig anerkannten Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt somit 40 %. Bezogen auf die Gesamtkosten der jeweiligen Gesamtmaßnahme darf die Höchstförderung der Städtebauförderungsmittel nicht mehr als 50 % betragen.

Im Sinne der Gemeinschaftsinitiative soll durch eine besondere Organisation der Maßnahmen vor Ort und eine weitreichende Bündelung mit anderen Förderbereichen - mit der Städtebauförderung als Leitprogramm - eine ganzheitliche Erneuerung und Stabilisierung der Quartiere erreicht werden. Es soll ein Entwicklungsprozess in Gang gesetzt werden, welcher der sozialräumlichen Segregation entgegenwirkt und den Quartieren eine positive Zukunftsperspektive in Aussicht stellt.

Durch eine begleitende Evaluation und Wirkungskontrolle der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes sollen schließlich vor allem die Qualität und Effektivität gesichert werden.

### 1.3 DAS INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

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 der Vorbereitenden Untersuchungen (Ortskern) hinaus auch den Gesamtort 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 in Elsenfeld ist es

- die verschiedenen Gutachten und Konzepte in einem Rahmenplan zu bündeln und zu einem Gesamtkonzept für die Erneuerung des Ortskerns auszubauen,
- die Innenentwicklung zu stärken,
- den Landschaftsraum entlang der Elsave weiterzuentwickeln und die Anbindung des Mainvorlands an den Ortskern zu verbessern,
- Teilbereiche des Ortskerns 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 Ortskern wird das ISEK in der Bearbeitungstiefe Vorbereitender Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB ausgearbeitet mit dem Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Ein Rahmenplan für die Entwicklung des Ortskerns ist Bestandteil des ISEK.

## 2 BETEILIGUNGSKONZEPT

### 2.1 ORGANISATIONSSTRUKTUR UND PROJEKTSTEUERUNG

#### Vorgehensweise

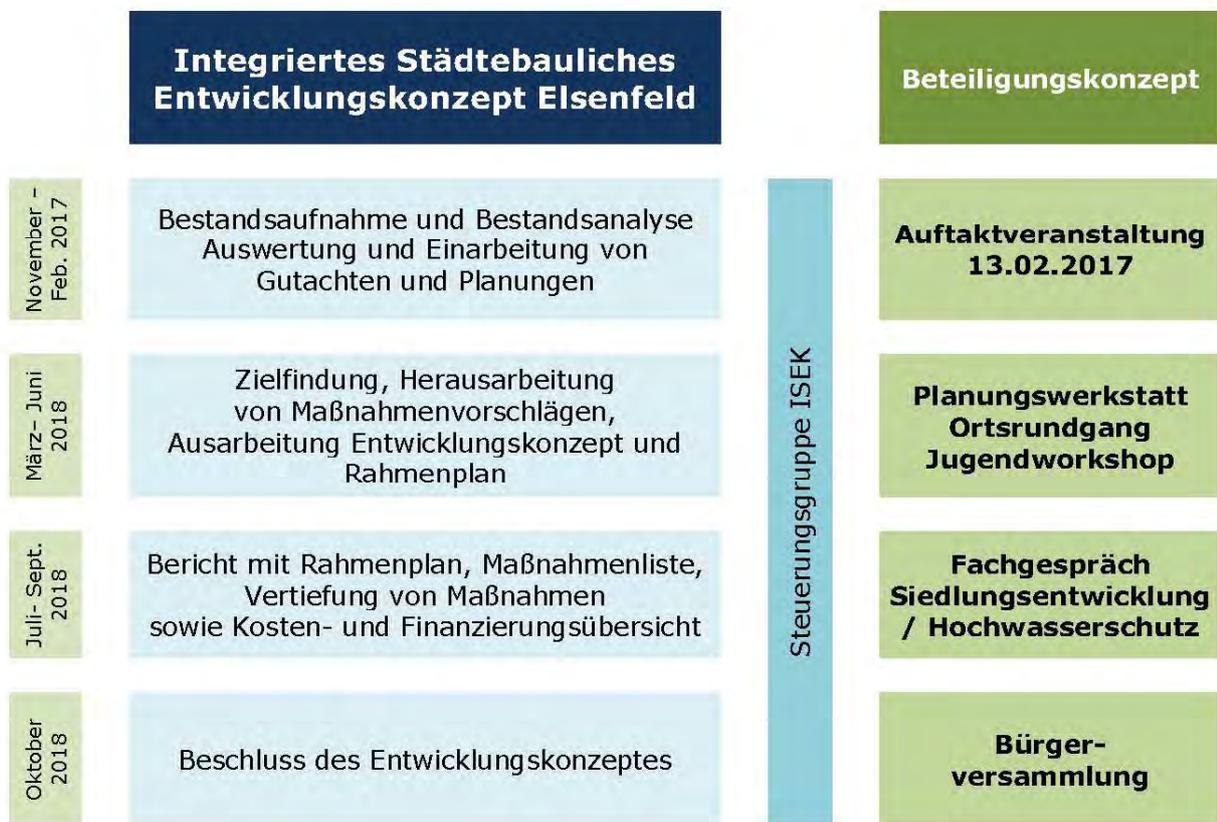
Das vorliegende Konzept entstand im Dialog mit den Bürgern Eisenfelds.

Die Bürger waren zu folgenden Veranstaltungen eingeladen:

- Auftaktveranstaltung am 13.02.2017
- Planungswerkstatt am 01.04.2017
- Ortsrundgang am 20.09.2017
- Jugendworkshop am 10.11.2017
- Abschlusspräsentation

Zur Zielfindung und Vertiefung der Maßnahmen fanden zudem verschiedene thematische

Gespräche mit Fachplanern und Vertretern der Marktgemeinde sowie 3 Treffen der Steuerungsgruppe statt. Dabei wurden die gesammelten Vorschläge und Ideen der Bürger und weiterer Beteiligter durch die Planer und den Markt Eisenfeld aufgegriffen, konkretisiert und in einen konzeptionellen Zusammenhang gebracht.



Ablauf zur Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

## Steuerungsgruppe

Zur Projektsteuerung wurde unter Federführung des Ersten Bürgermeisters eine fachübergreifende Arbeitsgruppe (Steuerungsgruppe) mit einem ständigen Teilnehmerkreis eingerichtet. Diese Steuerungsgruppe setzt sich aus dem Zweiten und Dritten Bürgermeister, Vertretern der Fraktionen des Marktgemeinderates sowie der Gemeindeverwaltung des Marktes Elsenfeld, der Regierung von Unterfranken, dem Kreisbaumeister des Landkreises Miltenberg sowie dem mit dem ISEK beauftragten Stadtplanungsbüro Wegner zusammen.

Des Weiteren wurden zur Koordinierung der Aufgaben und Projekte zwei weitere in der Marktgemeinde tätigen Planungsbüros (SK Standort & Kommune, Fürth, für das Stadtmarketingkonzept; Tropp Architekten und Stadtplaner, Aschaffenburg, als beratendes Stadtplanungsbüro) ebenfalls dauerhaft in die Steuerungsgruppe aufgenommen. Thematisch wurde auch das Verkehrsplanungsbüro Stete Planung zur Sitzung der Steuerungsgruppe hinzugezogen.

Die Aufgabe der Steuerungsgruppe ist die Lenkung des Entwicklungsprozesses während der Erarbeitung des ISEK. Ihre Aufgabe ist die Beratung und Konzeptentwicklung, die Koordination des Quartiersprozesses, die interdisziplinäre Kommunikation sowie der Informationstransport.

## Entscheidungsträger

Der Marktgemeinderat entscheidet über die Umsetzung von Maßnahmen. Mit dem Handlungskonzept wurden zahlreiche Entwicklungsmaßnahmen für den Untersuchungsbereich ausgearbeitet und diese auch bezüglich ihrer Bedeutung für die Entwicklung des Ortskerns priorisiert. Da sowohl die Priorisierung als auch das Maßnahmenpaket einem Wandel unterliegen, wird im Marktgemeinderat jährlich beraten

und beschlossen, welche Projekte im Folgejahr umgesetzt werden sollen.

Das Programm „Soziale Stadt“ beruht auf dem Engagement der Bürger und Akteure und sieht daher eine breite und intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Gemeinsam sollen Potenziale und Defizite, aber auch Lösungsvorschläge definiert werden, um eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes zu erreichen.

Die Beteiligung der Bürger ist damit wesentlicher Bestandteil des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Während der Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes dient die Beteiligung vor allem dazu, gemeinsam Potenziale und Defizite zu definieren sowie Ziele und Maßnahmen herauszuarbeiten.

Da mittlerweile ein neuer Marktgemeinderat gewählt wurde und sich in den vergangenen 3 Jahren auch Veränderungen im Untersuchungsgebiet ergeben haben bzw. Maßnahmen bereits umgesetzt wurden, fand am 19.09.2020 eine Klausursitzung des Marktgemeinderates gemeinsam mit einem Vertreter der Regierung von Unterfranken, dem Kreisbaumeister und den Planungsbüros (Tropp und Wegner) statt, bei dem die Ziele für die Ortskernentwicklung Elsenfeld bis 2035 und die Maßnahmen neu diskutiert wurden. Per Onlineabstimmung erfolgte im Nachgang die Priorisierung der aktualisierten Maßnahmenliste nach ihrer Bedeutung für den Ortskern durch die Mitglieder des Marktgemeinderates.

## 2.2 BETEILIGUNG DER BÜRGER

### Auftaktveranstaltung

Im Vorfeld erfolgte eine Vorabinformation über die geplante Aufstellung des ISEK und eine Einladung zur Teilnahme an der Auftaktveranstaltung im Rahmen der regulären Bürgerversammlung am 31.01.2017.

An der Auftaktveranstaltung am 13. Februar 2017 im Bürgerzentrum nahmen ca. 110 Bürgerinnen und Bürger teil. Zunächst wurden der Begriff „ISEK“, die Ziele des ISEK und dessen Ablauf erläutert, im Anschluss wurden erste Ergebnisse der sozialräumlichen und der städtebaulich-räumlichen Bestandsanalyse vorgestellt.

Ziel der Veranstaltung war neben der Information der Bürger auch, die Stärken und Schwächen des Ortsteils Elsenfeld aus Bürgersicht zu erfassen und erste Ideen für eine Weiterentwicklung der Gemeinde zu sammeln. Deshalb wurden die Teilnehmer gebeten, in Dialogecken die Fragen zu bearbeiten: Was gefällt Ihnen in Elsenfeld? Was gibt es zu verbessern und wie kann es verbessert werden? Die Dialogecken waren in folgende Themenfelder gegliedert:

- Lebendige Ortsmitte, Straßen und Plätze
- Wohnen, Bauen, Bausubstanz
- Handel, Infrastruktur und Verkehr
- Grün, Erholung und Kultur

### Wesentliche Ergebnisse

#### Themenfeld Lebendige Ortsmitte, Straßen und Plätze

- + Wendelinusplatz neu und gut

Ziele:

- Verbesserung der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes, der Qualität der Beleuchtung und Erhöhung der Barrierefreiheit

- Entwicklung des Rathausareals
- Aufwertung von Ortsbild / Ortsdurchfahrt / Ortseingänge (insbes. Nord und Süd)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

#### Themenfeld Wohnen, Bauen, Bausubstanz

- + Wohnen im Ortskern (Herkertsmühle)

Ziele:

- Deckung des Wohnungsbedarfs
- Wohnen für Senioren und Familien / barrierefreies Wohnen
- Sanierung der Häuser in der Hauptstraße
- Innenentwicklung -> Leerstände und Potenzialflächen nutzen

#### Themenfeld Handel, Infrastruktur und Verkehr

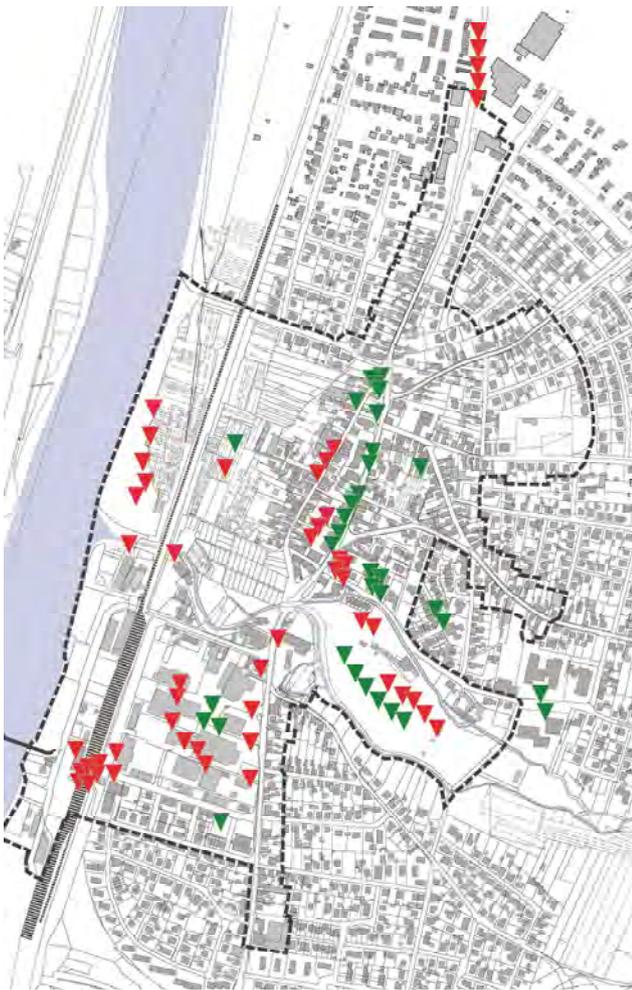
- + zentrale Versorgung (Läden) im Ortskern

Ziele:

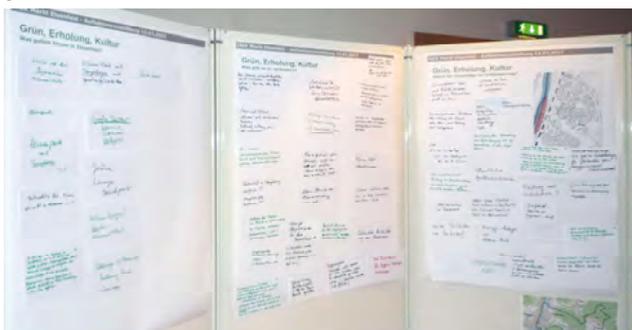
- Qualitative Aufwertung des Märktezentrums
- Verbesserung Fußwege / Radwege / Barrierefreiheit



das Plenum bei der Auftaktveranstaltung



Verortbare Nennungen der Teilnehmer:  
grün - Stärke; rot - Schwäche



Nennungen der Bürger zu den Stärken, Schwächen und Ideen  
beim Themenfeld Grün, Erholung und Kultur

- Klärung Parkplatzangebot / LKW-Verkehr / Tempo 30
- Schaffung von Übernachtungsangeboten, Hotel / Wohnmobilstellplatz

Themenfeld Grün, Erholung und Kultur

- + Kultur und Schulen
- + Main und Elsava

Ziele:

- Verbesserung der Rad- und Fußwege, Lückenschluss
- Maßnahmen zur verbesserten Zugänglichkeit der Freiräume / Wege / Beschilderung
- Ideen zur Ausstattung und Nutzung der bestehenden Freiräume (insbes. Main und Elsava)

**Ortmitte**

Darüber hinaus wurden die Teilnehmer gebeten, in vorbereitete Ortspläne den Bereich oder die Bereiche einzuzichnen, die aus ihrer Sicht die Ortmitte darstellen.

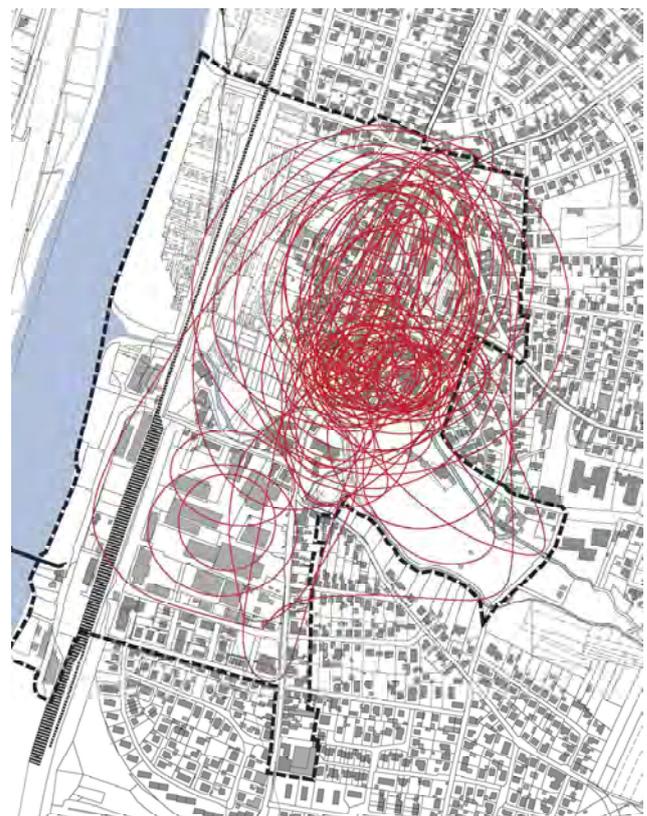
Dabei zeigte sich eine große Übereinstimmung der Nennungen im engeren Bereich Rathaus / Bürgerzentrum und Umfeld (ca. 30 Nennungen) sowie im Bereich um das Rathaus mit Umgriff bis zum Wendelinusplatz (weitere 29 Nennungen). Die Marienstraße wurde ca. 10 x als Ortmitte definiert, einzelne Teilnehmer sahen die Ortmitte auch im Märktezentrum bzw. am Shell-Kreisel.

## Planungswerkstatt

Die öffentliche Planungswerkstatt fand am 01. April 2017 in der Mozartschule Eisenfeld statt und bot allen Bürgern die Möglichkeit, ihre Vorstellungen in die Diskussion einzubringen. Die Veranstaltung wurde von ca. 40 Bürgern besucht.

Nach der thematischen Einstimmung der Bürger durch eine kurze Zusammenfassung der Analyseergebnisse und der Auftaktveranstaltung wurden die geplanten Arbeitsgruppen mit ihren Themen vorgestellt. Bereits aus der Auftaktveranstaltung hervorgegangene Stärken und Schwächen wurden dabei aufgegriffen und der Gruppenarbeit zugrunde gelegt. Die Arbeitsgruppen waren im Einzelnen:

- Arbeitsgruppe A:  
Ortskern, Bauen und Wohnen
- Arbeitsgruppe B:  
Lebendige Ortsmitte: Gastronomie, Handel, Kultur, Gemeinbedarf
- Arbeitsgruppe C:  
Verkehr, Straßen und Plätze
- Arbeitsgruppe D:  
Erholungs- und Freiflächen an Elsava und Main



Wo ist die Ortsmitte?



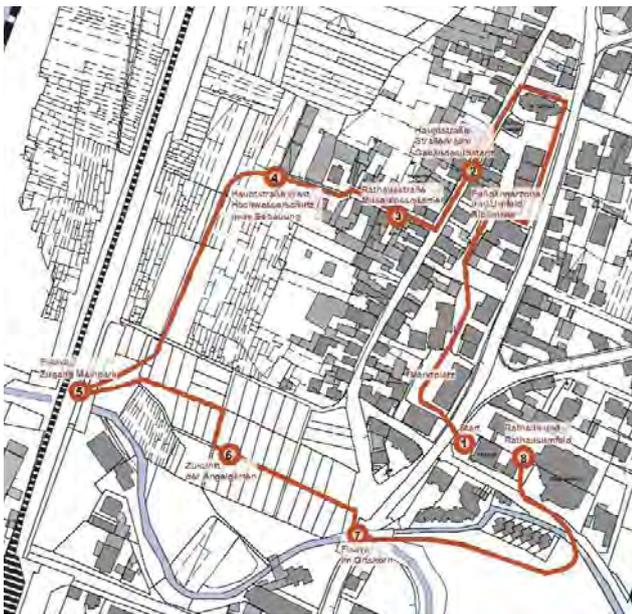
Projektvorschlag	Punkte
Mainerlebnispark	15
Neuordnung Märktegebiet	13
Marktplatz	10
Wohnquartier (Hauptstr.)	8
Renaturierung Elsava	6
Tempo-30-Zone	5
Familienwohnen	5
Ortseingänge (Begrünung)	5
Durchgängige Radwegeverbindungen	5
Wohnen	4
Bebauung Erdbeer-Acker	4
Weg entlang Elsava bis Rücker Wald	4
Elsava – Unterführung / barrierefreie Querung Marienstraße	4
Baulückenaktivierung	3
Hauptstraße aufwerten	3
Nahversorgung im Ortskern (erhalten)	3
LKW-Durchfahrtsverbot	3
Verkehrslenkung	2
Spielen / Freizeit Elsavapark	2
Anbindung Märktegebiet – Elsava-Aue	2
Hotel	2
Hochwasserdamm	2
Umbau Gebäude ( Alternative Wohnformen)	1
Biergarten	1
Querung Elsava	1
Landschaftssee	1
Generationentreff	1
Gastronomie	1
Kleine Grünflächen schaffen	1
Parkplätze	1
Aufwertung Erlenbacher Straße	1
Grünfläche am Marktplatz	1

Als räumliche Handlungsschwerpunkte kristallisierten sich dabei folgende Bereiche heraus:

- Mainvorland
- Hauptstraße
- Ortsmitte (Rathaus und Marktplatz)
- Märktezentrum



Gewichtung der Maßnahmen in der Planungswerkstatt



Streckenführung beim Ortsrundgang

## Arbeitskreise

Im Zuge der Auftaktveranstaltung sowie auch der Planungswerkstatt konnten sich Interessierte für die Einladung zu den Arbeitskreisen vormerken lassen.

Es fanden zwei Arbeitskreise statt:

### 1. Ortsrundgang

Am 20.09.2017 fand gemeinsam mit ca. 60 interessierten Bürgerinnen und Bürgern ein Ortsrundgang statt. Fachlich begleitet wurden sie durch den Ersten Bürgermeister Herrn Luxem, Vertreter der Gemeindeverwaltung, Herrn Tropp (als Sanierungsarchitekt) sowie das Stadtplanungsbüro Wegner. Verschiedene Punkte im Ortskern wurden an diesem Abend thematisiert, wie der wenig genutzte Marktplatz, das Umfeld der frisch sanierten Bibliothek und die zum Zeitpunkt des Rundganges fast fertiggestellte Marienstraße, der Straßenraum und die Gebäudesubstanz und –nutzung in der Hauptstraße, die Elsavaaue und der geplante „Mainpark“ (Freiraum am Main), die Zukunft der Angelgärten.

Hier stellten Planer und Bürgermeister zunächst die bestehenden Probleme und Lösungsansätze vor, welche dann in der großen Gruppe erörtert wurden. Besonders kontrovers wurde die geplante Hochwasserfreilegung der Hauptstraße, aber auch die Sanierung des Rathauses und des Rathausumfeldes diskutiert.

### 2. Jugendworkshop

Der zweite Workshop war den Kindern und Jugendlichen Elsenfelds vorbehalten. Da diese Bevölkerungsgruppe bei den üblichen Veranstaltungsformaten und Fragestellungen klar unterrepräsentiert ist, sollte sie im Rahmen des ISEKs eine Plattform erhalten, ihre Wünsche und Anregungen in einer eigenen Veranstaltung äußern und diskutieren zu können.

Ziel war, Jugendliche verschiedenen Alters und verschiedener Herkunft zu mobilisieren – schließlich sind sie die Elsenfelder „Gesellschaft von morgen“. Trotz der aktiven Werbung durch die Jugendpflegerin von Elsenfeld fanden sich am Ende nur insgesamt 10 Kinder und Jugendliche ein. Bemerkenswert ist zudem, dass es sich bei ihnen ausnahmslos um Kinder mit Migrationshintergrund handelte.

Nach der Begrüßung durch den Zweiten Bürgermeister, Herrn Oberle, begann sofort die inhaltliche Arbeit: Zunächst wurden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern verschiedene Interessensfelder aufgezeigt und gefragt, in welchen Bereichen ihr besonderes Interesse läge. Die Mädchen und Jungen sahen für sich die Bereiche Tanz, Sport und Musik als wesentliche Interessensfelder. Diese wurden im Anschluss in zwei Arbeitsgruppen (eine Gruppe der ca. 13-14jährigen Mädchen und eine Gruppe der ca. 11-12jährigen Jungen) weiter inhaltlich vertieft.

Die Jugendlichen waren sehr interessiert an den Themen, entwickelten gute Ideen und arbeiteten überaus engagiert mit. Am Ende standen verschiedene Ideen für zumeist regelmäßige Veranstaltungen, die über die Anwesenden hinaus auch andere Jugendliche ansprechen könnten.

Eine Fortführung der hier gesammelten Ideen kann und sollte möglichst zeitnah durch die Jugendpflegerin und die Jugendbeauftragten der Gemeinde in gemeinsamer Arbeit mit den Jugendlichen erfolgen, um ihnen auch zu signalisieren, dass Ihre Mitarbeit erwünscht ist und zum Erfolg führen kann.



die Ergebnisse der Jungen-Arbeitsgruppe im Rahmen des Jugendworkshops

## 2.3 BISHERIGE PLANUNGEN, BESTEHENDE KONZEPTE

### Sanierungsgebiet I

Im Jahr 1972 wurden erstmals Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, 1974 wurde ein Rahmenplan erstellt, der sich über den gesamten Ort Eisenfeld erstreckte. Verschiedene Gründe boten Anlass zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes:

- Abwanderung junger Bewohner des Ortskerns in Randgebiete und Vororte
- Soziale Entmischung des alten Ortskerns
- Stagnation der Geschäftsentwicklung
- Bedeutungsverlust des Ortskerns als zentraler Mitte
- Zunehmender Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude
- Steigende Zahl baufälliger bzw. renovierungsbedürftiger Anwesen

Das Sanierungsgebiet wurde schließlich 1974 beschlossen. Folgende Ziele aus Rahmenplan (RP) und Vorbereitender Untersuchung (VU) sollten durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen realisiert werden:

- Konzentration von Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen im Ortskern (RP)
- Intensive bauliche Verdichtung „ohne Schädigung“ des städtebaulichen Charakters (RP)
- Veränderung der Einzelhausbebauung durch neue „städtebauliche Formationen“ in Form von Hausgruppen (RP)
- Erhaltung und Steigerung der Wohnfunktion des Altortes durch Modernisierung und Neubau (VU)
- Schaffung eines Netzes von Fußgängerverbindungen (RP)

Verschiedene konkrete Maßnahmen, die das Ortsbild Eisenfelds bis heute wesentlich prägen, wurden dabei umgesetzt:

- Marktplatz und Fußgängerzone und die um-

- gebende Bebauung, Tiefgarage
- Bibliotheksgebäude
- Heimatmuseum (Sanierung Haus Wamser)
- Wendelinusplatz
- Fußgängerunterführung in der Marienstraße
- sowie private Sanierungsmaßnahmen

Mit dem Marktplatz und der Fußgängerzone entstand eine eigenständige Wegeverbindung abseits der stark befahrenen Marienstraße (damals Staatsstraße) und der Hauptstraße. Die Fußgängerzone war eine Schwerpunktmaßnahme des Sanierungskonzeptes.



Sanierungsgebiet I (hellgrüne Fläche)

Es gelang jedoch nicht, den Bereich um den Marktplatz so zu beleben, dass er die ihm zugeordnete Rolle als zentrale Mitte und Identifikationspunkt ausgefüllt hätte. Die Geschäfte orientierten sich zwar zum Teil zum Marktplatz hin, doch wird der Bereich dennoch mehr als Parkraum genutzt und kaum als Ortsmitte wahrgenommen. Auch konnte die Durchgängigkeit der Fußgängerzone bis heute nicht vollständig hergestellt werden, was sicher auch dazu beitrug, dass diese Achse nicht im gewünschten Umfang angenommen und frequentiert wurde.

Insbesondere der Rahmenplan zielte darauf ab, Eisenfeld zu einer „Kleinstadt“ zu entwickeln, „die auch städtebaulich den erreichten Zentralitätsgrad als Teilbereich eines Mittelzentrums repräsentiert“. Vor allem die umgesetzten baulichen Maßnahmen trugen tatsächlich zu einer „Verstädterung“ Eisenfelds bei. Neue, große Gebäudeformen prägen seitdem das Bild. Heute zeigt sich vor allem die Hauptstraße als historisches Relikt mit ihrer eher kleinteiligen Bebauung eines klassischen Straßendorfes mit Satteldächern.

Im Nachhinein betrachtet haben sich die an großstädtischen Situationen orientierten Planungs-ideen und Maßnahmen für die Gemeindegröße von Eisenfeld als nicht angemessen erwiesen. Dies zeigt sich beispielsweise in der Diskrepanz von Nutzungsabsicht und tatsächlicher Nutzung des Marktplatzes.

## Sanierungsgebiet II

Im Jahr 1982 wurde das Sanierungsgebiet II beschlossen. Nachdem der Untersuchungsbe-  
reich des Sanierungsgebietes I große Teile des historischen Ortskerns um die Marienstraße umfasst hatte, galten die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet II vor allem dem Bereich östlich des Rathauses bis zur Adam-Zirkel-Straße. Städtebauliche Missstände - die

Aufgabe der Palettenfabrik Zirkel und der resultierende Leerstand – führten dazu, dass zum Zeitraum der Vorbereitenden Untersuchungen nur 31 Personen in diesem Areal lebten.

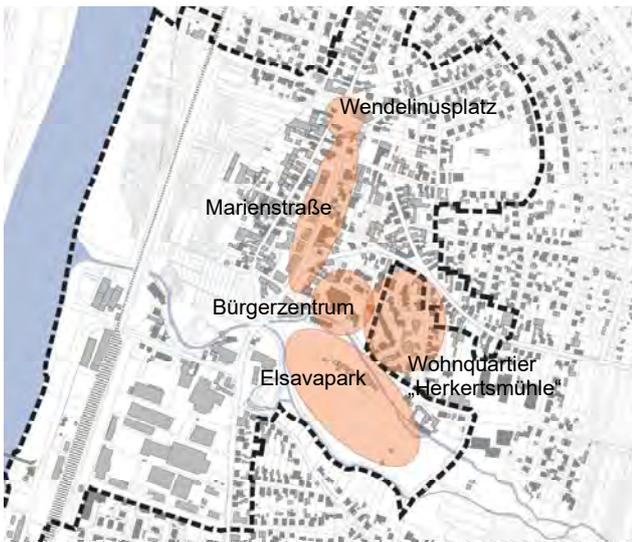
Mit den Vorbereitenden Untersuchungen waren daher inhaltlich und räumlich sehr konkrete Problempunkte verbunden:

- Problem der Gemengelage (störender Betrieb in Wohnumgebung)
- Gestörter städtebaulicher Entwicklungszusammenhang
- Schaffung von zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen für Rathaus, Gemeindezentrum und Kirchenzentrum
- Fehlende Anbindung des Pfarrzentrums an den Ortskern

Die Ziele der Sanierung des Areals lagen in erster Linie darin, den störenden Gewerbebetrieb zugunsten einer städtebaulichen Integration der Fläche aus dem Ortskern auszulagern und die Wohnfunktion des Ortskerns zu stärken.



Sanierungsgebiet II



Erfolgreich umgesetzte Maßnahmen und Erneuerungsbereiche, die heute von den Bürgern als Stärken gewertet werden, z.T. als Ergebnis der damaligen Städtebauförderung

Dies gelang durch neue attraktive Wohnungsangebote – die „Herkertsmühle“, die mit ihren kleinen Kettenhäusern zunächst auch für Kritik sorgte, aber heute als in sich geschlossenes Wohnquartier mit intakter Nachbarschaft sehr positiv bewertet wird.

Als wesentliche Maßnahme neben den neuen Wohnangeboten sind das Bürgerzentrum mit den umgebenden Freiflächen und Wegeverbindungen sowie der Ausbau des Rathausvorplatzes zu nennen. Gerade das Bürgerzentrum mit seinen zahlreichen Veranstaltungen stellt sowohl einen wichtigen Baustein des kulturellen Angebotes Elsenfelds als auch einen Identifikationspunkt der Gemeinde dar.

Weitere Ziele der Planungen waren zudem die Anbindung des isolierten Pfarrzentrums an den Ortskern sowie die Schaffung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen für Rathaus, Gemeindezentrum und Kirchenzentrum.

*(Quelle für SG I und II: Markt Elsenfeld – Sanierung der Ortsmitte, Städtebauförderung in Unterfranken, Heft 7, Regierung von Unterfranken, 1999)*

### **Soziale Stadt Werkssiedlung „Am Bahnbogen“**

Im Jahr 2003 wurde durch den Markt Elsenfeld auf der Grundlage einer Bestandsanalyse und eines Masterplans (Büro Schirmer, Veitshöchheim) der Antrag auf Aufnahme der Werkssiedlung „Am Bahnbogen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gestellt. Die Werkssiedlung, überwiegend von Gastarbeiterfamilien bewohnt, wies kaum Infrastruktureinrichtungen auf, auch ein gemeinsamer Treffpunkt fehlte.

Mit Hilfe des Programms entstand ein Quartierszentrum, das im Jahr 2007 seine Arbeit aufnahm.



Blick auf den Eingang zur Werkssiedlung mit Quartierszentrum



Mittlerweile sind einige Gebäude zum Teil saniert und auch der Freiraum wurde teilweise umgestaltet. Mit der „Grünen Mitte“ hat das Quartier neben dem Quartierszentrum nun einen gemeinsamen Treffpunkt unter freiem Himmel. Es besteht jedoch auch weiterhin Sanierungs- und Aufwertungsbedarf. Auch die „Grüne Mitte“ ist noch nicht abschließend fertig gestellt. Das Programm läuft weiterhin, auch im kommenden Jahr ist die Umsetzung von Maßnahmen geplant.

Mit den Projekten der Sozialen Stadt „Am Bahnbogen“ sollen die Wohnbedingungen und das Wohnumfeld aufgewertet werden. Ein wesentliches Problem der Werkssiedlung konnte bisher jedoch auch über das Städtebauförderungsprogramm nicht beseitigt werden: Durch die isolierte und versteckte Lage der Werkssiedlung jenseits der Staatsstraße und hinter einem straßenbegleitenden Gewerberiegel konnte die Integration der Bewohner in den Ort Elsenfeld selber bisher nicht wesentlich verbessert werden.

### LAG Main4Eck Miltenberg, Regionales Entwicklungskonzept (REK) und Lokale Entwicklungsstrategie (LES)

Alle 32 Gemeinden des Landkreises Miltenberg und 5 angrenzende Gemeinden des Landkreises Aschaffenburg formierten sich im Jahr 2008 zur „LAG Main4Eck Miltenberg“ als verankerte Organisationsstruktur für die künftige regionale Entwicklung im Rahmen des LEADER-Förderprogramms des europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes im Förderzeitraum 2007 – 2013. Gemeinsam wurde ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erstellt.

Das Gebiet der LAG setzt sich einerseits aus vier eigenständig geprägten Teilräumen zusammen: Odenwald und Spessart sowie zwei Mainabschnitte mit ländlicher bis suburbaner Prägung. Andererseits zeigen sich auch auffällige

Gemeinsamkeiten, wie die großen Waldflächen von Odenwald und Spessart, der rote Buntsandstein oder der Weinbau.

Anhand einer SWOT-Analyse wurde für das Konzept der Handlungsbedarf herausgearbeitet. Folgende Ziele der Entwicklungsstrategie wurden formuliert:

- Vernetzung und Intensivierung bestehender Kooperationen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes
- Ausschöpfung des energetischen Potenzials, in Land- und Forstwirtschaft zur Hebung der regionalen Wertschöpfung
- Systematische Stärkung der Innenorte unter Einbeziehung historischer Bausubstanz insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des demographischen Wandels
- Integration von Generationen und Kulturen
- Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor mit der Profilierung des Wasser-, Wein- und Kulturtourismus
- Sicherung und Entwicklung der Kulturland-



Abgrenzung der LAG Main4Eck Miltenberg

schaft als Erwerbsgrundlage und zur Verbesserung der ökologischen Stabilität und Diversität

Die vielfältigen Ziele ließen sich 4 Handlungsfeldern zuordnen:

- Handlungsfeld 1: Landwirtschaft-Rohstoffe-Energie
- Handlungsfeld 2: Siedlung - Landeskultur
- Handlungsfeld 3: Lebens“Mittel“ Wasser
- Handlungsfeld 4: Wirtschaft im Ländlichen Raum

Unter den 4 Handlungsfeldern wurden im weiteren Prozess 36 Leitprojekte zugeordnet. Ende Juni 2008 wurde die LAG Main4Eck offiziell als LEADER-Region anerkannt.

Projekte, an denen der Markt Elsenfeld wesentlich beteiligt war bzw. ist, sind:

- „Ab in die Mitte - Freundliche Bahnhöfe im Landkreis Miltenberg“  
Umnutzung des Bahnhofsgebäudes, Aufwertung des „Brückenkopfes als angemessener Bahnhofsvorplatz, Verbesserung des Zugangs von Elsenfeld aus, Schaffung von Barrierefreiheit  
Das Projekt ist derzeit in Planung.
- Anlegestelle in Elsenfeld im Rahmen des Leit-



Anlegestelle „Gelbe Welle“

projektes „Lebensader Main“

Schaffung einer Ein- und Ausstiegsstelle für Wasserwanderer auf dem Main in Verlängerung des Knabenweges mit direkter Verbindung zum Ortszentrum Elsenfelds; Anbindung an bestehende Gastronomie (Mainbunker) im Rahmen der „Gelben Welle“

Umsetzungszeitraum: 2012/13, die Anlegestelle ist fertiggestellt.

- Ausstattung Dorfladen Rück/Schippach

Dorfladenunternehmensgesellschaft mit beschränkter Haftung aus Rück-Schippacher Bürgern zur langfristige Sicherung der Nahversorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, sozialer Treffpunkt in der Ortsmitte, Identifikationspunkt; Schaffung von Arbeitsplätzen, Vermarktung regionaler Produkte

Umsetzungszeitraum: 2012/2013, der Dorfladen ist fertiggestellt.

Im Jahr 2014 wurde eine Fortschreibung und Evaluierung der „Lokalen Entwicklungsstrategie“ (LES) für den Förderzeitraum 2013 - 2020 erarbeitet, in welcher festgehalten wurde, dass zwar nur 9 der 36 Leitprojekte umgesetzt werden konnten, dafür aber zahlreiche untergeordnete Projekte realisiert werden konnten, wie bspw. die Anlegestellen der „Gelben Welle“.

Die Handlungsfelder wurden im Rahmen der Evaluierung als für die Region passend erachtet, die künftige inhaltliche Ausrichtung soll sich jedoch noch stärker auf die Themen Demographischer Wandel und Energie fokussieren.

## ISEK 2009

Im Jahr 2009 wurde bereits ein „Entwicklungskonzept Markt Eisenfeld“ erarbeitet (Stadtplan Skoupil / Stete Planung). Schwerpunkt des Konzeptes waren die Themen Städtebau und Verkehr. Anlass war, dass nach Fertigstellung der Umgehungsstraße nach wie vor viel Verkehr durch die Ortsdurchfahrt (Erlenbacher Straße – Marienstraße – Kleinwallstädter Straße) floss. Das starke Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Umfeld sollten gemindert werden. Auch für den zu erwartenden gesellschaftlichen und ökonomischen Strukturwandel durch die künftige demographische Entwicklung und wirtschaftliche Veränderungen sollten Maßnahmen entwickelt werden.

Noch nicht umgesetzte Maßnahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2009, die sich auch heute als sinnvoll erweisen und der Umsetzung der Sanierungsziele dienen, werden auch im neuen ISEK 2018 weiter verfolgt, wie beispielsweise die Umgestaltung der Erlenbacher Straße.

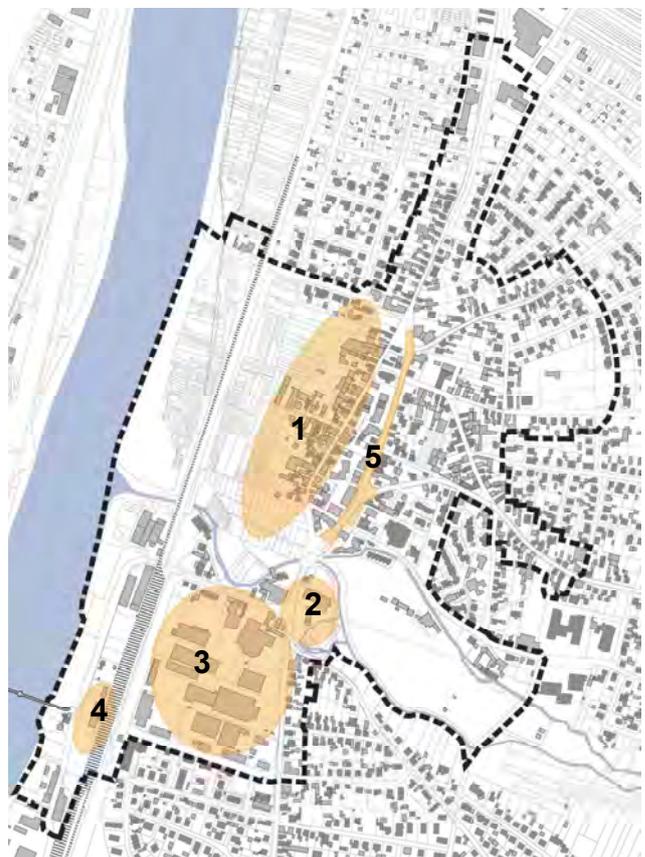
## Aktuelle Planungen

Bereits vor Beauftragung des ISEK hatte der Markt Eisenfeld Planungen und Gutachten für bestimmte Teilbereiche in Auftrag gegeben, da hier bereits im Vorfeld dringender Handlungsbedarf festgestellt wurde.

- 1 Umsetzung einer Hochwasserschutzmaßnahme und Weiterentwicklung der westlichen Hauptstraße (Vorplanungen durch WWA Aschaffenburg und Büro CDM Smith)
- 2 Nachnutzung des Grundstückes der Shell-Tankstelle / Etablierung eines Hotels in Eisenfeld (Gutachten)
- 3 Entwicklung des Märktezentrums an der Erlenbacher Straße

- 4 Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes (Platzgestaltung) mit der Unterführung, Beachtung der Barrierefreiheit (Gutachten, Bauleitplanung)
- 5 Sanierung Marienstraße (2018 fertiggestellt)

Ziel ist, diese vorliegenden Gutachten und Planungsüberlegungen projektübergreifend abzustimmen, diese in das ISEK 2018 zu integrieren und die Einzelplanungen zu koordinieren.



aktuelle Projektbereiche

Daher wurde am 14.11.2016 ein Abstimmungsgespräch über den Planungsstand, das weitere Vorgehen und die inhaltliche Verknüpfung mit dem ISEK durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden angesprochen:

Weiterentwicklung der westlichen Hauptstraße und Hochwasserschutz (Schutz der bestehenden Bausubstanz und mögliche Schaffung neuer Bauflächen)

- erforderliche Planungsschritte werden in enger Abstimmung durch Wasserwirtschaftsamt und Markt Eisenfeld erbracht: Entwurfsplanung Hochwasserschutz, Planfeststellungsverfahren (beinhaltet wasserrechtliches Verfahren, Klärung des Retentionsraumausgleiches), Aufstellung Bebauungskonzept, Bauleitplanverfahren, Einbindung der Eigentümer und Bodenordnung
- Ein Deich ist als technisches Bauwerk nach Regeln der Technik zu errichten, Wasserwirtschaft beteiligt sich an der Finanzierung von Planung, Bau und Unterhaltung des Deiches
- Begründung für geplante Siedlungserweiterung an der westlichen Hauptstraße zwischen bestehendem Scheunengürtel der Hauptstraße und dem geplanten Deich erfolgt im ISEK

Entwicklung des Märktezentrums (nach Nutzungsaufgabe des BayWa-Marktes) / Grundstück Shell-Tankstelle

- Aufstellung eines Masterplans / Gesamtkonzeptes für das gesamte Märktezentrum sowie Aufstellung eines Bebauungsplans zunächst für den nördlichen Teil (Bereich BayWa), später auch für den südlichen Teil; Anpassung des FNP
- Sicherung der Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer, Schaffung von Aufenthaltsqualität, Bündelung der Stellplätze für das Märktezentrum

- Verbesserung der Angebots- und Immobilienqualität (Ortsbild)
- Entwicklung entlang der Erlenbacher Straße sowie Gestaltung des „Shell-Kreisels“ zur Anbindung des Märktezentrums an den historischen Ortskern
- möglicher Hotelstandort auf dem Grundstück der Shell-Tankstelle: ideale Lage zum Ort und zum Elsava-Grünzug; Outdoor-Fitness-Hotel für Teambildung, Tagungen etc. (es wurde 2012 eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Hotels am Standort Shell-Tankstelle ausgearbeitet; G.E.M. GmbH, Reutlingen, und Schade Hotelberatung, Sinzig)

Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes

- mögliche Nachnutzung als Boardinghouse oder Hotel denkbar
- Ausrichtung auf Nachhaltigkeit / Umweltschutzgedanken (Nutzung von Solarenergie, E-Bike-/ Elektroauto-Station, umweltschonende Anreise mit Bahn oder Fahrrad...)
- Vermietung von E-Bikes und / oder Elektroautos
- Einbindung der umgebenden Gebäude und Nutzungen (Solarfirma, Bootsbauer, Fahrradwerkstatt)
- Aufwertung des Mainufers und der Fuß- und Radweegeanbindungen erforderlich

**Hotelgutachten**

Im Jahr 2012 wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Hotelstandort in Eisenfeld erarbeitet (G.E.M. Reutlingen). Aufgabe der Studie war, abzuschätzen, ob Eisenfeld für die Errichtung eines Hotels genug Potenzial bietet, wie ein solches Hotel ausgestattet und ausgerichtet werden müsste und wo ein geeigneter Standort im Ort wäre.

Ergebnis war, dass in Elsenfeld die Umsetzung denkbar ist, allerdings im Vorfeld „starke flankierende Maßnahmen“ v.a. bezüglich Tourismus- / Erholungsangebot sowie Ortsbild erforderlich seien, um den nachhaltigen Erfolg eines Hotelstandortes sicherstellen zu können.

Dabei wurden zwei tragfähige Standorte definiert, die als Hotelstandorte (mit jeweils 32 bis 48 Zimmern) geeignet wären:

1. Standort im Ortskern von Elsenfeld (Ortsmitte als Veranstaltungsort; traditionelles Hotel)
2. Standort zwischen Bahnhof und Mainaue (an der touristischen „Verkehrsweg-Drehscheibe“, modernes, energieeffizientes Budgethotel)

### **Fachgespräch zu Hochwasserschutz und Retentionsraum**

Als vertiefendes Gespräch zum Thema Weiterentwicklung der westlichen Hauptstraße, die ganz wesentlich von einer Hochwasserfreilegung abhängt, fand ein weiteres Gespräch am 29.06.2017 mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes und dem planenden Ingenieurbüro CDM Smith statt, bei dem Fragen bezüglich des rechtlichen Vorgehens, der technischen Umsetzbarkeit und der Auswirkungen auf die bestehende und geplante Bebauung und das Ortsbild besprochen wurden.

### **Fachgespräch zum Thema Siedlungsentwicklung und Hochwasserschutz**

Am 19.07.2018 fand ein weiteres Gespräch mit Fachbehörden bezüglich der Entwicklung der „westlichen Hauptstraße“ bzw. des Überschwemmungsbereiches von Main und Elsava statt. Teilnehmer waren neben Landratsamt und Wasserwirtschaftsamts auch die Regierung

von Unterfranken (Städtebauförderung), um zu besprechen, wie die Umsetzung des vorgesehenen Deiches und die Ausweisung neuer Bauflächen vorangetrieben werden kann.

### **Stadtmarketing**

Im Jahr 2017/2018 wurde durch das Büro SK Standort & Kommune ein Stadtmarketing-Prozess durchgeführt, welcher zahlreiche Ideen und Anregungen zur Stärkung der Wirtschaft, der Bewohnergemeinschaft, zu Kultur und Erholung, aber auch bezüglich Identität und Image hervorbrachte.

Zur weiteren Vertiefung der Ideen und nachfolgenden Realisierung wurde eine dauerhafte Stelle bei der Kommune geschaffen.

Die im Rahmen des Stadtmarketingprozesses erarbeiteten städtebaulichen Maßnahmen wurden in das ISEK eingearbeitet.

# 3 STÄDTEBAULICHE ANALYSE GESAMTORT

## 3.1 RAUMPLANERISCHE VORGABEN

### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2018 sowie im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) in der Fassung der 13. Verordnung zur Änderung des Regionalplans (in Kraft getreten am 10. Oktober 2017) ist Elsenfeld dem Verdichtungsraum Aschaffenburg zugeordnet. Zugleich liegt die Marktgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Verdichtungsraum Aschaffenburg [...] soll gemäß Regionalplan 2017 als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen. Eine Weiterentwicklung wird in folgenden Bereichen angestrebt (RP A II):

- Entwicklung zum High-Tech-Standort (1.1.1 Z)
- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, v.a. im Dienstleistungsbereich (1.1.2 G)

- Ausweisung von Siedlungsflächen in Gemeinden an Verkehrs- und Siedlungsachsen; Beachtung von Luftverunreinigung, Lärmbelastigung und Beanspruchung der Landschaft (1.2 Z)
  - Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Waldflächen (1.3 Z)
  - Erhaltung, Sicherung und Vernetzung vorhandener Freiflächen (1.4 G)
  - Weiterentwicklung der touristischen Angebote im Bereich Spessart / Bayerischer Odenwald, im Bereich des Maintals und der Untermainebene auch für Tages- und Wochenenderholung (1.5 G)
  - Ausrichtung des ÖPNV auf das Oberzentrum Aschaffenburg und andere Arbeitsplatzschwerpunkte im Zuge der Verkehrs- und Siedlungsachsen als attraktive Alternative zum Individualverkehr (1.6 G)
- [...]

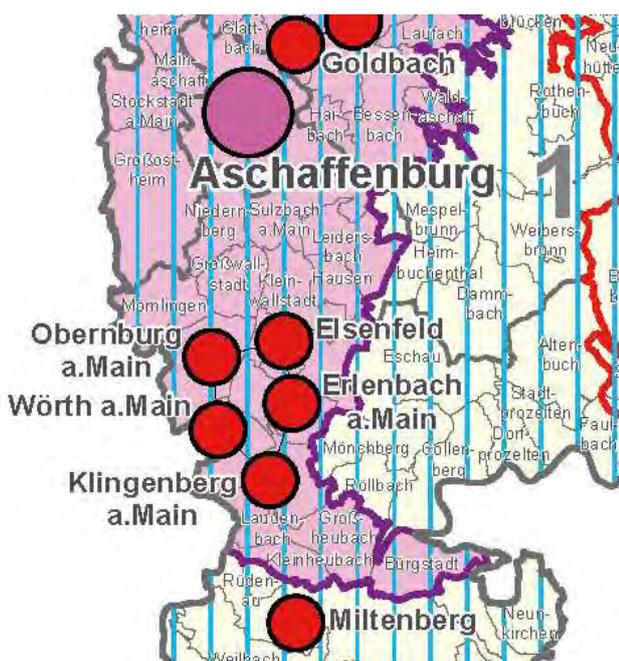
### I. Ziele der Raumordnung

#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
  - Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
  - Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Kreisregionen
  - Einzelgemeinden

#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum



LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 1. März 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) weisen Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile auf oder es sind nachteilige Entwicklungen zu befürchten. Dieser Einschätzung liegen Daten und Berechnungen, wie Bevölkerungsprognose, Arbeitslosenquote, aber auch Wanderungssaldo oder verfügbares Einkommen zugrunde (LEP 2.2.3 B). Auch Elsenfeld liegt in einem solchen Bereich.

Das LEP formuliert als Ziel, diese Bereiche vorrangig zu entwickeln, 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 (LEP 2.2.4 Z).

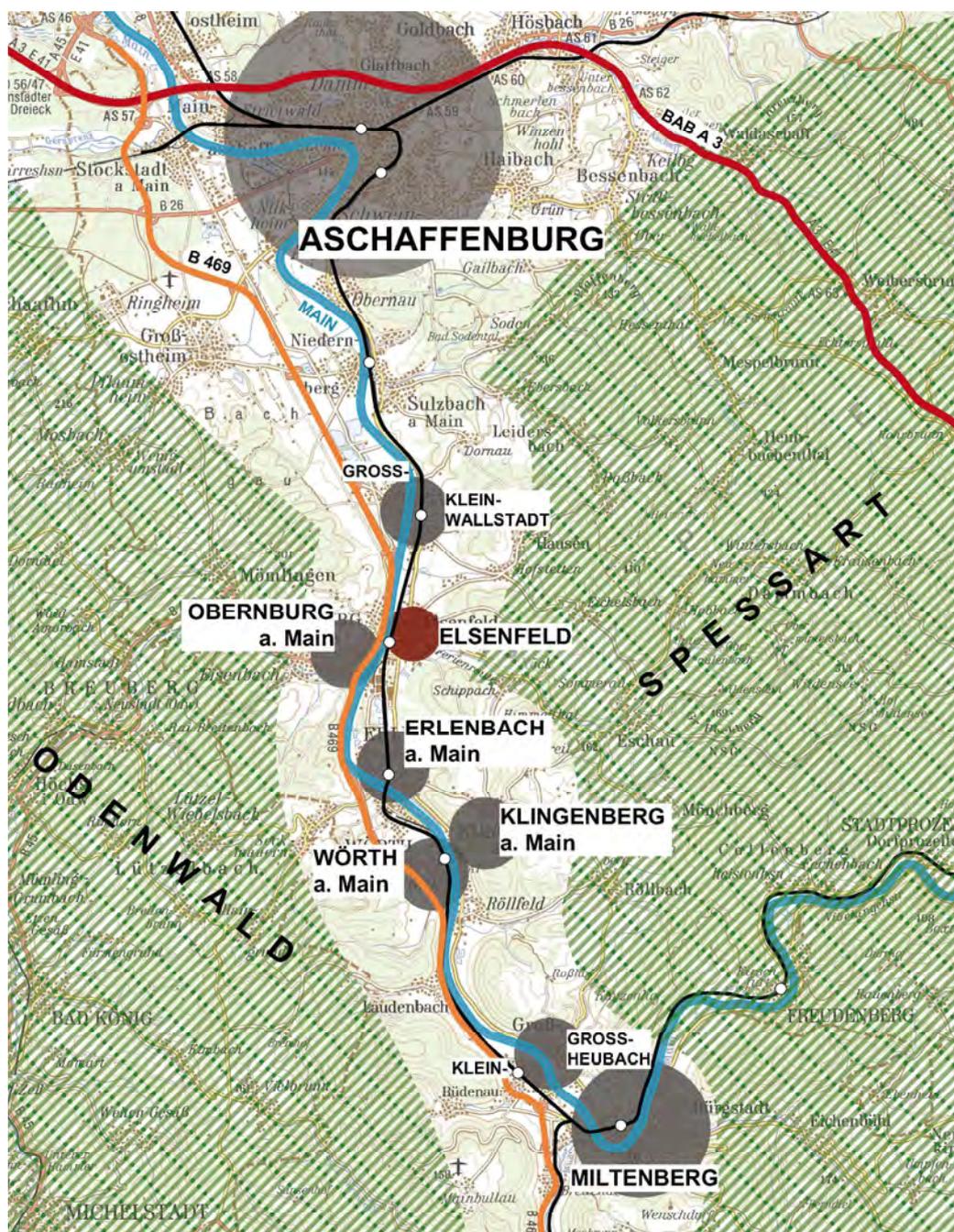
Elsenfeld bildet gemäß LEP 2018 und der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans 2018 mit Obernburg a. Main, Erlenbach a. Main, Klingenberg a. Main und Würth a. Main ein gemeinsames Mittelzentrum. Aufgabe der zentralen Orte ist die Vorhaltung der zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfes in zumutbarer Erreichbarkeit, besondere Aufgabe der Mittelzentren ist zudem auch die Deckung des gehobenen Bedarfes, wie weiterführende Schulen, Einrichtungen des Gesundheits- und Betreuungsangebotes, oder beispielsweise auch der Kultur und des Sports (LEP 2.1.7 G, 2.1.2 Begr.).

Auch bezüglich des Klimaschutzes sind nach LEP 2018 Maßnahmen zu ergreifen. So soll durch die Reduzierung des Energieverbrauches und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und die Senkung des Ausstoßes von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen den Anforderungen

des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (LEP1.3.1 G). Als Anpassung an den Klimawandel sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren beachtet werden. Klimarelevante Freiflächen sollen v.a. in Verdichtungsräumen zudem von Bebauung freigehalten werden (LEP 1.3.2 G).

Ein Grundsatz der räumlichen Planung ist auch der Hochwasserschutz. Die Risiken durch Hochwasser sollen verringert werden, indem zum einen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft verbessert wird und Rückhalteräume freigehalten werden, zum anderen aber auch Maßnahmen ergriffen werden, um Siedlungen vor dem 100jährigen Hochwasser zu schützen (LEP 7.2.5 G). Auch der Regionalplan 2017 nennt die Hochwasserfreilegung der Elsave in Elsenfeld als Ziel (Verbesserung der Abflussleistung, Beachtung und Sicherung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete; RP B XI 5.1 Z).

### 3.2 GESAMTGEMEINDE, LAGE IM RAUM



Lage im Raum (eigene Darstellung, Grundlage TOP 50 (Landsamt für Vermessung und Geoinformation, 1996-2009 EADS Deutschland GmbH...))

Elsenfeld ist ein Markt im Landkreis Miltenberg (Regierungsbezirk Unterfranken), etwa 14 km südlich von Aschaffenburg. Zum Markt Elsenfeld gehören neben Elsenfeld selbst die Ortsteile Rück, Schippach, Eichelsbach und Kloster Himmelthal.

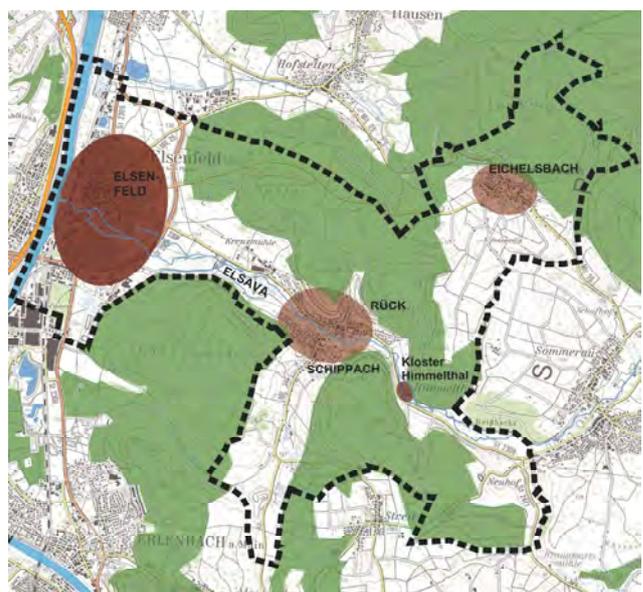
Die Marktgemeinde liegt im Maintal, im Mündungsbereich der Elsave und wird von den großen Waldflächen von Spessart im Osten und Odenwald im Westen eingefasst.

Der Markt Elsenfeld steht funktional im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Main. Er liegt auf der Siedlungsachse Aschaffenburg - Miltenberg entlang des Maintals und weist eine hohe Lagegunst bezüglich der Verkehrsachsen und der Wasserstraße Main auf. All diese Gründe bewirken einen hohen Siedlungsdruck auf die Marktgemeinde.

Naturräumlich wird der Markt Elsenfeld der „westlichen Spessarthochstufe“ zugeordnet. Diesen Naturraum kennzeichnet eine flachwellige Landschaft, deren gute Böden mit ihren Löß- und Lößlehmauflagen für eine intensive Landwirtschaft genutzt werden.

Abwechslungsreicher ist die Landschaft im Bereich der Talauen und Ortschaften mit ihren Streuobstwiesen, Feldgehölzen und Grünlandflächen.

Der Markt Elsenfeld hat ca. 9.300 Einwohner, wovon ca. 7000 im Ortsteil Elsenfeld, 960 Einwohner im Ortsteil Rück, 650 im Ortsteil Schippach und 710 im Ortsteil Eichelsbach leben.



Elsenfeld und die Ortsteile (eigene Darstellung, Grundlage TOP 50 (Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 1996-2009 EADS Deutschland GmbH...)

## Verkehrsanbindung

### Anbindung Straßennetz

Die überörtliche Anbindung Elsenfelds erfolgt über die Staatsstraße St 2808, die Elsenfeld als Umgehungsstraße im Osten halbkreisförmig umrundet. Über die St 2808 und die Mainbrücke ist Elsenfeld an die Bundesstraße B 469 auf der Obernburger Mainseite und damit an die A3 (Anschlussstelle Stockstadt a. Main) angebunden.

Die Autobahn A3 (Auffahrt Rohrbrunn, ca. 23 km von Elsenfeld) ist über Staatsstraßenverbindungen, die durch die Gemeinden Eschau und Dammbach führen, erreichbar.

### Anbindung ÖPNV

Elsenfeld ist Mitglied der Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain, sechs Buslinien verbinden die Marktgemeinde mit der Umgebung, drei Buslinien davon verkehren bis Aschaffenburg.

Die Marktgemeinde verfügt über einen stark frequentierten Bahnhaltepunkt. Über den Bahnhof Obernburg – Elsenfeld ist die Gemeinde an die Bahnstrecke Aschaffenburg – Miltenberg

(Maintalbahn) angebunden. Hier verkehren Regionalexpress und Regionalbahn in regelmäßigem, etwa stündlichem Takt nach Aschaffenburg HBF und Miltenberg, regelmäßige Anbindungen bestehen auch nach Wertheim, Bad Mergentheim oder Crailsheim.

### Radverkehrsnetz

Sowohl innerorts als auch auf Radwegeverbindungen nach außen besteht Ausbaubedarf bezüglich der Wegequalität und z.T. auch der Wegeföhrung. Im Ortskern selbst gibt es bislang keine Radwege. In einem Abschnitt der sanierten Marienstraße zwischen Mühlweg und „Shell-Kreisell“ wurde ein Fahrradangebotsstreifen markiert. Entlang der Bahnlinie sowie entlang der Elsava bestehen aber beispielsweise gute Radwegeverbindungen abseits des Straßenverkehrs.

Vom Landkreis Miltenberg wird derzeit ein landkreisweites Radverkehrskonzept erarbeitet (Abschluss 2018). Im Rahmen des ISEK wird durch das Büro Stete Planung ein Radverkehrskonzept für den Ortskern Elsenfeld erarbeitet, das dem ISEK als Anhang beiliegt.

### Anbindung Main

Auch mit dem Boot kann Elsenfeld erreicht werden, allerdings besteht bislang keine Anlegestelle für Motorboote oder größere Ausflugschiffe, sondern nur eine Anlegemöglichkeit für Kanus bzw. Paddelboote.

Der Markt Obernburg am Main weist in seinem ISEK aus dem Jahr 2009 als Projekt eine „Anlegestelle am Main für Touristenschiffe“ am Ostufer des Mains in der Nähe des Bahnhofes, also auf Elsenfelder Gemarkung aus.



der Main bei Elsenfeld

### 3.3 HISTORIE, SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Frühgeschichtliche Funde zeugen bereits von reger Siedlungstätigkeit (z.B. Altsiedlung der Bandkeramiker bei Eichelsbach, Gräberfunde in Elsenfeld, Rück und Schippach), die eigentliche, permanente Besiedlung des Gebietes am Untermain begann jedoch erst gegen Ende des 6. Jahrhunderts. Die Gründung des Ortes wird im Zuge der fränkischen Landnahme in karolingischer Zeit vermutet.

Der Ort entstand an einer historischen Reichshandelsstraße, die von Nürnberg über Würzburg und Aschaffenburg nach Frankfurt führte. Die Handelsstraße kreuzte den Main an einer bewachten Furt, hier entstand südlich der Elsavamündung eine kleine Turmhügelburg, an die sich die Burgmannsiedlung „Elsaphe“ angliederte. Der Name ist auf die den Ort tangierende Elsave zurückzuführen.



Uraufnahme um 1850 Elsenfeld (Daten: Bayernatlas. Bayerische Vermessungsverwaltung, Uraufnahme 1808-1864)

Urkundlich erstmals erwähnt wurde Elsenfeld im Jahr 1122. Eine gemeinsame Erwähnung fanden alle Ortsteile im „Koppelfutterverzeichnis“, einer Aufstellung der erzbischöflichen Eigengüter und der Aufzählung der Einnahmen aus diesen Gütern für das Erzstift Mainz aus dem 13. Jahrhundert. Diese Zugehörigkeit zum Erzstift Mainz spiegelt sich auch im Wappen Elsenfelds wider, in welchem das Mainzer Rad dargestellt ist. 1232 wurde durch die Grafen von Rieneck das Kloster Himmelthal gegründet, es war bis um 1600 ein Kloster der Zisterzienserinnen.

Elsenfeld entwickelte sich zunächst als Haufendorf rund um Kirche und Kirchplatz und entwickelte sich dann entlang der Hauptstraße zum Straßendorf weiter. Den Straßenraum prägten bereits damals dicht gereihte landwirtschaftliche, meist giebelständige Zwei- und Dreiseit- bzw. -kanthöfe. Deutlich wird eine Zweiteilung des historischen Ortskerns durch die Hochwasserlinie von Elsave und Main. Der südliche Teil, der im Überschwemmungsgebiet liegt, weist eine dichtere Bauweise und deutlich kleinparzelligere Grundstücke auf, die der ärmeren Bevölkerung gehörten. Nach Norden hin finden sich vermehrt große, stattliche Hofstellen wohlhabenderer Eigentümer. Zum alten Ortskern gehörten sowohl Hauptstraße, Rathausstraße, Nebengasse, aber auch der Mühlweg und die Rücker Straße. Die alte, zu klein gewordene Dorfkirche (Kapelle), die aus dem 14. Jahrhundert stammte, wurde ab Mitte des 18. Jahrhunderts durch einen barocken Neubau ersetzt. Bereits 1767 war der Rohbau von „St. Gertraud“ fertiggestellt. Mit der weiteren baulichen Erweiterung entlang der Hauptstraße entwickelte sich Elsenfeld zunehmend zum Straßendorf.

Bis ins 19. Jahrhundert waren Elsenfeld und die Nachbarorte kleine, unbedeutende Landgemeinden mit nur wenigen Bauerngehöften und kleinen Häusern oder Behausungen von Handwerkern oder Tagelöhnern.

Mitte des 16. Jahrhunderts war Eisenfeld ein Weiler mit etwa 24 Höfen. Noch in der Mitte des 19. Jahrhunderts bestand Eisenfeld als eigenständiges Bauerndorf aus lediglich 110 Anwesen. Die Bevölkerung lebte in sehr bescheidenen, ärmlichen Verhältnissen. Die Hauptstraße war geprägt von den landwirtschaftlichen Hofstellen und zahlreichen verschiedenen Handwerkern.

Die Elsava trieb bis zum Beginn der Industrialisierung die Kornmühlen in der Umgebung an. Doch durch die aufkommenden Handelsgroßmühlen wurden diese gegen Ende des 19. Jahrhunderts zumeist stillgelegt oder häufig auch in Sägewerke umgewandelt, wo das Holz aus dem Spessart verarbeitet wurde. In Eisenfeld selbst existierten drei Kornmühlen, die ihren Mühlbetrieb erst nach Ende des Zweiten Weltkrieges aufgaben. Eine dieser Mühlen – die Deckelmannsmühle – erzeugte ab etwa 1914 auch Strom für die Eisenfelder Haushalte, allerdings nur bis zum Tod des Betreibers 1918. Das Sägewerk Zirkel hatte sich gänzlich unabhängig von der Wasserkraft gemacht und betrieb seit 1893 seine Sägen mit einer Dampfmaschine im Ortsinneren. Ab 1919 wurde hier über die Dampfmaschine auch Strom erzeugt, um die dafür ausgefallene Deckelmannsmühle zu ersetzen. Diese Dampfmaschine ist noch heute als technisches Denkmal im Ortskern Eisenfelds zu sehen.

Die 1876 eröffnete Bahnstrecke Miltenberg-Aschaffenburg und die Elsavatabahn ab 1910 („Spessartbähnle“, Lokalbahn auf der Strecke Obernburg – Heimbuchenthal, stillgelegt 1968) trieben die wirtschaftliche Entwicklung Eisenfelds und der Umgebung weiter voran. Die Mainbrücke wurde im Jahr 1890 fertiggestellt. Die Siedlungsflächen vergrößerten sich um neue Wohn- und Gewerbeflächen entlang der Erlenbacher Straße und der Bahnlinie.

Die Ansiedlung der „Vereinigten-Glanzstoff-Fabriken AG Rheinland“ im Jahre 1924 beeinflusste die Entwicklung Eisenfelds in besonderem Maße: Die Errichtung der Werksgebäude und der Zufahrtsstraßen sowie die Beschaffung der erforderlichen Baumaterialien förderten die Wirtschaft. Der enorme Arbeitskräftebedarf der Fabriken ließ die Siedlungsflächen nun deutlich anwachsen. War die Siedlungstätigkeit bislang nur entlang der Ausfallstraßen Richtung Kleinwallstadt, Hofstetten, Rück und Erlenbach erfolgt, begann nun die flächenhafte Bebauung zwischen diesen radial verlaufenden Straße. 1937 erklärte schließlich die Bayerische Staatsregierung die Gemeinde Eisenfeld aufgrund ihres Wachstums zum Siedlungsschwerpunkt.

Im Zweiten Weltkrieg blieb Eisenfeld von Zerstörungen verschont. Anfang der 60er Jahre setzte ein regelrechter Bauboom ein. Es entstanden Rathausneubau, Schulneubauten und weitere Wohnbauflächen sowohl zwischen Kleinwallstädter Straße und Eichelsbacher Weg im Norden des Ortes als auch südlich der Elsava.



Blick in die Hauptstraße im Jahr 1896 (Quelle: „Die Marktgemeinde Eisenfeld mit den Ortsteilen Rück, Schippach, Eichelsbach“, Eva Marie Schlicht, Eisenfeld 1990, S. 253)

Im Zuge des Einwohnerwachstums wurden Straßen ausgebaut, Gehwege entstanden, die Marienstraße wurde zur Staatsstraße ausgebaut, über die nun der Durchgangsverkehr floss. Noch heute zeigen sich in der über die Jahrhunderte kaum veränderten westlichen Abgrenzung zu den Mainauen deutliche historische Spuren, in allen übrigen Richtungen wuchs die Siedlung deutlich über ihre einstigen Grenzen hinaus. Mit dem Ausbau der Marienstraße zur neuen Hauptverkehrsstraße und der damit verbundenen Neubebauung veränderte sich die Siedlungsstruktur maßgeblich. Die Hauptstraße hingegen wurde zur Nebenstraße.

All diese Entwicklungen nach dem Zweiten Weltkrieg führten dazu, dass Elsenfeld 1965 zur Marktgemeinde erhoben wurde.

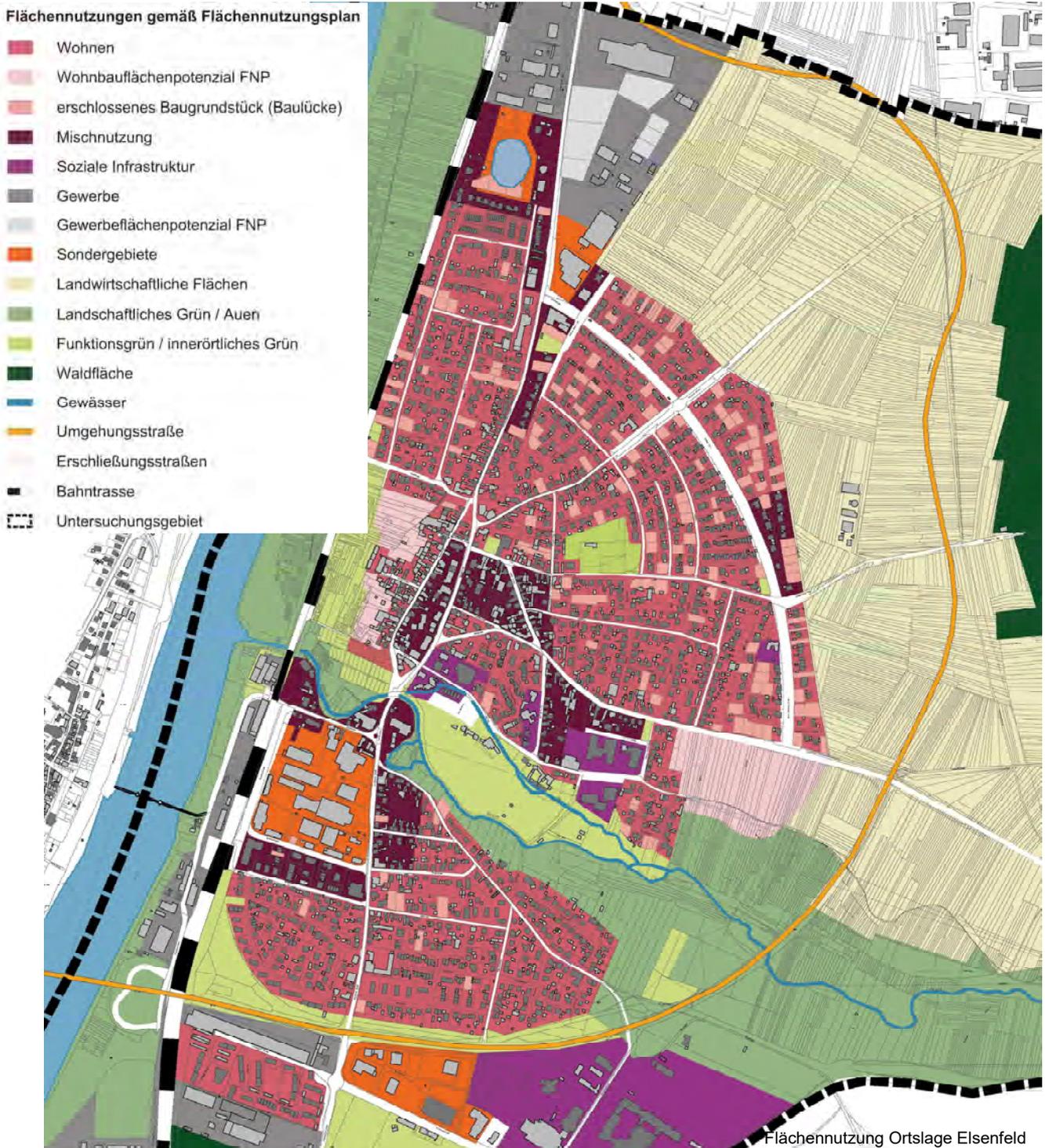
Die Gemeinden Eichelsbach, Rück, und Schippach schlossen sich schließlich 1971 im Zuge der Gemeindegebietsreform an Elsenfeld an.

Bis Anfang der 1970er Jahre hatte Elsenfeld seine landwirtschaftliche Vergangenheit (nach 1945 gab es noch über 100 landwirtschaftliche Betriebe) fast gänzlich hinter sich gelassen. 1970 gab es lediglich noch 6 bäuerliche Vollerwerbsbetriebe. Die landwirtschaftlichen Anwesen im Ortskern standen zunehmend leer oder wurden von Gastarbeiterfamilien bewohnt, die als Mieter der Gebäude nicht in die Gebäude investierten. Der historische Ortskern verfiel zunehmend, so dass Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt wurden und ein Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde.

(Vgl. zur baulichen Entwicklung und Siedlungsstruktur Kap. 5.2 Ortsbild und Bausubstanz ...)

(Quellen: „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung. Westliche Hauptstraße“, Dr. Matthias Wieser, Februar 2015 sowie „Die Marktgemeinde Elsenfeld mit den Ortsteilen Rück, Schippach, Eichelsbach“, Eva Marie Schlicht, Elsenfeld 1990)

### 3.4 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR DES GESAMTORTES



## Siedlungsstruktur

Die Ortslage Elsenfeld zeigt sich heute als sehr kompakte, geschlossene Siedlungsfläche, die nach außen durch die Umgehungsstraße sowie den Bahndamm gefasst wird. Begrenzt wird Elsenfeld im Osten von landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen und im Westen vom Main mit den breiten Mainwiesen. Die parallel zum Main verlaufenden Bahnanlagen trennen die Ortslage jedoch von den Mainwiesen und dem Fluss.

Radiale Straßenachsen führen aus dem Ort nach außen, wo die Siedlung halbkreisförmig von der Umgehungsstraße umschlossen wird. Als wichtiges naturräumliches Element teilt die Elsava mit ihrer Aue den Ort mittig und verknüpft ihn somit mit der Landschaft in Richtung der Feldflur nach Osten und in Richtung des Mains im Westen.

## Nutzungsstruktur

Elsenfeld zeichnet sich – als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Obernburg a. Main, Erlenbach a. Main, Klingenberg a. Main und Wörth a. Main – durch eine hohe Dichte unterschiedlicher Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote aus.

Der Ortskern ist vor allem durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Gastronomie geprägt. Im Ortskern finden sich auch zahlreiche Handels- und Dienstleistungsangebote. Räumlich konzentriert finden sich diese Angebote v.a. entlang der Marienstraße sowie im Märktezentrum südlich der Elsava. (vgl. Kap. 5.1 Nutzungsstruktur des Ortskerns).

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Rathaus etc.) aber auch das Freizeit- bzw. Funktionsgrün (Elsavapark, Spielplatz, Kleingärten) reihen sich

entlang der Elsava zentral im Ortskern auf (vgl. Kap. 4.2 Soziale Infrastruktur). Im Ortskern befinden sich auch verschiedene Arztpraxen sowie Gesundheitsdienstleistungen.

An den funktionsgemischten Ortskern schließen sich nach allen Seiten die reinen Wohnquartiere an, nur im Westen hat der Bahndamm die Ausbreitung der Siedlungsfläche begrenzt, so dass hier der historische Ortskern auch die Außenkante der Siedlungsfläche bildet. Auffällig sind die bestehenden ca. 120 Baulücken im Ortsteil Elsenfeld. Vor allem in den Wohngebieten im östlichen und nördlichen Teil der Ortslage finden sich zahlreiche ungenutzte Bauplätze. Im westlichen Anschluss an den historischen Ortskern (Scheunengürtel der Hauptstraße) und am östlichen Ortsrand an der Rücker Straße (Erdbeeräcker) sind im Flächennutzungsplan zwei Wohnbaupotenzialflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7,4 ha dargestellt.

Gewerbeflächen schließen sich im Norden und Süden an die Ortslage an. Im nördlichen Gewerbegebiet finden sich weitere großflächige Lebensmittelmärkte, aber auch ein Baumarkt, ein Elektromarkt sowie weitere verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Im südlichen Gewerbegebiet sind neben weiteren Unternehmen vor allem ein Bootsbau- sowie eine Solaranlagenfirma zu nennen.

Die isolierte Lage des Quartiers „Am Bahnbogen“ wird in der nebenstehenden Karte deutlich. Das Quartier liegt als einziges Wohngebiet des Ortes Elsenfeld außerhalb der Umgehungsstraße zwischen zwei Gewerbeflächen.

Außerhalb der Umgehungsstraße befinden sich ebenfalls das Schulzentrum mit verschiedenen Bildungseinrichtungen sowie das Elsavamar in konzentrierter Lage.

## **Daseinsvorsorge**

Elsensfeld zeichnet eine gute Versorgungsinfrastruktur aus. Vorhandene Einrichtungen (Sommer 2018) sind:

### Soziale und öffentliche Einrichtungen, Kultur

- Rathaus
- Bürgerzentrum
- zwei katholische Kirchen (St. Gertraud, Christkönigskirche)
- Friedhof
- Moschee
- Katholisches Jugendheim
- Zwei Gemeindezentren (Evang.-Luth. Gemeindezentrum, Orthodoxe Kirchengemeinde)
- Katholisches Pfarramt
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeindebibliothek
- Heimatmuseum
- Freizeitbad
- Spessartstadion Elsava und Untermainhalle

### Angebote von Vereinen

In Elsensfeld gibt es zahlreiche Vereine mit unterschiedlicher thematischer Ausrichtung für verschiedene Zielgruppen, zum Beispiel:

Vereine mit sozialer Ausrichtung, wie:

- Bayerisches Rotes Kreuz – Kreisverband Miltenberg-Obernburg, Bereitschaft Elsensfeld
- Kolpingfamilie Elsensfeld
- Deutsche Pfadfinderschaft St. Georg
- Türkisch-Deutscher Kulturenverein in Elsensfeld e.V.

Sportvereine, wie:

- Elsensfelder Tennisclub ETC "Grün-Weiß"
- Karate Schule KODOKAN e.V.
- Turnverein „Elsava“ Elsensfeld 1905 e.V.

Vereine mit kultureller / künstlerischer o.ä. Ausrichtung:

- Karnevalfreunde Elsensfeld e.V.
- Musikverein „Concordia“ Elsensfeld e.V.
- Naturschutzverein Elsensfeld
- Theatergruppe („Sandhasenbühne“ Elsensfeld)
- Frauenkreis Elsensfeld
- Gesangverein „Concordia“
- Heimat- und Museumsverein Elsensfeld
- Freundeskreis Elsavapark
- Modellfluggruppe „Elsava“ e.V. Elsensfeld

sowie zahlreiche weitere Vereine

### Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe

- Lebensmittelvollsortimenter
- Bäckereien
- Metzgereien
- Discounter
- Osteuropäische Lebensmittelläden
- Getränkemärkte
- Café
- Eisdielen
- viele verschiedene Gaststätten
- Schnellrestaurants
- Schuhgeschäfte
- Juweliergeschäft
- Spielwarengeschäft
- Drogeriemarkt

- Bekleidungsgeschäfte
- Blumengeschäft
- Fliesenfachgeschäft
- Tierbedarf
- Elektrofachmärkte
- Hobbyfachmarkt
- Fotograf
- Friseure
- Banken
- Fitnessstudien
- Reisebüros
- Computerservice
- Veranstaltungstechnik-Dienstleistung, etc.
- Fachbetriebe für Sanitär, Heizung und Spenglerei
- Tankstellen
- Autohaus und Autowerkstatt
- Motorradhandel
- Agrarfachgeschäft

#### Ärzte und Gesundheitsdienstleistungen

- vier Allgemeinmediziner
- vier Zahnärzte,
- Augenklinik
- Fachärzte für: Gynäkologie, Neurologie, Orthopädie, Sportmedizin und Psychologie
- zwei Apotheken
- Sanitätshaus
- Physiotherapiepraxen

#### Angebote für Familien:

- drei Kindergärten (Abenteuerland, Rasselbande, Wunderland)
- zwei Jugendtreffs Elsenfeld im Quartierszentrum und im Hennighaus

sowie sieben Schulen:

- Grundschule(Mozart-Grundschule)
- Mittelschule (Georg-Keimel-Mittelschule)
- Staatliche Realschule Elsenfeld
- Gymnasium (Julius-Echter-Gymnasium)
- Elsave-Schule mit integrierter Heilpädagogischer Tagesstätte
- Förderzentrum – Förderschwerpunkt Lernen (Janusz-Korczak-Schule)
- Förderzentrum Förderschwerpunkt geistige Entwicklung (Richard-Galmbacher-Schule)

#### Angebote für Senioren

- Seniorendomizil
- Caritas-Sozialstation
- Seniorentreff Mittendrin

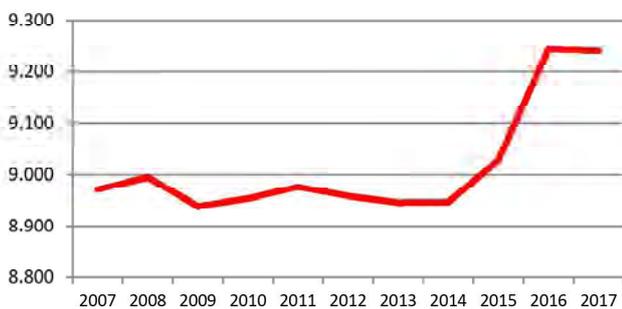
Bezüglich der Angebote der sozialen Infrastruktur, insbesondere für Familien und Senioren vgl. Kapitel 4.2 „Soziale Infrastruktur“.

Elsenfeld verfügt sowohl im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung als auch im Bereich Erziehung und Bildung über eine umfassende Ausstattung. Auch für die medizinischen Dienstleistungen besteht ein breites Angebot.

# 4 STRUKTURELLE ANALYSE GESAMTORT

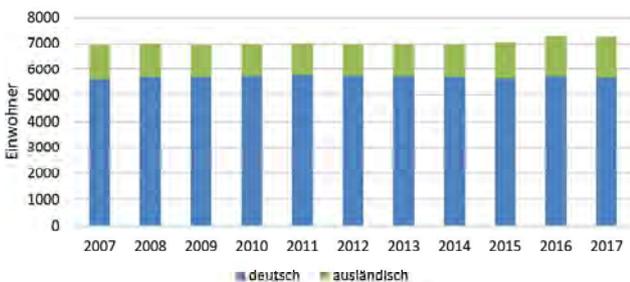
## 4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

**Markt Eisenfeld**  
Entwicklung der Einwohnerzahl



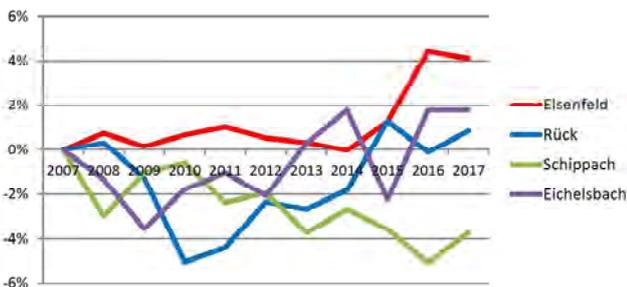
Einwohnerentwicklung im Markt Eisenfeld, Quelle: Einwohnerstatistik des Marktes Eisenfeld

**Einwohnerentwicklung im Ortsteil Eisenfeld - Deutsche und Ausländer**



Einwohnerentwicklung des Ortsteils Eisenfeld getrennt nach Deutschen und Ausländern, Quelle: Einwohnerstatistik des Marktes Eisenfeld

**Markt Eisenfeld**  
Einwohnerentwicklung der Ortsteile



Einwohnerentwicklung der einzelnen Ortsteile des Marktes Eisenfeld im Vergleich, Quelle: Einwohnerstatistik des Marktes Eisenfeld

### Entwicklung der Einwohnerzahl

Im Markt Eisenfeld sind derzeit 9241 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (2017). Die Gesamtgemeinde verzeichnete im vergangenen Jahrzehnt - ausgehend von 8971 Einwohnern im Jahr 2007 - zunächst weitgehend gleichbleibende Einwohnerzahlen. In den Jahren 2015 und 2016 macht sich ein deutlicher Anstieg bemerkbar, der im Wesentlichen auf die Aufnahme von Flüchtlingen in diesem Zeitraum zurückzuführen ist. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl zwischen 2014 und 2016 um 298 Einwohner, zeitgleich erhöhte sich der Ausländeranteil von 18 % auf 21 %. 2017 stagnierten die Zuwanderungszahlen wieder, was sich auch in der Einwohnerstatistik des Marktes Eisenfeld abzeichnet.

Betrachtet man die einzelnen Ortsteile getrennt, wird deutlich, dass sich deren Entwicklung teils deutlich unterscheidet. Während Eichelsbach und Rück - beide nach zwischenzeitlichen Einbrüchen - in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts positive Tendenzen zeigen, ist Schippach von nahezu kontinuierlichen Bevölkerungsverlusten geprägt - insgesamt verlor der Ortsteil 25 Einwohner. Sowohl Eichelsbach als auch Rück verdanken die Abwendung drohender Bevölkerungsverluste dem Zuzug von Migranten, hier stieg der Ausländeranteil von 2 % auf 7 % (Eichelsbach) bzw. von 6 % auf 12 % (Rück), während Schippach nur einen leichten Anstieg von 4 % auf 6 % aufweist.

Der Verlauf der Einwohnerentwicklung von Eisenfeld als Hauptort der Gemeinde bildet relativ deckungsgleich die Entwicklung der Gesamtgemeinde ab. Der in Eisenfeld traditionell bestehende Ausländeranteil von etwa einem Fünftel der Bevölkerung ist zum großen Teil auf die Anwerbung von Gastarbeitern ab den 1960er Jahren, im Wesentlichen aus der Türkei, als Arbeitskräfte für die ehemalige „Bayerische Glanzstoff Fabriken AG“ zurückzuführen.

Entsprechend stellen heute Türken den Hauptanteil von 47 % der insgesamt 1741 Bürger mit ausländischem Pass im Markt Elsenfeld dar. Weitere etwas stärker vertretene Bevölkerungsgruppen sind Syrer, Polen und Rumänen. Insgesamt leben 65 verschiedene Nationalitäten in der Gemeinde.

Der Markt Elsenfeld hebt sich insbesondere aufgrund der jüngsten Zuwanderung von Flüchtlingen deutlich von der wesentlich verhalteneren Bevölkerungsentwicklung im Landkreis und im Regierungsbezirk ab.

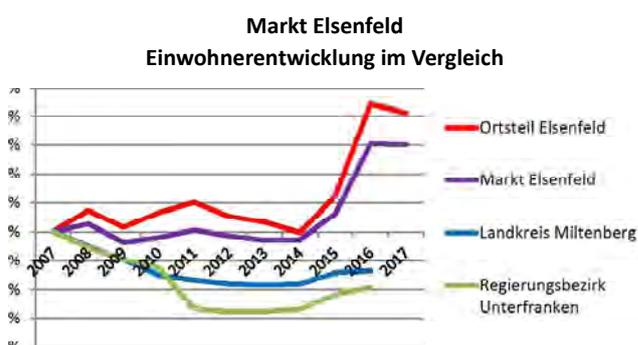
### Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) des Marktes Elsenfeld ist von einer durchweg leicht negativen Bilanz gekennzeichnet, die jedoch in jüngster Zeit in positive Richtung tendiert. Die Schwankungen der Einwohnerentwicklung werden im Wesentlichen durch die Wanderungsbilanz bestimmt, die 2015 und 2016 einen steilen Anstieg bildet.

### Altersstruktur

In der Gesamtgemeinde Markt Elsenfeld leben etwas mehr Kinder und Jugendliche als im Durchschnitt des Landkreises Miltenberg und des Regierungsbezirks Unterfranken. Senioren ab 65 Jahren sind hingegen deutlich schwächer vertreten.

Diese Unterschiede sind im Ortsteil Elsenfeld noch stärker ausgeprägt. Darüber hinaus ist die Gruppe der Erwachsenen mittleren Alters (30 bis unter 50 Jahre) hier stärker vertreten als in den übergeordneten Gebietskörperschaften. Die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen ist hingegen etwas schwächer vertreten.



Einwohnerentwicklung im Markt Elsenfeld im Vergleich, Quelle: Einwohnerstatistik des Marktes Elsenfeld, Bayerisches Landesamt für Statistik

### Markt Elsenfeld Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz

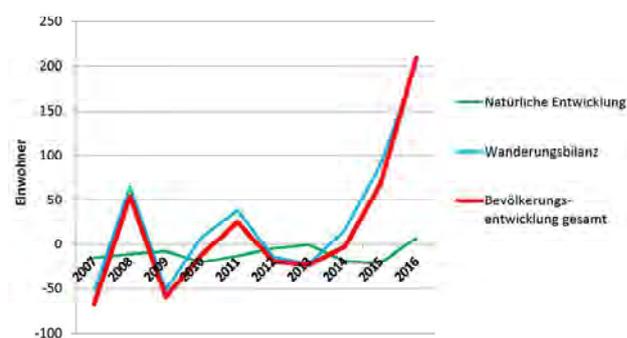
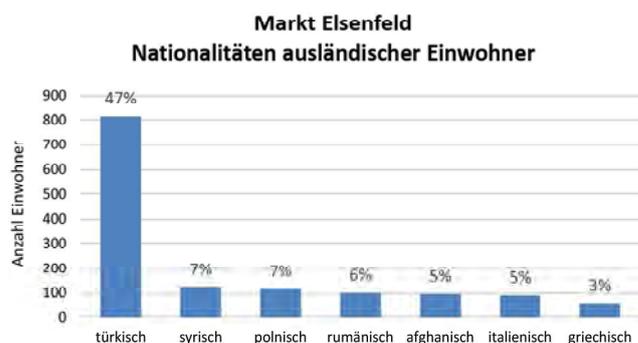
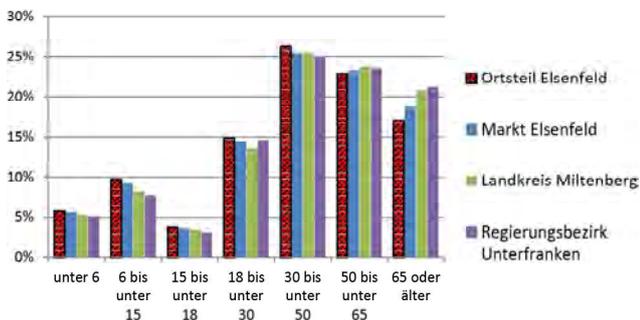


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz des Marktes Elsenfeld, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Nationalitäten ausländischer Einwohner, Quelle: Einwohnerstatistik des Marktes Elsenfeld

**Elsfeld**  
Altersstruktur 2016 im Vergleich



Altersstruktur von Elsfeld im Vergleich, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Einwohnerstatistik des Marktes Elsfeld

Insgesamt lässt sich somit eine starke Präsenz von Kindern aller Altersstufen und der zugehörigen Eltern generationen in der Gemeinde und insbesondere im Ortsteil Elsfeld feststellen, auch junge Erwachsene sind leicht überdurchschnittlich vertreten. Dementsprechend liegt das Durchschnittsalter des Ortsteils Elsfeld in Höhe von 42,8 Jahren deutlich unter dem Durchschnittsalter des Landkreises Miltenberg (44,2 Jahre), des Regierungsbezirks Unterfranken (44,5 Jahre) und auch von Bayern insgesamt (43,6 Jahre).

**Bevölkerungsszenarien für den Markt Elsfeld**



Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Stand 03.08.2018

### Prognosen und Szenarien

Der Markt Elsfeld profitiert somit aktuell von vergleichsweise günstigen demografischen Rahmenbedingungen, die dazu beitragen können, dass die bislang langfristig prognostizierten deutlichen Bevölkerungsverluste etwas abgeschwächt werden oder verzögert eintreten. Ein Vergleich der zuletzt veröffentlichten Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik, beginnend mit dem Jahr 2014, mit der seitdem real erfolgten Einwohnerentwicklung zeigt tatsächlich eine deutliche Abweichung der tatsächlichen Entwicklung nach oben. Da der Anstieg 2015 und 2016 im Wesentlichen durch den Zuzug von Flüchtlingen in diesen beiden Jahren bedingt ist und diese Entwicklung 2017 wieder nahezu stagnierte, scheint insgesamt ein Bevölkerungsszenario realistisch, bei dem 2034 in etwa wieder die Einwohnerzahl von 2014 erreicht ist.

## 4.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die soziale Infrastruktur in Elsenfeld ist umfassend ausgestattet. Es gibt verschiedene Einrichtungen zur Kinderbetreuung, diverse Schulformen und auch für die Seniorenbetreuung sowie die Integration von Migranten gibt es Angebote. Die zunehmende Vernetzung der vielfältigen Angebote erleichtert zudem ihre Nutzbarkeit.

### Kinderbetreuung

Im Markt Elsenfeld bestehen insgesamt 5 kommunale Kindertageseinrichtungen, wo Kinder vom ersten Lebensjahr bis zur Einschulung in die Grundschule betreut werden können. Insgesamt verfügt die Gemeinde damit über ca. 400 Betreuungsplätze. Drei Einrichtungen „Abenteuerland“ (Rücker Straße), „Wunderland“ (Steinerne Ruhe) und „Rasselbande“ (Fröbelstraße) befinden sich in Elsenfeld, die übrigen beiden in den Ortsteilen Eichelsbach und Rück-Schippach.

Als besondere Herausforderung zeigt sich hier die zunehmende Zahl von Kindern (mit und ohne Migrationshintergrund) mit sprachlichen Entwicklungsverzögerungen oder Defiziten. Hier ist eine gezielte Sprachförderung nötig, der Markt Elsenfeld bietet jedoch gesonderte Angebote hierfür: in drei Kitas des Marktes sind je 2 Sprachkräfte beschäftigt.

Für die Kinder im Grundschulalter bestehen Möglichkeiten zur Nachmittags- und Ferienbetreuung.

### Schulen in Elsenfeld

Die Schullandschaft der Marktgemeinde umfasst alle Schularten. Neben Grund- und Mittelschule verfügt das Mittelzentrum außerdem über Realschule und Gymnasium und zudem verschiedene Förderzentren. Bei diesen handelt es sich um Schulen mit besonderem Förderschwerpunkt

in den Bereichen geistige Entwicklung, Lernen, emotionale und soziale Entwicklung sowie für Menschen mit Sehbehinderung (für diesen Zweig ist ein Neubau in Aschaffenburg geplant).

Grund- und Mittelschule befinden sich im östlichen Ortskern Elsenfelds am Mühlweg und sind damit aus der Ortslage Elsenfeld gut fußläufig erreichbar. Da sich alle Schulen im Hauptort Elsenfeld befinden, müssen die Kinder aus den Ortsteilen nach Elsenfeld kommen.

Die Sprache Deutsch als wesentliches Thema wirkt weit über die Kindergartenzeit hinaus. An der Grundschule besteht beispielsweise für alle Kinder mit Sprachdefiziten die Möglichkeit, einmal wöchentlich eine Vorkursklasse im Vorschuljahr zu besuchen. Auch für die Eltern werden hier Sprachkurse angeboten. Verschiedene Projekte zur Vernetzung zwischen den Nationalitäten, aber auch zwischen behinderten und nicht-behinderten Schülern in Zusammenarbeit mit der Richard-Galmbacher-Schule Elsenfeld finden hier statt und verbessern das Miteinander.

Die übrigen Schulen liegen außerhalb der Umgehungsstraße im Schulzentrum. Dies entspannt einerseits die Verkehrssituation (Bring- und Holverkehr), führt aber andererseits auch dazu, dass die dort befindlichen frei nutzbaren Sportanlagen eine sehr periphere Lage („am Waldrand“) aufweisen, die gerade für jüngere Kinder oder Mädchen unattraktiv ist, da keine soziale Kontrolle stattfindet. Genutzt werden die Freiflächen daher vor allem von älteren Schülern.

### Kommunale und offene Jugendarbeit

Der Markt Elsenfeld bietet auch eine gut organisierte Jugendarbeit an. Die Marktgemeinde beschäftigt eine Jugendpflegerin, aus den Reihen des Gemeinderates erhält diese Unterstützung durch drei Jugendbeauftragte.

Mit dem Quartierszentrum am Bahnbogen steht seit 2007 eine Räumlichkeit als Treffpunkt für die Jugend zur Verfügung, die aber einerseits nur in einem geringen Zeitumfang (pro Woche ein Nachmittag, der sich zudem geschlechtergetrennt etabliert hat) verfügbar ist und andererseits fast ausschließlich von den Kindern und Jugendlichen des Quartiers genutzt wird. Das Quartierszentrum wurde bewusst am Eingang des Quartiers positioniert, um auch Besucher von außerhalb des Quartiers ansprechen. Aufgrund der städtebaulich isolierten Lage des gesamten Quartiers wird es fast ausschließlich durch die Bewohner des Bahnbogens genutzt. Sowohl die „einseitige Nutzergruppe“ als auch die städtebaulich abgetrennte Lage der Werksiedlung und damit des Quartierszentrums halten aber die übrigen Elsenfelder Jugendlichen davon ab, die Angebote dort zu nutzen. Die Gemeinde braucht daher ein Jugendzentrum in zentraler Lage, leicht erreichbar und näher am Ortskern, welches Raum für vielfältige und bedarfsgerechte Angebote bietet und somit für die Jugend Elsenfelds jeglicher Herkunft attraktiv ist. Dieses konnte mittlerweile im Sommer 2018 im „Hennig-Haus“ im Elsavapark gefunden werden. Der Standort ist sehr günstig, weil hier der Außenbereich mit seinen vielfältigen Sport- und Spielangeboten für die Kinder und Jugendlichen verfügbar ist und keine direkt angrenzenden Wohnnutzungen zu beachten sind. Die Jugendlichen haben bereits gemeinsam überlegt, wie es eingerichtet und genutzt werden soll. Da das Hennig-Haus aber nur über ein sehr begrenztes Platzangebot verfügt, ist ein größerer Jugendtreff mit mehr Raumangebot und Aktivitätsangeboten dennoch sehr wünschenswert.

Bereits im Jahr 2013 entstand der erste Kinderstadtplan von Elsenfeld. Dieser wird gegenwärtig überarbeitet. Im Rahmen einer Befragung wurden im Jahr 2017 ca. 250 – 300 Schülerinnen und Schüler der 6. und 7. Klassen befragt, wo

ihr Lieblingsplatz sei, wo sie es gefährlich fänden und was ihnen fehlt in Elsenfeld.

#### Ergebnisse der Befragung:

##### Lieblingsort

Der eindeutige Lieblingsort der Elsenfelder Jugend ist nach der Umfrage der Elsavapark. Er wird gefolgt von den Eisdielen. Mit klarem Abstand schließt sich daran das Elsavamar an. Der dm-Drogeriemarkt und die Dönerläden nehmen die nachfolgenden Plätze ein. Die weiteren Sport- und Spielangebote (Schul- und Sportzentrum, Fußballplatz, Spielplatz) wurden in deutlich geringerem Umfang genannt, auch das Quartierszentrum kommt nur auf ganz wenige Stimmen.

##### Wo ist es nicht schön?

Am häufigsten genannt wurde bei den Orten, die den Jugendlichen nicht gefallen bzw. wo sie sich nicht wohl fühlen der Bahnhof - sowohl vom Erscheinungsbild (schmutzig), als auch vom Sicherheitsempfinden (fehlende Beleuchtung, Drogen, Alkohol, Publikum). Bereits mit deutlichem Abstand wurde als nächster Ort der Elsavapark aufgelistet. Die Jugendlichen wünschen sich hier mehr Geräte, mehr Bäume, eine bessere Beleuchtung. Sowohl die Graffitis als auch der Alkoholkonsum und die Raucher werden als störend empfunden. Der dritte ortsräumliche Problempunkt ist das Thema Verkehr, insbesondere der PKW-Verkehr vor Realschule und Gymnasium und im Bereich der Erlbacher Straße wurden hier von den Jugendlichen benannt.

##### Was fehlt?

Bei der Frage nach Wünschen, welche Angebote in Elsenfeld bereitgestellt werden sollten, zeigte sich, dass vor allem Konsumwünsche bestehen. An erster Stelle wird ein Fast-Food-Restaurant gewünscht. Die nächsten Wünsche – Freibad

und Kletterhalle sind für die Gemeinde nicht finanzierbar.

Aber bereits als Wunsch Nr. 4 wird das Jugendzentrum /Jugendtreff genannt, welches der Gemeinde fehlt. Die Jugendlichen sind also sehr interessiert an einem solchen Treffpunkt. Die genannten „Konsumwünsche“ (Eishalle, Trampolinpark, Kletterhalle, Indoorspielplatz) müssten privatwirtschaftlich betrieben werden. Die Eintrittsgelder sind aber für einen großen Teil der Jugendlichen wiederum zu teuer.

## Senioren

Auch in der Seniorenarbeit ist der Markt Elsenfeld aktiv. Im Jahr 2013 wurde ein „Seniorenpolitisches Gesamtkonzept“ aufgestellt, welches sich in erster Linie mit den Themen barrierefreies Bauen und Wohnen, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Betreuung und Pflege befasst. Im Juli 2017 erfolgte eine erste Evaluierung.

Der Seniorenbeirat des Marktes Elsenfeld betreut die Umsetzung des seniorenpolitischen Konzeptes und unterstützt die Seniorentreffs. Einmal im Jahr findet zwischen in der Seniorenarbeit tätigen Vereinen, Verbänden, Organisationen und interessierten Bürgern sowie dem Seniorenbeirat und der bzw. dem Seniorenbeauftragten des Marktgemeinderates ein Netzwerk-Treffen zum Austausch statt.

Der Seniorentreff „Mittendrin“ bietet 3x pro Woche nachmittags Beschäftigungs- und Treffangebote. Im Ortsteil Eichelsbach findet im vierwöchigen Rhythmus der Seniorenkreis als Nachmittagstreff statt. Die Seniorenkreise der Ortsteile Elsenfeld in Rück-Schippach haben im Jahr 2015 ihre ehrenamtliche Arbeit beendet.

In Elsenfeld existieren über 40 barrierefreie Wohnungen (Bildstraße, Hofstetter Straße), die allerdings als Eigentumswohnungen errichtet wurden

und über deren Belegung daher allein von den Eigentümern entschieden wird. Für die ambulante Pflege von Senioren und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen besteht ein ambulanter Pflegedienst der Caritas.

Das Seniorenheim Haus Dominic in der Bahnhofstraße bietet ein breites Spektrum an Unterstützungs- und Pflegemöglichkeiten vom offenen Mittagstisch über ambulante Pflege, Tagespflege bis zur Kurzzeitpflege und Dauerpflege an. Damit ist das Angebot in Elsenfeld bereits recht gut, dennoch besteht weiterer Bedarf an barrierefreien Wohnungen sowie Plätzen für betreutes Wohnen bzw. Pflegeplätzen. Insbesondere das Angebot an Kurzzeitpflegeplätzen sollte weiter ausgebaut werden.

*(Angaben aus dem Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Markt Elsenfeld aus dem Jahr 2013)*



Seniorentreff Mittendrin am Marktplatz

## Soziale Vernetzung

Im Markt Elsenfeld bestehen verschiedene Plattformen zur Unterstützung Hilfsbedürftiger – seien es Flüchtlinge, Kinder, ältere Menschen oder die Nachbarn. In der Regel handelt es sich dabei um die Organisation ehrenamtlicher Helfer. Elsenfelder Dialog und Helferkreis Asyl haben sich zur Aufgabe gemacht, Flüchtlingen und Migranten das Ankommen in Deutschland zu erleichtern und ihre Integration in die Gesellschaft der „Einheimischen“ zu verbessern. Auch das Quartierszentrum dient in erster Linie dieser Aufgabe. Das „Netzwerk Nachbarschaft“ richtet sich eher an die direkte Nachbarschaft, die für bestimmte Tätigkeiten oder kleinere Aufgaben Hilfe benötigt und bereitstellt.

### Elsenfelder Dialog

Zur Integration von Neubürgern aus anderen Ländern findet im Markt Elsenfeld ein- bis zweimal im Jahr ein Gesprächsforum zum Austausch mit kommunalpolitisch Verantwortlichen, Vereinsvertretern, kirchlichen Vertretern und Verantwortlichen der örtlichen Bildungseinrichtungen statt. Ein besonderer Schwerpunkt des Elsenfelder Dialoges ist das Thema Bildung, insbes. die Verbesserung der Deutschkenntnisse.

So wurde beispielsweise das „Sprach- und Integrationskonzept des Marktes Elsenfeld“ erstellt, in dem Ideen und Möglichkeiten erarbeitet wurden, wie die Integration von Kindern und Erwachsenen mit Migrationshintergrund verbessert werden kann. Entsprechende Veranstaltungsformate sind beispielsweise „Deutsch plus“ bzw. „Mama lernt Deutsch“ in Zusammenarbeit mit der Mozart-Grundschule (seit mehreren Jahren als Angebot für Frauen und Männer, ihre Deutschkenntnisse in Wort und Schrift zu verbessern) aber auch die Organisation von Vorträgen oder Spaß- und Spielevents zur gemeinsamen Begegnung, wie das Kinderfest im Mai 2017 am Bürgerzentrum.

### Helferkreis Asyl

In Elsenfeld sind gegenwärtig in verschiedenen Unterkünften ca. 300 Flüchtlinge untergebracht. Sie werden ehrenamtlich durch Deutschlehrerinnen und –lehrer sowie den Helferkreis betreut. Der Helferkreis Asyl bietet ehrenamtliche Deutschkurse an und organisiert Patenschaften zwischen Einheimischen und Flüchtlingen / Asylsuchenden (Begleitung der Flüchtlinge zu Ärzten, Behörden, Hilfe bei Wohnungs- und Arbeitssuche etc.). Auch Sonderaktionen werden vom Helferkreis vorbereitet, die dem besseren Kennenlernen und Verständnis für die Situation der Flüchtlinge dienen (z.B. Heimat verlassen - Heimat suchen - Unsere Flüchtlinge erzählen, Spiel- und Sportfeste, Sommerfest u.a.m.).

### Quartierszentrum

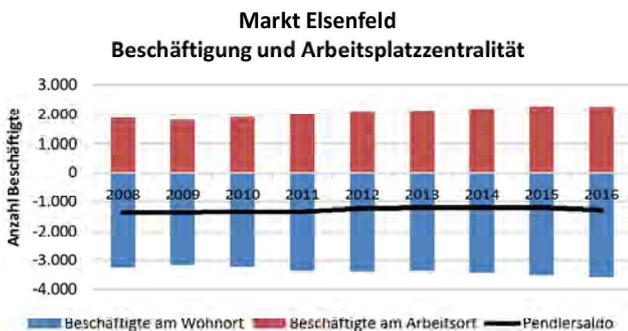
Das Quartierszentrum am Bahnbogen entstand 2007 als Projekt im Rahmen des Soziale-Stadt-Quartiers und bietet seitdem den Bewohnern die Möglichkeit, sich hier bei vielfältigen Aktivitäten zu treffen. Es finden sich verschiedene wöchentlich stattfindende Angebote für Eltern mit Kleinkindern, Kinder, Jugendliche und Erwachsene (in erster Linie werden die Frauen angesprochen). Neben den mehrmals wöchentlich stattfindenden Integrationssprechstunden werden auch verschiedene kreative Angebote, ein Frauen- und Mädchenkorantreff sowie besondere Aktionen, wie die „Lesenacht“ veranstaltet. Es bestehen verschiedene Kooperationen mit den Kindergärten und Schulen Elsenfelds. Betreut werden die Beratungs- und Aktivitätsangebote durch die Quartiersmanagerinnen bzw. Ehrenamtliche.

### Netzwerk Nachbarschaft

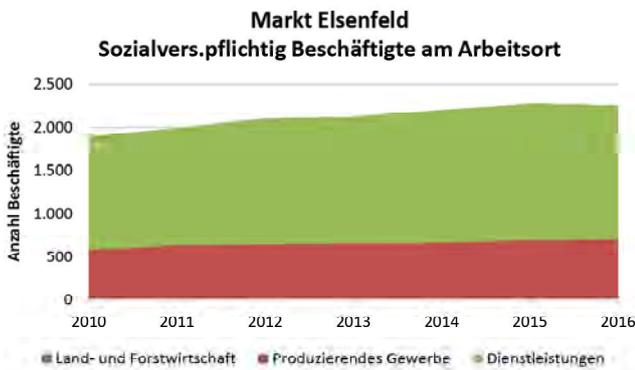
Das „Netzwerk Nachbarschaft“ ermöglicht es Hilfesuchenden auf kurzem Wege, kostenlos Unterstützung bei bestimmten Tätigkeiten zu erhalten („1 Stunde Zeit schenken“). Über die Plattform kann die Fahrt zum Arzt oder zum Einkaufen genauso organisiert werden, wie Hilfe im Haushalt und Garten oder die kurzfristige stundenweise Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen. Das Projekt erstreckt sich auf den ganzen Markt Elsenfeld mit seinen Ortsteilen. Mit den kleinen gegenseitigen Hilfestellungen verbessert sich der Zusammenhalt unter der Einwohnerschaft und das gesellschaftlichen Miteinander.



### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR



Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitsplatzzentralität im Markt Elsenfeld, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.



Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

#### Wirtschaftsstruktur

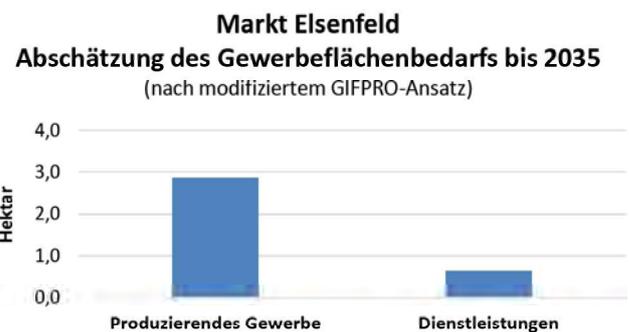
Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz Elsenfeld zeigt im vergangenen Jahrzehnt überwiegend einen Aufwärtstrend. Während 2008 noch 1866 Beschäftigte registriert waren, stieg dieser Wert bis 2016 um nahezu 400 auf 2260 Beschäftigte an. Auch die Beschäftigten am Wohnort sind von Zuwachs geprägt - von 3227 auf 3540 Beschäftigte - allerdings etwas weniger stark als die Beschäftigten am Arbeitsplatz. Somit ist der Markt Elsenfeld zwar nach wie vor überwiegend eine Auspendlergemeinde, die Entwicklung der Pendlersalden lässt jedoch eine leichte Verschiebung in Richtung einer etwas höheren Arbeitsplatzzentralität erkennen. Ein bedeutender Anteil der Auspendler arbeitet direkt am Ortsrand im größten Betrieb der Region, dem Industrie Center Obernburg (ehemals Bayerische Glanzstoff Fabriken AG), das sich jedoch überwiegend auf der Gemarkung der benachbarten Stadt Erlenbach am Main befindet. Somit ist das tatsächliche örtliche Arbeitsplatzangebot höher als das statistische.

Die Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftszweige lässt erkennen, dass nicht nur der Dienstleistungssektor gewachsen ist, was in zahlreichen Gemeinden zu beobachten ist, sondern auch der Produktionssektor, der in vielen Gemeinden seit Jahren rückläufig ist. Hier stieg die Anzahl der Beschäftigten zwischen 2010 und 2017 um 112 Personen. Wichtige produzierende Betriebe auf der Gemarkung Elsenfeld sind etwa die Hofmann Betonteile GmbH und das WEKumat Küchenwerk. Der Produktionssektor liegt somit nach wie vor bei einem knappen Drittel, während im Dienstleistungssektor zwei Drittel der Beschäftigten arbeiten. Der Landwirtschaftssektor bleibt in der Statistik der abhängig Beschäftigten untergeordnet (unter 1 %), da die Betriebe in der Regel in selbständiger Tätigkeit, vielfach auch im Nebenerwerb geführt werden. Zudem werden aufgrund des verbreiteten Out-

sourcings in der Landwirtschaft heute zahlreiche Leistungen von Dienstleistungsunternehmen hinzugekauft, die ebenfalls selbständig geführt werden oder im Falle einer Beschäftigung von Arbeitskräften dem Dienstleistungssektor zugerechnet werden.

Aus der bisherigen Beschäftigungsentwicklung in den verschiedenen Wirtschaftszweigen ergibt sich ein Gewerbeflächenbedarf des Marktes Eisenfeld von etwa 3,5 ha bis zum Jahr 2035. Hierbei ist berücksichtigt, dass in Anlehnung der bisherigen Entwicklung ein Teil des Beschäftigtenzuwachses auf die Zunahme von Teilzeitbeschäftigung zurückgehen wird, weshalb das Arbeitsvolumen (Arbeitsstunden pro Jahr) insgesamt etwas verhaltener zunehmen wird als die Anzahl der Beschäftigten (Kopfzahlen), was sich auch in einem geringeren Flächenbedarf niederschlägt. Außerdem ist berücksichtigt, dass Arbeitsstätten des Dienstleistungsgewerbes in der Regel einen deutlich geringeren Flächenbedarf haben und sich gut in bestehende Strukturen eingliedern lassen.

Dem geschätzten Gewerbeflächenbedarf stehen aktuell 6 gewerbliche Baulücken mit Gewerbeflächenpotenzial von ca. 3 ha gegenüber. Vor diesem Hintergrund besteht derzeit kein kurzfristiger Bedarf an der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Für künftige Bedarfe sollten jedoch gewerbliche Potenzialflächen sowie die Möglichkeiten von Nachverdichtungen und Nutzungsintensivierungen geprüft werden.

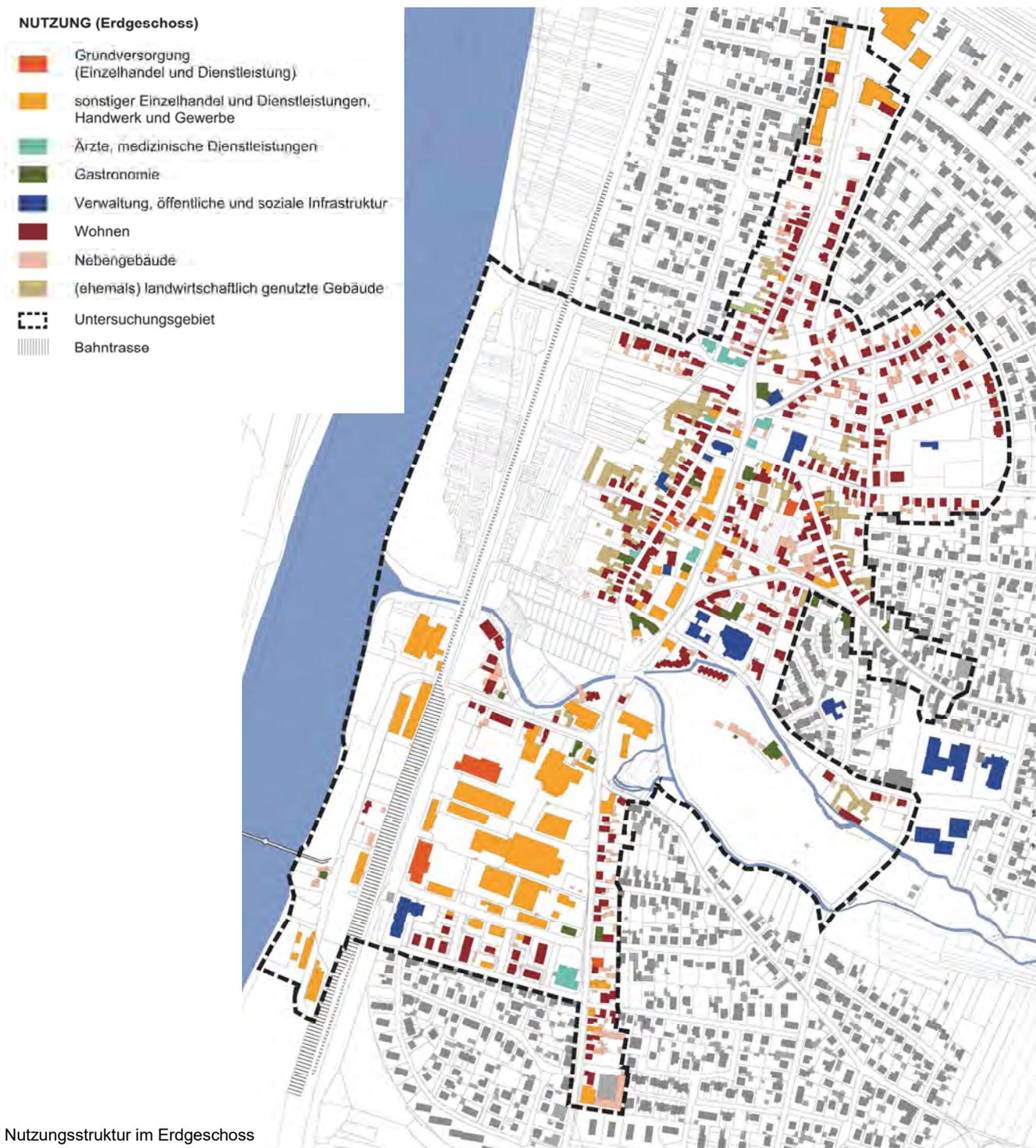


Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs des Marktes Eisenfeld bis 2035. Zur Berücksichtigung der steigenden Teilzeitquote wurde eine Reduktion um 5 % vorgenommen.

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, IAB-Arbeitszeitberechnung Stand Mai 2018

# 5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE ORTSKERN

## 5.1 NUTZUNGSSTRUKTUR DES ORTSKERNS



Nutzungsstruktur im Erdgeschoss

## Gebäudenutzungen

Die bereits in den 1970er und 1980er Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in Eisenfeld haben auch deutliche Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur der Gebäude genommen. Die einst überwiegende landwirtschaftliche Nutzung des Ortes ist wie die Zahl der landwirtschaftlichen Gebäude über die Jahre immer mehr zurückgegangen. Vor allem in der Marienstraße entstanden neue, großformatige Baukörper mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel bzw. Dienstleistung.

Die einst den Ort prägende landwirtschaftliche Nutzung ist noch heute deutlich im historischen Ortskern um die Hauptstraße und die Rücker Straße an den oft großvolumigen Nebengebäuden ablesbar. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Ställe und Scheunen sind zumeist im hinteren Teil der Grundstücke gelegenen. In diesen Bereichen des alten Ortskerns fällt eine nahezu flächendeckende Wohnnutzung der Hauptgebäude auf, die nur von einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten unterbrochen wird. Die Scheunen werden meist noch als Lagerfläche und Abstellraum, z.T. auch für die noch immer benötigten Maschinen genutzt oder stehen leer.

In den Straßenzügen entlang der Marienstraße, der Ostseite der Erlenbacher Straße, südlich der Bahnhofsstraße sowie im Bereich Jahnstraße / Frühlingsstraße findet sich in den Erdgeschossen eine Nutzungsmischung aus Geschäften zur Grundversorgung, Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe sowie Gastronomie, während die Obergeschosse im Ortskern fast ausschließlich dem Wohnen dienen. Insbesondere im Bereich nördlich der Elsava ist das Wohnen daher die maßgebliche Nutzung im Ortskern. Die Nebengebäude in diesen Bereichen des Ortskerns sind meist kleiner und eher als Garagen genutzt.



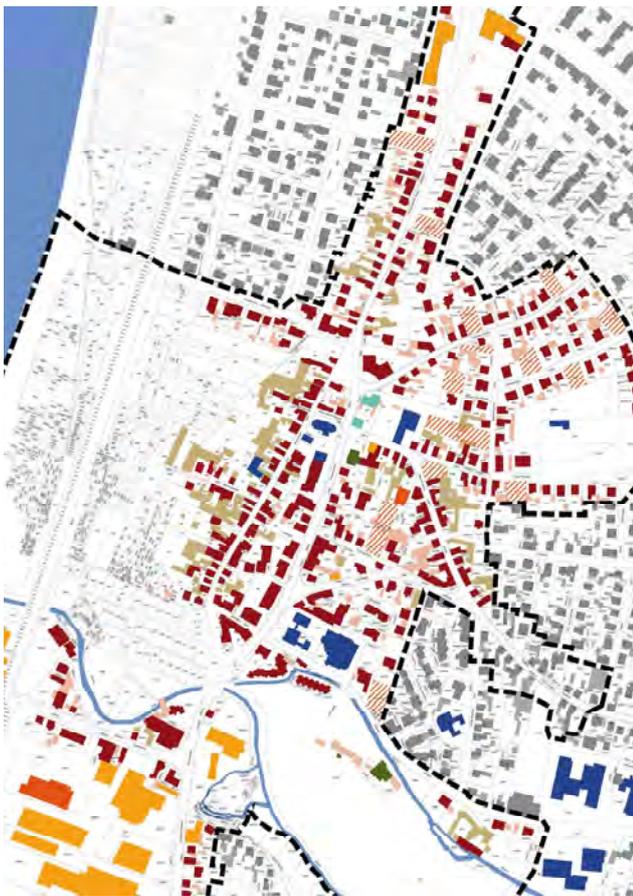
ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen im Knabenweg



Wohnnutzung in der Rücker Straße



Einzelhandel und Dienstleistungen in der Marienstraße



Gebäudenutzungen im Obergeschoss



Einzelhandel in der Marienstraße

Besonders dicht konzentriert sind die Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen im Umfeld der Marienstraße mit ihrer neueren Bebauung aus den 1980er Jahren sowie im Märktezentrum.

### Infrastruktur im Ortskern

Kleinere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen liegen insgesamt konzentriert im nördlichen Ortskern. Es gibt Bäcker, Metzger, Apotheke, Optiker, zwei Banken, einen Schreibwarenladen mit Poststelle, einen Buchladen, verschiedene Imbisse und Gaststätten und vieles andere mehr. Bis September 2018 gab es auch einen kleinen Lebensmittelmarkt in der Rücker Straße.

Durch die zentrale Lage der Angebote können die Bewohner im Ortskern alle wesentlichen täglichen Erledigungen zu Fuß tätigen.

Auch die Verwaltung sowie ein großer Teil der öffentlichen und gemeinbedarftlichen Infrastruktur liegen räumlich konzentriert im Ortskern bzw. ortskernnah und reihen sich zum einen entlang der Elsava am Mühlweg auf (Grund- und Mittelschule, kath. Kirche, kath. Pfarramt), zum anderen liegen sie im Norden des Ortskerns um die Kirche St. Gertraud (Kindergarten, Bibliothek, Heimatmuseum, u.a.). Lediglich das Schulzentrum mit den weiterführenden Schulen und das Elsavamar liegen etwas außerhalb der Ortslage selbst, jenseits der Umgehungsstraße (vgl. Kapitel 4.2 Soziale Infrastruktur).

Eine Vielzahl medizinischer und sozialer Dienstleistungen, wie Arztpraxen, Orthopädietechnik, Physiotherapeuten, ein Gesundheits- und Ernährungsinstitut, der Lebenshilfe e.V. und andere finden sich ebenfalls in Elsenfeld, vor allem im Umfeld der Marien- und der Erlenbacher Straße.

In Elsenfeld bestehen auch verschiedene gastronomische Angebote. Mehrere Gasthäuser und Restaurants mit deutscher bzw. internationaler Küche sowie - meist orientalische - Imbisse und ein Café bzw. Eiscafés sind in der Ortslage Elsenfeld vorhanden. Dennoch besteht Nachfrage bezüglich zielgruppenorientierter, qualitativer Gastronomie sowohl in Elsenfeld selbst als auch in den Ortsteilen.

Das Märktezentrum als in sich geschlossenes Einzelhandels- und Dienstleistungsgebiet liegt ebenfalls im Ortszentrum in zentraler Lage. Die Elsava mit ihrem Grünzug, der „Shell-Kreisel“ und die den Kreisel umgebende Bebauung teilen jedoch diesen südlichen Teil des Ortszentrums vom nördlichen Teil mit dem Rathaus, der neu sanierten Bibliothek und dem vielfältigen Ladenhandel ab. Diese Zäsur führt dazu, dass die Elsenfelder das Märktezentrum als deutlich weniger zentral gelegen wahrnehmen.

Im Märktezentrum finden sich verschiedene Anbieter mit Sortimenten vor allem aus den Bereichen Lebensmittel, Schuhe, Bekleidung und Drogeriewaren, aber auch zwei Bäcker, ein Heimtiermarkt, ein Autohandel bzw. -werkstatt sowie sonstige Sortimente in kleinerem Umfang und verschiedene Dienstleistungsangebote, eine Tankstelle u.a.m. Der Besatz an weniger hochwertigen Geschäften (Spielothek, Wettbüro etc.) nimmt jedoch zu.

Die gewerbliche Nutzung zieht sich über das Märktezentrum hinaus bis in die Glanzstoffstraße zum Main. Hier finden sich vor allem handwerkliche Unternehmen, wie u.a. ein Bootsbauer, ein Solar-Unternehmen, eine Motorradwerkstatt sowie die BayWa-Technik.



Eiscafé Lido (rechts) und Caritas-Sozialstation in der Hofstetter Str.



Blick in das Märktezentrum



Gewerbe in der Glanzstoffstraße

**Brachen und Leerstände**

- Wohnbaupotenzialflächen
- Brachflächen / untergenutzte Flächen
- W Leerstand Wohnen
- G Leerstand Gewerbe / Laden
- Untersuchungsgebiet
- Bahntrasse



Brachflächen und Leerstände

### Brachflächen, Baulücken und Leerstände

Im Untersuchungsgebiet finden sich vor allem im Bereich der neueren Wohngebiete im nordöstlichen Teil des Ortszentrums zahlreiche Baulücken oder Nachverdichtungspotenziale. In den übrigen Bereichen des Ortszentrums finden sich hingegen kaum ungenutzte Flächen.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal westlich der Hauptstraße am Scheunengürtel als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt. Das Gebiet ist als Arrondierung der bestehenden Bebauung aufgrund der integrierten und zentralen Lage sehr gut geeignet. Gegenwärtig liegt es jedoch noch im Überschwemmungsgebiet von Main und Elsave.

Das Thema Leerstand ist im Ortsbild Elsenfelds bislang nur wenig präsent. Wohn- und Gewerbeleerstände treten in Elsenfeld nur vereinzelt in Erscheinung. Lediglich in der Hauptstraße – dem Bereich mit der wesentlichen erhaltenen historischen Bebauung – tritt der Leerstand massiver zutage. Hier finden sich mehrere leerstehende Wohngebäude und Ladengeschäfte.

Wenn jedoch das mittel- bis langfristige Leerstandsrisiko mit betrachtet wird, zeigt sich, dass eine deutliche Zunahme von Leerständen zu erwarten ist. Zwar ist gegenwärtig die Gruppe der alleinlebenden alten Menschen im Ortskern nur sehr klein, aber auf längere Sicht sind vor allem in der Hauptstraße und der Erlenbacher Straße zusätzliche Leerstände zu erwarten.

Gewerbliche Leerstände finden sich im Ortskern ebenfalls nur wenige. Sie liegen verteilt im Ortskern, u.a. in der Hauptstraße oder der Rücker Straße.



Brachfläche in der Friedhofstraße



Wohn- und Gewerbeleerstand in der Hauptstraße



Baulücke in der Kleinwallstädter Straße

## 5.2 ORTSBILD UND BAUSUBSTANZ

### Veränderung der Baustruktur durch die Sanierungsmaßnahmen

Die Bebauungsstruktur zeigt sich im Ortskern Elsenfelds vielgestaltig und wenig homogen. In erster Linie unterscheiden sich dabei die eher kleinteilige historisch überkommene Bebauung v.a. im Bereich der Hauptstraße und die großformatige Neubebauung, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen (Flächensanierung) ab Ende der 70er Jahre entlang der Marienstraße entstand.

Die Hauptstraße war bis zur Sanierungsmaßnahme die Haupterschließungsachse in Elsenfeld. Noch im Jahr **1972** (vgl. Schwarzplan, S. 53 links) fällt die stark verdichtete, enge Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße auf. Hier finden sich vor allem ehemalige Bauern- und Handwerkerhäuser, darunter oft schmale Zwei- und Dreiseithof-Anlagen mit giebelständigem, meist zweigeschossigem Wohnhaus und eher schmalen Nebengebäuden sowie breitem querstehendem Scheunenriegel im hinteren Teil des Grundstückes.

Die Marienstraße hingegen war noch 1972 von großen unbebauten Flächen und einer offenen Bebauungsstruktur geprägt, die keine raumbildende oder straßenbegleitende Funktion übernimmt.

Die Neubebauung im Zuge der Sanierungsmaßnahmen hatte erhebliche Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur des Ortes. Deutlich treten im Schwarzplan von **1999** (S. 53 rechts) die städtebaulich großen Formen und klaren Baukörper entlang der Marienstraße hervor. Das bauliche Gewicht der Hauptstraße wird damit aufgehoben. Die Gebäudehöhe ist im Bereich der Neubebauung auf 3 Geschosse angewachsen. Ein deutlicher Maßstabswechsel nach Osten ist zu erkennen. Der Straßenraum ist verhältnismäßig breit, was diesem Bereich – in Verbindung

mit der Gebäudehöhe – eine eher städtische Atmosphäre verleiht. Aber auch östlich der Marienstraße wurden teilweise sehr großformatige Gebäude errichtet, hier fällt in erster Linie das Bürgerzentrum auf, aber auch im Kreuzungsbereich zur Frühlingsstraße ist ein großer zusammenhängender Block entstanden.

Dieses Ungleichgewicht der Baumasse legt den räumlichen Schwerpunkt in Elsenfeld nunmehr verstärkt auf den Bereich Marienstraße / östlicher Ortskern, was durch die hier untergebrachten öffentlichen und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen und Angebote natürlich verstärkt wird. Die Hauptstraße verliert zunehmend an städtebaulicher, räumlicher und funktioneller Bedeutung. Im Plan zur Baustruktur 1999 zeigt sich die Bebauung der Hauptstraße deutlich aufgelichtet, auch der Scheunengürtel nach Westen besteht nur noch punktuell.

### Baustruktur heute

Die meisten Anwesen in der Hauptstraße, aber auch in Teilen der Friedhofstraße und der Rücker Straße bestehen aus der klassischen fränkischen Hofstelle, die zwei- oder dreiseitig umbaut ist. Das Wohnhaus, meist mit steilem Satteldach oder auch Krüppelwalmdach, steht giebelständig an der Straße; der Hof wird traditionell mit einem Hoftor abgeschlossen. Ein solches geschlossenes Straßenbild bietet die Hauptstraße in weiten Teilen nach wie vor. Aber auch in der Rücker Straße und der Friedhofstraße finden sich Abschnitte, die eine solche Bebauungsstruktur aufweisen. Der Straßenraum ist hier zumeist sehr eng, die Bebauung bildet klare Raumkanten und verleiht den Straßenräumen einen typischen Charakter.

Im Kreuzungsbereich Rücker Straße / Friedhofstraße fehlen solche klare Raumkanten, die freie Fläche wird als Parkplatz genutzt, städte-

baulich fällt aber die große offene Fläche ins Auge, die Raumgrenzen sind hier nicht fassbar. Ein weiterer Bereich ohne klare Raumkanten ist die Fläche zwischen Frühlingsstraße, Jahnstraße und Marienstraße. Auch hier besteht teilweise nur eine einseitige straßenbegleitende Bebauung.

Gerade in den Bereichen des Ortskerns mit der überkommenen alten Bausubstanz besteht zum Teil das Problem einer sehr stark verdich-

teten Bebauung. Die hohe Bebauungsdichte der Grundstücke v.a. in der Rücker Straße aber auch im Bereich der Hauptstraße ist durch die zahlreichen, teilweise sehr großvolumigen Nebengebäude bedingt. In diesen Quartieren finden sich kaum unbebaute Flächen.

Eine ganz andere Baustruktur weist das Märktezentrum auf: Hier finden sich zahlreiche verstreut stehende großvolumige Hallen, die durch verschiedene Einzelhandels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden.



Veränderung der Bebauungsstruktur Elsenfelds zwischen 1972 und 1999; rot markierte Gebäude zur Orientierung: Rathaus und Kirche St. Gertrud (aus: Markt Elsenfeld Sanierung der Ortsmitte – Städtebauförderung in Unterfranken, Heft 7, Regierung von Unterfranken, 1999)

**Bausubstanz**

Erhaltungszustand Gebäude

- mittel, gestalterische Mängel (z.B. Fassade)
- schlecht, Schäden in der Bausubstanz

Ortsbild

- ortsuntypische, überdimensionierte Bebauung
- sehr hohe Bebauungsdichte
- fehlende Raumkanten
- Überschwemmungsgebiet (Main, Elsave)
- Untersuchungsgebiet
- Bahntrasse



Ortsbild und Bausubstanz

Die fehlende Raumkante ist im Bereich des Märktezentrums entlang der Erlenbacher Straße am auffälligsten. Die Hallen stehen unterschiedlich weit von der Erlenbacher Straße zurückgesetzt, zwischen Straße und Hallen befinden sich Stellplatzflächen. Die kleinen begleitenden Grünflächen haben keine Raumwirkung, deshalb verschwimmen hier die Raumkanten, der Straßenraum zieht sich in das Märktezentrum hinein.

### Bausubstanz

Insgesamt ist der Bauzustand der Gebäude im Ortszentrum Elsenfeld als gut zu bewerten, es gibt nur einzelne Gebäude mit erheblichen baulichen oder gestalterischen Mängeln, wie beispielweise das Bahnhofsgebäude oder der ehemalige Küchenmarkt (neben der Shell-Tankstelle).

Dennoch gibt es einen Bereich, in dem sich v.a. deutliche Schäden in der Bausubstanz, aber auch Gestaltungs- und leichtere Erhaltungsmängel (z.B. an den Fassaden) häufen: die Hauptstraße.

Im Rahmen der ersten „Sanierungswelle“ ab Ende der 1970er Jahre wurde eine Vielzahl der städtebaulichen Mängel in der Hauptstraße durch Sanierungsmaßnahmen oder auch Abriss beseitigt. Gebäude, die damals in gutem bis mittlerem Bauzustand waren, weisen jedoch heute oftmals z.T. erhebliche bauliche Mängel auf. Häufig handelt es sich dabei um Baudenkmäler oder zumindest ortsbildprägende Bausubstanz.

Auch die Gebäudeblöcke in der Marienstraße, die im Rahmen der Ortskernsanierung in den 1970er und 1980er Jahren errichtet wurden, sind heute bereits sanierungsbedürftig, sie weisen z.B. energetische Mängel auf.



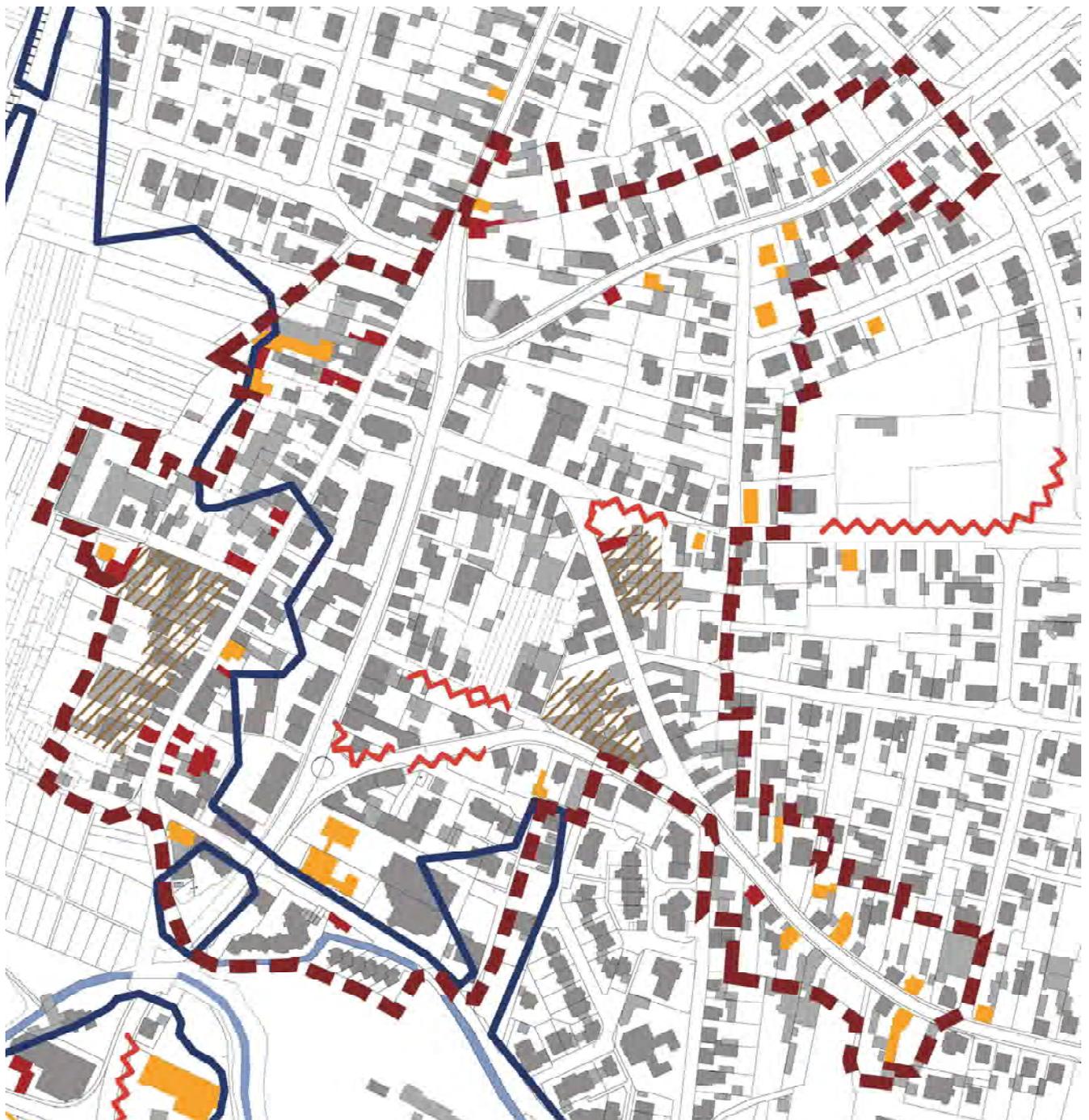
fehlende Raumkante im Märktezentrum in der Erlenbacher Straße



fehlende Raumkante im Märktezentrum in der Erlenbacher Straße



Wohngebäude in schlechtem Bauzustand, Kleinwallstädter Straße



Ortsbild und Bausubstanz im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung

Erhaltungszustand Gebäude

- mittel, gestalterische Mängel (z.B. Fassade)
- schlecht, Schäden in der Bausubstanz

Ortsbild

- ortsuntypische, überdimensionierte Bebauung
- sehr hohe Bebauungsdichte
- fehlende Raumkanten
- Überschwemmungsgebiet (Main, Elsave)
- Bahntrasse
- Untersuchungsgebiet VU



Gehöft in der Hauptstraße in schlechtem baulichem Zustand

Das Rathaus Eisenfeld weist aufgrund baulicher und energetischer Mängel, fehlender Barrierefreiheit ebenfalls deutlichen Sanierungsbedarf auf. Das Raumangebot im Rathaus entspricht den heutigen Ansprüchen und Erfordernissen nicht mehr.

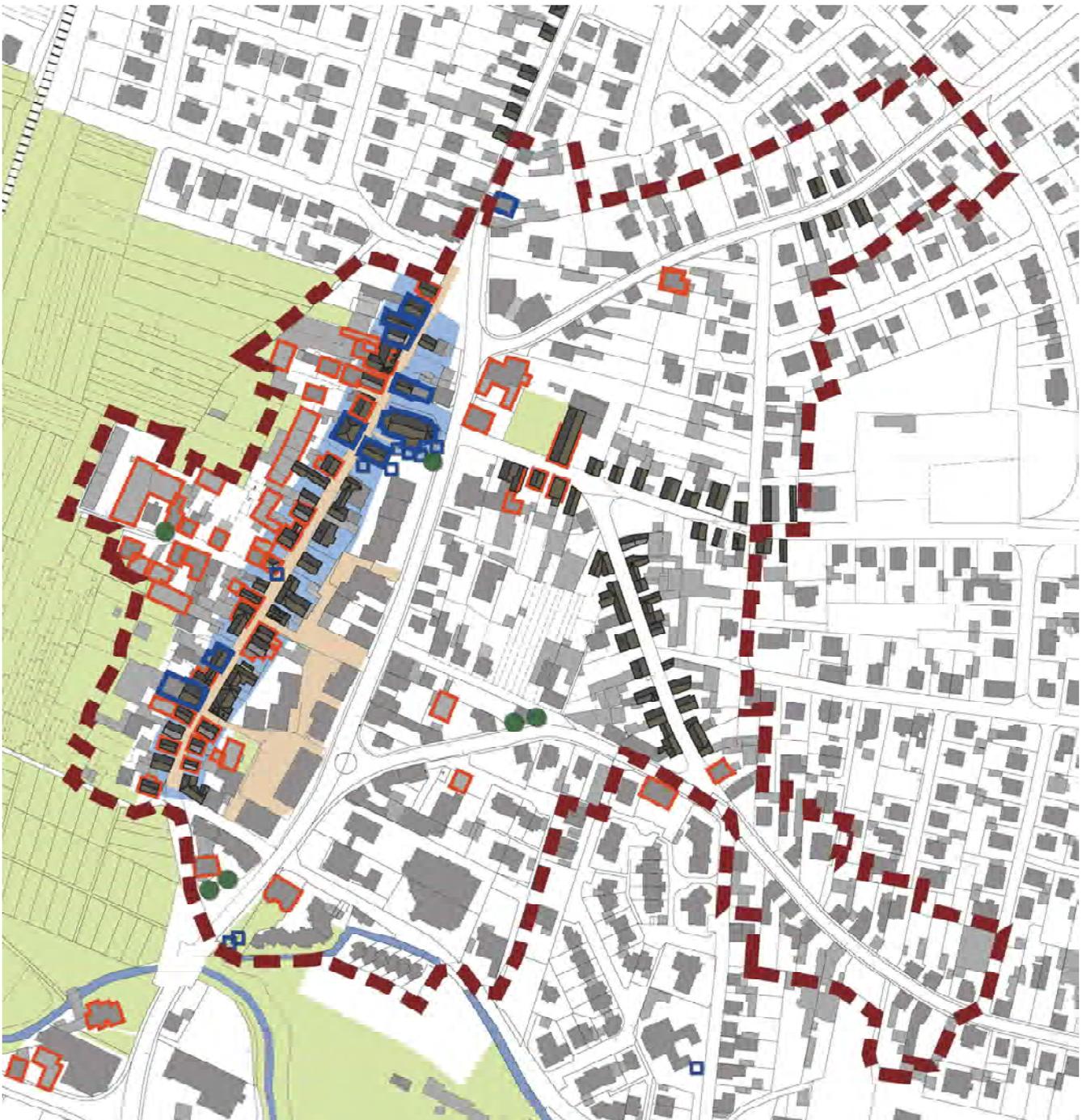
Zu beachten ist auch die Lage des Ortskerns im Überschwemmungsgebiet von Main und Elsave. Der Wasserspiegel des 100-jährlichen Hochwassers steht bis weit in die Hauptstraße hinein, erst die Nebengasse und die Bebauung des Knabenweges liegen außerhalb der Hochwasserlinie. Auch der Bereich östlich des Bürgerzentrums und der Mühlweg liegen im Überschwemmungsgebiet.

Um Sanierungsmaßnahmen in der überschwemmungsgefährdeten Hauptstraße finanzieren zu können, ist eine Hochwasserfreilegung zwingend erforderlich, da in hochwassergefährdeten Gebieten keine Elementarversicherungen gewährt werden, was für die Aufnahme eines Kredits eine zwingende Voraussetzung ist. Die Folge sind ausbleibende Investitionen in die Gebäudesubstanz in diesem Bereich.



Überschwemmungsgebiet von Elsave und Main (HQ 100) in hellblau; orange: erforderliche Hochwasserschutzmaßnahme





Denkmalschutz und Ortsbild im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Ausschnitt des Denkmal-Ensembles in der Hauptstraße



Blick auf die Herkertsmühle vom Elsavagrünzug aus



das alte Pfarrhaus in der Marienstraße

## Denkmalschutz

Der gesamte Straßenzug der Hauptstraße steht unter Ensembleschutz (Art. 1 Abs. 3 DSchG). Bei zahlreichen alten Wohn- und Nebengebäuden, sowie der katholischen Pfarrkirche St. Gertraud aus dem Jahr 1767 handelt es sich um denkmalgeschützte Einzelgebäude. Weitere Baudenkmäler sind die Herkertsmühle mit Wohnhaus und Remise im Mühlweg und zwei Bildsäulen / Statuen. Im übrigen Ortskern finden sich keine Baudenkmäler. Hier zeigt sich der besondere kulturhistorische Wert der Hauptstraße.

Neben diesen Einzeldenkmälern befinden sich in der Hauptstraße auch zahlreiche ortsbildprägende Gebäude. Auch in anderen Bereichen des Ortszentrums finden sich Gebäude, die das Orts- bzw. Straßenbild in besonderem Maße prägen, wie unter anderem die Backsteingebäude im Bereich des Bahnhofsumfeldes oder das alte Pfarrhaus mit seiner Mauer und den Nebengebäuden aus rotem Sandstein Ecke Rücker Straße / Marienstraße.

Der Ortsrand nach Westen zum Main ist nahezu unverändert erhalten mit der Grünzone zum Main, den Gärten und dem der Wohnbebauung vorgelagerten Scheunengürtel. Dieser Scheunenriegel stellt als klarer Siedlungsrand ein wichtiges Strukturelement des historischen Ortskernes dar.

Die Häufung sowohl der Gebäude in schlechterem baulichen Zustand als auch der denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der Hauptstraße liegt darin begründet, dass in den übrigen Bereichen des Ortskerns – vor allem um die Marienstraße – die historische Bebauung weitgehend abgerissen wurde und eine Neubebauung erfolgte. Die Bebauung der Hauptstraße entstammt zumeist dem 17. bis frühen 19. Jahrhundert.

Neben der Hauptstraße weisen auch Abschnitte der Rücker Straße und der Friedhofstraße sowie der Kleinwallstädter Straße eine straßenraumprägende Bebauung auf. Das bedeutet, dass der Straßenraum in diesen Bereichen durch die traditionell giebelständigen Wohn- und Nebengebäude sowie die begleitenden Mauern der Gehöfte gefasst wird.

Im Ortszentrum Elsenfelds sind zudem verschiedene Bodendenkmäler bekannt, wie beispielsweise die mittlerweile überbaute ehemalige Turmhügelburg an der Einmündung der Elsava.

Eine Liste der Bau- und Bodendenkmäler befindet sich im Anhang.

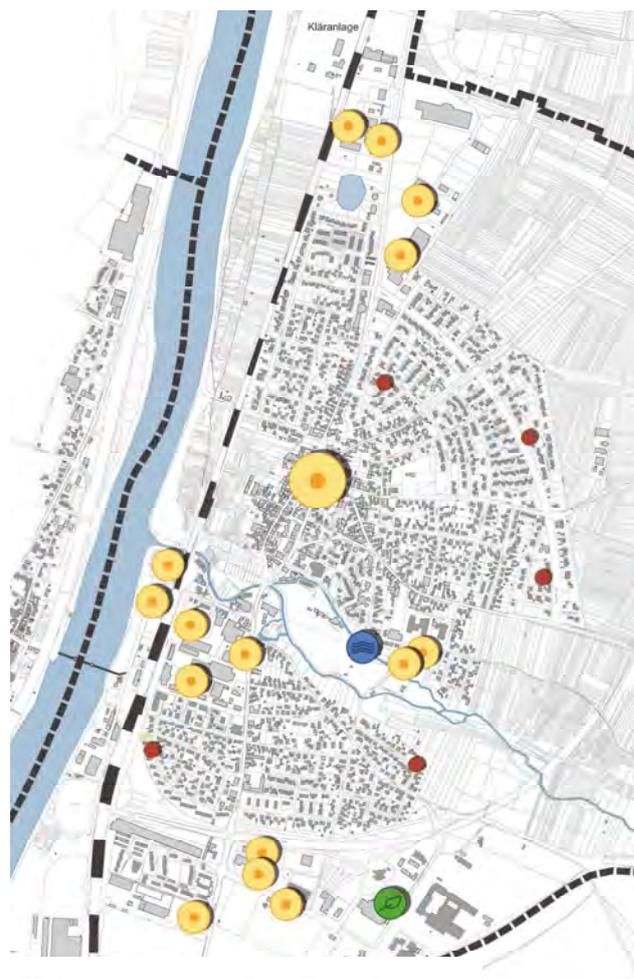
*Quelle: Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung, M. Wieser, Landesamt für Vermessung und Geoinformation München, 2015*

### Nutzung regenerativer Energien

In Elsenfeld finden sich zahlreiche Photovoltaikflächen vor allem auf gewerblichen Gebäuden, da hier große, meist flache Dachflächen vorhanden sind, aber auch bei zahlreichen Privathaushalten. Hier fällt auf, dass diese PV-Anlagen vor allem auf Wohngebäuden installiert werden, jedoch kaum auf den oftmals großflächigen Scheunendächern (im Plan sind die größeren Anlagen dargestellt).

Elsenfeld verfügt mit der Biomasseanlage im Schulzentrum über ein modernes Nahwärmenetz, welches das Freizeitbad Elsavamar, die Mehrzweckhalle, Real- und Sonderschule, Gymnasium und Kleinsporthalle mit Wärme versorgt.

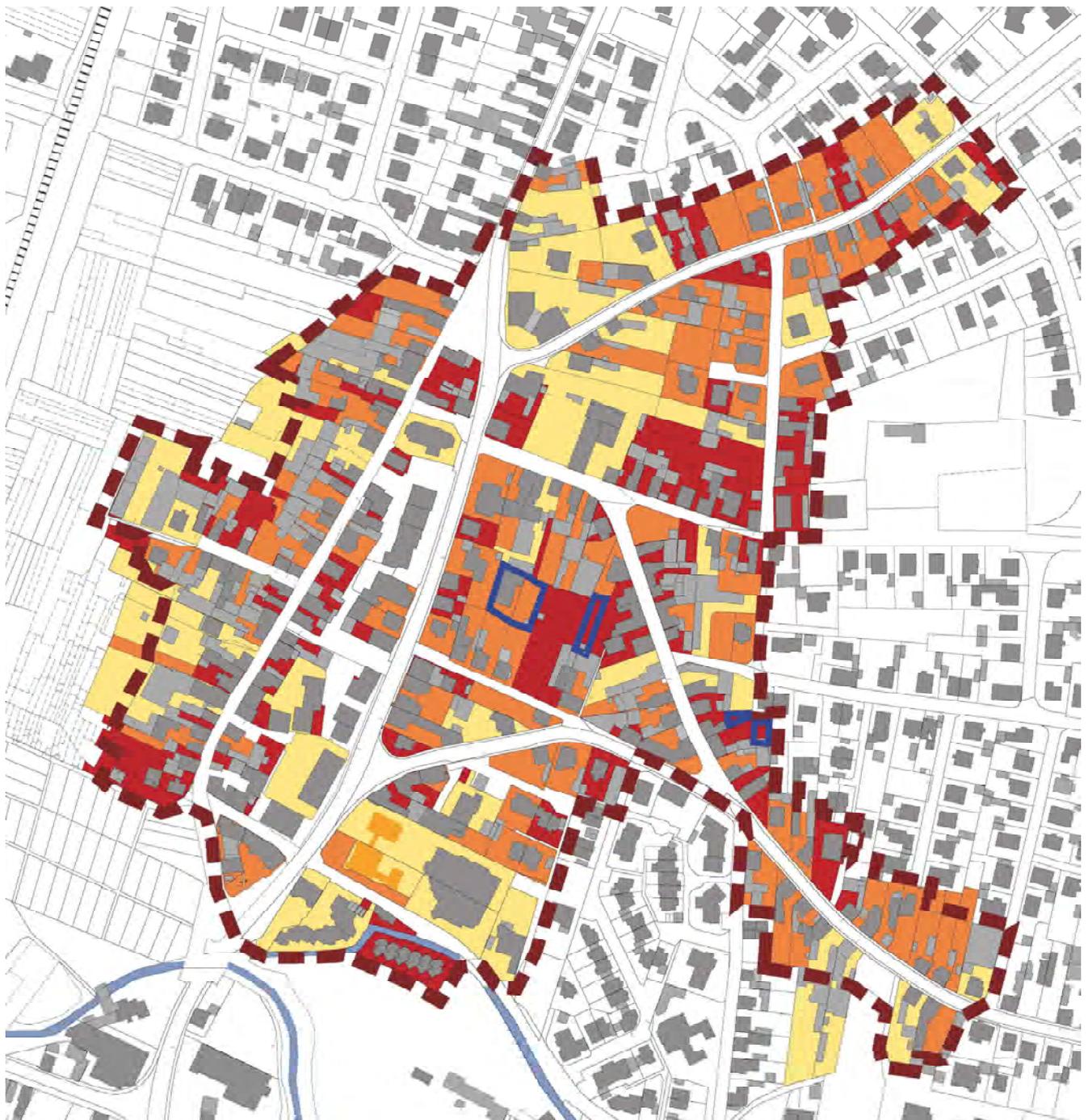
An der Elsava zwischen Mühlweg und Elsavapark befindet sich eine kleine Wasserkraftanlage (Laufkraftwerk), außerhalb der Ortslage befindet sich ein weiteres kleines Laufkraftwerk an der Kreuzmühle.



#### Nutzung regenerativer Energien

-  Photovoltaikanlage
-  Gruppe von Photovoltaikanlagen
-  Biomasseanlage (Holzhackschnitzel)
-  Wasserkraftanlage (unter 500 kW)
-  Erdwärmesonden

Nutzung regenerativer Energien im Ortsteil Elsenfeld (Quelle: Energieatlas Bayern, Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie, August 2018)



Grundstücksgößen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung

### Grundstücksgrößen

- kleiner als 400 m<sup>2</sup>
- 400 - 800 m<sup>2</sup>
- größer als 800 m<sup>2</sup>
- gefangene Grundstücke
- Fließ- / Stillgewässer
- Bahntrasse
- Untersuchungsgebiet VU

### Grundstücksgrößen und Zuschnitt

Im historischen Ortskern Elsenfelds finden sich vor allem im Bereich der Hauptstraße, der Rücker und der Friedhofstraße kleine Grundstücke mit Flächengrößen von unter 400 m<sup>2</sup>. Eine besondere Konzentration dieser kleinen Grundstücke ist jedoch nicht ersichtlich. In der Hauptstraße fällt die einst typische Grundstücksstruktur mit sehr schmalen aber langgestreckten Grundstücken auf - die Grundstücke sind entlang der Straße sehr schmal, die Bebauung erfolgte sehr dicht, nach Westen aber schließen sich die langen, schmalen Gartenflächen an.

In der Marienstraße und entlang der Ausfallstraßen aus der Ortsmitte heraus reihen sich überwiegend Grundstücke mit 400 bis 800 m<sup>2</sup> Fläche, wie bspw. in der Kleinwallstädter, der Erlenbacher oder der Hofstetter Straße.

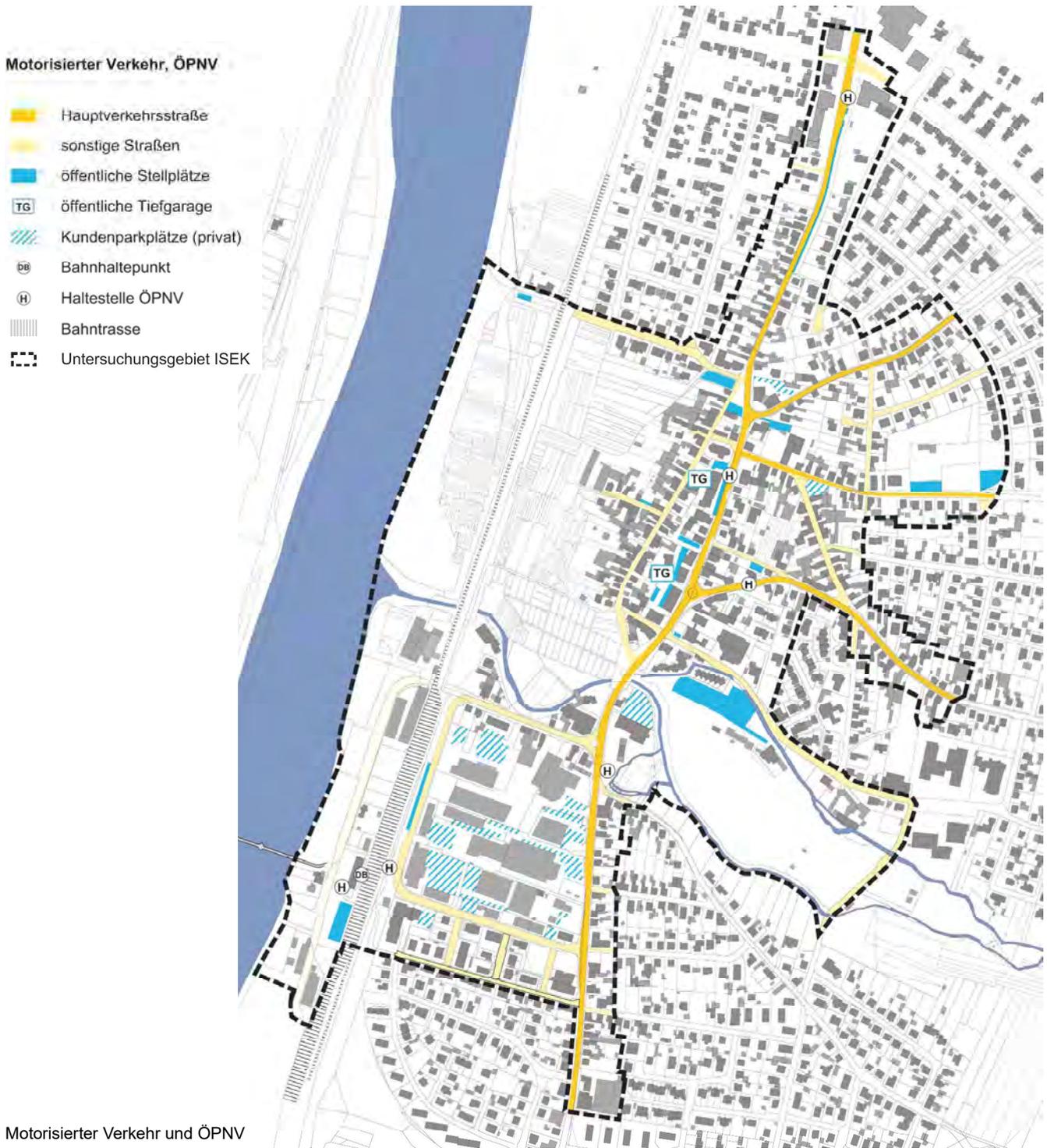
### Erschließung

Nur wenige Grundstücke im Ortskern verfügen nicht über eine eigenständige Erschließung, d.h. sie sind nicht direkt an den öffentlichen Straßenraum angebunden. Dies betrifft kleine Grundstücke in den Blockinnenbereichen, wie u.a. zwischen Rücker Straße und Frühlingsstraße.



enge Grundstücksstruktur und dichte Bebauung in der Rücker Straße

### 5.3 ÖFFENTLICHER RAUM - STRASSEN UND PLÄTZE



Motorisierter Verkehr und ÖPNV

## **Straßen**

Die Hauptachse im Ortskern Elsenfeld ist die Nord-Südverbindung Erlenbacher Straße / Marienstraße / Kleinwallstädter Straße. An diese Achse schließen sich radial abgehende Straßen an, die nach Osten zu den Ortsteilen bzw. zur Umgehungsstraße (St 2808) führen: Rücker Straße, Friedhofstraße oder Hofstetter Straße. Von diesem Grundgerüst aus verteilt sich der Verkehr auf die Anliegerstraßen.

Die Sanierung der Marienstraße wurde 2018 fertiggestellt, es entstanden neben einer zurückgenommenen Fahrbahn (mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h) auch großzügige Gehweg- und Querungsbereiche. Für die Erlenbacher und Kleinwallstädter Straße wurden Maßnahmen mit dem gleichen Ziel bereits im ISEK von 2009 formuliert, jedoch bislang nicht umgesetzt.

Die Hauptstraße – als einstige Haupterschließung im Ort – hat ihre Verkehrsbedeutung verloren. Der Straßenraum weist aber mit seinem von der engen Bebauung gefassten und komplett mit Natursteinpflaster gestalteten Straßenraum noch heute einen besonderen Charakter auf.

## **Stellplätze**

Die öffentlichen Parkplätze in Elsenfeld finden sich vor allem im Ortskern nördlich der Elsave sowie im Bahnhofsumfeld. Sogar eine Tiefgarage unter dem Marktplatz steht Besuchern zur Verfügung. Trotz der großen und im Regelfall ausreichenden Anzahl an öffentlichen Stellplätzen wird teilweise direkt im Straßenraum geparkt. Bei besonderen Veranstaltungen am bzw. im Bürgerzentrum reichen die verfügbaren Stellplätze mitunter nicht aus.

Elsenfeld weist auch eine große Anzahl privater Stellplätze auf, die dem Einzelhandel und den Dienstleistungen zugeordnet sind. Besonders im Märktezentrum fällt die große Anzahl verfügbarer Stellplätze auf, die jedoch ungeordnet und unübersichtlich im Gebiet verteilt sind.

## **Fußwege**

Die Erlenbacher und Kleinwallstädter Straße als Verkehrs-Hauptachse (mit der sanierten Marienstraße) in der Ortslage Elsenfeld weisen beidseitige Gehwege auf, sie sind aber stellenweise zu schmal. Es gibt keine Radwege und die gefahrenen Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs sind oft zu hoch oder werden als zu hoch wahrgenommen.

Auch die „Radialstraßen“ und die meisten Nebenstraßen weisen beidseitige Gehwege auf (vgl. Karte S.67). In Teilbereichen sind die Gehwege jedoch zu schmal, oft bestehen Defizite bezüglich der Barrierefreiheit, aber auch des Zustandes der Straßenbeläge, wie beispielsweise im Bereich Rücker Straße / Friedhofstraße / Wilhelm-Klug-Straße.

Die Straßen und Gehwege im Ortskern sind zumeist asphaltiert – bis auf die sanierte Marienstraße mit modernem Betonpflaster in den Fußgängerbereichen.

## **Plätze**

Eine Besonderheit Elsenfelds ist die Fußgängerzone zwischen Marienstraße und Hauptstraße, die eine Wegeverbindung abseits der Verkehrsachsen darstellt. Allerdings wird der Marktplatz – der Auftakt der Fußgängerzone – als Parkplatz genutzt, so dass die Fußgänger beim Passieren hier dennoch auf PKWs achten müssen.

Durch die Fußgängerzone bestehen aber direkte Querverbindungen zwischen „historischem Kern“ (Hauptstraße) und „neuem, modernen Kern“ (Marienstraße) mit sehr kurzen Wegen. Dies ist ein großer Vorteil bei der Absicht, die Hauptstraße wieder mehr ins Bewusstsein der Eisenfelder zu rücken und mit Nutzungen und Leben zu füllen.

Eisenfeld weist verschiedene Aufweitungen im Straßenraum sowie einige Platzräume auf.

Im Straßenraum handelt es sich z.B. mit „Shell-Kreisel“ und dem neuen Kreisverkehr an der Marienstraße / Jahnstraße eher um Verkehrsplätze, die nur wenig Aufenthaltspotenzial bieten, aber sie gliedern den langgezogenen Straßenraum und tragen auch zu einer Bremsung des fließenden Verkehrs bei.

Wichtige Platzflächen finden sich u.a. im Bereich um Rathaus und Bürgerzentrum, aber auch am Bahnhof. Insbesondere diese beiden Flächen weisen aufgrund ihrer Lage an wesentlichen strategischen Punkten im Ortskern (und aufgrund der Nutzung der Gebäude) ein sehr hohes Aufenthaltspotenzial auf, was sie jedoch aufgrund fehlender Ausstattung und Gestaltung der Platzflächen teilweise noch nicht ausschöpfen.

Das Bahnhofsumfeld hat gegenwärtig vor allem eine Verkehrsfunktion, hier ist der wichtigste Verteilerpunkt des ÖPNV in der Marktgemeinde: Zugverbindungen und Buslinien treffen sich hier. Zudem kommt hier die Fußgänger- und Radfahrerbrücke von Obernburg an. Der Bahnhofszugang von Eisenfeld aus erfolgt durch die Unterführung, die auch die Radfahrer nutzen.

Ein großer PKW-Parkplatz fasst die PKWs der Pendler. Der Platzraum selbst ist überwiegend asphaltiert, mit seinen zahlreichen funktionellen Verkehrsverflechtungen unübersichtlich und bietet kaum Aufenthaltsbereiche bzw. -möglichkeiten. Da das Bahnhofsgebäude leer steht,

bestehen hier auch keine Außennutzungen. Der städtebauliche und funktionelle Wert des Platzes als „Ankunftspunkt“, als „Willkommensort“ in Eisenfeld ist gegenwärtig nicht ersichtlich.

Das Rathaus ist in Platzflächen eingebettet. Zwischen Rathaus und Bürgerzentrum liegt eine recht große gepflasterte Platzfläche, die auch für Feste genutzt wird, ansonsten jedoch sehr abgeschlossen und wenig einsehbar „in zweiter Reihe“ liegt. Der Rathausvorplatz weist ebenfalls eine großzügige Platzfläche auf. Durch den Springbrunnen, die Unterführung, Beschilderungen und kleinere Einbauten verliert der Platz jedoch an Nutzbarkeit und Großzügigkeit. Es bestehen keine Blickbeziehungen zwischen Bürgerzentrum und Marienstraße. Da das gesamte Rathausumfeld bis zum Marktplatz von den Eisenfelder Bürgern als ihre „Ortsmitte“ definiert wird, besteht aber funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Platzbereichen.

Auch der Marktplatz ist als öffentliche Platzfläche gedacht, er ist gepflastert, die ansässigen Geschäfte sollten sich gemäß der Sanierungsplanungen zum Platz hin öffnen. Da die Marienstraße sich jedoch als die Hauptachse entwickelt hat, liegt der Marktplatz heute im rückwärtigen Bereich und wird heute vor allem als Parkplatz genutzt, was seine Aufenthaltsqualität und -funktion stark beeinträchtigt.

Im Rahmen der Ortskernsanierung wurden verschiedene Bereiche des öffentlichen Raumes neu gestaltet. Dabei muss beachtet werden, dass Maßnahmen im 1. Sanierungsgebiet, wie der Marktplatz, die Fußgängerzone oder der Wendelinusplatz bereits in den 1980er Jahren umgesetzt wurden und heute etwa 30 - 40 Jahre alt sind. Hier sind daher teilweise Mängel im Erhaltungszustand auch auf das Alter der Anlage zurückzuführen, wobei beispielsweise der Wendelinusplatz von den Bürgern sehr positiv bewertet wird.

**nicht-motorisierter Verkehr und Barrierefreiheit**

-  Straßenbegleitender Gehweg
-  Fußgängerbereich / Platzfläche
-  bestehende Geh- und Radwegeverbindung, z.T. mit Aufwertungsbedarf
-  fehlende Geh- und Radwegeverbindung
-  vorhandene Querung
-  vorhandene Unterführung / Durchlass z.T. mit gestalterischen Mängeln
-  fehlende Querung
-  Mängel in der Fußgängerführung, Engstelle
-  Treppenanlage
-  Bahntrasse
-  Untersuchungsgebiet ISEK



Nicht-motorisierter Verkehr und Barrierefreiheit



Stolperkanten im öffentlicher Raum vor der Sanierung der Marienstraße, die heute barrierefrei ausgebaut ist



Zugang zur Tiefgarage

### **Barrierefreiheit und Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum**

In der Ortsmitte sind vor allem zu schmale Gehwege, aber auch eher unebene Pflasterflächen und Stolperkanten, bauliche Schäden im Belag oder unzureichende Absenkungen bei Querungen für Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen problematisch und machen den öffentlichen Raum teilweise schwer passierbar. Dies betrifft vor allem die unsanierten öffentlichen Räume um den Bahnhof, aber auch Straßenabschnitte in der Hauptstraße oder in der Kleinwallstädter Straße. Auch der Zugang zum Märktezentrum vom Bahnhof bzw. Seniorenwohnheim ist nicht barrierefrei.

Mängel in der Barrierefreiheit finden sich auch bei den Bushaltestellen z.B. in der Erlenbacher Straße oder der Kleinwallstädter Straße. Die Haltestellen in den unsanierten Straßenbereichen sind noch nicht barrierefrei umgebaut. Bodenindikatoren finden sich in der Ortslage Elsenfeld bislang nur im Bereich der neu sanierten Marienstraße.

Die Zugänglichkeit der öffentlichen Gebäude für mobilitätseingeschränkte Besucher ist in weiten Teilen realisiert, so sind u.a. Bürgerzentrum, aber auch die Kirche St. Gertraud barrierefrei erreichbar. Das Rathaus hingegen ist zwar über den Hof barrierefrei erreichbar, im Inneren jedoch nicht entsprechend ausgebaut. Häufig muss zudem für den barrierefreien Zugang ein Umweg in Kauf genommen werden.

Für das Sicherheitsempfinden spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Einerseits wirkt ein belebtes Areal, das von ganz verschiedenen Bevölkerungsschichten genutzt oder zumindest überblickt wird, aufgrund der bestehenden „sozialen Kontrolle“ sicherer. Andererseits hat auch die Gestaltung des Areals eine wichtige Funktion. Gut einsehbare, übersichtliche Flächen mit

guter Beleuchtung erhöhen das Sicherheitsempfinden gegenüber engen, versteckten oder unübersichtlichen Stadträumen.

In Elsenfeld gibt es einige Bereiche, in denen sich verschiedene Bevölkerungsgruppen, wie Kinder, Senioren oder Frauen nur ungern aufhalten bzw. die nach Möglichkeit gemieden werden. Das betrifft in erster Linie die vorhandenen Unterführungen im Ortskern. Zwar kann die Unterführung in der Marienstraße gerade nach der Umgestaltung der Straße problemlos umgangen werden, der Bahnhof ist von Elsenfelder Seite aus jedoch nur unter Nutzung der Unterführung erreichbar. Auch das z.T. unübersichtliche und unattraktive Bahnhofsumfeld bereitet vielen Bürgern Unbehagen.

Im Jugendworkshop hat sich zudem gezeigt, dass einige – abgelegene – Sportanlagen v.a. im Bereich des Schulzentrums oder auch der Uferbereich an der Elsavamündung insbesondere von Kindern und weiblichen Teenagern gemieden werden, da sie sich nicht sicher fühlen, weil diese unbeobachteten Räume oft von kleinen, aggressiver wirkenden Gruppen genutzt werden.



nicht barrierefreie Bushaltestelle am „Shell-Kreisel“



Unterführung am Bahnhof

## 5.4 FREIRAUMSTRUKTUREN



## Gewässer und Ökologie

Die Ortslage Elsenfeld wird von zwei prägenden Gewässerläufen begleitet: der Main und die Elsava.

Der Main als Gewässer I. Ordnung weist eine breite, eher flache Aue auf, der Fluss wird von einer Hecke gesäumt, daran schließt sich die breite Wiesenfläche an. Diese weist im Bereich des Ortskerns Elsenfeld nur eine wegbegleitende Baumreihe als Strukturelement auf. Weiter nach Norden finden sich mehr Gehölzgruppen. Die Gestaltungsmöglichkeiten am Main sind für die Gemeinde gering, da es sich um ein Gewässer 1. Ordnung handelt. Aufgrund der flachen Aue reicht die Hochwasserlinie beim 100jährigen Hochwasser über den parallelen Bahndamm hinaus bis weit in den Ortskern hinein. Um den historischen Ortskern schützen und weiterentwickeln zu können, laufen gegenwärtig Planungen für eine Hochwasserfreilegung gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Die Elsava als zweites prägendes Grünelement im Ortskern und landschaftsverknüpfendes Element ist im Ortskern selbst kaum sichtbar. Die Marienstraße quert die Elsava, aber aufgrund der dichten Gehölzhaue ist sie nicht wahrnehmbar. Für die Elsava wurde ein Gewässerentwicklungskonzept durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg erarbeitet, das zum Ziel hat, den Elsavauf in seinem ökologischen Zustand aufzuwerten. Dies soll durch die Verbesserung der Durchgängigkeit, die Minderung des Uferverbau, eine Strukturverbesserung oder auch in Teilbereichen die Zulassung von Sukzession erreicht werden.

Die Ufer mit ihrer Vegetation sind sowohl bei Main als auch bei Elsava als Biotope der amtlichen Kartierung erfasst. Westlich der Umgehungsstraße grenzt der Naturpark Spessart an die Ortslage Elsenfeld, die Waldflächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.



Elsava im Bereich der Marienstraße



Blick auf die Mainwiesen



die Elsava kurz vor der Einmündung in den Main



Beachplatz im Elsavapark



Spielplatz außerhalb des Elsavaparks



Fuß- und Radweg östlich des Bahndammes

## Öffentliches Grün

Der große und konzentrierte Anteil öffentlicher Grünflächen durch die Mainwiesen und den Elsavagrünzug, der sich wie ein grünes Band durch den Ortskern zieht, steht der stark versiegelte historische Ortskern gegenüber. Die Mainwiesen werden trotz des attraktiven, alleebegleiteten Spazierweges und der weitläufigen Auenwiesen entlang des Flusses nur wenig frequentiert. Lediglich der Gewässerzugang im Elsava-Mündungsbereich wird von Personengruppierungen in Anspruch genommen und daher von anderen Bürgern gemieden. Ihr Verhalten schreckt andere Nutzergruppen davon ab, sich am Mainufer aufzuhalten. Auch die Lärmbelastung durch die Bahntrasse und die jenseits des Mains gelegene Bundesstraße schränkt den Naturgenuss an den Mainwiesen etwas ein, steht aber einem Freizeitaufenthalt oder einem Spaziergang nicht grundsätzlich entgegen. Nicht zuletzt ist auch die abseitige Lage der Mainwiesen hinter dem hohen Bahndamm ein weiterer Grund, warum die Flächen kaum genutzt werden. Zwei Zugänge – an der Elsava und am Knabenweg – sowie ein schmaler Durchlass, die alle unter der Bahntrasse hindurch führen, leiten die Elsener zum Main. Auch die Zugänge sind wenig attraktiv und (v.a. an der Elsava) verwildert. Mit dem Elsavapark und weiteren Spielangeboten ist der Elsavagrünzug bereits gut ausgestattet, doch auch hier gibt es Aufwertungs- und Verbesserungsbedarf bezüglich der Ausstattung und der Angebotspalette für Freizeitbeschäftigungen.

Neben den Spielbereichen an der Elsava befindet sich ein weiterer öffentlicher Spielplatz im Norden des Ortskerns an der Kleinwallstädter Straße. Weitere Spielplätze liegen in den Wohngebieten außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Angebote für eine sportliche Betätigung finden sich im Ortskern wiederum im Elsavapark mit

Beachplatz, Skateplatz und anderen Aktivitätsangeboten. Östlich des Untersuchungsbereiches grenzen die Sportanlagen der Grund- und Mittelschule an, die Sportanlagen der Schulen im Schulzentrum befinden sich ebenfalls angrenzend an die jeweilige Schule im Schulzentrum.

Der Friedhof der Ortslage Elsenfeld liegt im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Als attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortszentrum sind die bestehenden Wege an der Elsave und östlich des Bahndammes, aber auch der Spazierweg entlang des Mains zu nennen.

### Privates Grün

Als privates Grün fällt in Elsenfeld v.a. die hohe Zahl der Pachtkleingärten auf. Aufgrund fehlenden privat nutzbaren Grüns direkt an der Wohnung im Ortskern besteht hier eine rege Nachfrage nach Gartenflächen für Erholungs- und Nutzgärten. Hier sind die der Bebauung der westlichen Hauptstraße vorgelagerten Kleingartenflächen östlich der Elsave und südlich des Bahndammes zu nennen. Die Gärten sind eingebettet in intensiver genutzte Wiesenflächen bzw. die Wiesen der Elsave-Aue. Allerdings liegen die Gärten im Überschwemmungsgebiet von Main und Elsave. Aufgrund der bestehenden Hochwasserproblematik für den Ortskern sind hier Maßnahmen zum Hochwasserschutz dringend erforderlich, so dass die Gärten an ihrem aktuellen Standort dem Hochwasserschutz weichen müssen. Eine Verlegung der Gartenflächen ist aber vorgesehen. Zudem fällt eine hohe Diskrepanz im Pflegezustand der Gärten auf. Während einige fleißig bewirtschaftet werden, verwildern andere.

Private Hausgärten finden sich v.a. in den Blockinnenbereichen im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes nördlich und südlich der Rücker Straße.



Blick in die Pachtgärten



Pachtgarten



Bauerngarten am Marktplatz



Grundstücksgößen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung

### Grün- und Freiflächen

-  ortsbildprägende Gehölzgruppen und Einzelgehölze
-  öffentliche Grünfläche
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Friedhof
-  private Grünfläche (vorw. Hausgärten)
-  Nutz- und Freizeitgärten (privat)
-  begrünte Brachfläche
-  versiegelte Flächen im öffentlichen Raum
-  versiegelte Flächen im privaten Raum
-  Wiesenflächen / Landwirtschaft
-  Wasserfläche (Main, Elsave)
-  Überschwemmungsgebiet (Main, Elsave)
-  Hochwasserschutzmaßnahme erforderlich
-  großflächige Flächenversiegelung
-  Bahntrasse
-  Untersuchungsgebiet VU

Einige wenige Nutzgärten im Ortskern fallen jedoch – auch aufgrund ihrer fleißigen Bewirtschaftung ins Auge und haben eine auflockernde Wirkung auf ihre Umgebung – wie beispielsweise der etwas aus der Zeit gefallene, kleine Garten westlich des Marktplatzes mit seinem bäuerlichen Garten und der alten Scheune.

### Flächenversiegelung im Ortskern

Vor allem der Bereich des historischen Ortskerns mit der einst ausgeprägten landwirtschaftlichen Nutzung und den großflächigen Wirtschaftsgebäuden weist traditionell einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf - die Flächen zu den Scheu-

nen und Ställen mussten mit landwirtschaftlichem Gerät befahrbar und pflegeleicht sein. Die Wohngebäude selbst sind dicht bis an die Straße herangebaut, daher finden sich im Umfeld der Hauptstraße kaum Grünflächen. Nach Westen, zum Main hin dagegen gliedern sich nach dem Scheunengürtel Gartenflächen an.

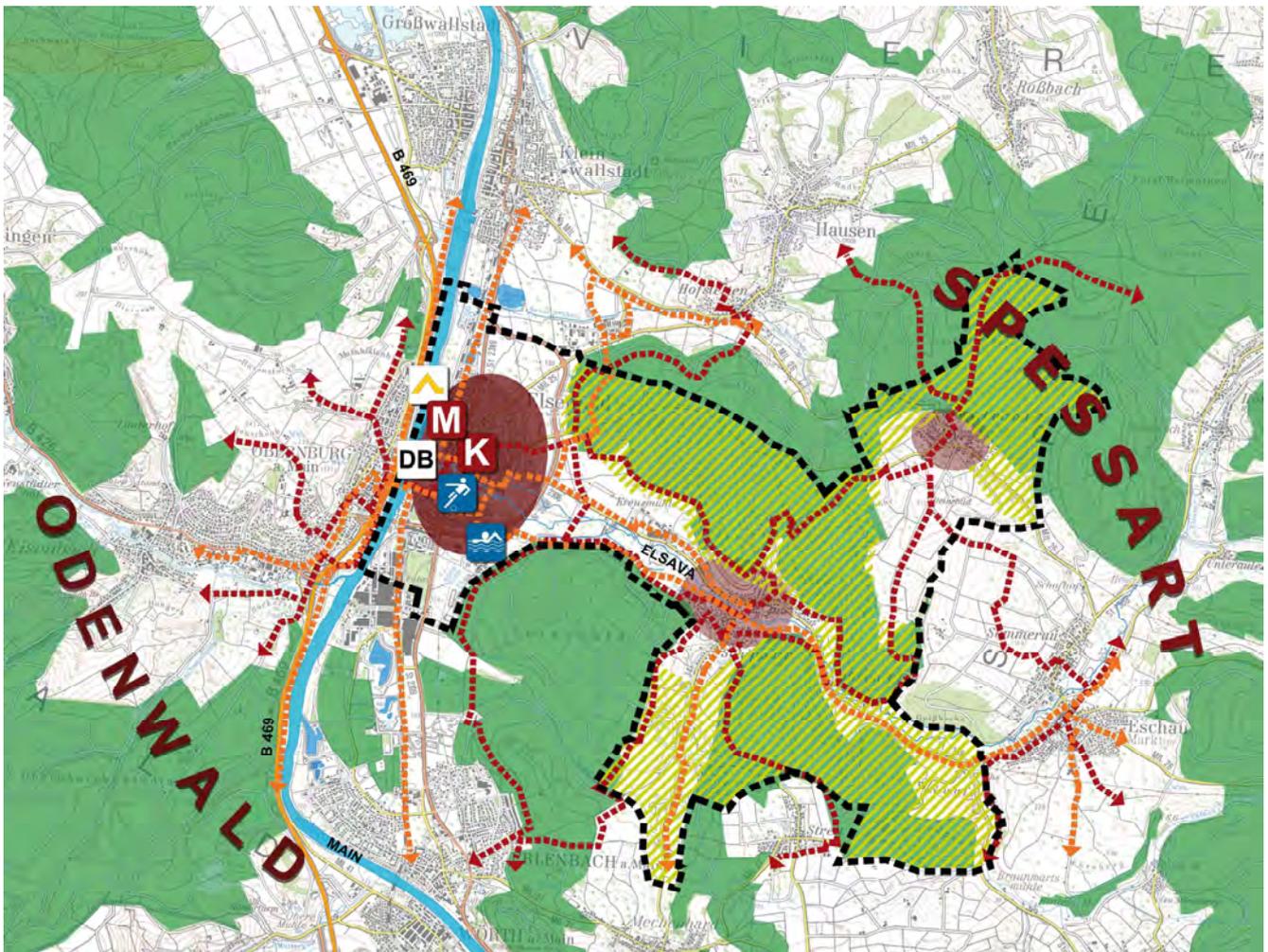
Im Bereich der Marienstraße und der Fußgängerzone finden sich ebenfalls nur einzelne Grün- bzw. Gartenflächen. Die Marienstraße und der westliche Teil des Mühlweges im Bereich des Rathausumfeldes sind im Ortskern die einzigen Straßenräume mit Baumpflanzungen.

Auch in der Rücker Straße mit ihren erhaltenen Hofstrukturen ist der Straßenraum dicht bebaut und versiegelt. Lediglich in den Quartierinnerbereichen finden sich Gartenflächen, wie beispielsweise im Innenbereich des Quartiers Jahnstraße / Rücker Straße / Marienstraße. Da diese privaten Gärten auf der straßenabgewandten Seite liegen, sind sie aus dem Straßenraum nicht wahrnehmbar. Nach außen zu den neueren Wohngebieten nimmt der Anteil der Gartenflächen zu, aufgrund der offenen Bauweise sind sie zumeist auch von der Straße sichtbar, somit wirken die Straßenräume insgesamt aufgelockerter und grüner.

Das Märktezentrum als Areal mit besonderer Bebauungsstruktur ist durch die großen erforderlichen Stellplatzflächen nahezu voll versiegelt. Nur sehr wenige randliche Grünflächen im nordwestlichen Teil des Märktezentrums sind hier vorhanden.

Insgesamt finden sich im öffentlich erlebbaren Raum des historischen Ortskerns nur wenige Grünflächen und prägende Bäume – hier sind vor allem die große Linde zwischen Rathaus und Bürgerzentrum oder die beiden Linden an der Jahnstraße zu nennen, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind.

## 5.5 KULTUR, FREIZEIT UND ERHOLUNG



- |   |                          |   |  |
|---|--------------------------|---|--|
|  | Ortskern Eisenfeld       |  | Rastplatz "Gelbe Welle" – Wasserwandern auf dem Main |
|  | Ortskerne der Ortsteile  |  | Kultur: Bürgerzentrum                                |
|  | Wald                     |  | Heimatmuseum   |
|  | Landschaftsschutzgebiet  |  | Elsavamar (Hallenbad mit Saunalandschaft Römersauna) |
|  | überörtliche Wanderwege  |  | Elsavapark   |
|  | überörtliche Radwege     |  | Gemeindegrenze                                       |
|  | Fließgewässer            |   |  |
|  | Bundesstraße             |   |  |
|  | Haltepunkt Deutsche Bahn |   |  |

Elsenfeld weist zunächst eine große Lagegunst bezüglich Erholung und Tourismus auf: Der Ort liegt direkt am Main, die Elsava, als Gewässer 2. Ordnung mündet hier in den Main und durchquert den Ortskern. Begleitet werden beide Fließgewässer durch großzügige und vielfältig nutzbare Auenwiesen. Beim Blick nach außen zeigt sich, dass Elsenfeld genau an der Schnittstelle zwischen Odenwald und Spessart liegt. Der Naturpark Spessart grenzt im Osten an die Ortslage Elsenfeld an, der Naturpark Odenwald endet an der Bebauung Obernburgs auf der anderen Mainseite. Beide Naturparks bieten zahlreiche, auf kurzen Wegen erreichbare Aktivitäten und Angebote.

Ein besonderes Potenzial liegt daher auch in der Erreichbarkeit Elsenfelds: über Straße, Schiene, Radweg, Wanderweg und sogar über das Wasser ist der Ort bzw. die Marktgemeinde erreichbar, hier lassen sich die verschiedensten Verknüpfungen realisieren. Die überregionale PKW-Anbindung erfolgt über die umgebenden Staatsstraßen, aber auch über die B 469 (Gemarkung Obernburg). Elsenfeld verfügt über einen Bahnhof, der direkt am Main gelegen ist und somit eine direkte Erreichbarkeit für die hier verlaufenden Rad- und Wanderwege gewährleistet. Lediglich die Anbindung zu Wasser ist bisher aktiven Kanu-Wasserwanderern vorbehalten, denn Elsenfeld verfügt nicht über eine Anlegestelle für Motorboote oder große Touristenschiffe.

#### Überregionale / regionale Wanderwege

Zahlreiche verschiedene, auch überregional bedeutsame Wander- und Radwege führen durch die Marktgemeinde und teilweise auch durch Elsenfeld selbst:

- Europäischer Fernwanderweg E8 (Irland bis polnisch-ukrainische Grenze)
- Fränkischer Marienweg (verbindet ca. 50 Wallfahrtsorte)

- Mainwanderweg
- Fränkischer Rotwein-Wanderweg (zwischen Großwallstadt, Obernburg, Elsenfeld bis Miltenberg)

Auch die europäischen Kulturwege des Archäologischen Spessartprojektes tangieren Elsenfeld, so finden sich in der direkten Umgebung drei verschiedene Kulturwege: „Tiepolos Erben – Barock im Elsavatal“ (führt durch die Ortsteile der Marktgemeinde), der Kulturweg „Am weißen Leimen“ (Kleinwallstadt, Hofstetten, Hausen, Eichelsbach mit drei verschiedenen Routen) sowie der „Römerspaziergang“ in Obernburg. Der Ort Elsenfeld selbst ist bislang nicht in das Wegenetz der Kulturwege integriert.

#### Überregionale Radwege

- Drei-Länder-Radweg (Gesamtlänge von 225 km, durch Hessen, Bayern und Baden-Württemberg, vorbei an Odenwald, Main und Neckar)
- Deutscher-Limes-Radweg (verläuft auf der linksmainischen Seite, ca. 818 Kilometer langer Radwanderweg zwischen Rhein und Donau, folgt dem Obergermanisch-Raetischen Limes)
- Mainradweg (verläuft ebenfalls auf der linksmainischen Seite, ca. 550 km Gesamtlänge)



Radwegenetz in Elsenfeld am Bahndamm



Logo und Hinweisschild zur „gelben Welle“



Mainzugang am Elsave-Zufluss



Streichelzoo im Elsavepark

### Wasserwandern

Mit der Einstiegsstelle zur „gelben Welle“, eine 354 km lange, ausgeschilderte Strecke zwischen Hochstadt am Main und Stockstadt am Main, verfügt Elsenfeld über einen für Kanu- und Kajakfahrer geeigneten Anlaufpunkt.

Elsenfeld verfügt somit über eine strategisch günstige Lage im Knotenpunkt der verschiedenen Verkehrslinien und der vielfältigen touristischen Routen, die bisher nur wenig genutzt wird. Der Markt Elsenfeld ist ein idealer Ausgangs- oder Zielort für Erholungssuchende zu Fuß, zu Rad oder zu Wasser im Umland von Spessart und Odenwald.

### Freizeitangebote im Ort

In Elsenfeld selbst bietet vor allem der Auenbereich von Elsave und Main viele Möglichkeiten zur Outdoor-Aktivität. Die Mainwiesen werden gegenwärtig allerdings kaum genutzt. An der Elsave bestehen mit den Sport- und Spielangeboten im Elsavepark und außerhalb verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auch ein Streichelzoo befindet sich hier. Vor allem die Angebote im sportlichen Bereich sind allerdings eher für Einheimische interessant, da bislang keine organisierten Veranstaltungen stattfinden.

Am Elsavepark beginnt auch der Naturlehrpfad „Grünes Herz Elsenfeld“, der in Richtung Main erweitert werden soll (LEADER-Projekt Bachlehrpfad bereits eingereicht).

Als überörtliche Attraktion verfügt Elsenfeld über das Freizeitbad „Elsavamar“ mit Badelandschaft und Römersauna.

## Kultur

Neben den kulturhistorisch interessanten Wanderwegen im Umland kann Elsenfeld eine große Bandbreite kultureller Angebote und Veranstaltungsorte im Ortskern selbst aufweisen.

Kulturelle Veranstaltungen finden in Elsenfeld vor allem im oder am Bürgerzentrum statt. Das Bürgerzentrum verfügt über verschiedene Raumgrößen, so dass Konzerte, Kabarett, Lesungen, Vortragsveranstaltungen, aber auch Tagungen oder Familien- und Betriebsfeiern ausgetragen werden können. Auf dem Platz zwischen Rathaus und Bürgerzentrum finden verschiedene Feste, wie bspw. das „Woi-Beschfest“ oder der Elsenfelder Kläuschenmarkt statt.

Besondere Kulturangebote und Feste finden aber auch an anderen Orten (Seniorentreff, Sportplatz, Feuerwehr) und in den Ortsteilen der Marktgemeinde statt.

Ein weiterer wesentlicher Faktor des kulturellen Angebotes in Elsenfeld ist das Heimatmuseum. Mit dem sanierten Fachwerkbau in der Hauptstraße, der das Museum beherbergt, aber auch der Museumsscheune in der Rathausstraße findet sich hier eine lohnenswerte Anlaufstelle für Geschichtsinteressierte. Eine weitere „Außenstelle“ des Museums findet sich am Bahnhof, hier wird die alte Dampfmaschine des ehemaligen Sägewerks Zirkel ausgestellt. Der engagierte Museumsverein führt zudem verschiedene Veranstaltungen und Feste (z.B. Museumsscheunenfest) durch.

Im Rahmen der Bürgerveranstaltungen zeigte sich, dass auch im Elsavapark kulturelle Veranstaltungen gewünscht werden. Hier bietet sich ein lockerer Rahmen für kleinere Konzerte oder ähnliche Veranstaltungen.



Bürgerzentrum mit Vorplatz



Blick auf das Heimatmuseum und St. Gertraud



Museumsscheune in der Rathausstraße



Blick in die nördliche Hauptstraße mit ihren sanierten Gehöften



Ausleger der Gaststätte „Zur Krone“



leerstehendes Bahnhofsgebäude

Seit 40 Jahren verfügt Elsenfeld über eine gut ausgestattete Bibliothek, sie wurde im Jahr 1977 eröffnet und 2017 saniert. Auch hier finden regelmäßig Lesungen und Veranstaltungen zum Thema Literatur statt.

Nicht zuletzt sind zum Thema Kultur auch die baukulturellen Werte des Ortes zu nennen, vor allem das Denkmalensemble in der Hauptstraße mit den teilweise schön sanierten Fachwerkbauwerken (z.B. im Bereich um das Heimatmuseum). Dem stehen allerdings einige, z.T. leerstehende Gehöfte oder Gebäude in zunehmend schlechtem Bauzustand entgegen.

Dringendes Ziel muss daher auch sein, den Straßenraum mitsamt seiner prägenden Bausubstanz zu erneuern und mit attraktiven, auch für Außenstehende interessanten Nutzungen und Angeboten zu füllen.

### Beherbergung und Gastronomie

Im Markt Elsenfeld gibt es nur sehr wenige Übernachtungsangebote (in den Ortsteilen einige Ferienwohnungen, ein Gästehaus sowie ein kleines Hotel in Rück-Schippach), im Ortsteil Elsenfeld selbst werden derzeit vier Ferienwohnungen angeboten. Für einen Ausbau des Freizeittourismus (auch als Start- oder Zielort für Ausflüge oder mehrtägige Touren) sind jedoch mehr Übernachtungsbetten wünschenswert. Geeignete Standorte wären das ungenutzte Bahnhofsgebäude aufgrund der verkehrsgünstigen Lage oder der Bereich des „Shell-Kreisels“.

Das gastronomische Angebot in Elsenfeld ist sehr vielfältig, neben deutscher (fränkischer) Küche finden sich verschiedene internationale Restaurants und Imbisse.

Das Thema Weingenuss / Weintourismus hat im Markt Elsenfeld eine lange Tradition. Da die Weinbaubetriebe aber alle im Ortsteil Rück ansässig sind, spielt der Wein dort eine noch

größere Rolle. Verschiedene Veranstaltungen über das Jahr zum Thema Wein wirken aber über die Gemarkungsgrenzen Rücks hinaus: Weinfest im Klosterhof Himmelthal, Glühweinfest im Dezember, Weinforum in der Rücker Turnhalle, Weinbergswanderung im Juni, Hofweinfeste. Darüber hinaus bestehen verschiedene Häckerwirtschaften.

### Öffentlichkeitsarbeit

Die touristische Arbeitsgemeinschaft Mainland Miltenberg - Churfranken e.V. koordiniert regionale und touristische Vermarktung der Region. Ziel ist die Etablierung der Marke „Churfranken“ und die Erhöhung der Gästezahlen über die Weiterentwicklung der Themen Genuss und Wein, Aktivitäten, Sport, Kultur, Wellness, Freizeit und Familie unter der Überschrift „Churfranken - wo der Main am schönsten ist“.

„Churfranken“ ist ein Kunstwort in Anspielung auf die jahrhundertelange Zugehörigkeit weiter Teile des Spessarts zum Kurfürstentum Mainz.

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass insbesondere auch im Bereich Tourismus und Vermarktung große Defizite bestehen. Viele Angebote oder Sehenswürdigkeiten sind kaum bekannt, bestimmte Themenfelder werden kaum ausgeschöpft – wie z.B. das Thema Wasser.



Infotafel „Churfranken“

## 6 BEWERTUNG ORTSKERN ELSENFELD

### 6.1 STÄDTEBAULICHE POTENZIALE



Bibliothek und Kirche St. Gertraud in der Marienstraße im historischen Ortskern

#### Lebendige Ortsmitte: Infrastruktur, Gastronomie, Kultur

- umfassende Lebensmittelversorgung im Ortszentrum vorhanden
- vielfältige Versorgungsinfrastruktur (Ärzte, Schulen, Bibliothek)
- großes Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen im Ortszentrum (v.a. Marienstraße und Märktezentrum)
- Angebote zentral gelegen, vieles zu Fuß auf kurzem Weg erreichbar
- gute Gastronomie
- Bürgerzentrum mit Veranstaltungsvielfalt drinnen und draußen
- intakte Ortsgemeinschaften

#### Wohnen, Bauen, Bausubstanz

- kompakte Siedlung, zentrale Lage der Wohngebiete
- bestehende historische Bausubstanz (Fachwerk) v.a. in der Hauptstraße, Ensemblechutz und zahlreiche Einzeldenkmäler in diesem Bereich
- verschiedene ortsbildprägende Gebäude im gesamten Ortskern verteilt
- Bausubstanz in überwiegend gutem Zustand, nur wenige Gebäude mit deutlichen Schäden in der Bausubstanz
- Wohnquartier „Herkertsmühle“ mit ganz eigenem Quartierscharakter



saniertes Anwesen in der nördlichen Hauptstraße

## Erholungs- und Freiflächen, Grün im Ort

- „Grüne Lunge“ (Elsavagrünzug) führt durch den gesamten Siedlungsbereich hindurch
- Elsavapark mit verschiedenen Freizeitangeboten für Sport und Spiel
- großzügige Mainwiesen und Wiesenflächen zwischen Bahndamm und Bebauung als Flächenpotenzial für Freizeit
- zahlreiche Pachtkleingärten für die Bewohner der dichter besiedelten Wohnquartiere
- Kleine, attraktive Platzräume wie Wendelinusplatz
- Landschaftliche und kulturhistorische Qualitäten (Weinberge, Wald, Kloster Himmelthal)
- Spessart und Odenwald zu Fuß erreichbar



Wendelinusplatz mit Blick auf die nördliche Hauptstraße

## Öffentlicher Raum und Verkehr

- Bahnanbindung vorhanden
- Knotenpunkt Bahnhof: Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten Bahn, PKW, Bus, Fahrrad und Fußverkehr
- gute Verkehrsanbindung über Staatsstraße und Bundesstraße und an den ÖPNV mit Bahn und Bus
- Sanierung der Marienstraße mit Erfolg, Schaffung von mehr Raum und Sicherheit für den Fußgänger und aktive Minderung der Durchfahrtsgeschwindigkeit
- Ortslage liegt eben, ist aufgrund der Topographie nahezu barrierefrei (keine steilen Anstiege u.ä.)
- Barrierefreiheit in sanierten Straßenabschnitten bereits hergestellt



saniertes Abschnitt der Jahnstraße mit barrierefreien Bushaltestellen

**Nutzung (Erdgeschoss)**

- öffentliche, soziale und medizinische Infrastruktur
- Gastronomie
- Handel, Dienstleistung Grundversorgung
- Handel, Dienstleistung, Gewerbe aperiodischer Bedarf

**Grün- und Freiflächen**

- öffentliche / frei zugängliche Grünfläche
- öffentliche Platzflächen / Fußgängerbereiche
- private Grünfläche (vorw. Hausgärten)
- Wasserfläche (Main, Elsave)
- ortsbildprägende Gehölzgruppen und Einzelgehölze

**Ortsbild, Bausubstanz, Denkmalschutz**

- ortsbildprägende Bausubstanz, ortstypische Bauform
- traditionelle, straßenraumbildende Bebauung
- geschütztes Gebäude
- Gebäudeteil, Einzeldenkmal
- Denkmalensemble
- Untersuchungsgebiet
- Bahntrasse



Städtebauliche Potenziale (Untersuchungsgebiet ISEK)



Städtebauliche Potenziale (Untersuchungsgebiet VU)

## 6.2 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE



als Parkplatz genutzter Marktplatz

### Lebendige Ortsmitte: Infrastruktur, Gastronomie, Kultur

- Ortskern hat zu wenig „Flair“
- Marktplatz wird nur als Parkplatz genutzt
- Rathaus und Umfeld mit Sanierungsbedarf
- Bahnhofsumfeld als Ankunftspunkt unattraktiv, geringes Sicherheitsempfinden
- Märktezentrum unübersichtlich und unattraktiv, keine Einbindung in den Ort, keine Durchwegung vorhanden, beginnender trading-down-Effekt (Zunahme von Spielhallen oder Wettbüros bspw.)
- Umfeld „Shell-Kreisel“ mit hohem Aufwertungsbedarf, Leestand des Novaform-Gebäudes
- fehlende Übernachtungsmöglichkeiten, kein Hotel

### Wohnen, Bauen, Bausubstanz

- Teile des Ortskern liegen im Überschwemmungsgebiet von Main und Elsave (v.a. südliche Hauptstraße und Bereich Mühlweg)
- Ungedeckter Wohnraumbedarf im Ortskern, insbesondere auch für Senioren
- zahlreiche Brachflächen im Ortskern / ungenügende Nutzung bestehender Flächenpotenziale
- schlechter Bauzustand von älteren Gebäuden, v.a. in der Hauptstraße und am Bahnhof
- bauliche Mängel bzw. Gestaltungsmängel im Ortskern verteilt, v.a. in der Hauptstraße, Rüdcker Straße und Hofstetter Straße
- fehlende Barrierefreiheit und Sanierungsbedarf im Rathaus



leerstehende Hofstelle in der Bahnhofstraße in schlechtem baulichem Zustand

### Erholungs- und Freiflächen, Grün im Ort

- wenig Grün im Ortskern
- Mainvorland weitgehend ungenutzt, keine gestalterische Anbindung an den Ort, zudem Abschottung durch die Bahnlinie
- Elsavagrünzug im Bereich der Mündung verwildert und wenig einladend
- Elsava im Ortskern nicht wahrnehmbar
- fehlende durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen entlang von Elsava und Main und nach außen (Kleinwallstadt, Erlenbach, etc.), unzureichende Ausschilderung
- Elsavapark zu wenig genutzt, zu wenig Veranstaltungen und Angebote für Senioren und Jugend



ein schmaler Durchgang zum Main unter der Bahntrasse in Verlängerung der Rathausstraße

### Öffentlicher Raum und Verkehr

- mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, z.B. im Bereich der Unterführung am Bahnhof
- Ortseingänge, v.a. von Kleinwallstadt und von Westen unattraktiv, keine Eingangssituation, Kreisel nicht gestaltet
- Zu hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten an verschiedenen Stellen im Ortskern (Kleinwallstädter Straße, Erlenbacher Straße, Nebenstraßen, sowie an Schulen und Kindergärten)
- Fehlende Parkplätze im Ortskern, v.a. bei Veranstaltungen im Bürgerzentrum, fehlende Ausschilderung der vorhandenen Stellplätze
- Fehlende Radfahrführung im Ortskern



Gehweg in der Kleinwallstädter Straße mit mangelhafter Barrierefreiheit

**Erhaltungszustand Gebäude**

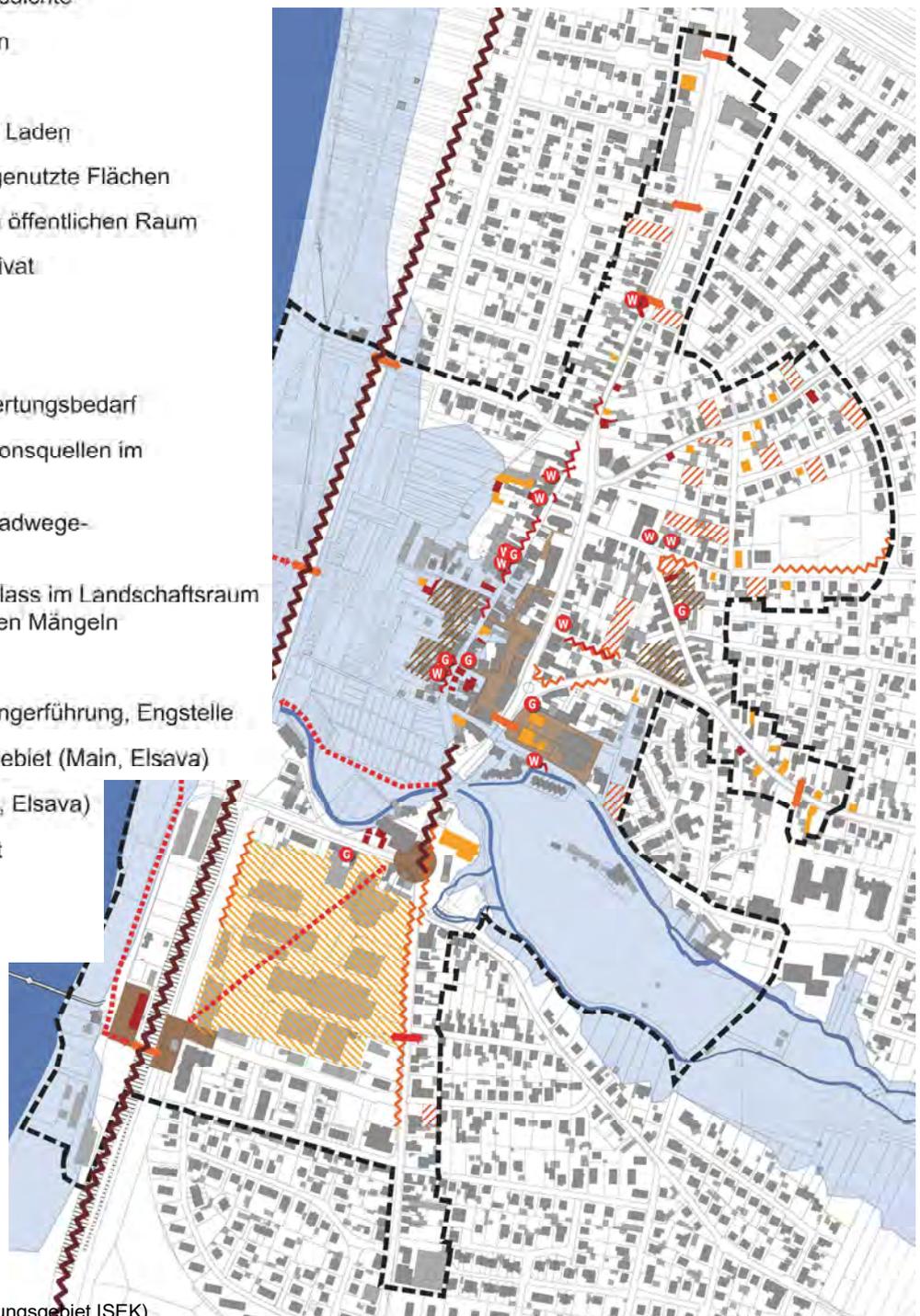
-  mittel, gestalterische Mängel (z.B. Fassade)
-  schlecht, Schäden in der Bausubstanz

**Ortsbild**

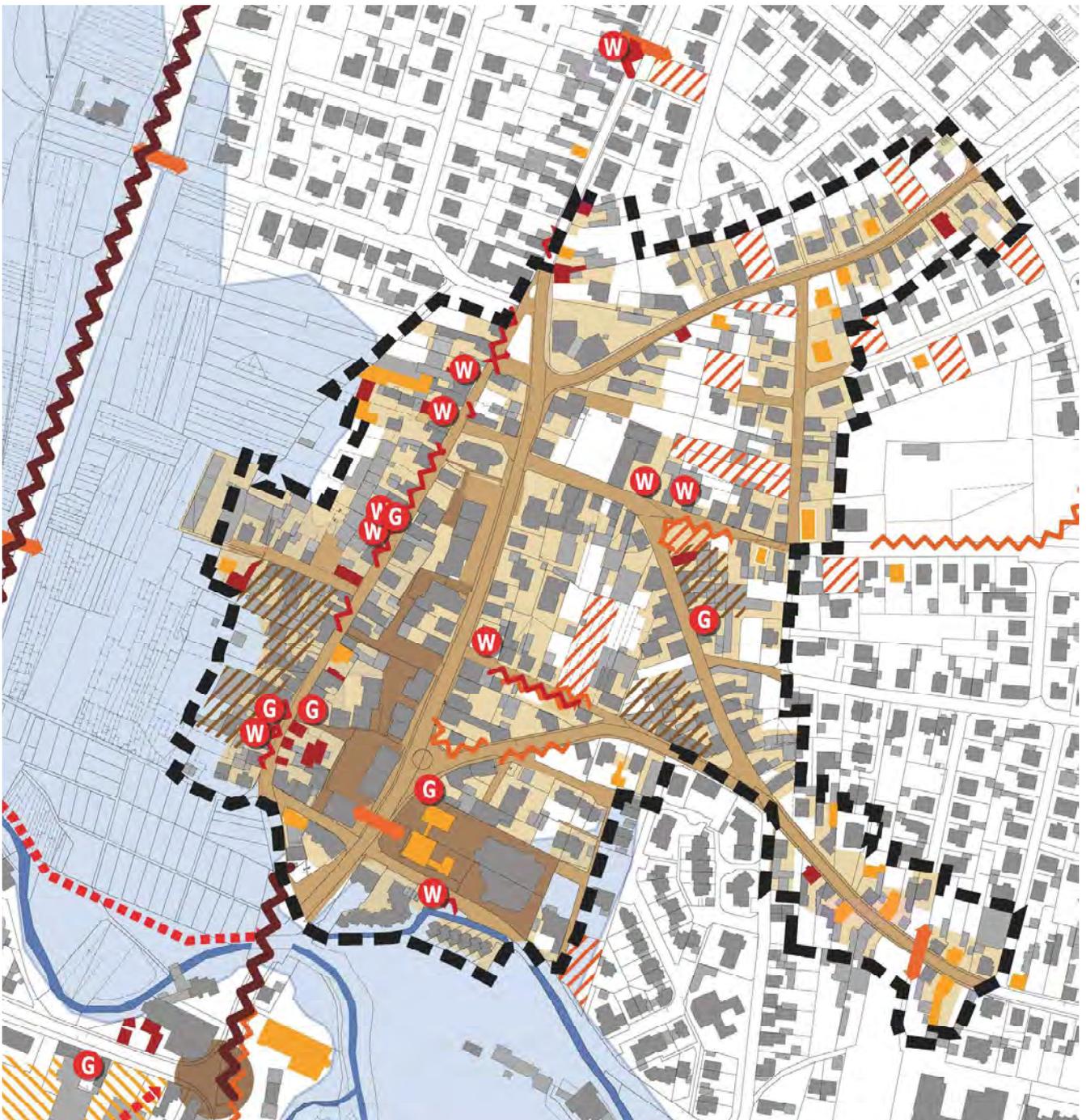
-  ortsuntypische, überdimensionierte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad
-  sehr hohe Bebauungsdichte
-  fehlende Raumkanten
-  Leerstand Wohnen
-  Leerstand Gewerbe / Laden
-  Brachflächen / untergenutzte Flächen
-  versiegelte Fläche im öffentlichen Raum
-  versiegelte Fläche privat

**öffentlicher Straßenraum**

-  Platzfläche mit Aufwertungsbedarf
-  Barrieren und Emissionsquellen im Landschaftsraum
-  fehlende Geh- und Radwegeverbindung
-  Unterführung / Durchlass im Landschaftsraum z.T. mit gestalterischen Mängeln
-  fehlende Querung
-  Mängel in der Fußgängerführung, Engstelle
-  Überschwemmungsgebiet (Main, Elsave)
-  Fließgewässer (Main, Elsave)
-  Untersuchungsgebiet
-  Bahntrasse



Städtebauliche Defizite (Untersuchungsgebiet ISEK)



Städtebauliche Defizite (Untersuchungsgebiet VU)

### 6.3 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE NACH § 136 ABS. 3 BAUGB

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes fordert 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
- wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

#### **Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

##### Bauliche Missstände

Die in der Bestandsanalyse nachgewiesenen städtebaulichen Missstände betreffen zunächst die noch nicht im Rahmen der Städtebauförderung erneuerten Straßenzüge; dies sind hauptsächlich die Hauptstraße, die Rücker Straße, Hofstetter Straße oder die Kleinwallstädter Straße. Hier sind wesentliche Mängel im Straßenraum zu verzeichnen.

Hinzu kommen in diesen Bereichen Leerstände und Defizite im Erhaltungszustand und der Gestaltung einiger Gebäude, die im Zusammenspiel mit dem mangelhaft gestalteten öffentlichen Raum besonders prägend auf das Umfeld wirken.

Der Großteil dieser Gebäude weist energetische Mängel auf, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung verbesserungsbedürftig.

Die eher kleineren Grundstücke v.a. im Bereich Hauptstraße, aber auch im Umfeld der Rücker Straße weisen eine hohe Bebauungsdichte durch die Überbauung der Grundstücke mit Nebengebäuden auf. Einst landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude stehen heute zum Teil leer oder werden als Lagerräume genutzt. Vor allem die ungenutzten Gebäude sind teilweise in einem schlechten baulichen Zustand und verfallen zunehmend.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte fehlen besonnte Wohnfreibereiche oder die Möglichkeit, den Wohnungen direkt zugeordneten Gärten anzulegen. Die Wohngebäude sind häufig zu klein für eine weitere Wohnnutzung und entsprechen nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien oder Mietwohnungen.

Eine weitere Schwierigkeit stellt die Lage des westlichen Ortskerns (v.a. der Hauptstraße) im Überschwemmungsgebiet von Main und Elsave dar. In diesem Bereich wurden bislang kaum Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

##### Wohnungsangebot

Gegenwärtig stellt die Überalterung der Gesellschaft für Eisenfeld noch kein Problem dar. Der Fokus liegt aktuell vor allem auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, seien es Bauplätze für das private Eigenheim oder günstige Mietwohnungen für alle Zielgruppen. Da auch in Eisenfeld mittelfristig von einer Zunahme der Betagten und Hochbetagten ausgegangen werden muss, ist es in den kommenden Jahren zunehmend erforderlich, bedarfsgerechte Wohnungsangebote insbesondere auch für diese Zielgruppe, wie barrierefreie Wohnungen oder Angebote zum betreuten Wohnen, bereitzustellen.

## Funktionale Mängel

### Leerstände und Brachen

Das Ortszentrum Elsenfelds weist insgesamt nur wenige Leerstände und innerörtliche Brachflächen auf. In der Hauptstraße (Wohn- und Gewerbeleerstände) und beginnend in der Rücker Straße finden sich bereits mehrere leerstehende Anwesen. Im übrigen Ortszentrum sind nur wenige einzelne Leerstände zu finden. Nach Analyse der Alters- und Haushaltsstruktur ist zudem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels im Ortskern künftig von einem steigenden Leerstandsrisiko v.a. wiederum in den Bereichen Hauptstraße und Rücker Straße, aber auch in der Erlenbacher Straße, auszugehen. Insbesondere die Leerstände in der Hauptstraße betreffen zumeist ortsbildprägende oder denkmalgeschützte Gebäude.

Dadurch wird sowohl das Ortsbild im historischen Kern Elsenfelds, der auch als Denkmalensemble geschützt ist, als auch die Eigen- und Fremdwahrnehmung des Ortes beeinträchtigt. Zudem bedeuten die Leerstände auch einen Funktionsverlust im Ortskern – seien es Leerstände von Wohngebäuden aber auch von Geschäften, Dienstleistungen oder gewerbliche Leerstände.

### Fließender und ruhender Verkehr

Das Ortszentrum Elsenfelds wird von der Nord-Südachse Erlenbacher Straße / Marienstraße / Kleinwallstädter Straße komplett durchlaufen. Da die Achse sehr geradlinig und meist gut einsehbar verläuft, verleitete dies bisher zu höheren Fahrgeschwindigkeiten. Durch die Sanierung der Marienstraße und die Gestaltung breiter Gehwegbereiche, eine langgestreckte, straßenbegleitende Mittelinsel und den Kreisverkehr an der Jahnstraße konnte hier die Durchfahrtsgeschwindigkeit bereits signifikant gesenkt werden. Das Verkehrsaufkommen ist aber immer noch relativ hoch.

Für die Kleinwallstädter Straße und die Erlenbacher Straße sind vergleichbare bauliche Maßnahmen noch erforderlich, um die Sicherheit für die Fußgänger und Radfahrer durch ausreichend breite Gehwege, Fahrradstreifen und Querungsmöglichkeiten zu erhöhen und zugleich den motorisierten Verkehr zu bremsen. Diese baulichen Maßnahmen sollen auch dazu beitragen, dass der Durchgangsverkehr im überwiegenden Maße auf die Umgehung ausweicht.

Das Verkehrsaufkommen im übrigen Untersuchungsgebiet ist moderat, lediglich die Ausfallstraßen nach Osten sind stärker frequentiert.



Gewerbeleerstand in der Hauptstraße



Gehwegengstelle in der Hauptstraße

In fast allen Straßen des Ortskerns finden sich beidseitige Gehwege. Sie sind mit mehr als 1,0 m Breite zumeist breit genug für den „normalen Fußgängerverkehr“. In der Hauptstraße sowie in Teilen der Kleinwallstädter Straße oder der Frühlingsstraße finden sich jedoch Engstellen in den Gehwegen, die auch für Passanten ohne Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl nicht begehbar sind. Auch bezüglich der vorhandenen Querungen und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum gibt es noch Nachholbedarf.

In Elsenfeld bestehen derzeit (außer in der sanierten Marienstraße) keine gesonderten straßenbegleitenden Radwege oder Fahrradangebotsstreifen. Auch die Anbindung nach außen in die Landschaft bzw. die Nachbarorte ist nicht lückenlos vorhanden. Insbesondere im Ortszentrum besteht großer Bedarf an sicheren Radwegeverbindungen. Die Gemeinde möchte ohnehin den Radverkehr fördern und die Bürger zum Radfahren animieren. Hierfür sind gute und sinnvoll verlaufende Radwege eine zwingende Voraussetzung.

Der ruhende Verkehr kann im Ortszentrum Elsenfeld über zahlreiche gut erreichbare öffentliche Stellplätze abgedeckt werden. Es gibt sogar eine öffentliche Tiefgarage unter dem Marktplatz, welche jedoch selten ausgelastet ist. Trotz der verfügbaren Stellplätze wird häufig im Straßenraum ungeordnet geparkt, was einerseits die Begehbarkeit der Gehwege und damit die Sicherheit der Fußgänger, andererseits aber auch die Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt.

#### Wirtschaftliche Situation und Versorgung

Im Bereich des historischen Ortskerns um die Hauptstraße fallen bereits heute zunehmend Ladengeschäfte leer. Der Ladenleerstand steht mit dem zunehmenden Verfall und Leerstand von Wohngebäuden in der Hauptstraße in Verbindung. Dabei sind die Geschäfte in der Haupt-

straße wichtig für den gesamten unter Ensembleschutz stehenden Straßenzug: Nur mit einer geeigneten Nutzung und Belebung der Gebäude – sei es eine Wohnnutzung, eine Dienstleistung, eine öffentliche soziale oder kulturelle Nutzung, ein Handwerk oder Einzelhandel – sind diese zu sanieren und der historische Straßenzug auf Dauer zu erhalten.

Die Marienstraße ist – neben dem Märktezentrum – der Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt Elsenfelds. Die Aufrechterhaltung der Dienstleistungen und Einzelhandelsangebote ist aber auch hier abhängig von einer tragfähigen Nutzerfrequenz. Für die Händler und Dienstleister in der Marienstraße besteht die künftige Gefahr darin, dass aufgrund fehlender Frequenz, z.B. durch den Rückgang der Anwohner im Bereich des historischen Ortskerns, Geschäfte schließen müssen und so hier ein stärkerer Leerstand eintritt.

Die bestehenden Geschäfte weisen zudem teilweise Mängel in der barrierefreien Erreichbarkeit auf und verfügen nur über kleine Geschäftsflächen, die eine Ausweitung des Angebotes erschweren. Mit einem zunehmendem Leerstand von Wohnungen und Geschäften gehen hochwertige Geschäfte zugunsten von Angeboten wie Spielhallen u.ä. verloren, ein „Trading-down-Effekt“ setzt ein. Rathaus und Bürgerzentrum sind daher wichtige Ankerpunkte des öffentlichen Lebens, um einem drohenden Funktionsverlust der Marienstraße entgegenwirken zu können.

Auch eine Lebensmittelversorgung ist im Ortskern aufgrund der kleinen Flächengrößen schwierig. Seit 01.10.2018 gibt es kein Lebensmittelangebot mehr.

Die Defizite der sozialen Infrastruktur sind in Kapitel 6.4 beschrieben.

## 6.4 SOZIALE DEFIZITE NACH § 171e BAUGB

### Soziale Missstände

Gemäß § 171e BauGB liegen soziale Missstände dann vor, wenn aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation für die darin lebenden und arbeitenden Menschen erhebliche Benachteiligungen bestehen.

#### Bevölkerung, Demografie, soziales Miteinander

Die Einwohnerentwicklung im Markt Elsenfeld ist positiv, was vor allem am erheblichen Bevölkerungszuwachs durch Flüchtlinge in den Jahren 2015 und 2016 liegt. So liegt die Zahl der Bürger mit ausländischem Pass bei etwa 20% der Bevölkerung der Marktgemeinde. Im Ortsteil Elsenfeld liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bei 25 - 30 %. (vgl. Kap. 4.1 Bevölkerungsentwicklung)

Der Anteil der Migranten in den Wohnquartieren des Ortskerns reicht von wenigen einzelnen Bewohnern in der Frühlingsstraße bis hin zu einer nahezu paritätischen Aufteilung zwischen Einheimischen und Bürgern mit Migrationshintergrund in der Bahnhofstraße. Eine besondere Häufung insbesondere türkischstämmiger Anwohner findet sich in der Werkssiedlung „Am Bahnbogen“. Dabei handelt es sich um die einstige Werkssiedlung der Glanzstoffwerke. Aufgrund baulicher Missstände und funktionaler Mängel wurde dieses Quartier bereits in die Förderkulisse des Programms „Soziale Stadt“ aufgenommen. Im Zuge des Programms entstand auch ein Quartierszentrum, zudem wurden Maßnahmen im Wohnumfeld umgesetzt.

In der Marktgemeinde und insbesondere im Ortsteil Elsenfeld besteht bereits ein hohes Engagement von kommunaler Seite und aus der Bürgerschaft. Doch trotz zahlreicher integrativer Angebote zeigt sich in Elsenfeld eine deutliche Segregation der Bewohnerschaft, die durch die starke räumliche Trennung durch Verkehrswege und Gewerbegebiete verstärkt wird. Auch in der Freizeit fällt die räumliche Trennung auf, das

Quartierszentrum wird auch fast ausschließlich von Elsenfeldern mit Migrationshintergrund und Flüchtlingen genutzt.

Es fehlen auch Angebote für die Jugend und insbesondere Angebote, die die Jugend der verschiedenen Nationalitäten zusammenbringen können. Mittlerweile konnte der Jugendtreff im Hennig-Haus im Elsavapark eröffnet werden, um ein zentral gelegenes Angebot für die Jugend des Ortes zu schaffen. Eine wichtige Aufgabe der Jugendarbeit bleibt aber, die Kinder und Jugendlichen gemeinsam Aktivitäten und Aktionen erleben zu lassen und so Schranken und Vorurteile abzubauen.

Hinzu kommt, dass im Bereich des historischen Ortskerns – vor allem in der Hauptstraße, aber auch in der Rücker Straße – eine Überalterung der Bevölkerung beginnt. Damit steigt auch das Leerstandsrisiko.

#### Erreichbarkeit und öffentlicher Raum

Da sich im Ortszentrum die Angebote der sozialen Infrastruktur (Ärzte, Rathaus, Einzelhandel und Dienstleistungen) sowie die kulturellen Angebote bündeln, ist die Erreichbarkeit für alle Altersgruppen auch im Hinblick auf den demographischen Wandel wesentlich. Eine barrierefreie bzw. möglichst barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums ist jedoch vor allem in den noch unsanierten Bereichen außerhalb der Marienstraße meist nicht vorhanden. Die Oberflächen sind teilweise uneben, Bordsteinkanten müssen passiert werden. Auch sichere Quersungsmöglichkeiten fehlen z.B. in der Rücker Straße im Umfeld des Kindergartens.

Auch das Sicherheitsempfinden spielt eine Rolle. Schlecht beleuchtete und abgelegene Areale, wie die Unterführung und die Wege Richtung Bahnhof, werden gemieden oder nur sehr ungern genutzt, was wiederum zu noch weniger sozialer Kontrolle und einer weiteren Abwertung dieser Bereiche führt.

## **Handlungsbedarf im Sinne des § 171e BauGB**

### Die Integration der Bürger mit Migrationshintergrund

Bei Veranstaltungsformaten der Gemeinde, aber auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung im ISEK- und im Stadtmarketingprozess hat sich wiederholt gezeigt, dass sich stets nur ein Teil der Bürgerschaft angesprochen fühlt. Die ethnologische Herkunft bildet eine Barriere. So fanden sich zu den Abendveranstaltungen nur deutschstämmige Bürger ein, am Jugendworkshop nahmen hingegen ausschließlich Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund teil.

Gerade im Rahmen des Jugendworkshops wurde u.a. aktiv überlegt, welche Veranstaltungen auch andere (deutsche) Jugendliche ansprechen könnten. Es wurde zudem deutlich, dass die Lage des Veranstaltungsortes auch zur Akzeptanz der Veranstaltung beiträgt.

Es ist daher zunächst erforderlich, die räumlichen Schranken abzubauen. Gemeinsam genutzte Aktionspunkte, die für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen interessant sind, besehen in Elsenfeld derzeit kaum. Die Aktionsradien der Bevölkerungsgruppen überschneiden sich aufgrund der räumlichen Entfernung der Wohngebiete und der fehlenden gemeinsam genutzten Freizeitangebote nur selten – z.B. im Bereich des Märktezentrums. Hier laden allerdings das städtebauliche Umfeld und auch die Nutzung nur wenig zum Aufenthalt und zu einem Miteinander ein, ein Besuch des Gebietes ist daher allein zweckgebunden.

Elsenfeld endet gegenwärtig im Selbstverständnis vieler Bürger oft schon am Elsavagrünzug, spätestens aber am Stachus an der Umgehungsstraße. Das Märktezentrum und der Shell-Kreisel können gegenwärtig keine räumlich-verbundene Funktion übernehmen, um die beiden

„Hälften“ des Ortszentrums miteinander zu verbinden. Die städtebauliche Integration kann hier einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Integration leisten.

### Die Stabilisierung und Verjüngung der Bevölkerung im historischen Ortskern

Eine Verjüngung des historischen Ortskerns ist eine zwingende Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit dieses prägenden Areals Elsenfelds. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen, aber auch die Lebendigkeit im öffentlichen Raum ist von einer entsprechenden Bevölkerungszahl abhängig, die die Angebote nutzt und ausfüllt. Mit dem demographischen Wandel und einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung wird es aber zunehmend schwierig, die erforderliche Frequenz aufrecht zu erhalten. Hier sind Maßnahmen notwendig, um neue Bewohner in den Ortskern hinein zu ziehen und andererseits die vorhandenen Anwohner im Ortskern zu halten. Ein Maßnahmenbündel aus neuen Wohnungsangeboten im Bereich der westlichen Hauptstraße, Innenentwicklungsmaßnahmen durch die Sanierung bestehender Gebäude und die Revitalisierung von Leerständen müssen daher gefördert werden. Auch mit den zahlreichen Brachflächen v.a. im östlichen Teil des Ortskerns sowie in den Wohngebieten stehen Potenzialflächen bereit, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Da diese jedoch in privatem Eigentum sind, liegt hier die Verfügbarkeit der Flächen nicht im Einflussbereich der Marktgemeinde.

Mit einer Zunahme der Anzahl älterer Menschen, aber auch um für mobilitätseingeschränkte Personen ein selbstbestimmtes Bewegen und Leben in Elsenfeld zu erleichtern sind sowohl barrierefreie Verbindungen im öffentlichen Raum als auch besondere Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld und Infrastruktur zu berücksichtigen.

## 6.5 ERFORDERNIS DER MASSNAHMENBÜNDELUNG NACH § 171e BAUGB

Der besondere Entwicklungsbedarf zur Minderung der sozialen Missstände stellt sich im Ortskern von Elsenfeld somit insbesondere als die Erfordernis einer Anpassungsstrategie an die aktuellen Rahmenbedingungen für die Handlungsfelder Daseinsvorsorge / Kultur, Öffentlicher Raum / Verkehr und Wohnen / Wohnumfeld dar.

Hinzu kommen städtebauliche Mängel (vgl. Kap. 6.3). Vor allem Leerstände und Erhaltungsmängel der Bausubstanz haben eine negative Wirkung auf das gesamte Umfeld. Es besteht die Gefahr, dass sich die städtebaulichen und sozialen Missstände gegenseitig verstärken und zu einer weiteren Abwärtsentwicklung von Teilen des Ortszentrums führen.

Aufgrund der vorhandenen komplexen Problemlage ist eine integrierte und integrierende Entwicklungsstrategie erforderlich, die einen sowohl generationen- als auch herkunftsübergreifender Ansatz verfolgt. Allein mit städtebaulichen oder sozialen Maßnahmen lassen sich die Probleme nicht nachhaltig beheben. Daher ist es erforderlich, soziale und investive Maßnahmen entsprechend aufeinander abzustimmen und zu bündeln.

Die Schaffung von Begegnungsräumen sowohl durch Nutzungsangebote in Gebäuden (Jugendtreff, Angebote aus dem Bereich Soziales, Bildung, Kunst und Kultur) als auch durch attraktive, zentral gelegene „Stadträume“ bietet den Bürgern unabhängig ihrer Herkunft die Möglichkeit, über gemeinsame Interessen oder wahrgenommene Angebote miteinander in Kontakt zu treten. Somit wird nicht eine Bevölkerungsgruppe in eine andere integriert im Sinne einer einseitigen Anpassung, vielmehr dienen gemeinsame Aktivitäten und gemeinsam angenommene Angebote der Herausbildung gemeinsamer Interessen.

Die Bündelung investiver und sozialer Maßnahmen ist notwendig für:

### Die Vernetzung der sozialen Akteure

Im Rahmen der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes sollen die vorhandenen sozialen Einrichtungen, Träger, Vereine, Verbände und Initiativen für einen Erfahrungs- und Ideenaustausch zur besseren Wirksamkeit von Maßnahmen verknüpft werden. Auch die Vereine der verschiedenen Nationalitäten und die Markt-gemeindeverwaltung sollen einbezogen werden.

### Die Ergänzung sozialer Angebote und Schaffung von Räumlichkeiten für ein soziales Miteinander

Für die Ergänzung der sozialen Angebote fehlen in erster Linie Räumlichkeiten. Zwar steht mit dem Bürgerzentrum ein Gebäude mit vielfältigem Raumangebot zur Verfügung, doch sind die Räumlichkeiten bereits stark frequentiert.

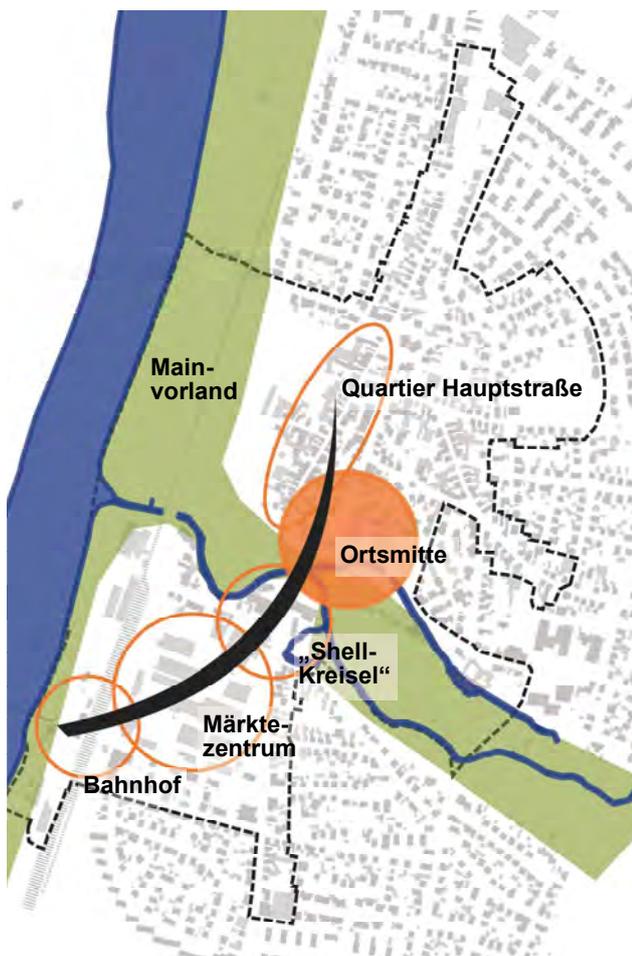
Insbesondere für die bessere Integration der jungen Migranten soll ein Jugendzentrum im Ortszentrum (über das Hennig-Haus hinaus) entstehen, das gleichermaßen von allen Kindern und Jugendlichen des Marktes Elsenfeld genutzt werden kann. In diesem Zentrum könnten verschiedenste Aktivitätsangebote stattfinden, die alle Jugendlichen gleichermaßen (Musik, Tanz, Sport, vgl. Jugendworkshop) interessieren. Mit einer besseren Integration könnte ein Beitrag zur Stabilisierung der Bewohnerschaft, zur Identifikation mit Elsenfeld und zur Erhöhung der Lebensqualität geleistet werden.

### Die Aktivierung und Einbeziehung der Bürger und Akteure in die Planung und Umsetzung von Maßnahmen

Die Einbeziehung der Bürger trägt zu einer höheren Akzeptanz und Identifikation mit den Ideen und Maßnahmen des Konzeptes bei. Wünschenswert ist daher, für Einzelprojekte thematische Bürgerarbeitskreise durchzuführen.

# 7 ENTWICKLUNGSKONZEPT UND REALISIERUNG

## 7.1 LEITLINIEN UND ZIELE



Städtebauliches Leitbild und Begegnungsräume

Elsenfeld ist ein lebendiges Mittelzentrum mit vielfältigen Anforderungen an das Ortszentrum.

Die Qualitäten, die Elsenfeld auszeichnen, sind nicht nur städtebaulicher, sondern in besonderem Maße auch sozialer, infrastruktureller und kultureller Natur. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten, zu stärken und - auch im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen des demographischen Wandels - weiterzuentwickeln.

Verschiedene Schwerpunktbereiche übernehmen bestimmte Aufgaben im Ortszentrum. Alle haben ein eigenes Profil – sowohl städtebaulich als auch funktionell:

- Quartier Hauptstraße
- Ortsmitte
- Gelenkpunkt „Shell-Kreisel“
- Märktezentrum
- Bahnhof und Bahnhofsumfeld
- Mainvorland

In Kapitel 7.6 „Maßnahmenswerpunkte“ werden diese Bereiche genauer erläutert und die einzelnen Maßnahmen werden zugeordnet.

Diese Schwerpunktbereiche ergänzen sich in ihrer Zusammenwirkung zu einem multifunktionalen, vielgestaltigen Ortszentrum.

Im Zeitraum 2015 bis 2017 hat einerseits die Zahl der Flüchtlinge bzw. der Einwohner mit Migrationshintergrund deutlich zugenommen, was zu einem Gesamtwachstum der Bevölkerungszahl geführt hat. Gleichzeitig gibt es Bereiche in Ortskern, wo die Zahl der älteren Anwohner zunimmt und eine Überalterung beginnt, beispielsweise in der Hauptstraße. Diesen Herausforderungen muss sich der Markt Elsenfeld künftig stellen. Die Marktgemeinde muss sich auf die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen einstellen und der Entwicklung mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur, aber auch mit einer angepassten Ortsentwicklung begegnen. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist daher, den Ortskern in seiner Nutzungsvielfalt zu erhalten, zu stärken und zu einem Mittelpunkt für alle Bürger der Gesamtgemeinde zu entwickeln.

Die Schaffung von Begegnungsräumen hat daher hohe Priorität. Mit der Umsetzung der Maßnahmen des ISEK sollen Angebote „drinnen und draußen“ geschaffen werden, die die Bürger stärker zusammenbringen. Dies können kulturelle oder

sportliche Aktivitäten sein, der Einkauf im Märktezentrum, aber auch der Besuch der neuen Ortsmitte. Wichtig ist, dass diese Schnittstellen im täglichen Aktionsraum möglichst vieler Bürger liegen, um die einfache Erreichbarkeit sicherzustellen. So befinden sich beispielsweise das Märktezentrum und der „Shell-Kreisel“ im Aktionsraum aller Elsenfelder Bürger. Die räumlich-städtebaulichen Maßnahmen erfüllen daher auch eine besondere soziale Funktion für alle Bürger der Gemeinde.

#### **Attraktiver, multifunktionaler Ortskern**

- Stärken der Ortsmitte um Rathaus / Bürgerzentrum / Marienstraße als räumliche und soziale Mitte des Ortsteils Elsenfeld bzw. der Gesamtgemeinde
- Erhalt des lebendigen Ortskerns mit Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultur, sozialen Anlaufstellen, Dienstleistung und Handel
- Städtebauliche und funktionelle Aufwertung der Hauptstraße
- Erhalt der Baudenkmäler und der den Ort prägenden Gebäude, Erhalt des historisch überlieferten Ortsgrundrisses und Ortsbildes, Stärkung der ortstypischen Bauweise bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen
- Stärkung der Versorgungsfunktion des gesamten Ortszentrums, Erhalt der Multifunktionalität des Ortszentrums
- Erhalt und Ausbau der Daseinsvorsorgeeinrichtungen (soziales, Versorgung, Medizin)
- Erhalt und Schaffung von weiteren Angeboten im kulturellen Bereich

#### **Hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen im gesamten Ort**

- Langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl
- Stärkung der Wohnfunktion des Ortszentrums durch Schaffung ortskernnaher Bauflä-

chen und Wohnungsangebote, insbesondere durch Innenentwicklung und Sanierungsmaßnahmen, Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums (z.B. barrierefrei)

- Aufwertung des öffentlichen Raumes, Verbesserung der Nutzbarkeit der öffentlichen Straßenräume und Plätze für den Aufenthalt von Fußgängern und Radfahrern, Verbesserung der Barrierefreiheit
- Stärkung der Identität Elsenfelds durch Alleinstellungsmerkmale, bspw. Main und Elsave als Erholungsbänder
- Verkehrsentslastung im Ortszentrum, Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Weiterentwicklung Elsenfelds bezüglich der Nutzung regenerativer Energien und des Klimaschutzes
- Erhalt und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen für alle Altersgruppen, auch z.B. für ausländische Senioren
- Keine großflächige Ausweisung neuer Wohngebiete im Außenbereich, Beschränkung auf am Bedarf orientierte kleinere Arrondierungen
- Anbindung an den ÖPNV erhalten und verbessern

#### **Hohe Freizeit- und Erholungsqualität durch die Lage an Elsave und Main**

- Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Erholungs-Angebotsvielfalt für Bürger und Gäste aller Altersgruppen, Verknüpfung mit Angeboten im Umkreis
- Sicherung und sensible Gestaltung der Auenbereiche und Grünräume von Main und Elsave für Natur und Erholung
- Verbesserung des Images des Mainvorlandes für die Elsenfelder Bürger

## 7.2 ENTWICKLUNGSKONZEPT GESAMTORT



Rahmenplan für den Gesamtort Elsenfeld

### Rahmenplan Gesamtort

-  Siedlungsgebiet, vorwiegend Wohnnutzung
-  Erweiterung Siedlungsgebiet (Potenzial FNP)
-  Ortskernentwicklung
-  städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raumes im Märktezentrum
-  Gewerbegebiet
-  Grünräume entlang der Fließgewässer / Auen
-  Schutz und Entwicklung der Gewässer, Ergänzung von Flächen und Angeboten für Freizeit und Erholung
-  Renaturierung Elsava
-  Erhalt der öffentlichen Grünflächen / Funktionsgrün
-  Erhalt und Entwicklung der Waldflächen
-  Gewässer
-  Umgehungsstraße
-  Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge
-  Gestalterische Aufwertung der Kreisverkehre
-  Eingrünung der Ortseinfahrten
-  Radnetz Hauptrouten
-  Radnetz Nebenrouten
-  Ergänzung der Hauptrouten
-  Ergänzung fehlender Verbindungen (Wegeführung noch offen)
-  Bahnlinie

Für den Gesamtort Elsenfeld ergeben sich verschiedene Maßnahmen vor allem bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung, der Freiflächengestaltung und -entwicklung sowie der Verknüpfung von Nutzungen durch Wegeverbindungen. Sie liegen außerhalb des ISEK-Gebietes.

#### Maßnahmen außerhalb des Ortskerns:

##### A Gestaltung der Ortseingänge an Kreisverkehren und Zufahrtsstraßen

Für die Außenwirkung Elsenfelds sollen die Ortseingänge betont werden und die Zufahrtsstraßen durch Baum- bzw. Gehölzreihen gesäumt werden. Die Kreisverkehre sollen einladend und attraktiv gestaltet werden und auch dazu die-

nen, den Ort mit seiner Geschichte und seinen Besonderheiten darzustellen.

##### B Wohnbauflächenentwicklung „Erdbeeräcker“

Gegenüber den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenreserven sind daher keine weiteren Bauflächen erforderlich, da grundsätzlich ausreichend Flächenreserven vorhanden sind (ca. 7,4 ha, vgl. Kap.3.4 Städtebauliche Struktur des Gesamtortes). Neuer Wohnraum soll schwerpunktmäßig im Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen geschaffen werden.

In Elsenfeld besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Neben der ebenfalls im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche westlich der Hauptstraße besteht ein weiteres, mittelfristig umzusetzendes Wohnbauflächenpotenzial auf den „Erdbeeräckern“, am östlichen Ortsrand an der Rücker Straße.

Im Vorfeld der Überplanung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans soll über Vereinbarungen oder Grunderwerb der Gemeinde sichergestellt werden, dass die Flächen dann auch nach Herstellung des Baurechts kurzfristig bebaut werden und keine neuen Baulücken entstehen.

Die Fläche hat den Vorteil, dass sie außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elsava und anderer Restriktionen liegt. Sie umfasst eine Flächengröße von ca. 5 ha und weist eine verhältnismäßig gute Anbindung an den Ort mit seinen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen auf.

Allerdings wird sie aufgrund ihrer Randlage weniger Impulse für die künftige Entwicklung des Ortskerns setzen, daher sollte der Umsetzung der ortskernnahen Wohnbauflächenreserven westlich der Hauptstraße oberste Priorität eingeräumt und die Erdbeeräcker erst mittelfristig umgesetzt werden.

### **C** Grünräume an der Elsava

Bezüglich der gesamtörtlichen Grünräume sind insbesondere Elsava und Main mit ihren Auenlandschaften Entwicklungsschwerpunkte.

In dieser Maßnahme steht vor allem die Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes der Elsava im Fokus. Die Umsetzung der gewässerökologischen Ziele dient einer möglichst naturnahen Gestaltung des Gewässers, die eine natürliche Gewässerdynamik zulässt und Fließhindernisse beseitigt bzw. umgeht.

Die Freizeitnutzungen außerhalb der Ortslage Elsenfelds umfassen vor allem das Erholungswegenetz. Hier sollen in räumlichem Bezug zur Elsava und im fachlichen Bezug zum Gewässerentwicklungskonzept Vernetzungen und -ergänzungen der Erholungswege forciert und Aufenthaltsmöglichkeiten (Gewässerzugänge, Rastplätze / Sitzgelegenheiten) geschaffen werden.

### **D** Aufwertung des Radtourismus-Angebotes

In der Ortslage Elsenfeld soll das Fahrradkonzept des Büros Stete Planung umgesetzt werden. Nach außen sind Ergänzungen der Wegeführung erforderlich, um Anbindungen nach Kleinwallstadt und entlang der Umgehungsstraße Richtung Obernburg oder Richtung Erlenbach zu ergänzen und Lücken im Radrouten-Hauptnetz zu schließen.

Die attraktive landschaftliche Achse der Elsava zwischen Main und Spessart soll über eine begleitende Fuß- und Radwegeverbindung durchgängig erlebbar werden. Bestehende Radwegeabschnitte sollen in die Streckenführung eingebunden werden. Zusätzlich sollen Rastmöglichkeiten geschaffen werden.

Insgesamt soll das Radtourismusangebot im Gemeindegebiet aufgewertet werden, denn mit Pedelec und E-Bike nutzen zunehmend mehr Menschen das Fahrrad für den Urlaub.

Deshalb sollen Einrichtungen und Angebote, wie beispielsweise Rastplätze, Infotafeln und Ausschilderung, eine Pannestation aber auch interaktive Radwege- und Tourenkarten bereitgestellt werden. Auch die Verbindungen nach außen in die Nachbargemeinden, z.B. nach Erlenbach sollen verbessert werden.

### **E** Fuß- und Radweg entlang der Elsava von Rück-Schippach bis zum Main

In enger Verbindung mit der Maßnahme C soll die Wegeverbindung zwischen dem Ortsteil Rück-Schippach und dem Main verbessert werden.

Ziel ist, eine attraktive, der Elsava folgende Verbindung zu schaffen, die für Radler aber auch Spaziergänger / Wanderer attraktiv ist. Wünschenswert sind auch hier Möglichkeiten zur Rast und zum Gewässererlebnis.

## 7.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT ORTSZENTRUM

Das Ortszentrum ist geprägt durch die Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung sowie Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, Teilbereiche mit ortsbildprägender, kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz und die großzügigen Grünräume von Elsava und Main.

Die Umsetzung der Leitlinien im Ortszentrum soll dazu beitragen, diese Potenziale noch weiter zu entwickeln und langfristig zu stärken. Der Rahmenplan für das Ortszentrum betrachtet folgende Aspekte:

### Hochwasserschutzmaßnahme

Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme hat eine besondere Priorität, da die Weiterentwicklung des Bereiches um die Hauptstraße maßgeblich mit der Hochwasserfreilegung verknüpft ist.

### Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Am Bahnhofpunkt sind verschiedene Verkehrswege verknüpft. Hier kommen Pendler und Besucher in Elsenfeld an, Bahnhof und Umfeld sind das „Entrée“ zum Ort und zum Ortszentrum. Die Umnutzung des Bahnhofes und die gestalterische Aufwertung des Bahnhofsumfeldes sind daher wichtige Faktoren für die Außendarstellung der Marktgemeinde. Eine höhere Attraktivität des Umfeldes (verbunden mit einer besseren Beleuchtung) und die Belebung durch neue Nutzungen stärkt aber auch die soziale Kontrolle und das Wohlbefinden der Bürger.

### Erlenbacher Straße und Kleinwallstädter Straße

Erlenbacher und Kleinwallstädter Straße sollen in Verbindung mit der neu sanierten Marienstraße zur Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum neu gestaltet werden. Ziel ist auch, den Durchgangsverkehr verstärkt auf die

Umgehungsstraße zu leiten.

Der Fahrradverkehr soll im Ortsinneren Elsenfelds gefördert werden, das Radverkehrskonzept des Büros Stete Planung Darmstadt 2018, soll umgesetzt werden.

### Märktezentrum

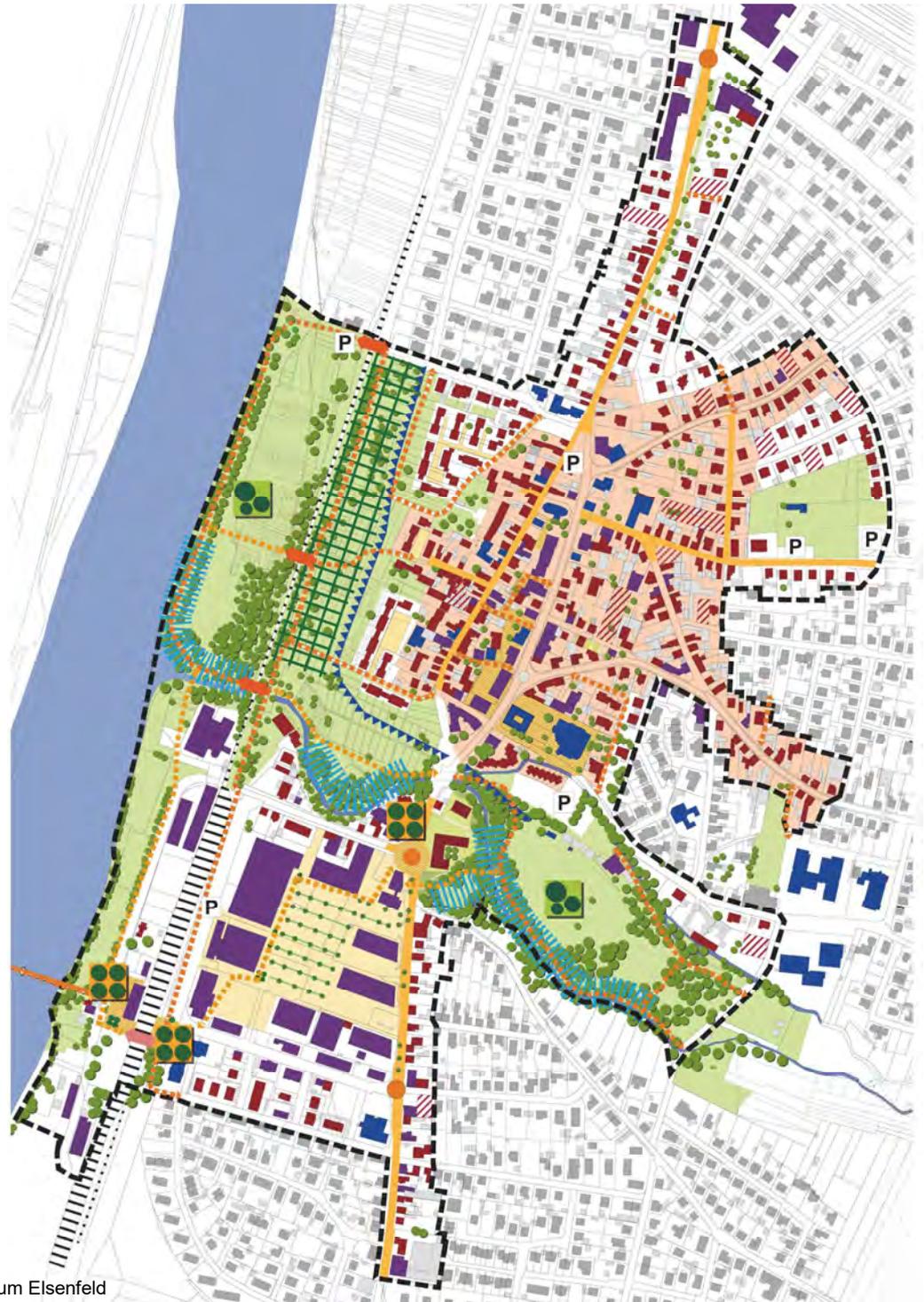
Das Märktezentrum soll über eine städtebauliche Neuordnung aufgewertet werden, die Durchgängigkeit zwischen Bahnhof und Ortskern sowie auch die Angebotsqualität sollen verbessert werden.

Zusätzlich sollen direkte und attraktive Fußwegeverbindungen zur besseren und schnelleren Erschließung des Ortszentrums (v.a. zur Verbindung zwischen Bahnhofsareal an den Ortskern) geschaffen werden.

### städttebauliche Neuordnung Umfeld Shell-Kreisel

Das Areal um Shell-Tankstelle und ehemaliges Novaform-Gebäude soll neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist durch die Baumaßnahmen (auch auf der Seite des Märktezentrums) um den Shell-Kreisel diesen Knotenpunkt aufzuwerten und zu betonen und somit den südlichen Teil des Ortszentrums mit dem nördlichen Teil städtebaulich und funktionell zu verknüpfen.

Der Standort der Neubebauung an der Tankstelle weist dabei eine besondere Lagegunst zwischen belebtem Ortszentrum und ruhigem Elsava-Grünzug auf, weshalb der Standort für eine Wohn- oder Beherbergungsnutzung besonders geeignet ist..



Rahmenplan für das Ortszentrum Elsenfeld

-  Erhalt, Sanierung oder Neubau von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge
-  Erhalt, Sanierung oder Neubau von Einrichtungen von Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk
-  Erhalt und Sanierung oder Neubau von Wohnbebauung
-  Städtebauliche Neuordnung, Schließung von Baulücken, Innenentwicklung
-  Sanierungsgebiet / historischer Ortskern:
-  gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes
-  Neugestaltung bzw. Verbesserung von öffentlichen Platzflächen
-  Neue Erschließungsflächen
-  Neuanlage / Umbau Kreisverkehr
-  Erhalt und Entwicklung von Grünräumen
-  Neugestaltung bzw. Aufwertung von öffentlichen Grünbereichen
-  ortsbildprägendes Grün schaffen bzw. erhalten
-  zukünftige Kleingärten
-  Hochwasserschutzmaßnahme
-  Renaturierung von Auenbereichen (mit Durchwegung für Fuß- und Radverkehr)
-  Erhalt und Aufwertung bestehender Geh- und Radwegeverbindungen
-  Ergänzung von Geh- und Radwegeverbindungen
-  "Maintore" - Gestaltung der Zuwegung zum Mainvorland
-  Aufwertung des Zugangsbereiches zum Bahnhof / Unterführung
-  öffentliche Parkplätze

### Elsavagrünzug

Die Aue der Elsava soll wieder in einen naturnäheren Zustand gebracht werden. Das Naturerlebnis an der Elsava soll insbesondere über Gewässerzugänge und einen gewässerbegleitenden Spazierweg bis zur Einmündung in den Main (Beachtung des Gewässerentwicklungskonzeptes) verbessert werden.

Die Elsava soll auch von der Marienstraße aus wahrgenommen werden können, weshalb die Gehölzau in Teilbereichen für Sichtbeziehungen aufgelockert werden soll.

Die Freizeitangebote im Elsavapark und entlang der Elsava sollen durch kulturelle und weitere sportliche Aktivitäten erweitert werden.

### Mainvorland

Das Mainvorland soll stärker in den Fokus der Elsenfelder gerückt werden, die Identifikation mit dem Main soll gestärkt werden. Dies soll über eine extensive Freizeitnutzung des weitläufigen Auenbereiches sowie eine sensible, naturnahe Gestaltung genutzt werden.

Auch die Zugangswege, die unter der Bahnlinie hindurch führen sollen zu „Maintoren“ aufgewertet werden.

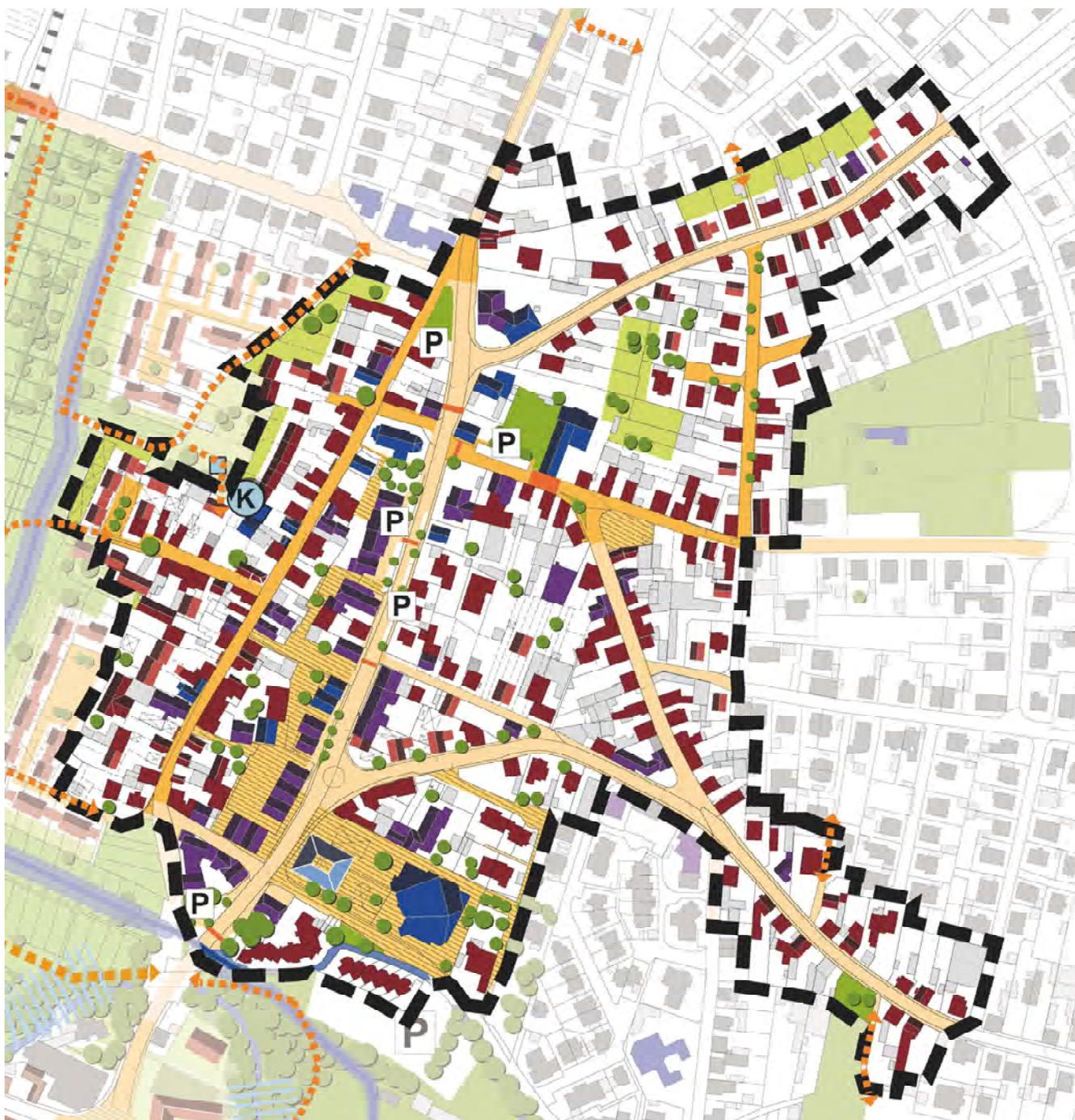
Vorhandene Erholungswege im Ortszentrum sollen sinnvoll ergänzt werden, die Beschilderung soll verbessert werden.

### Kleingärten

Die Kleingärten am Main sollen nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme neu geordnet werden und zwischen dem Deichbauwerk und dem Bahndamm gebündelt werden.

Die Bebauungsvorschläge im Rahmenplan sind lediglich beispielhaft dargestellt und unter den betreffenden Maßnahmen näher beschrieben.

## 7.4 RAHMENPLAN UND SANIERUNGSZIELE FÜR DEN ORTSKERN



Rahmenplan für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung

	Erhalt und Sanierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge
	Neubau von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge
	Erhalt, Sanierung und Entwicklung von Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk
	Neubau / Neuerröffnung von Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk
	Erhalt und Sanierung von Wohngebäuden, ggf. Ersatz-Neubebauung
	Neubau von Wohngebäuden, Innenentwicklung
	"Kulturhof Eisenfeld"
	möglicher Standort der Dampfmaschine (in räumlicher Nähe zum Heimatmuseum)
	Neugestaltung bzw. Verbesserung von öffentlichen Platzflächen und Fußgängerbereichen
	Aufwertung / Neugestaltung des öffentlichen Raumes
	Erhalt des öffentlichen Raumes
	Straßenquerungen
	Erhalt und Entwicklung von privaten Grünflächen
	Erhalt und Entwicklung von öffentlichen Grünräumen
	ortsbildprägendes Grün schaffen bzw. erhalten
	Ergänzung von Geh- und Radwegeverbindungen
	öffentliche Parkplätze
	Sanierungsgebiet

## Sanierungsziele

Im Sanierungsgebiet sollen folgende Sanierungsziele umgesetzt werden:

### Erhalt des Ortsbildes

- Erhalt bzw. Wiederherstellung des historisch überlieferten Ortsgrundrisses und Ortsbildes
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz im historischen Ortskern (v.a. Bereich Hauptstraße) durch Hochwasserfreilegung
- Erhalt, Sanierung, Umnutzung und Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz
- Erhalt und Pflege des Baubestandes, der aktuell keine Mängel aufweist
- Reaktivierung, Sanierung und ggf. Umnutzung leerstehender Bausubstanz
- Nutzung von bestehenden Flächenpotenzialen durch Neubebauung, Schließung von Baulücken, Innenentwicklung

### Stärkung der Wohnfunktion

- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern durch Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen und städtebauliche Neuordnung in Teilbereichen
- Steigerung der Wohnqualität durch gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes, der öffentlicher Grünanlagen und des öffentlichen Straßenraumes
- Beachtung einer sparsamen Erschließung, einer nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und verstärkte Nutzung regenerativer Energien

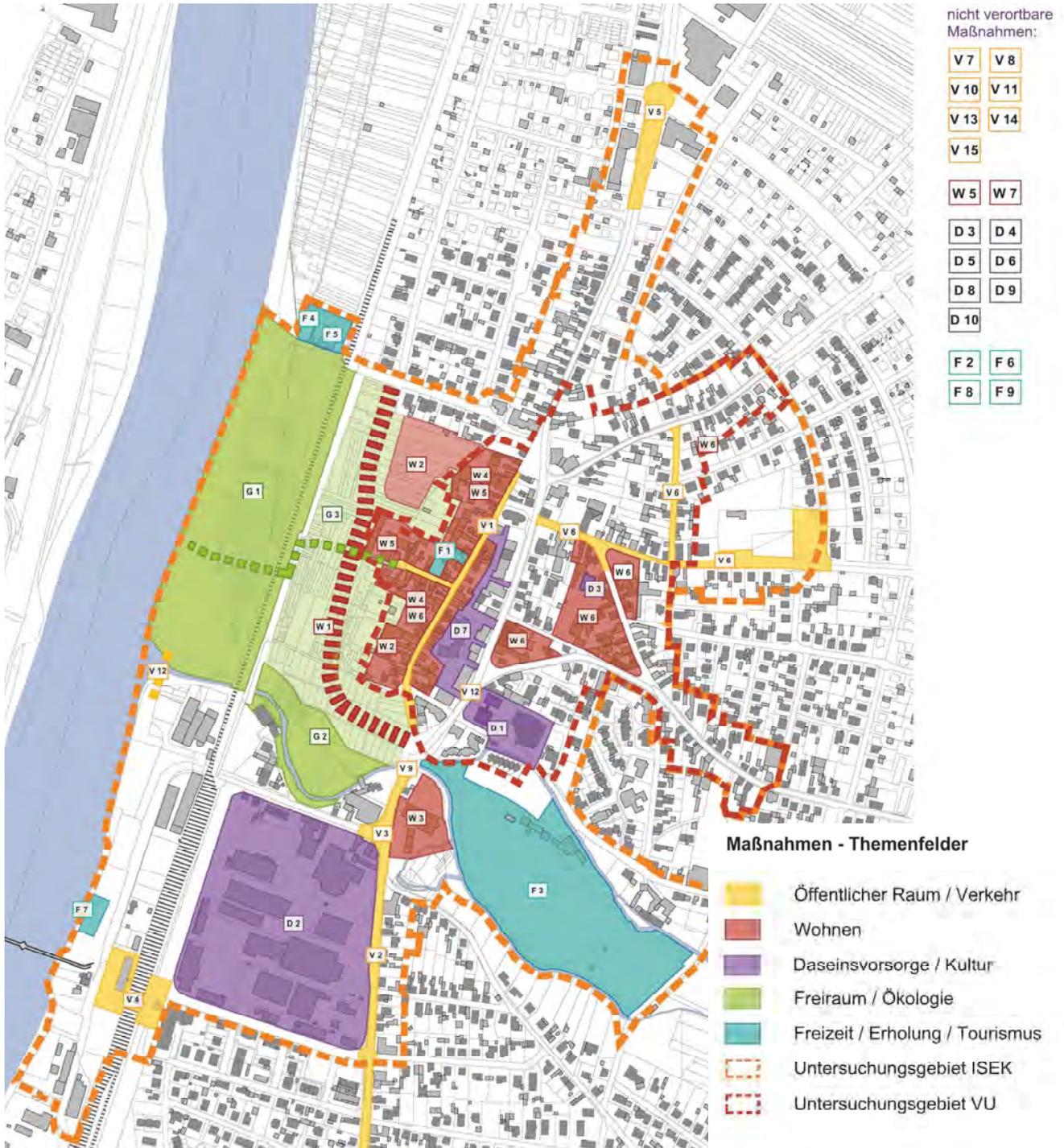
Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

- Erhalt und Stärkung der öffentlichen und privaten Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- energetische Sanierung und barrierefreier Ausbau öffentlicher Gebäude
- Ausbau der kulturellen und sozialen Angebotsvielfalt im Ortskern als Begegnungsbereich der Bürger, u.a. Kultur-Hof Eisenfeld

Aufwertung des öffentlichen Raumes

- gestalterische und funktionelle Aufwertung der Platzräume im Ortskern, insbesondere um Rathaus / Bürgerzentrum und Marktplatz, sowie der Straßenräume, Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Erhöhung der Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer durch Minderung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten durch bauliche Maßnahmen und / oder Verkehrsregelungen, die Realisierung von Straßenquerungen und die Umsetzung des Radverkehrskonzeptes
- Barrierefreier Ausbau des öffentlichen Raumes sowohl für Senioren als auch für andere in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen (Kinderwagen, blinde Menschen etc.)
- Verbesserung der Beleuchtung im öffentlichen Raum, Beseitigung von Angsträumen

## 7.5 MASSNAHMENÜBERSICHT



Maßnahmenübersicht

Die Maßnahmen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept Eisenfeld sind in fünf Handlungsfelder aufgeteilt:

- Öffentlicher Raum / Verkehr
- Wohnen
- Daseinsvorsorge / Kultur
- Freiraum / Freizeit / Ökologie
- Erholung / Tourismus / Kultur

Die Handlungsfelder sind in Einzelmaßnahmen untergliedert. Auf den folgenden Seiten werden die Maßnahmen jeweils mit einer kurzen Übersicht über den geplanten Realisierungszeitraum, die Trägerschaft sowie zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten kurz beschrieben.

#### ÖFFENTLICHER RAUM / VERKEHR

- V1 Aufwertung des Straßenraums der Hauptstraße
- V2 Neugestaltung des Straßenraums Erlenbacher Straße mit Radverkehrsanlage
- V3 Neuerrichtung des „Shell-Kreisels“
- V4 Aufwertung des Bahnhofsareals
- V5 Kreisverkehr Kleinwallstädter Straße als Auftakt zum Ortszentrum
- V6 Aufwertung des Straßenraums Rücker Straße / Friedhofstraße / Wilhelm-Klug-Straße
- V7 Parkraumkonzept
- V8 Umsetzung des Radverkehrskonzeptes im Ortszentrum
- V9 Fußgängerquerung Marienstraße entlang der Elsave
- V10 Masterplan „Licht“ für das gesamte Ortszentrum
- V11 Ladestellen für Elektromobilität
- V12 Elsavequerung im Bereich des Mainvorlandes (Brücke)

V13 Mobilität – Aktionen und Kampagnen zur Bewusstseinsbildung

V14 Verbesserung der öffentlichen Mobilität

V15 Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

#### WOHNEN, ORTSKERN, INNENENTWICKLUNG

- W1 Hochwasserschutzmaßnahme für den Ortskern
- W2 Ertüchtigung des Wohngebietes westlich der Hauptstraße
- W3 Wohnen am Elsavapark
- W4 Neue Wohnkonzepte (v.a. in der Hauptstraße)
- W5 Leerstandsmanagement, Aktivierung von Baulücken
- W6 Innenentwicklung
- W7 Kommunales Förderprogramm, Sanierungsberatung und Gestaltungssatzung

#### DASEINSVORSORGE / KULTUR

- D1 Ortsmitte Eisenfeld (Rathaus und Gestaltung Rathausumfeld)
- D2 Neuordnung, städtebauliche und funktionelle Aufwertung des Märktezentrums
- D3 Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum
- D4 Jugendzentrum Markt Eisenfeld
- D5 Stärkung der Jugend
- D6 Maßnahmen des Stadtmarketings für Daseinsvorsorge und Soziales
- D7 Nutzungs- und Wegekonzept für Marktplatz und Fußgängerzone
- D8 Stabilisierung des Vereinslebens
- D9 Digitaler Marktplatz für den örtlichen Handel
- D10 Ärztehaus

### GRÜN / FREIRAUM / ÖKOLOGIE

- G1 Freiraum am Main
- G2 Elsave-Renaturierung zwischen Marienstraße und Bahndamm
- G3 Neuordnung der Kleingärten östlich des Bahndamms

### FREIZEIT / ERHOLUNG / TOURISMUS

- F1 Kultur-Hof Elsenfeld
- F2 Holz – Dampf – Mühlen – Themenweg
- F3 Aufwertung / Ergänzung der Angebote im Elsavapark
- F4 Wohnmobilstellplatz am Main
- F5 Gastronomie am Main – Wiederbelebung des Mainbunkers
- F6 Aufwertung des gastronomischen Angebotes
- F7 Anlegestelle für Bootstouristen
- F8 Elsenfeld entdecken
- F9 Schaffung von Übernachtungsangeboten für Besucher

## 7.6 MASSNAHMENSCHWERPUNKTE

Bei der Zusammenführung der Potenziale und Defizite konnten Schwerpunktbereiche identifiziert werden, die aufgrund ihrer Lage und Funktion eine besondere städtebauliche Bedeutung innehaben.

Es kristallisierten sich aber auch Schwerpunktbereiche mit vielschichtigen Defiziten heraus, die sich in ihrer negativen Wirkung verstärken.

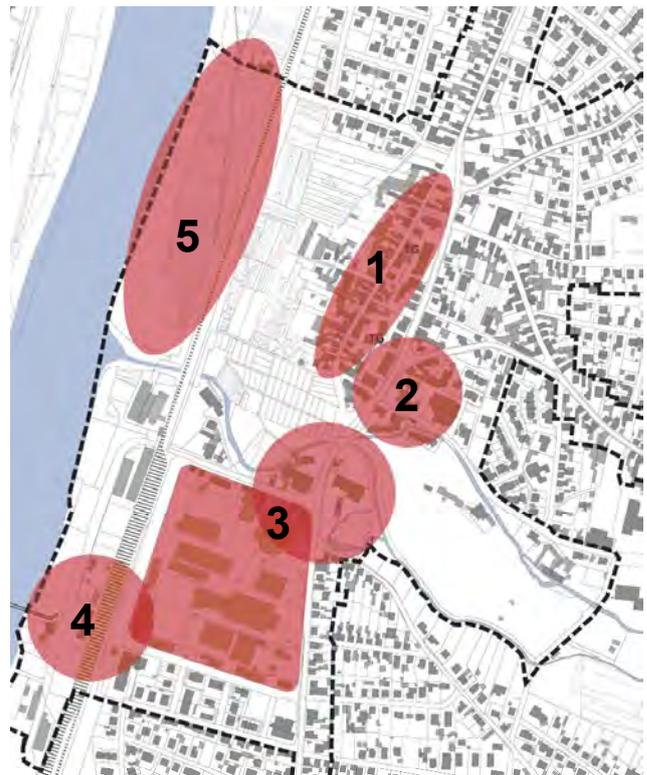
Ziel des ISEK ist, diese Defizite zu beheben und die zentralen Bereiche nachhaltig zu stärken. Entsprechend der herausgearbeiteten Schwerpunktbereiche werden „**Maßnahmenbündel**“ gebildet, in denen mehrere Einzelmaßnahmen zusammengefasst sind, die in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang stehen. Durch die Bündelung dieser Einzelmaßnahmen wird bezweckt, dass diese sich gegenseitig ergänzen und in ihrer Wirkung verstärken.

### 1 Quartier Hauptstraße

Der Schwerpunktbereich entlang der Hauptstraße befindet sich durch die Verlagerung von Handel und Dienstleistungen in die Marienstraße zunehmend in einer Randlage und aufgrund von Leerstand und Erhaltungsmängeln der Bausubstanz in einer Abwärtsspirale.

Der Bereich ist für den Ortskern von besonderer Bedeutung, da es sich um die historische Ortsmitte mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden handelt. Daher untersteht dieser Bereich dem denkmalrechtlichen Ensemblechutz.

Die Sanierung von Gebäuden wird aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet von Main und Elsave erheblich erschwert, da die für eine Absicherung einer Finanzierung notwendige Elementarschadenversicherung nicht abgeschlossen werden kann. Außerdem sind Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn deren



- 1 Quartier Hauptstraße
- 2 Neugestaltung der Ortsmitte
- 3 Märktezentrum und Gelenkpunkt „Shell-Kreis“
- 4 „Willkommen in Elsenfeld“ - Bahnhof und Bahnhofsumfeld
- 5 Aktives Mainvorland

Schwerpunktbereiche mit verschiedenen Defiziten

Fußboden über dem Stand des 100-jährlichen Hochwassers liegt. Neubauten nach Abbrüchen, die über reine Ersatzbauten hinausgehen, sind im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Für die nachhaltige Erneuerung und Zukunftsfähigkeit des Quartiers ist daher ein Hochwasserschutz eine zwingende Voraussetzung.

Ziel ist, diesen Schwerpunktbereich mit seinen großen Potenzialen aus städtebaulicher und (kultur-)historischer Sicht zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln.

#### Maßnahmenbündel:

- W1 Hochwasserschutzmaßnahme
- W2 Ertüchtigung des Wohngebietes westlich der Hauptstraße
- W4 Neue Wohnkonzepte (in der Hauptstraße)
- W5 Leerstandsmanagement, Aktivierung von Baulücken
- W6 Innenentwicklung
- W7 Kommunales Förderprogramm, Sanierungsberatung und Gestaltungssatzung
- F1 Konzept Kultur-Hof Hauptstraße
- V1 Aufwertung des Straßenraums der Hauptstraße
- D7 Wege- und Nutzungskonzept Marktplatz und Fußgängerzone

Zur Förderung der Nutzungsvielfalt in der Hauptstraße dienen auch andere Projekte, wie z.B. die Fahrradpannenstation / Repaircafé (V13 bzw. D5) sowie private Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung der historischen Bausubstanz.

Einer Hochwasserfreilegung kommt daher eine hohe Bedeutung zu, denn nur mit der Sicherheit vor Überflutungen sind Investitionen in Bausubstanz und Nutzungsideen realisierbar. Hierfür

wurde bislang vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt eine Eindeichungsmaßnahme favorisiert. Diese Maßnahme hat auch Auswirkungen auf die Gestaltung des Freiraumbereichs zwischen Bahndamm und Ortsrand und wurde im Rahmen des umfassenden Freiraumkonzeptes („Masterplan Grün“) im Sinne einer Integration in den Landschaftsraum aufgegriffen.

Der Bereich westlich der Hauptstraße stellt ein wichtiges Innenentwicklungspotenzial dar, zum einen durch die Sanierung leerstehender Bausubstanz und zum anderen durch die Umnutzung von Scheunengrundstücken sowie durch Nachverdichtung. Daneben eröffnet eine Hochwasserfreilegung auch eine bauliche Arrondierung. Damit wird einerseits Wohnraum geschaffen und andererseits die Einwohnerzahl im Ortskern erhöht.

Allerdings wurde die Hochwasserfreilegungsmaßnahme durch den Bürgerentscheid vom 20.12.2020 abgelehnt.

Wesentliche Bausteine für die Aufwertung des Quartiers sind die Neugestaltung des Straßenraums der Hauptstraße, die geplante Neubebauung westlich des Scheunengürtels, die Sanierung privater Gebäude und öffentliche Projekte (z.B. Kindergarten, Kultur-Hof o.ä.).

## **2 Neugestaltung der Ortsmitte**

Die Ortsmitte wurde durch die Bürger im Rahmen der Auftaktveranstaltung diskutiert, hierbei wurde der Bereich um Rathaus und Bürgerzentrum an häufigsten benannt.

Mit dem Rathaus und dem Bürgerzentrum als administrativer und kultureller Mitte verfügt die Ortsmitte über wesentliche öffentliche Funktionen.

Das Rathaus selbst weist jedoch einen hohen Sanierungsbedarf auf und dem Umfeld fehlen Aufenthaltsqualität und Nutzungsangebote. Auch die Umgebung mit Elsava und Marktplatz soll an die Ortsmitte angebunden werden.

Maßnahmenbündel:

- D1 Ortsmitte Elsenfeld (Rathaus und Rathausumfeld)
- V9 Fußgängerquerung Marienstraße entlang der Elsava
- D6 Maßnahmen des Stadtmarketings im Themenfeld Daseinsvorsorge / Soziales
- V11 Ladestellen für Elektromobilität

**3 Märktezentrum und Gelenkpunkt „Shell-Kreisel“**

Der Bereich um den sogenannten „Shell-Kreisel“ hat eine wichtige Gelenkfunktion inne. Er verbindet das nördliche Ortszentrum (historischer Ortskern um Rathaus, Bürgerzentrum und Marienstraße) mit dem südlichen Ortszentrum um Märktezentrum und Bahnhof. Gegenwärtig besteht hier eine räumliche Zäsur - einerseits durch die Elsava mit ihrer gehölzbegleiteten Aue, andererseits aber auch durch die ungenutzte und unattraktive Bebauung und räumliche Gestaltung des Areals um den „Shell-Kreisel“.

Das Märktezentrum selbst ist unübersichtlich und mit den großen, z.T. nur umgenutzten, großen Hallen wenig einladend, das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot entwickelt sich in Teilbereichen verstärkt zu Billigmärkten oder Spielhallen. Mit der bestehenden Bebauung stellt das Märktezentrum eine räumliche Barriere bei der Wegeverbindung zwischen Ortskern und Bahnhof dar.

Ziel ist die städtebauliche und funktionelle Aufwertung sowohl des „Shell-Kreisels“ als auch des Märktezentrums mit der Schaffung attraktiver und direkter Fuß- und Radwegeverbindungen sowie einladender Aufenthaltsbereiche von der Ortsmitte bis zum Bahnhof.

Maßnahmenbündel:

- V3 Gestaltung des Bereiches um den „Shell-Kreisel“
- W3 Wohnen am Elsavapark (auf der Fläche der Shell-Tankstelle)
- D2 Neuordnung und Aufwertung des Märktezentrums
- V2 Neugestaltung des Straßenraums Erlenbacher Straße mit Radweg

**4 „Willkommen in Elsenfeld“ – Bahnhof und Bahnhofsumfeld**

Das Areal um den Bahnhof stellt einen wichtigen Aktionspunkt in Elsenfeld dar. Hier kommt die Fußgängerbrücke aus Obernburg an, hier bündeln sich mit Bahn und Bussen die wichtigsten Linien des ÖPNV, hier befindet sich ein Pend-



Gewerbe und Handwerk in der Glanzstoffstraße am Bahnhof

lerparkplatz. Gleichzeitig erfolgt hier der Auftakt zum Märktezentrum und damit zum Ortskern Elsenfelds.

Das Bahnhofsgebäude selbst ist ungenutzt (bis auf Teilflächen, die durch die Bahn genutzt werden).

Auch die Anbindung an den Main wäre hier in diesem Knotenpunkt möglich, dies würde zur Förderung des Wassertourismus beitragen.

Ziel ist eine Aufwertung des Areals, eine Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes als attraktiver und barrierefrei zugänglicher Raum sowie die Nutzung des Bahnhofsgebäudes.

Aber auch der gewerblich genutzte Bereich in der Glanzstoffstraße sollte an das Bahnhofareal angebunden werden. Vor allem die prägende Backsteinbebauung südlich des Bahnhofes mit ihren kleineren Laden- und Gewerbeeinheiten (Antiquariat, Motorradladen) sollte mit in die Planungen einbezogen werden.

#### Maßnahmenbündel:

- V4 Aufwertung des Bahnhofsareals
- V10 Masterplan „Licht“
- V11 Ladestellen für Elektromobilität
- F7 Anlegestelle für Bootstouristen

### **5 Aktives Mainvorland**

Das Mainvorland wird von den Elsenfeldern kaum genutzt. Die räumliche Barriere durch die Bahntrasse und die „einsame Lage“ hält viele Elsenfelder davon ab, diesen großzügigen und attraktiven Freiraum zu nutzen. Durch die versteckte Lage des Mains ist aber auch der Fluss nur wenig im Bewusstsein der Menschen.

Ziel ist daher, mehr Angebote für den Aufenthalt am Main zu schaffen, um das Potenzial dieser Flächen für die Bürger nutzbar zu machen und außerdem zur Verbesserung des Images des Mainvorlandes beizutragen. Mehr öffentliche und ansprechende Nutzungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen erhöhen die soziale Kontrolle in diesem Raum, somit wird er auch für Kinder oder Ältere interessanter.

#### Maßnahmenbündel:

- G1 Freiraum am Main
- G2 Elsava-Renaturierung zwischen Marienstraße und Bahndamm
- F4 Wohnmobilstellplatz am Main
- F5 Gastronomie am Main – Wiederbelebung des Mainbunkers
- F7 Anlegestelle für Bootstouristen
- G3 Neuordnung der Kleingärten östlich des Bahndamms
- V12 Elsavaquerung im Bereich des Mainvorlandes

## 7.7 EINZELMASSNAHMEN

### Maßnahmen Handlungsfeld Öffentlicher Raum / Verkehr

#### V1 Aufwertung des Straßenraums der Hauptstraße

In der Hauptstraße zeigen sich im Straßenraum erhebliche Erhaltungs- und Gestaltungsmängel. Der vorhandene historische Natursteinpflasterbelag trägt in hohem Maße zur Gesamtwirkung des Straßenraumes der Hauptstraße bei. Allerdings ist der Belag sehr laut und weist bauliche Mängel auf. Im gegenwärtigen Zustand ist er für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen (Rollstuhl, Rollator) aber auch Kinderwagen nur schwer zu nutzen, Barrierefreiheit besteht nicht. In diesem Zuge soll auch der Straßenraum der Rathausstraße saniert werden.

Ziel ist eine gestalterische Aufwertung des Raumes und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei einer deutlichen Verbesserung der Begehbarkeit. Dabei soll - auch mit einer geeigneten Materialwahl - das geschützte Denkmalensemble mit seiner wertvollen Gebäudesubstanz beachtet und angemessen in Szene gesetzt werden.



Blick in die Hauptstraße nach Norden

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 2.420.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2022

#### V2 Neugestaltung des Straßenraums Erlenbacher Straße mit Radverkehrsanlage

Die Erlenbacher Straße ist geprägt durch ein hohes Verkehrsaufkommen, hohe Durchfahrts- und Geschwindigkeit und eine fehlende räumliche Fassung des Straßenraumes im Bereich des angrenzenden Märktezentrums. Radwege bestehen bisher ebenfalls nicht, die Radfahrer müssen sich im fließenden Verkehr bewegen.

Ziel ist die Erhöhung der Sicherheit für Fuß- und Radverkehr durch bessere Querungsmöglichkeiten, die Einrichtung von Radwegen für beide Richtungen, Minderung der Durchfahrts- und Geschwindigkeit sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch einen räumlich erfassbaren Straßenraum, Baumpflanzungen und andere gestalterische Maßnahmen.

Mit der Maßnahme kann zudem die gestalterische Qualität der südlichen Ortseinfahrt erhöht werden.

- *Verbindung mit Maßnahme V2 Erlenbacher Straße, D2 Aufwertung Märktezentrum*



Planung für die Erlenbacher Straße (Stete Planung Mai 2018 - Ausschnitt)

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 2.600.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2022

**V3 Neuerrichtung des „Shell-Kreisels“ und Vorplatz Märktezentrum**

Im Zusammenhang mit der Erlenbacher Straße soll auch der provisorische Kreisverkehr an der Shell-Tankstelle nach verkehrsgeometrischen Entwurfsgrundsätzen neu ausgebaut werden, um ihn in die Straßenachse zu rücken.

Der „Shell-Kreisels“ hat eine wichtige Bedeutung in der Wahrnehmung der Grenzen des Ortszentrums: Gegenwärtig endet das Zentrum Elsenfelds 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. Daher soll im Rahmen der Maßnahme auch der „Vorplatz“ bzw. Eingangsbereich zum Märktezentrum neu gestaltet werden.

Ein weiteres Ziel der Maßnahme ist die sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer.



Blick auf den „Shell-Kreisels“ in Richtung Erlenbacher Straße

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 500.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2023

**V4 Aufwertung des Bahnhofsareals**

Das Bahnhofsareal und insbesondere auch die Unterführung werden sowohl von Kindern als auch von allen anderen Bürgern Elsenfelds als unattraktiv und wegen der Verschmutzung und problematischen Personengruppen (Vandalismus, Pöbeleien, Drogenkonsum) sogar als Angstraum wahrgenommen. Der Bahnhaltelpunkt ist jedoch ein wichtiger Ankunftsort in Elsenfeld. Auch über die Fußgängerbrücke von Obernburg erfolgt der „Zugang“ nach Elsenfeld.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Verbesserung der Barrierefreiheit ein dringendes Anliegen der Gemeinde. So konnte bereits ein Bahnsteig barrierefrei umgebaut werden, doch auch für den Mittelbahnsteig soll ein Aufzug entstehen und der entsprechende Umbau erfolgen.

Ziel der Maßnahme ist eine gestalterische Aufwertung sowohl des gesamten Bahnhofsareals als auch der Unterführung als wahrnehmbarer, freundlicher und attraktiver Empfang in Elsenfeld mit Aufenthaltsmöglichkeiten, Barrierefreiheit, guter Beleuchtung und mehr Attraktivität im gesamten Raum, um das Sicherheitsempfinden, die soziale Kontrolle und die Identifikation mit diesem Knotenpunkt zu steigern.

Neben einem Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Bahnhofsumfeldes ist daher auch sinnvoll, ein Lichtkonzept für das Areal sowie die Unterführung zu erarbeiten.

- *Verbindung mit Maßnahme V10 Masterplan „Licht“ und V10 Ladestellen für Elektromobilität*

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 2.600.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2021; Umsetzung ab 2022

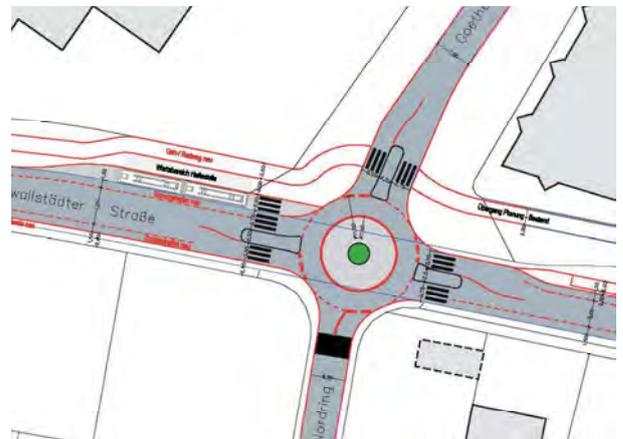
**V5 Kreisverkehr Kleinwallstädter Straße als Auftakt zum Ortszentrum**

Bereits im ISEK von 2009 wurde eine Umgestaltung der Kleinwallstädter Straße vorgesehen, um einerseits den Durchgangsverkehr auf die Umgehungsstraße zu zwingen und das Ortszentrum zu beruhigen und andererseits eine attraktivere städtebauliche Ortseingangssituation schaffen zu können.

Der Kreuzungsbereich Kleinwallstädter Straße / Goethestraße / Nordring) zeigt sich gegenwärtig auch durch die angrenzenden breiten Gehwegflächen als große, bei stärkerem Verkehrsaufkommen unübersichtliche Verkehrsfläche ohne Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Vorfahrtsregelung in der Kleinwallstädter Straße und die breite Fahrbahn erreichen die motorisierten Verkehrsteilnehmer hier eine hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit, was die Querbarkeit zusätzlich erschwert.

Ziel ist daher die Einrichtung eines Kreisverkehrs, um den motorisierten Verkehr abzubremsen und gleichzeitig durch die Gestaltung des Kreisverkehrs darauf hinzuweisen, dass hier das Ortszentrum Eisenfelds beginnt. Gekoppelt wird der Kreisverkehr an eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h nach dem Kreisverkehr in Richtung Ortszentrum.

Als zweiter Teil der Maßnahme ist geplant, die Kleinwallstädter Straße im weiteren Verlauf im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen zu beruhigen und attraktiver zu machen. Besonderes Augenmerk liegt auch auf der Förderung des Radverkehrs.



Planung für den Kreuzungsausbau an der Kleinwallstädter Straße (Stete Planung Dezember 2017)



Blick in die Kleinwallstädter Straße Richtung Ortsmitte

Träger:	Markt Eisenfeld
Kosten:	ca. 1.500.000 €
Finanzierung:	evtl. GVFG
Zeitraum:	ab 2025

**V6 Aufwertung des Straßenraums  
Rücker Str./ Friedhofstr./ W.-Klug-Str.**

Der Straßenraum in den drei Straßen weist Mängel im baulichen Zustand von Fahrbahn und Gehwegen auf, die Gehwege sind teilweise zu schmal, es fehlen Querungsmöglichkeiten, Die Stellplatzsituation ist nicht geregelt, Stellplätze fehlen vor allem am Kindergarten und am Friedhof.

Ziele sind die Erhöhung der Gestaltungsqualität und der Sicherheit des Fußgängerverkehrs. Dies soll in der Friedhofstraße und der Rücker Straße durch breitere Gehwege und die Einrichtung von Querungshilfen realisiert werden. Die Kennzeichnung und Neuschaffung von Stellplätzen im Straßenraum soll zur besseren Organisation beitragen.

Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung soll die Wilhelm-Klug-Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.



Straßenraum in der Wilhelm-Klug-Straße

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 3.500.000 €
Finanzierung:	ggf. Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2024

**V7 Parkraumkonzept**

In Elsenfeld gibt es zahlreiche öffentliche Stellplätze, die gleichmäßig über den Ortskern verteilt liegen, so dass alle Anlaufpunkte wie Infrastruktureinrichtungen oder Einzelhändler auf kurzen (Fuß-) Wegen erreichbar sind. Einige Parkmöglichkeiten – wie die Tiefgarage – werden aber nur wenig genutzt. Dennoch wird an anderer Stelle außerhalb der bestehenden Stellplätze geparkt, was zu Behinderungen des fließenden Verkehrs und der Fußgänger führt.

Das Parkraumkonzept ist mit dem Ziel verbunden, die vorhandenen Stellplätze im Ortskern aufzuzeigen und eine sinnvolle Bewirtschaftung der Stellplätze zu organisieren. In der Folge soll zudem ein Flyer gedruckt werden, der sowohl Einheimischen als auch ortsfremden Besuchern die im Ortskern vorhandenen Stellplätze aufzeigt und so zu besserer Parkmoral beiträgt.



PKWs parken auf dem Gehweg

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 6.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2027

**V 8 Umsetzung Radverkehrskonzept im Ortszentrum**

Gegenwärtig bestehen - abgesehen von einem Angebotsstreifen auf einem Teilstück der südlichen Marienstraße - in Elsenfeld keine straßenbegleitenden Radwege. Dies ist insbesondere in Bereichen, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweisen, wie Erlenbacher Straße oder Kleinwallstädter Straße gerade für weniger sichere Verkehrsteilnehmer wie Kinder oder Senioren häufig mit Gefahren verbunden.

Im Zuge des ISEK wurde durch das Büro Stete Planung ein Radverkehrskonzept erarbeitet, welches wichtige Fahrradverbindungen und ihre geeignete Abwicklung erläutert.

Beispielsweise zeigte sich auch der Bedarf, den Mühlweg zwischen Hauptstraße und Marienstraße in beiden Richtungen für den Radverkehr zu öffnen.

Ziel der Umsetzung ist, mittels Verkehrsregelungen, Markierung oder baulichen Maßnahmen die Sicherheit für die Fahrradfahrer signifikant zu erhöhen und künftig auch noch mehr Elsenfelder Bürger zum Radfahren zu animieren.

- *Verbindung mit Maßnahme V13 Aktionen zur Bewusstseinsbildung*

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	ggf. Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2021 fortlaufend

**V9 Fußgängerquerung Marienstraße entlang der Elsava**

Im Rahmen der Bürgerarbeitskreise kam der Wunsch auf, die Marienstraße im Bereich der Elsava auch unabhängig von einer Ampelanlage gefahrlos queren zu können. Die Elsava-Brücke an der Marienstraße bietet Raum, um einen seitlichen Fußweg unter der Brücke hindurchzuführen.

Ziel der Maßnahme wäre zunächst die Prüfung der Machbarkeit eines solchen Weges (unter Beachtung möglicher Auflagen bezüglich des Hochwasserschutzes) und schließlich die bauliche Umsetzung.

Wünschenswert wäre außerdem eine barrierefreie Zuwegung von der Marienstraße zur Elsava.



Blick unter die Mainbrücke Marienstraße

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 80.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2028

**V10 Masterplan „Licht“ für das gesamte Ortszentrum**

Die Beleuchtung im öffentlichen Raum dient nicht nur der Verkehrssicherheit in der Dunkelheit, sie hat auch eine besondere Aufgabe für das Sicherheitsempfinden der Menschen. In Elsenfeld wurden durch Begehungen, Veranstaltungen und Gespräche ebenfalls Räume definiert, die als „Angsträume“ wahrgenommen werden und deshalb häufig gemieden werden, wie beispielsweise die Unterführungen am Bahnhof oder in der Marienstraße, aber auch einzelne Straßenräume.

Der Masterplan „Licht“ hat deshalb zum Ziel, über die Grundausleuchtung hinaus eine hohe Aufenthaltsqualität im Ortskern zu schaffen.

In diesen Masterplan sind auch neu zu gestaltende Bereiche wie das Rathausareal oder das Bahnhofsumfeld einzubinden.

Auch die Umrüstung auf LED zur Einsparung von Energie ist hier ein wichtiger Punkt, der bei den Planungen beachtet werden muss.

- *Verbindung mit Maßnahme V4 Konzept zur Aufwertung des Bahnhofsareals*

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 400.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2024

**V11 Ladestellen für Elektromobilität**

Die klimafreundliche Elektromobilität soll auch in Elsenfeld unterstützt werden. Immer mehr Menschen greifen zum Pedelec bzw. E-Bike für den Weg zur Arbeit, aber insbesondere auch als Fahrradtouristen.

Ziel der Maßnahme ist die Bereitstellung von Ladestellen für E-Bikes und Pedelecs mit Tresor und Radboxen im öffentlichen Raum der Ortsmitte. Auch eine Vermietung von E-Bikes wäre denkbar.

Standorte sollen dabei zentral und gut erreichbar sein, um auch für Ortsfremde einfach auffindbar und nutzbar zu sein. Auch die räumliche Nähe zu gastronomischen Einrichtungen ist gewünscht, um einerseits den Fahrern die Wartezeit zu verkürzen und andererseits die ortsansässige Gastronomie zu unterstützen. Geeignete Standorte für Ladestellen wären daher unter anderen die Ortsmitte oder der Bahnhof.

Im Rahmen der Maßnahme sollen auch Ladestationen für Elektroautos installiert werden.



Beispiel E-Bike-Ladestation

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2021

**V12 Elsavaquerung im Bereich des Mainvorlandes**

Bei einer geplanten Erschließung des Mainvorlandes für die Erholung stellt die Elsava eine Barriere zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teil Elsenfelds dar. Hier fehlt eine Querungsmöglichkeit, die möglichst nahe an der Mündung liegen sollte.

Die bestehende Brücke liegt östlich der Bahnlinie und trifft auf die Bahnhofstraße. Sie liegt somit zu weit von der geplanten Erholungsachse am Main entfernt.

Ziel ist die Errichtung einer Brücke für Fuß- und Radverkehr, allerdings sind hier vorab zwingend die Rahmenbedingungen bezüglich des Hochwasserabflusses zu klären.



die bestehende Bahnbrücke über die Elsava

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 200.000 €
Finanzierung:	---
Zeitraum:	ab 2027

**V13 Mobilität - Aktionen und Kampagnen zur Bewusstseinsbildung**

Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Bürgerinnen und Bürger sind nur durch die Bewusstseinsbildung des Einzelnen zu erreichen. Um dies zu fördern sollen Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt werden, wie Kampagnen zur Förderung der Nutzung des Fahrrades oder aber gegen das bewusste Falschparken beispielsweise unter den Überschriften: „Fahrt Rad!“, „Zu Fuß zum Markt“ oder „Parke nicht auf unseren Wegen“. Hierzu sollten Flyer erstellt und verteilt werden, aber auch bei Festen oder Ausstellungen etc. kann auf diese Inhalte hingewiesen werden.

Eine weitere Maßnahme zur Förderung des Radverkehrs könnte die Einrichtung einer Pannestation in der Ortsmitte sein, wo eine schnelle und unkomplizierte Hilfe zur Reparatur der Fahrräder geleistet wird.

- *Verbindung mit Maßnahme V8 Umsetzung Radverkehrskonzept, V11 Ladestellen Elektromobilität und D6 „Repair-Café“ (Maßnahmen des Stadtmarketings im Themenfeld Daseinsvorsorge)*

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Stadtmarketing
Zeitraum:	ab 2021 fortlaufend

<b>V14 Verbesserung der öffentlichen Mobilität</b>	
<i>Maßnahme aus dem Stadtmarketingprozess:</i>	
<p>Zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs ist es auch zielführend, den ÖPNV möglichst attraktiv zu gestalten, um die Bürger zur Nutzung der Busse bzw. der Bahn zu animieren.</p> <p>Hier besteht jedoch noch Aufwertungsbedarf: Eine bessere Abstimmung der Fahrpläne von Bus und Bahn, die Bereitstellung eines Ortsbusses, aber auch die kürzere Taktung zu den Ortsteilen und Spessartortschaften sind für ein zügiges Erreichen der Fahrtziele wünschenswert. Ein weiterer Vorschlag ist die Einrichtung eines Nachtbusses.</p> <p>Auch privatwirtschaftliche Ergänzungen wie Ruftaxi, Mitfahrzentrale / Mitfahrerbank oder Carsharing sollten in die Überlegungen einbezogen werden.</p>	
Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	---
Zeitraum:	ab 2022

<b>V15 Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung</b>	
<p>Insgesamt wurde deutlich, dass sowohl das Verkehrsaufkommen als auch die gefährere Geschwindigkeit von den Bürgern als zu hoch angesehen wird. Deshalb wurden verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frühlingsstraße (zwischen Marien- und Jahnstraße) als verkehrsberuhigten Bereich (325 StVO) ausweisen und plangleich ausbauen (ohne Gehweg)</li> <li>- Umgestaltung weiterer Straßenräume mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie der Belange der Fußgänger und Radfahrer</li> <li>- Tempo 30 in der gesamten Ortslage</li> <li>- LKW-Durchfahrtsverbot für die Ortsdurchfahrt (Kleinwallstädter Straße - Marienstraße - Erlenbacher Straße)</li> </ul> <p>Diese Maßnahmen müssen zunächst mit der Verkehrsbehörde und der Polizei abgestimmt werden.</p>	
Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2021

## Maßnahmen Handlungsfeld Wohnen und Bausubstanz

### W1 Hochwasserschutzmaßnahme für den Ortskern

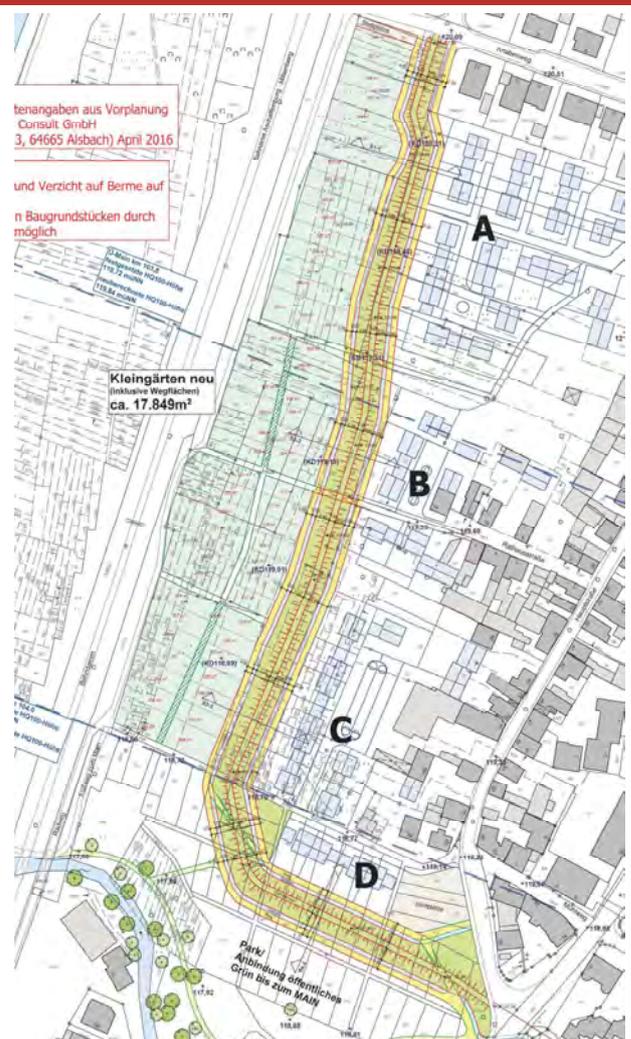
Mit Main und Elsave grenzt der Ortskern direkt an zwei Gewässer an. Die Überschwemmungsgebiete reichen weit in den Ortskern hinein: Das 100-jährliche Hochwasser überflutet weite Teile der Hauptstraße mit ihrer prägenden, denkmalgeschützten Bausubstanz.

Diese Lage im Überschwemmungsgebiet erschwert investive Maßnahmen in die zunehmend marode Bausubstanz, die jedoch zum Erhalt der Gebäude zwingend notwendig sind und zunehmend dringend umgesetzt werden sollten.

Ziel der Maßnahme ist die Hochwasserfreilegung des Ortskerns als Grundvoraussetzung für Investitionen und bauliche Maßnahmen.

Bis zum Jahr 2020 wurde von Seiten des Marktes Elsenfeld und des Wasserwirtschaftsamtes der Bau eines Deiches favorisiert. Dieser wurde durch Bürgerentscheid vom 20.12.2020 abgelehnt.

Da durch den Klimawandel aber weiterhin mit Starkniederschlägen und Hochwasserereignissen zu rechnen ist, bleibt die Realisierung eines Hochwasserschutzes dennoch ein wesentlicher Baustein zur Erhaltung und Aufwertung des historischen Ortskerns.



durch Bürgerentscheid 2020 abgelehntes Konzept zur Hochwasserfreilegung Westliche Hauptstraße (Tropp Architekten November 2016, auf Grundlage der Vorplanung CDM Smith Consult GmbH, April 2016)

Träger:	WWA Aschaffenburg
Kosten:	---
Finanzierung:	Wasserwirtschaftsamt
Zeitraum:	ab 2025

## W2 Ertüchtigung des Wohngebietes westlich der Hauptstraße

Ein besonderes Ziel des ISEKs ist der Erhalt der Nutzungsvielfalt im historischen Ortskern. Diese Vielfalt ist in hohem Maße von einer regen Frequentierung abhängig: Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen sind langfristig nur wirtschaftlich tragfähig, wenn eine ausreichend große Nutzerzahl die Angebote annimmt. Mit dem zunehmenden Leerstand entlang der Hauptstraße nimmt die Bewohnerzahl aber kontinuierlich ab. Für den Markt Elsenfeld wird es daher zunehmend wichtig, nahe dem historischen Ortskern weitere Wohnungen bzw. Wohnbauflächen anbieten zu können und damit die Wohnfunktion zu stärken.

Mit dem Hochwasserdeich war geplant, Wohnbauflächen im Bereich der westlichen Hauptstraße, jenseits des Scheunenriegels (bzw. unter Einbeziehung der Bausubstanz der Scheunen) zu realisieren. Die genannte Wohnbaufläche ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan seit 1984 dargestellt, ihre Realisierung wurde aber durch Verschärfung der Hochwassergesetzgebung im Jahr 2006 erschwert. Bei einem Verzicht auf den Deich ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht mehr möglich.

Um den Ortskern für die Wohnnutzung attraktiver zu machen, verfolgt diese Maßnahme daher das Ziel, über einen Sanierungsbebauungsplan eine Bauleitplanung zur Steuerung der weiteren Entwicklung im Bestand, insbesondere zur Nachverdichtung und Umnutzung von Scheunen einzuleiten.



Blick auf den Scheunengürtel westlich der Hauptstraße

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2024 Bebauungsplan

### W3 Wohnen am Elsavapark

Das Grundstück der Shell-Tankstelle ist mittlerweile in gemeindlichem Eigentum. Die Nutzung des Grundstücks durch die Tankstelle ist zeitlich befristet. Das ehemalige Möbelhaus steht bereits leer und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Ziel ist, eine geeignete Nachnutzung für das Areal zu finden. Das Gelände liegt zentral im Ortskern, alle infrastrukturellen Einrichtungen sind gut und auf kurzen Wegen erreichbar. Zudem grenzt es direkt an den Grünraum der Elsave an. Insbesondere die Lage zwischen aktivem, belebtem Ortskern im Westen (Erlbacher Straße und Märktezentrum) und dem ruhigen Elsavegrünzug im Osten trägt zur Attraktivität des Standortes bei.

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfes in Elsenfeld ist eine zumindest anteilige Wohnnutzung hier gut vorstellbar. Die Bandbreite der Wohnnutzung kann dabei sowohl barrierefreies, betreutes Wohnen (mit Pflegedienst), Geschosswohnungsbau auch mit großen Familienwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Eigentumswohnungen, als auch Service-Wohnen und ähnliches umfassen. Wünschenswert ist eine soziale Durchmischung, die durch verschiedene der o.g. Wohnkonzepte umgesetzt werden kann.

Wichtig ist, den benachbarten Elsavepark als besondere Wohnqualität einzubinden. Die dabei entstehenden Grünflächen können als Begegnungsräume für die Bewohner eine wichtige Funktion übernehmen.

Zusätzlich zur Wohnnutzung ist auch denkbar, im Erdgeschoss ein Café oder Dienstleistungen anzusiedeln.

Eine städtebauliche Neuordnung des Areals bietet die Möglichkeit, den „Shell-Kreisel“ als

Gelenkpunkt zwischen Märktezentrum / Bahnhof und dem historischen Ortskern zu betonen und mit einer attraktiven, städtebaulich markanten Bebauung eine Verbindung, eine Klammer, zwischen den Bereichen zu erzeugen. Diese Idee gilt es auch im Eingangsbereich des Märktezentrums umzusetzen.

Die Bebauung könnte einerseits mit mehreren Einzelgebäuden erfolgen. Dies würde durch die dabei entstehenden Durchblicke eine stärkere Verzahnung mit dem Elsavegrünzug ermöglichen.

Eine andere Variante wäre die Errichtung eines einzelnen markanten Gebäudes, wo die Qualität darin besteht, auf der Westseite zum belebten Ortszentrum zu blicken und auf der

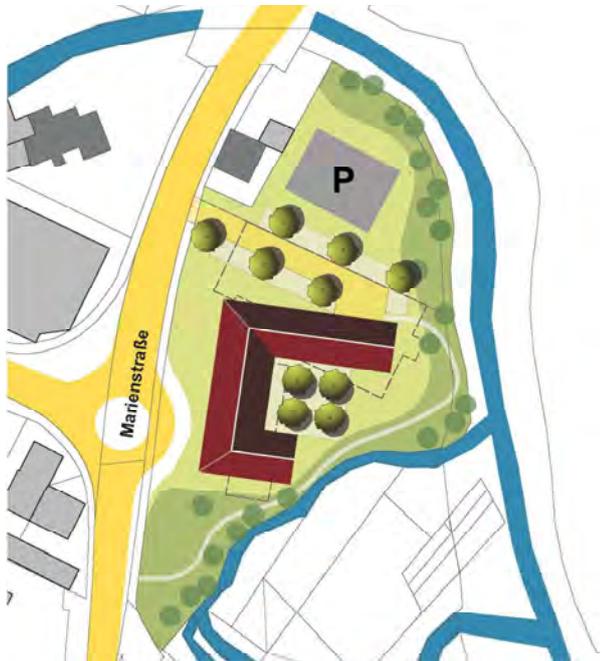


beispielhafte Bebauungsvariante für das Areal Shell-Tankstelle: kleinere Einzelhäuser

Ostseite einen ruhigen Ausblick in den Elsava-grünzug und den Elsavapark zu erhalten.

Die Durchführung eines Investorenwettbewerbes ist eine Option zur Realisierung der Maßnahme.

Bei der Planung ist zu beachten, dass das Areal zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Elsava liegt.



beispielhafte Bebauungsvariante für das Areal Shell-Tankstelle: markantes Gebäude

Träger:	Markt Eisenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	privat
Zeitraum:	ab 2024

**W4 Neue Wohnkonzepte (v.a. in der Hauptstraße)**

Der aus dem demographischen Wandel resultierende Anstieg des Altersdurchschnittes erfordert neue Überlegungen im Themenfeld Wohnen. Alternative Wohnformen, die auf den Wandel in der Gesellschaft reagieren, sind zunehmend gefragt.

Ziel ist daher die Erarbeitung von Wohnkonzepten für bestimmte Zielgruppen und ihre Wohnwünsche, wie Senioren, aber auch Alleinstehende, Behinderte oder Familien, beispielsweise über Mehrgenerationenangebote und andere alternative wie auch gemeinschaftliche Wohnangebote, wo sich die verschiedenen Bewohner gegenseitig unterstützen und helfen können.

Eine Verbesserung des Wohnangebotes für Ältere zielt (z.B. auch bei Mehrgenerationenangeboten) vor allem darauf ab, mit Unterstützung länger selbstbestimmt einen eigenen Haushalt führen können und außerdem in eine soziale Gemeinschaft integriert zu sein.

Die Gemeinde kann privat getragene Wohnprojekte z.B. Bauherrngemeinschaften oder Kleingemossenschaften im Rahmen einer Projektvorentwicklung unterstützen.

Träger:	Markt Eisenfeld
Kosten:	ca. 25.000 €
Finanzierung:	privat / Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2023

## W5 Leerstandsmanagement, Aktivierung von Baulücken

Besonders in den Wohngebieten östlich des Ortskerns sind noch zahlreiche erschlossene Grundstücke unbebaut. Diese befinden sich in Privateigentum und stehen Bauwilligen in Elsenfeld somit nicht zur Verfügung. Eine Aktivierung dieser Baulücken ist nur bei Mitwirkung der Eigentümer möglich. Die Marktgemeinde kann z.B. durch gezielte Ansprache der Eigentümer die kurzfristige Bebaubarkeit der Baulücken fördern.

Neben Baulücken finden sich in Elsenfeld auch zahlreiche Leerstände, insbesondere in der Hauptstraße, aber auch in anderen Quartieren, wie z.B. der Rücker Straße finden sich Wohn- und Gewerbeleerstände.

Zur Unterstützung der Wiedervermarktung dieser Grundstücke bzw. Gebäude bietet sich an, zunächst die Potenzialflächen zu erfassen und anschließend Konzepte zu erarbeiten, wie die ungenutzten Flächen und Gebäude genutzt werden könnten. So könnte z.B. ein Onlineportal für Wohnobjekte und gewerbliche Leerstände eingerichtet werden.

Auch neue Konzepte zur Beteiligung an der Bebauung sollen in Elsenfeld versucht werden. So könnten Grundstücke dadurch aktiviert werden, dass dem Eigentümer Reinvestitionsmöglichkeiten eröffnet werden. Dem Eigentümer werden damit Alternativen zum Grundstücksverkauf geboten. Ihm bleibt die Möglichkeit, in Immobilieneigentum investiert zu bleiben, gleichzeitig werden aber Investitionsmittel in die Gemeinde geleitet. Für die Gemeinde eröffnet sich so die Gelegenheit, Leerstände und Baulücken zu aktivieren, Mängel im Ortsbild zu beseitigen und (Miet-) Wohnraum zu schaffen. Die Vorteile für den Eigentümer liegen in den Mieteinnahmen sowie der Option der Eigennutzung.

Eine weitere Möglichkeit zur Aktivierung der Baulücken ist eine temporäre Nutzung. Die bereits erschlossenen Bauflächen könnten zeitlich befristet an tiny-house-Bewohner verpachtet werden. Die Vorteile für den Flächeneigentümer liegen neben den Pachteinahmen darin, dass das Grundstück gepflegt wird.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 12.500 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2021

## W6 Innenentwicklung

Im Ortskern liegen einige Areale mit besonders dichter Bebauung. Es handelt sich dabei meist um große Nebengebäude, die einst landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt wurden. Aber auch untergenutzte Grundstücke liegen im Ortskern, die teilweise nur mit einem Nebengebäude bebaut sind.

Ziel ist, für diese zu stark überbauten Grundstücke eine städtebauliche Neuordnung für eine zeitgemäße Grundstücksnutzung zu erreichen sowie durch eine Nachverdichtung von Grundstücken und Quartieren weiteren Wohnraum innerhalb der Ortslage Elsenfeld bereitzustellen zu können.

Ein Bereich, für den eine städtebauliche Neuordnung erforderlich wäre, ist die Dreiecksfläche zwischen Frühlingsstraße, Jahnstraße und Marienstraße. Wunsch der Gemeinde ist, den Bereich nachzuverdichten und – neben möglichen gewerblichen oder sozialen Nutzungen – vor allem die Wohnnutzung des Areals zu stärken. Auch betreute Wohngruppen (mit ca. 10-12 Plätzen) wären hier denkbar.

Die Grundstücke liegen zum großen Teil in privater Hand. Um hier eine städtebauliche Aufwertung und Verdichtung zu erreichen, sind Änderungen der Grundstücksgrenzen sowie bauliche Maßnahmen und Investitionen erforderlich. Dies setzt ein Zusammenwirken der Grundstückseigentümer mit der Marktgemeinde zwingend voraus.

Eine Lösungsvariante wäre die Entkernung des Quartiers und der Abriss der zentral gelegenen Nebengebäude sowie der Gebäude entlang der Jahnstraße. Die Neubebauung mit Einfamilienhäusern verläuft entlang der Straße, der Blockinnenbereich steht für Garten- bzw. Freiflächen zur Verfügung.

Eine andere Idee ist die Errichtung eines einzelnen Gebäuderiegels, der durch eine besondere Wohnform genutzt werden könnte, wie Wohngruppen, betreutes Wohnen o.ä.



beispielhafte Bebauungsvarianten für das Areal Jahnstraße

Auch für das Ensemble des alten Pfarrhauses (Marienstraße 3) könnte mittelfristig ein neues Nutzungskonzept erforderlich werden. Die Nutzungspalette könnte neben den bestehenden privaten Dienstleistungen auch öffentliche Dienstleistungen, Einrichtungen für soziale Zwecke oder eine Wohnnutzung umfassen. Das ortsbildprägende städtebauliche Ensemble aus rotem Sandstein soll dabei nach Möglichkeit erhalten werden.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Städtebauförderung, privat
Zeitraum:	ab 2022

**W7 Kommunales Förderprogramm, Sanierungsberatung und Gestaltungssatzung**

Mit dem Kommunalen Förderprogramm können private Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, die Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Es werden im Straßenraum sichtbare Maßnahmen an Fassade, Dach, Fenstern, aber auch Einfriedungen und Hofflächen gefördert.

Als Grundlage für eine Förderung durch das Kommunale Förderprogramm soll eine Gestaltungssatzung erstellt werden, in dem Vorgaben zur regionaltypischen, ortsangepassten Bauweise von Gebäuden und Grundstücken aufgezeigt werden. Sie gibt allgemeine Hinweise über positive Beispiele, die sich u.a. bereits auch im Ortsbild finden lassen. Die Gestaltungssatzung beinhaltet Vorgaben für geförderte Maßnahmen und zustimmungspflichtige Vorhaben im Sanierungsgebiet gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Durch folgende Maßnahmen kann das kommunale Förderprogramm begleitet werden:

- Sanierungsberatung durch Architekten
- Maßnahmen zur Stärkung des Bewusstseins der Bürger und Bauwilligen für typische regionale Baukultur und die Einhaltung der Gestaltungssatzung, z.B. durch ein Gestaltungsseminar oder einen Ortsrundgang zur Motivation und Sensibilisierung der Eigentümer, individuelle Eigentümerberatung; Best-Practice-Beispiele, Bewerbung der Vorteile des zentralen Wohnens, Auslobung eines Ortskernpreises
- Hinweise auf Fördermöglichkeiten können im Rahmen der geplanten Gestaltungssatzung sowie z.B. durch einen Förderflyer für den Markt Elsenfeld gegeben werden.
- Durchführung eines Informationsabends für die Anwohner des Sanierungsgebietes

nach Programmaufnahme in die Städtebauförderung zur Erläuterung des Förderprogramms und der Möglichkeiten, die sich für die Eigentümer durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes bieten

- Auszeichnung von gelungenen Sanierungsbeispielen

Das Kommunale Förderprogramm wird zu 60 % durch die Städtebauförderung finanziert, die restlichen 40 % muss der Markt Elsenfeld beitragen. Hierfür müssen im Jahreshaushalt Mittel vorgesehen werden.

Mit solchen zusätzlichen Förderanreizen soll das Bauen im Ortskern auch für junge Familien attraktiver gemacht werden.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 12.000 € Gestaltungsleitfaden; ca. 120.000 € (jährlich ca. 15.000 €) Komm. Programm einschl. Beratung
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2021 fortlaufend

**Maßnahmen Handlungsfeld Daseinsvorsorge / Soziales**

**D1 Ortsmitte Eisenfeld (Rathaus und Gestaltung Rathausumfeld)**

Der Bereich um Rathaus und Bürgerzentrum hat sich im Rahmen der Bürgermitwirkung als der eigentliche „Kern“ Eisenfeld herauskristallisiert. Diesen Bereich nehmen die Eisenfelder als ihre Ortsmitte wahr.

Das Rathausumfeld bildet gegenwärtig einen eher diffusen Raum. Sowohl vor als auch hinter dem Rathaus liegen zumeist ungenutzte Platzflächen. Das Bürgerzentrum steht „in zweiter Reihe“ und ist aus der Marienstraße kaum wahrnehmbar. Dabei ist das Bürgerzentrum ein wichtiger Identifikationsort der Eisenfelder.

Das Rathaus selbst weist einen enormen Sanierungstau auf und ist nicht barrierefrei. Die Räumlichkeiten sind sehr beengt, es fehlen Büro- und Lagerflächen. Auch eine energetische und bauliche Sanierung sind dringend notwendig.

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen baulichen Maßnahmen ist ein Neubau des Rathauses gegenüber einer Sanierung abzuwägen. Mit einem Neubau ergibt sich zudem die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung des Rathausumfeldes und der Schaffung eines attraktiven, zusammenhängenden Platzraumes als Ortsmitte.

Mit einer Neuerrichtung des Rathauses am bisherigen Standort soll zur Sicherung des zentralen Bereiches in der Marienstraße beigetragen werden.

Ein Neubau bietet außerdem die Möglichkeit, das Rathausumfeld neu zu ordnen, in der Ortsmitte Eisenfelds einen attraktiven und großzügigen reffpunkt zu bieten und gleichzeitig das Bürgerzentrum auch aus der Marienstraße sichtbar zu machen.



beispielhafte Bebauungsvarianten für das Rathaus

Träger:	Markt Eisenfeld
Kosten:	ca. 4.500.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2028

## D2 Neuordnung, städtebauliche und funktionelle Aufwertung des Märktezentrums

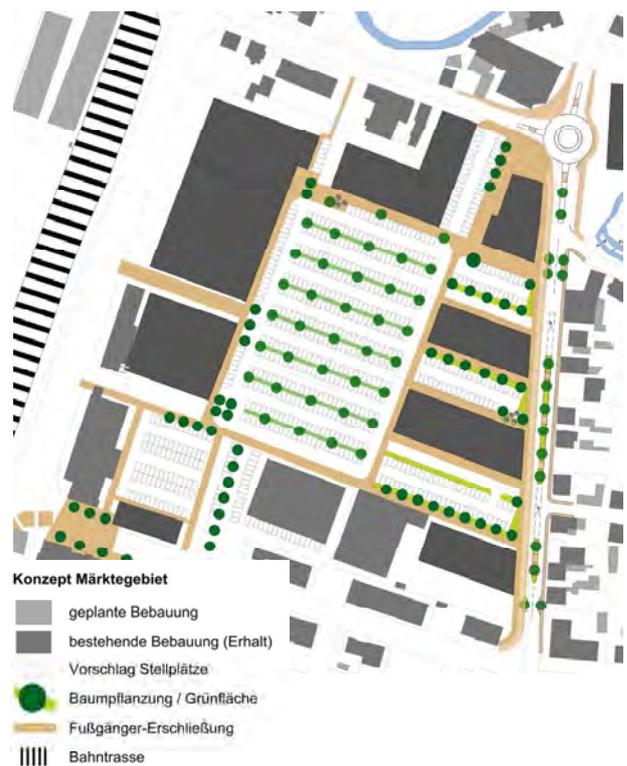
Sowohl die städtebauliche Qualität als auch die Angebotspalette des Märktezentrums werden negativ beurteilt. Das Märktezentrum wird zudem von der Elsenfelder Bevölkerung als Randlage wahrgenommen. Dabei liegt es städtebaulich integriert im Ortskern, inmitten der Wohnbebauung.

Ziel ist, das Märktezentrum gestalterisch aufzuwerten und an den historischen Ortskern anzubinden. Dies soll einerseits über eine hochwertigere Bebauung mit einladenden Gebäudefronten und einer klaren städtebaulichen Struktur erfolgen, die auch im Straßenraum der Erlenbacher Straße Wirkung entfaltet und eine Raumkante schafft (Maßnahme V2). Mit der geplanten Bebauung sollen aber gleichzeitig Durchblicke in das Märktezentrum geschaffen werden, die das Märktezentrum zur Erlenbacher Straße hin öffnen und dem gegenwärtigen „Hinterhofcharakter“ der bestehenden Märkte an der westlichen Bahnhofstraße entgegen wirken.

Andererseits soll das Märktezentrum auch mittels attraktiver und durchgängiger Wegeverbindungen zwischen Ortsmitte („Shell-Kreisel“ als Gelenkpunkt des Ortskernes) und Bahnhof mehr in den Blickpunkt der Bürger zu rücken. An den Wegeverbindungen sollen „Trittsteine“ aus kleinen Aufenthaltsbereichen oder gastronomischen Angeboten (Bäcker, Imbiss...) angeordnet werden, die so durch das Gebiet hindurch leiten.

Ein wesentliches Ziel ist es auch, die Angebotspalette im Märktezentrum qualitativ zu verbessern. Über die Aufstellung eines Bebauungsplans werden nicht nur die Rahmenbedingungen für die Bebauung festgesetzt, sondern auch Regelungen für die künftigen Sortimente formuliert.

Der Bebauungsplan für den nördlichen Teil wurde bereits durch den Gemeinderat beschlossen. Für die Entwicklung des südlichen Teiles sind eine tiefergehende konzeptionelle Planung und ein Bebauungsplan erforderlich. Da das Märktezentrum den Elsenfeldern ein wichtiges Projekt ist, auf das zahlreiche Wünsche projiziert werden, sollten dabei die Bürger soweit möglich eingebunden werden.



Gesamtkonzept für das Märktezentrum

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	---
Zeitraum:	ab 2021 Bauleitplanung südlicher Teil

**D3 Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum**

Die Sicherung der wohnortsnahen Lebensmittelversorgung im Ortszentrum ist ein wesentliches Kriterium für die Wohnqualität. Elsenfeld ist hier mit den im historischen Ortskern gelegenen Angeboten (Bäcker, Metzger etc.) gut aufgestellt. Der „kleine“ Bauermarkt in der Rücker Straße wurde leider zum Oktober 2018 geschlossen, größere Lebensmittelmärkte (Discounter) befinden sich aber im Märktezentrum, welches ebenfalls im Ortszentrum in integrierter Lage liegt.

Ziel ist, die Lebensmittel-Nahversorgung im Ortszentrum zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken. Dies kann in erster Linie durch die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Erreichbarkeit, Stellplätze, Umfeldgestaltung) erfolgen.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2021, in Zusammenhang mit anderen Maßnahmen

**D4 Jugendzentrum Markt Elsenfeld**

Im Rahmen des Jugendworkshops wurde mit den Jugendlichen diskutiert, wo sich die Elsenfelder Jugend derzeit treffen kann und welche Angebote für sie bestehen. Schnell wurde klar, dass die Angebote im Quartierszentrum der Siedlung am Bahnbogen aufgrund der vom übrigen Ortsbereich getrennten Lage nur von den Jugendlichen dieses Quartiers genutzt werden.

Ziel der Maßnahme ist deshalb die Schaffung eines Treffpunktes für die Elsenfelder Kinder und Jugendlichen, unabhängig ihres Alters und ihrer Herkunft. Das Jugendzentrum ist auch als Angebot für die Jugend der Ortsteile des Marktes zu verstehen.

Dabei soll genug flexibel nutzbarer Raum für verschiedenste Aktivitäten zur Verfügung stehen, um spontan und kreativ auf die Anregungen der jungen Besucher reagieren zu können.

Wünschenswert wäre auch ein Freibereich. Hier bietet sich beispielsweise ein Standort im Bereich des Elsava-Grünzuges an, um die zentrale Lage im Ort mit einem möglichst großen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung realisieren zu können. Einerseits, um den Jugendlichen genug Freiraum für ihre Freizeit zu gewähren, aber andererseits den Anwohnern so wenig wie möglich Lärmbelästigungen zu bereiten.

Wichtig ist, die Jugendlichen von Beginn an einzubeziehen, um die Bedarfe und Wünsche zu erkennen und auch umsetzen zu können.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 300.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2026

**D5 Stärkung der Jugend**

Die Jugend von Elsenfeld setzt sich aus verschiedenen Nationalitäten zusammen. Zwar besuchen sie gemeinsam die Schule, doch in ihrer Freizeit zeigt sich eine Segregation nach Nationalitäten. Die Jugendlichen haben kaum Berührungspunkte.

Ziel der Maßnahme ist, die Jugendlichen aus verschiedenen Altersklassen und den verschiedenen Nationalitäten in gemeinsame Projekte einzubinden, die unabhängig der Herkunft von Interesse für sie sind. Einerseits, um auf diese Weise eine Plattform für ein Miteinander, ein Kennenlernen zu bieten und andererseits, um ihr Verantwortungsbewusstsein zu stärken und den jungen Elsenfeldern die Erfahrung zu ermöglichen, dass man mit Engagement Ideen umsetzen und „etwas bewegen“ kann.

Im Rahmen des Jugendworkshops wurden erste Ideen entwickelt, welche Projekte die Jugendlichen für ihre Freizeitgestaltung angehen könnten, die Projekte entspringen in erster Linie dem Bereich Musik und Tanz. Dies hat jedoch den großen Vorteil, dass das Themen sind, die für Jugendliche egal welcher Herkunft interessant sein können: Tanzworkshops, Karaoke- oder Diskoveranstaltungen (in verschiedenen Veranstaltungsgrößen). An der Umsetzung dieser Ideen sollten die Jugendlichen auch mit Budgetverantworten beteiligt werden.

- *Verbindung mit Maßnahme F2. Auch bei der Gestaltung und Nutzung des geplanten Jugendzentrums sollen die Jugendlichen von Beginn an eingebunden werden.*

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2021 fortlaufend

**D6 Maßnahmen des Stadtmarketings für Daseinsvorsorge und Soziales**

Seit April 2018 ist in Elsenfeld das Stadtmarketing tätig. Maßnahmen, die darüber umgesetzt werden sollten, sind u.a. diese:

Aktive Ortsmitte

- Belebung des Ortszentrums / Marktplatz durch besondere Events im öffentlichen Raum, wie Themenmärkte oder Feste, ggf. auch Wochen- oder Bauernmarkt

Achtung Handwerk!

Maßnahmen zur Aufmerksamkeitssteigerung für das örtliche Handwerk, über:

- Themenmessen im Ortszentrum (im öffentlichen Raum, z.B. Hauptstraße / Mainwiesen)
- eine Website
- Ferienveranstaltungen für Kinder und Jugendliche bei Handwerkern
- Gründung eines Repair-Cafés, betreut von Handwerkern / Azubis , ggf. in der Hauptstraße zur Ergänzung des dortigen Angebotes (ggf. in Verbindung mit Maßnahme V15)

Marketing / Image - Etablierung der Marke „Elsenfeld am Main“

- Projekte zur Identitäts- und Imagebildung unter besonderer Nutzung des Themas Wasser, insbes. Main
- Verwendung des Zusatzes „am Main“ im offiziellen Schriftverkehr und öffentlichen Gebrauch
- Bessere Vermarktung des Themas Wasser

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Stadtmarketing
Zeitraum:	ab 2021 fortlaufend

**D7 Nutzungs- und Wegekonzept für Marktplatz und Fußgängerzone**

Der Marktplatz wurde im Rahmen des Sanierungsgebietes I im Zuge der Neubebauung der Marienstraße neu geschaffen. Die anliegenden Geschäfte sollten sich auf den Platz orientieren, der Marktplatz sollte ein belebter „Stadt- platz“ sein, frei von Verkehrslärm. Dieser Auf- gabe konnte er jedoch nie gerecht werden, er wird seitdem sehr rege als zentraler Parkplatz genutzt, was seiner Aufenthaltsqualität entge- gen steht. An den Marktplatz schließen sich der weitere Verlauf der Fußgängerzone sowie pri- vate Grünflächen an. Eine öffentliche Nutzung des Freiraumes findet jedoch – abgesehen vom Parken - kaum statt.

Aufgrund der Aufwertung der Marienstraße, insbesondere der gesteigerten Aufenthaltsqua- lität für Fußgänger besteht für eine parallele Fußgängerachse kein Bedarf mehr.

Ziel der Maßnahme ist, den Bereich attraktiver zu gestalten und besser nutzen zu können. Hier- bei soll die bestehende Nord-Süd-Verknüpfung in Ost-West-Verknüpfungen zwischen Mari- enstraße und Hauptstraße umorientiert wer- den, indem diese bereits im Grundsatz beste- henden Wegeverbindungen betont werden. Diese Maßnahme dient insbesondere auch der Unterstützung der Aufwertung des Quartiers Hauptstraße durch Querverbindungen. Grund- sätzlich sollen die Parkplatzflächen erhalten werden, Teilbereiche wären jedoch gut für die angrenzenden Nutzungen als Freibereich nutz- bar, wie u.a. für den Seniorentreff.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 12.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2027

**D8 Stabilisierung des Vereinslebens**

In den Vereinen zeigt sich zunehmend ein Nachwuchsproblem. Immer weniger Men- schen sind bereit, Verantwortung zu überneh- men. Die Arbeit der Vereine wird häufig als „Dienstleistung“ verstanden, wo kein eigenes Engagement erforderlich ist.

Ziel der Maßnahme ist die Förderung des Bewusstseins für einen Veränderungsbedarf. Die aktuelle und künftige Situation der Vereine soll den Bürgern vor Augen geführt werden. Eine Zukunftskonferenz kann dazu beitragen, Bewusstsein zu schaffen, oder Synergien zwis- chen den Vereinen zu finden. Auch eine Ver- einsmesse, bei der sich die Vereine der Bevöl- kerung präsentieren, könnte hier hilfreich sein.

Die Vereine sollen beim Fusionieren und Ver- netzen unterstützt werden, z.B. beim Erarbei- ten einer geeigneten übergeordneten Orga- nisationsstruktur oder der Verbesserung des Austausches über eine Online-Plattform.

Gerade auch Jugendliche mit Migrationshin- tergrund sollen für Vereinsmitgliedschaften gewonnen werden.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	---
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2021 fortlaufend

**D9 Digitaler Marktplatz für den örtlichen Handel**

Der Onlinehandel wird zunehmend zum Problem für den ansässigen Handel im Ortskern.

Ziel der Maßnahme ist es, eine Onlineplattform als kommunale oder sogar regionale Plattform für den örtlichen Handel als ergänzenden Vertriebsweg zum stationären Angebot zu schaffen.

Träger: Markt Elsenfeld

Kosten: ---

Finanzierung: ---

Zeitraum: ab 2021

**D10 Ärztehaus**

Die medizinischen Angebote und Arztpraxen liegen z.T. verstreut im Siedlungsgebiet. Eine barrierefreie Erreichbarkeit ist durch Standorte in älteren Gebäuden oft nicht gegeben.

Mit der Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums bzw. Ärztehauses bietet sich die Möglichkeit, verschiedene Angebote (z.B. Facharztpraxen, Therapeutische Angebote) an einem Standort zu bündeln und so gerade auch für ältere oder weniger mobile Patienten eine Versorgung mit kurzen Wegen zu schaffen. Dabei ist auch eine verkehrstechnisch günstige Lage im Ort sowie die Bereitstellung von Stellplätzen zu beachten.

Mit einem Neubau bzw. der Kernsanierung eines bestehenden Gebäudes kann zudem die barrierefreie Erreichbarkeit der Angebote im Haus sichergestellt werden.

Träger:

Kosten: ---

Finanzierung: privat

Zeitraum: ab 2023

**Maßnahmen Handlungsfeld Grün / Freiraum / Ökologie**

**G1 Freiraum am Main**

Das Mainvorland spielt gegenwärtig - abgetrennt vom Ort durch den Bahndamm - für die Freizeitgestaltung der Elsenvelder kaum eine Rolle.

Dabei ist der Uferbereich mit seinem großzügigen, pappelgesäumten Spazierweg und der breiten, ebenen Wiesenfläche ein durchaus attraktiver Freiraum mit direkter Anbindung an den historischen Ortskern. Die Bürger sehen die fehlende soziale Kontrolle aufgrund der wenigen Nutzer und der geringen Einsehbarkeit als problematisch, diese Situation erzeugt eine Unsicherheit gerade jüngerer oder älterer Elsenvelder, insbesondere an der „Sandbank“ im Umfeld der Elsave-Mündung.

Ziel der Maßnahme ist eine sensible Gestaltung der Mainaue als extensive Erholungslandschaft mit verschiedenen Aktivitätsangeboten unter Beachtung naturschutzfachlicher Interessen und gewässertechnischer Vorgaben, vor allem bezüglich des Hochwasserschutzes (Erhaltung des Retentionsraumes).

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden bereits vielfältige Ideen für die Nutzung des Mainvorlandes erarbeitet, die Bürger haben ein großes Interesse daran. Es soll ein landschaftlicher Freiraum entstehen mit einem Biotop. Es sind nur sensible Eingriffe geplant, der Bereich soll auch für die Tier- und Pflanzenwelt ein attraktiver und ökologisch wertvoller Raum sein. Freizeitnutzungen sollen auf den Wiesenflächen stattfinden, bauliche Anlagen sind nicht damit verbunden. Lediglich Wegebeziehungen, Sitzgelegenheiten und nach Möglichkeit eine evtl. auch saisonal bewirtschaftete kleine Gastronomie wünschen sich die Bürger.

Eine Möglichkeit der Nutzung sind auch besondere Veranstaltungen, wie bspw. „Woodstock“ auf den Mainwiesen.

Auch die Zugänge zum Freiraum sind bei der Gestaltung zu beachten. Gegenwärtig existieren an der Elsave und am Knabenweg Zugänge (Bahndurchlässe), sowie etwa auf Höhe der Rathausstraße ein sehr schmaler Durchlass unter der Bahntrasse und eine „Trampelpfad-Verbindung“. Diese Zugänge sollen als „Tore zum Main“ gestalterisch aufgewertet werden und zum Besuch des Freiraums einladen. Dabei muss beachtet werden, dass der Freiraum autofrei bleibt.

Die weitere Gestaltung des Areals wurde bereits im Rahmen des „Masterplanes Grün“ (2020/2021) weiter vertieft. Geplant sind nunmehr ein großer Themenspielplatz, ein Erlebnisweg ins Biotop mit Aussichtsplattformen und Holzdecks als „Fenster zum Main“ und auch die Wegeanbindung über den Knabenweg soll aufgewertet werden.



Weg von Elsave-Mündung am Main entlang

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 1.000.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2024

## G2 Elsava-Renaturierung zwischen Marienstraße und Bahndamm

Der Abschnitt der Elsavaaue zwischen Marienstraße und der Mündung in den Main zeigt sich derzeit als ebene Wiesenfläche, die nach Norden von Kleingärten begrenzt wird. Die Elsava beschreibt, begleitet von einem großzügigen Auengehölzstreifen, einen großen Bogen.

Ziel der Maßnahme ist die Sichtbarmachung der Elsava von der Marienstraße um das Gewässer in das Ortszentrum zu integrieren, aber auch die Erlebbarkeit des Baches in diesem Bereich zu verbessern. Zugleich soll die ökologische Wertigkeit und Vielfalt der Fläche weiter erhöht werden.

Der Bereich soll deshalb gestalterisch und strukturell aufwertet werden, die Elsava soll ausreichend Platz erhalten. Für die bessere Wahrnehmung des Baches soll – neben der Freistellung von Blickachsen zum Gewässer – ein kleiner, extensiv gestalteter Gewässerzugang integriert werden. Auf der Fläche wird zudem eine Wegeverbindung von der Marienstraße zum Main vorgesehen, sie soll möglichst barrierefrei an die Marienstraße anschließen, ggf. auch an die geplante Maßnahme V9 Fußgängerquerung Marienstraße.

Die bestehenden Kleingärten müssen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet (Abflussbereich) der Elsava im Zuge der Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme (*W1 Hochwasserschutzmaßnahme*) verlegt werden. Hierfür wird ein Konzept (Maßnahme *G4 Kleingartenkonzept*) erarbeitet.



Blick auf den Wiesenbereich in Richtung Marienstraße



die Elsava östlich des Bahndammes

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 150.000 €
Finanzierung:	Wasserwirtschaftsamt
Zeitraum:	ab 2028

### G3 Neuordnung der Kleingärten am Bahndamm

Gegenwärtig wird der Ortskern Elsenfeld im Süden und Westen von einem Kleingartengürtel flankiert. Die meisten der Gärten sind als Nutzgarten bewirtschaftet oder als Freizeitgärten genutzt. Sie dienen gerade Bürgern, die nicht über einen Garten am Haus verfügen, als privater Erholungsraum im Ausgleich zum dicht bebauten Ortszentrum.

Aber sie liegen im Abflussbereich der Elsave und im Überschwemmungsgebiet des Mains. Bauliche Anlagen sind insbesondere im Abflussbereich nicht zulässig. Aus diesem Grund besteht die gesetzliche Auflage, die Kleingärten aus diesem Bereich zu verlegen.

Da die Kleingärten aufgrund der regen Nutzung nicht ersatzlos entfallen sollen, plant die Gemeinde, im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahme (*Maßnahme W1*) neue Kleingartenflächen auszuweisen. Zur Neuordnung der Kleingärten soll ein Kleingartenkonzept erarbeitet werden. Dabei soll darauf geachtet werden, dass die Gärten wiederum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen.

Die Neuanlage der Angelgärten steht baulich und inhaltlich in engem Zusammenhang mit der Hochwasserschutzmaßnahme. Aufgrund des Bürgerentscheids 2020 gegen den Hochwasserdeich, ist der Erhalt der Gärten nicht gesichert (unzulässige Anlagen im Überschwemmungsgebiet). Eine Neuordnung der zersplitterten Grundstücke ist realistischere auch nur in Zusammenhang mit einer Hochwasserschutzmaßnahme möglich.

Eine Umverlegung der Gärten ist nunmehr erst langfristig möglich, wenn doch ein Hochwasserschutz umgesetzt wird.

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 200.000 €
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2028

**Maßnahmen Handlungsfeld Freizeit / Kultur / Erholung / Tourismus**

**F1 Kultur-Hof Elsenfeld**

Die in ihrem historischen Straßenbild erhaltene Hauptstraße mit den zahlreichen Baudenkmalern, teilweise schön saniert, teilweise leerstehend und zunehmend dem Verfall ausgeliefert, spielt im Bewusstsein der Elsenfelder gegenwärtig kaum eine Rolle. Die ehemals vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte sind bis auf wenige geschlossen. Der Fußgängerverkehr spielt sich in erster Linie in der Marienstraße ab. Lediglich im Bereich der Frühlingsstraße finden sich mit Metzger und Buchladen stärker frequentierte Geschäfte.

Ziel der Maßnahme ist die Stärkung und Belebung der Hauptstraße über die Ausweitung und Ergänzung der bestehenden kulturellen Nutzung durch das Heimatmuseum.

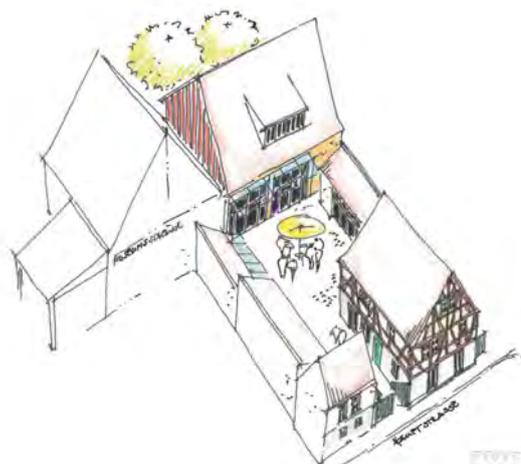
Mit dem Gebäude Hauptstraße Nr. 26, einem Fachwerkhaus mit Brandschaden, steht der Gemeinde ein Grundstück zur Verfügung, welches im räumlichen Verbund mit der Museumsscheune und in Sichtweite des Heimatmuseums eine ideale Lage aufweist, um zur Belebung und Aufwertung der Hauptstraße beizutragen.

Geplant ist, das ortsbildprägende Gebäude zu sanieren und damit ein bauliches Pendant zum Museum zu schaffen. Mit einer umfassenden Sanierung kann diese für Elsenfeld typische kleine Hofstelle in ihrer traditionellen Bauweise erhalten werden.

In den Gebäudeteilen sollen verschiedene Nutzungen Platz finden, wie unter anderem: Gastronomie mit Freisitz, Kursräume für Malerei, Töpfern, Flechten, Yoga oder Entspannungskurse. Die Scheune des Anwesens könnte für Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen oder Ausstellungen sowie als Lagermöglichkeit für das Heimatmuseum genutzt werden. Es besteht auch die Idee, die Scheune

als „Trau-Scheune“ zu nutzen. Ziel ist, einen Treffpunkt, eine Begegnungsstätte für alle Elsenfelder zu schaffen.

Diese handwerklich-kulturellen Nutzungen sollen dabei aber nicht auf das Museum im engeren Sinn beschränkt bleiben, sondern sollen durch weitere private Nutzungen und Angebote in der Hauptstraße ergänzt werden. Somit soll der Kultur-Hof die Keimzelle eines umfassenden, erlebbaren Kulturquartiers darstellen.



Skizze: Sicht auf den geplanten Kultur-Hof (Tropp Architekten)

Träger:	Markt Elsenfeld
Kosten:	ca. 1.900.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	ab 2023

**F2 Holz - Dampf - Mühlen - Themenweg**

In Zusammenarbeit zwischen dem Heimat- und Museumsverein Elsenfeld und dem Archäologischen Spessartprojekt könnte ein weiterer interessanter thematischer Wanderweg etabliert werden. Im Elsavatal besteht bereits der Rundweg „Tiepolos Erben“, der aber nur die Ortsteile des Marktes berührt und sich mit den Schwerpunkten Barock, Wein und Klosterwald beschäftigt.

Für die Ortslage Elsenfeld würde sich beispielsweise der Themenbereich Kultur- und Technikgeschichte anbieten. Hier könnten Informationen einerseits zur Nutzung des Spessarts und andererseits zur Energiegewinnung (Dampfmaschine etc.) über die Jahrhunderte aufgearbeitet werden. Auch die ehemaligen Mühlen könnten eingebunden werden.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Bahnstreckeunterführung wird eine Verlegung der Dampfmaschine vorgeschlagen. Ein Standort der Dampfmaschine in räumlicher Nähe des Heimatmuseums wäre wünschenswert, um die Exponate zu konzentrieren. Ein geeigneter Standort könnte in der Verlängerung der Rathausstraße sein, da hier ohnehin eine neue Wegeverbindung in Richtung Main geplant ist (*Maßnahme F7*) und auch die Museumsscheune, der geplante Kultur-Hof und das Museum selbst in unmittelbarer Nähe liegen.

Träger: Markt Elsenfeld

Kosten: ---

Finanzierung: LEADER

Zeitraum: ab 2028

**F3 Aufwertung / Ergänzung der Angebote im Elsavapark**

Mit dem großzügigen Elsavagrünzug, der den Ortskern durchquert und den im Elsavapark bereits bestehenden Freizeiteinrichtungen innerhalb dieses Grünbandes verfügt der Ortskern Elsenfelds bereits über ein großes und besonderes Erholungs- und Freiraumpotenzial.

Dennoch wünschen sich die Elsenfelder eine Erweiterung der Angebotsvielfalt im Elsavapark. So sollte der Park um Ruheplätze und Sitzgelegenheiten erweitert werden, um auch insbesondere für Senioren attraktiver zu werden. Eine Stärkung der Angebote auch für die Wintermonate könnte zudem dazu beitragen, den Vandalismus zu vermindern. Denkbar wäre auch die Durchführung von sportlichen oder kulturellen Veranstaltungen im Rahmen des rechtlich vorgegebenen.



Blick in den Elsavapark

Träger: Markt Elsenfeld

Kosten: ca. 210.000 € (gesamt)

Finanzierung: Städtebauförderung

Zeitraum: ab 2021 fortlaufend

#### F4 Wohnmobilstellplatz am Main

Elsensfeld weist derzeit nur wenige Übernachtungsmöglichkeiten auf. Gleichzeitig steigt die Zahl der Wohnmobiltouristen stetig.

Am nördlichen Endpunkt des Projektes G1 „Freiraum am Main“ auf Höhe des Knabenweges bietet sich die Möglichkeit in Benachbarung des Mainbunkers einen Wohnmobilstellplatz einzurichten. Die Lage zwischen Naturerlebnis nahe des Mains und des gestalteten Freiraums sowie die kurze Anbindung an das Ortszentrum mit seinen Infrastruktur-, Kultur-, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten ist sehr attraktiv.

Ideal wäre eine Kombination mit der *Maßnahme F9, der Wiederöffnung der Gaststätte „Zum Mainbunker“*. Hier könnte bspw. ein Frühstücksangebot oder abends der Biergarten eine willkommene und attraktive Ergänzung des Wohnmobilstellplatzes sein.



die Mainwiesen zwischen Main und Mainbunker

Träger:	Markt Elsenfeld, privat
Kosten:	ca. 350.000 €
Finanzierung:	Markt Elsenfeld
Zeitraum:	ab 2024

#### F5 Gastronomie am Main – Wiederbelebung des Mainbunkers

Der „Mainbunker“ war bis vor wenigen Jahren ein gern genutzter Biergarten nahe dem Mainufer am Radweg. Leider wurde er geschlossen.

Ziel der Maßnahme ist, den Mainbunker wieder für eine öffentliche gastronomische Nutzung zu reaktivieren, ggf. auch in Verbindung mit *Maßnahme F7, dem Wohnmobilstellplatz*.

Eine gastronomische Nutzung am Main würde auch der Entwicklung des „Freiraums am Main“ (G1) entgegenkommen, denn sie lädt einerseits zum Verweilen am Main ein und kann so andererseits das Sicherheitsempfinden für die Nutzer des Areals im Mainvorland stärken durch eine stärkere Frequentierung des Mainvorlandes.



Der „Mainbunker“ an den Mainwiesen

Träger:	privat
Kosten:	---
Finanzierung:	privat
Zeitraum:	ab 2022

**F6 Aufwertung des gastronomischen Angebotes**

*Maßnahme des Stadtmarketings:*

In Elsenfeld besteht eine Vielzahl verschiedener gastronomischer Angebote.

Ziel der Maßnahme ist, die Bürger, die Region und die Gäste auf das vorhandene kulinarische Angebot durch diverse Aktionen aufmerksam zu machen. So könnte ein Gastrofestival stattfinden, bei dem sich die Gaststätten präsentieren können. Auch (thematische) Gästeführungen mit anschließender Einkehr sind hier eine Möglichkeit. Denkbar ist auch eine stärkere Ausrichtung auf Zielgruppengastronomie.

Weiterhin ist ein gepflegter online-Auftritt der Gaststätten wichtig, auch hieran soll gezielt gearbeitet werden.

Träger: privat

Kosten: ---

Finanzierung: privat / Stadtmarketing

Zeitraum: ab 2021 fortlaufend

**F7 Anlegestelle für Bootstouristen**

*Maßnahme des Stadtmarketings:*

Die Lage am Main wird durch die räumliche Zäsur des Bahndammes bisher nur wenig genutzt. Mittlerweile wurde im Rahmen der „gelben Welle“ eine kleine Anlegestelle für Kanuten eingerichtet (im Rahmen der Tätigkeit der Lokalen Aktionsgruppe Main4Eck Miltenberg e.V.).

Eine Idee ist, einen etwas größeren Bootsanlegesteg oder sogar eine „Marina“ (Yachthafen) zu errichten, um auch den Sportboottouristen eine Möglichkeit zu bieten, in Elsenfeld einzukehren und den Ort zu erkunden.

Da die Stadt Obernburg ähnliche Überlegungen hat (Anlegestelle für „Touristenschiffe“ ISEK 2009) sind hier Abstimmungen und ggf. ein gemeinsames Vorgehen sinnvoll.



Blick auf das Mainufer Elsenfeld von der Fußgängerbrücke nach Obernburg

Träger: Markt Elsenfeld

Kosten: ---

Finanzierung: LEADER / privat

Zeitraum: ab 2028

**F8 Eisenfeld entdecken**

*Maßnahme des Stadtmarketings:*

Im Rahmen der Workshops zum Stadtmarketingprozess zeigte sich, dass die Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Kultur und Freizeit noch großes Entwicklungspotenzial besitzt.

Mit dieser Maßnahme sollen Möglichkeiten gefunden und umgesetzt werden, bestehende Freizeit- und Kulturangebote besser zu visualisieren und zu vermarkten.

So sind vorhandene Sehenswürdigkeiten oft kaum bekannt. Als Unterstützung zum Entdecken sollten die neuen Medien viel stärker genutzt werden: Webseiten, Verbindung mit Churfranken, Corporate Identity (CI) für touristische Schilder, augmented reality (computer-gestützte Erweiterung der Realitätswahrnehmung) für Stadtführungen, Ortsführungen.

Auch Themenevents, wie Weinfeste, oder ein Gästeführer „Weinerlebnis“ können zur Bekanntheit der Stärken und Angebote Eisenfelds beitragen.

Nicht zuletzt ist auch ein Konzept zur Ausschilderung der Angebote im öffentlichen Raum eine sinnvolle Ergänzung.

Träger: Markt Eisenfeld

Kosten: ---

Finanzierung: Stadtmarketing

Zeitraum: ab 2021 fortlaufend

**F9 Schaffung von Übernachtungsangeboten für Besucher**

Zahlreiche Maßnahmen zielen darauf ab, Eisenfeld attraktiver zu gestalten, Freizeitangebote und Erholungsmöglichkeiten in der Natur zu verbessern.

Allerdings fehlen der Marktgemeinde Übernachtungsmöglichkeiten. Mit dem Boardinghaus in der Jahnstraße konnte zwar bereits ein Übernachtungsgebot realisiert werden, allerdings zielt das Boardinghaus auf längere Übernachtungszeiträume ab.

Ziel der Maßnahme ist, Übernachtungsangebote einzurichten. Dabei soll kein großes Hotel entstehen, vielmehr sind hier verschiedene kleinere Angebote wünschenswert.

Träger: privat

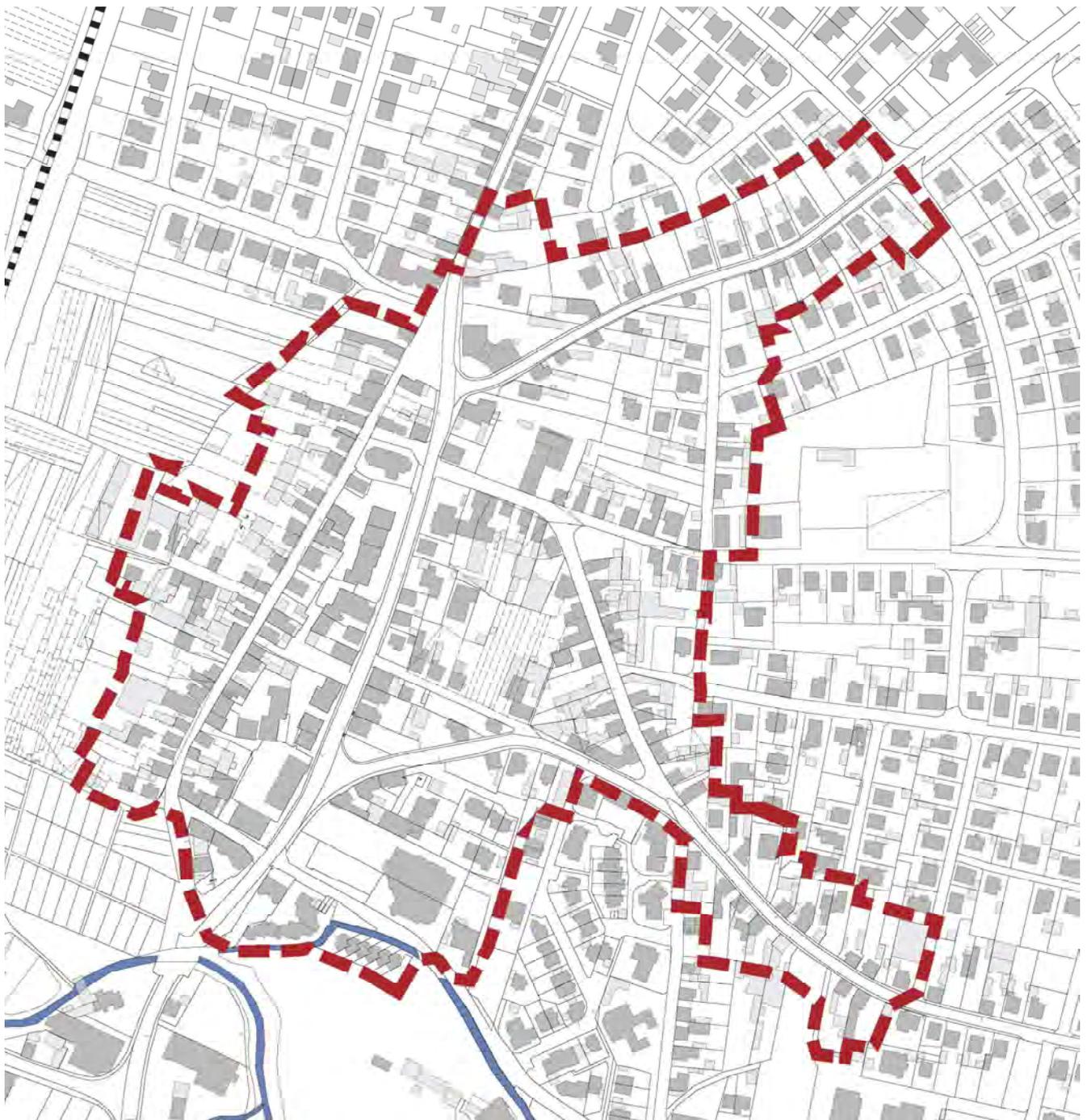
Kosten: ---

Finanzierung: privat

Zeitraum: ab 2021 fortlaufend



## 7.8 ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET



Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfasst den Bereich des historischen Ortskerns Elsenfelds, der besonders von baulichen Missständen betroffen ist.

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes erleichtert für die Gemeinde die Durchsetzung der Sanierungsziele. Sie kann diese durch das gemeindliche Vorkaufsrecht und die Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet einfacher umsetzen.

Für private Maßnahmen bietet die Kulisse des Sanierungsgebietes den Vorteil, Sanierungsmaßnahmen durch Mittel des kommunalen Programms zu fördern und die privaten Investoren können zusätzlich von Steuererleichterungen profitieren.

Gegenwärtig besteht in Elsenfeld kein Sanierungsgebiet, da die Maßnahmen aus den 1980er und 1990er Jahren abgeschlossen sind und die Sanierungssatzungen (Sanierungsgebiet I Aufhebung im Jahr 2003, Sanierungsgebiet II Aufhebung im Jahr 2001) aufgehoben wurden.

7.9 FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Maßnahme	Förderung	grobe Schätzung der Kosten (TEur)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>1. Vorbereitende Maßnahmen</b>									
V7	Parkraumkonzept	Städtebau-förderung	6,00						
V10	Masterplan "Licht" für das gesamte Ortszentrum	Städtebau-förderung	400,00			400,0			
V13	Mobilität - Aktionen und Kampagnen zur Bewusstseinsbildung	Stadtmarketing	---						
V14	Verbesserung der öffentlichen Mobilität	---	---						
W2	Ertüchtigung des Wohngebietes westlich der Hauptstraße, Sanierungsbebauungsplan	Markt Elsenfeld	---						
W4	Neue Wohnkonzepte (in der Hauptstraße) Projektentwicklung	privat / Städtebau-fö.	25,00		8,0	8,0	9,0		
W5	Leerstandsmanagement, Aktivierung von Baulücken	Städtebau-förderung	12,50	8,0	4,5				
W7	Gestaltungssatzung	Städtebau-förderung	12,00	12,0					
D2	Neuordnung, städtebauliche und funktionelle Aufwertung Märktezentrum, BAULEITPLANUNG	---	---						
D6	Maßnahmen des Stadtmarketings im Themenfeld Daseinsvorsorge / Soziales	Stadtmarketing	---						
D7	Nutzungs- und Wegekonzept Marktplatz und Fußgängerzone	Städtebau-förderung	12,00						
F2	Holz-Dampf-Mühlen-Themenweg	LEADER	---						
F8	Elsenfeld entdecken	Stadtmarketing	---						
<b>Summe</b>			<b>467,50</b>	<b>20,0</b>	<b>4,5</b>	<b>8,0</b>	<b>408,0</b>	<b>9,0</b>	<b>0,0</b>
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>									
V1	Aufwertung des Straßenraums der Hauptstraße (mit Rathausstr.)	Städtebau-förderung	2.420,00		120,0	1400,0	900,0		
V2	Neugestaltung des Straßenraums Erlenbacher Straße	Städtebau-förderung	2.600,00		800,0	1000,0	800,0		
V3	Neugestaltung des Shell-Kreisel mit Vorplatz der Sparkasse	Städtebau-förderung	500,00			250,0	250,0		
V4a	Aufwertung des Bahnhofsareals - Westseite mit Ausbau Glanzstoffsstraße	Städtebau-förderung	1.600,00	100,0	700,0	800,0			
V4b	Aufwertung des Bahnhofsareals - Ostseite Trogbauwerk mit Geh- und Radweganbindung	Städtebau-förderung	657,00		30,0	70,0	557,0		
V4c	Aufwertung des Bahnhofsareals - Ostseite Radweg Richtung Süden	Städtebau-förderung	440,00		20,0	20,0	400,0		
V5	Kreisverkehr Kleinwallstädter Straße	evtl. GVFG	1.500,00				500,0	500,0	
V6a	Aufwertung des Straßenraums Rücker Str. / Friedhofstr. / W.-Klug-Straße	ggf. Städtebau-förderung	2.565,00				100,0	1.000,0	1.000,0
V6b	Aufwertung des Straßenraums Wilhelm-Klug-Straße	ggf. Städtebau-förderung	950,00				50,0	450,0	450,0

V8	Umsetzung des Radverkehrskonzeptes im Ortszentrum	ggf. Städtebauförderung	---	im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen					
V9	Fußgängerquerung Marienstraße entlang Elsave	Städtebauförderung	80,00						
V12	Elsavaquerung im Bereich des Mainvorlandes	---	200,00						
W1	Hochwasserschutzmaßnahme für den Ortskern	WWA	---						
G1	Freiraum am Main	Städtebauförderung	1.000,00				300,0	400,0	300,0
G2	Elsava-Renaturierung zwischen Marienstraße und Bahndamm	WWA	150,00						150,0
G3	Neuordnung der Kleingärten östlich des Bahndamms	Markt Elsenfeld	200,00						
F3	Aufwertung / Ergänzung der Angebote im Elsavepark	Städtebauförderung	210,00	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
F4	Wohnmobilstellplatz am Main	Markt Elsenfeld	350,00				350,0		
F7	Anlegestelle für Boottouristen	LEADER / privat	---						
<b>Summe</b>			<b>15.422,00</b>	<b>130,0</b>	<b>1.700,0</b>	<b>3.570,0</b>	<b>3.737,0</b>	<b>2.380,0</b>	<b>2.430,0</b>
<b>3. Baumaßnahmen</b>									
W3	Wohnen am Elsavepark	privat	---						
W6	Innenentwicklung	Städtebauförderung							
W7	Kommunales Förderprogramm einschl. städtebaul. Beratung	Städtebauförderung	120,00	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
D1	Ortsmitte Elsenfeld, Rathaus mit Umfeld	---	4.500,00						
D4	Jugendzentrum Markt Elsenfeld	Städtebauförderung	300,00						150,0
D10	Ärztelhaus	privat	---						
F1	Kultur-Hof Elsenfeld	Städtebauförderung	1.900,00			800,0	900,0	200,0	
F9	Schaffung von Übernachtungsangeboten für Besucher	privat	---						
<b>Summe</b>			<b>6.820,00</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>	<b>815,0</b>	<b>915,0</b>	<b>215,0</b>	<b>165,0</b>
<b>4. sonstige Maßnahmen</b>									
V11	Ladestellen für Elektromobilität	Markt Elsenfeld	---						

## 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 Maßnahmegebietes 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 Stadt- raum 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, Migration, 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 Reflexions-

termin. 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 ANHANG

### Baudenkmäler im Ortsteil Eisenfeld

#### Denkmalensemble

E-6-76-121-1 Ensemble Hauptstraße. Das Ensemble umfasst die historische Hauptstraße einer seit neuerer Zeit weit ausgedehnten Industriegemeinde. Der langgestreckte schmale Straßenzug ist mit ehem. Ackerbürger- und Handwerkerhäusern, darunter schmalen Dreiseithof-Anlagen, nahezu geschlossen bebaut. Die in der Regel giebelständigen Häuser, oft mit Krüppelwalm, entstammen zumeist dem 17. bis frühen 19. Jh. Die Obergeschosse zeigen z. T. Fachwerk oder es wird dieses in jüngster Zeit gerade freigelegt. Im Nordteil der Hauptstraße überragt die katholische Pfarrkirche von 1767 mit ihrem eindrucksvollen Barockturm das Ensemble. Im gleichen Bereich setzt das ehem. Pastoratshaus, ein barocker Mansarddachbau, einen besonderen Akzent.

#### Einzeldenkmäler

D-6-76-121-1 Adam-Zirkel-Straße 6. Bildsäule, Inschriftpostament mit Säule und freiplastischer Pietà, Sandstein, bez. 1724 oder 1774, erneuert. nachqualifiziert

D-6-76-121-33 Elsavatalstraße 47. Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Johann Adam Rüppel, 1928. nachqualifiziert

D-6-76-121-19 Eisenfelder Straße 1. Kath. Filialkirche St. Barbara, Saalkirche mit eingezogenem Dreiseitchor und Krüppelwalmdach, achtseitiger verschiefelter Giebelreiter mit Glockendach, verputztes Mauerwerk mit Werksteingliederungen, barock, 1750/51; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-6-76-121-23 Gut Neuhof 1. Gutshof, Vierseithof; Wohngebäude, zwei in Flucht stehende eingeschossige Satteldachbauten mit hohem Kellersockel, unverputztes Sandsteinmauerwerk mit

Werksteinrahmungen, 2. H. 19. Jh., im Kern 18. Jh.; Ökonomiegebäude, eingeschossiger Drei-flügeltrakt mit Satteldach, unverputztes Sandsteinmauerwerk mit Werksteinrahmungen, im Mitteltrakt großer gewölbter Kuhstall mit Säulen, 2. H. 19. Jh., im Kern 18. Jh.; Rest eines Hoftors mit Pforte, Sandsteinpfeiler mit barockem Wapenstein, 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-76-121-2 Hauptstraße 8. Ehem. Gasthof; Gasthaus, giebelständiger zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Sichtfachwerkobergeschoss, Erdgeschoss teilweise durch Sandsteinquadermauerwerk ersetzt, 18. Jh.; Nebengebäude, giebelständiger schmaler eingeschossiger Satteldachbau, Fachwerk teilweise durch Sandsteinmauerwerk ersetzt., 18./19. Jh. nachqualifiziert

D-6-76-121-3 Hauptstraße 10. Wohnhaus, giebelständiges zweigeschossiges teilweise verputztes Fachwerkhaus mit Satteldach, 18. Jh., Erdgeschoss verändert. nachqualifiziert

D-6-76-121-4 Hauptstraße 17. Wohnhaus, zweigeschossiger einseitiger Halbwalmdachbau mit Sichtfachwerkobergeschoss in Ecklage, um 1800, Erdgeschoss verändert. nachqualifiziert

D-6-76-121-5 Hauptstraße 18. Ehem. kath. Pfarrhaus, freistehender Mansardwalmdachbau über hohem Kellergeschoss, verputztes Mauerwerk mit symmetrischer Fassadengestaltung, um 1767. nachqualifiziert

D-6-76-121-6 Hauptstraße 19. Kath. Pfarrkirche St. Ubaldis und Gertrudis, Saalbau mit eingezogenem Dreiseitchor und Satteldach, vorgestellter Fassadenturm mit oktagonalem Obergeschoss, verschiefelter welscher Haube und Laterne, seitliche Treppentürme mit Kegeldächern, Putzfassade mit Sandsteingliederungen und Portal mit Figurennische, barock, bez. 1767; mit Ausstattung; ehem. Friedhofsmauer, 18. Jh.; Kruzifix, Sandstein, bez. 1817; Sarkophag, Sandstein,

12. Jh.; Grabmal, Tischsockel mit Kruzifix, Sandstein, bez. 1823. nachqualifiziert

D-6-76-121-7 Hauptstraße 21. Ehem. Bauernhaus, jetzt Museum, giebelständiges zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Sandsteinfassade im Erdgeschoss und Krüppelwalmdach, bez. 1751; Zaunpfosten mit Kugelbekrönung, Sandstein, bez. 1753. nachqualifiziert

D-6-76-121-10 Hauptstraße 30. Mariensäule, Sandstein, 18. Jh., erneuert. nachqualifiziert

D-6-76-121-11 Hauptstraße 38. Wohnhaus, traufständiges zweigeschossiges verkleidetes Fachwerkhaus mit hohem Mansardkrüppelwalmdach, Erdgeschoss teilweise massiv erneuert mit Sandsteinrahmungen, 2. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-76-121-12 Hauptstraße 44. Gasthaus, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit reichem Zierfachwerkobergeschoss, bez. 1807, im Kern 18. Jh. nachqualifiziert

D-6-76-121-18 Marienstraße. St. Nepomuk-Statue, Inschriftsockel mit Figur des hl. Johann Nepomuk, farbig gefasster Sandstein, barock, 18. Jh.; Wappentafel mit Beschlagwerkornament, Rest der ehemaligen Elswabrücke, Renaissance, Sandstein, bez. 1574. nachqualifiziert

D-6-76-121-14 Mühlweg 14. Mühle; Wohnhaus, zurückliegender zweigeschossiger Halbwalmdachbau, verputzte Fassade mit Sandsteingliederung und Rundbogenportal, 1614; Remise, traufständiger Halbwalmdachbau mit Durchfahrt, Fachwerk über hohem Sandsteinsockel, 1601. nachqualifiziert

D-6-76-121-8 Nähe Marienstraße. Wappenstein, in Zusammenhang mit der Bewässerungsanlage Dammswiese errichtet, Sandstein, 1756, Erneuerung und Umsetzung 1977. nachqualifiziert

### **Bodendenkmäler im Ortsteil Elsenfeld**

D-6-6120-0027 Kammergräber der frühen Urnenfelderzeit und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-6-6120-0029 Brandgräber der frühen Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-6-6120-0030 Gräber der jüngeren Latènezeit. nachqualifiziert

D-6-6120-0031 Gräber der frühen Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-6-6120-0032 Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel, daraus Funde der Hallstattzeit. nachqualifiziert

D-6-6120-0033 Verebnetes mittelalterliches Burgstall. nachqualifiziert

D-6-6120-0122 Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Ubaldu und Gertrud von Elsenfeld mit mittelalterlicher Kapelle als Vorgängerbau sowie Körperbestattungen im ummauerten Kirchhof. nachqualifiziert