



Kurstadt Bad Orb
im Spessart

Lebendige Zentren „KERNBEREICH BAD ORB“

Jahresbroschüre 2021



Quelle: optify GmbH, Darmstadt

INHALTSVERZEICHNIS

01	Grußwort des Bürgermeisters	5
02	Fördergebiet	7
03	Sanierungsgebiet	8
04	Salinenplatz	10
05	Marktplatz	12
06	Flächenbedarfsanalyse Rathausnutzung	14
07	Förderung privater Maßnahmen	16
08	Verkehrskonzepte	18
09	Gestaltungsfibel & Ökologische Baufibel	20
10	Leerstands- und Flächenmanagement	22
11	Landesförderprogramm „Zukunft Innenstadt“	24
12	Ausblick auf das Jahr 2022	26

01 / Grußwort des Bürgermeisters



Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Jahr 2019 wurde in diesem Rahmen das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den „Kernbereich Bad Orb“ unter breiter Mitwirkung der Öffentlichkeit erstellt. Mit der Maßnahmenumsetzung wurde im Jahr 2020 begonnen. Diese wird seitdem kontinuierlich weitergeführt.

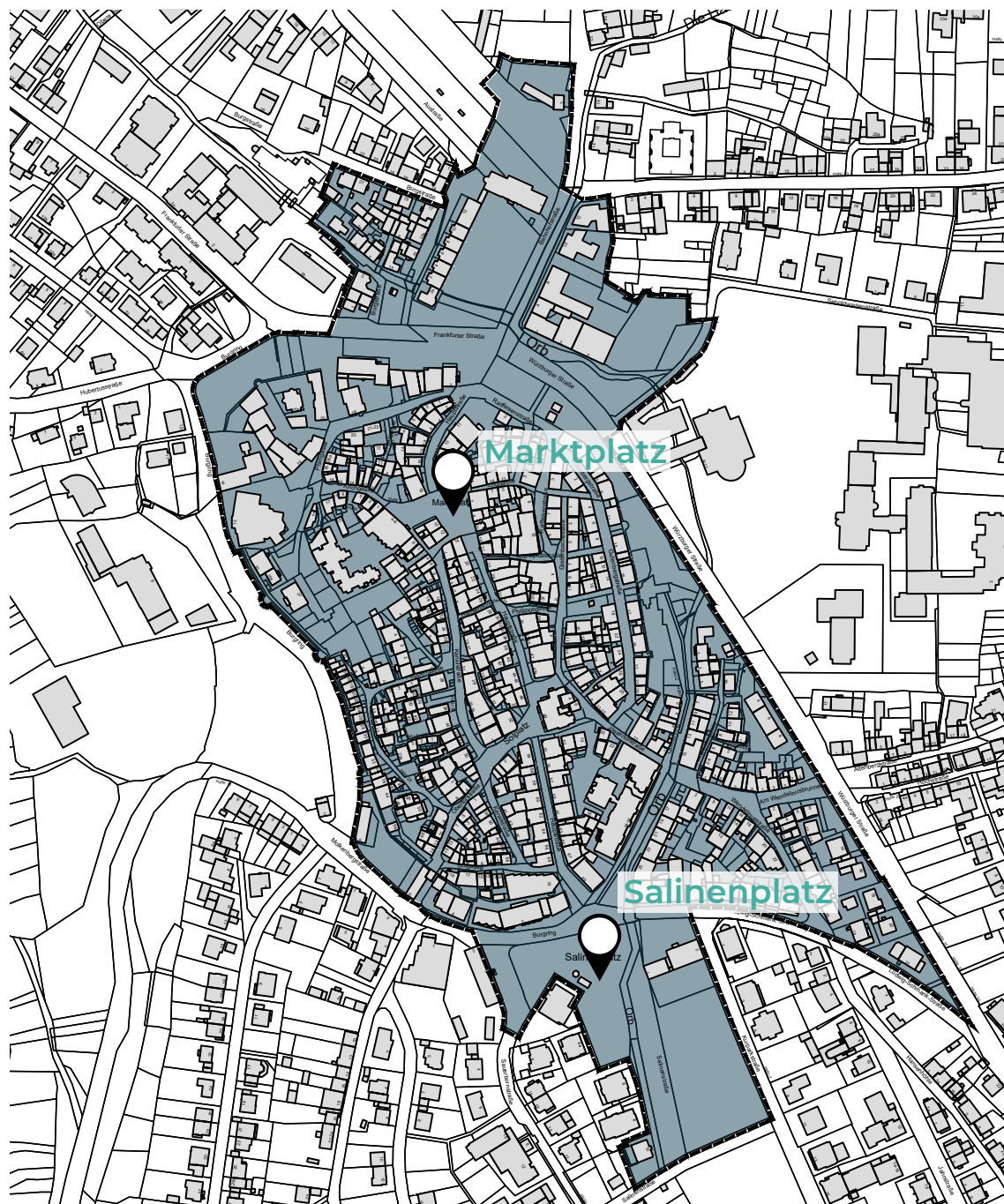
Trotz der anhaltenden Pandemiesituation ist im Jahr 2021 einiges geschehen. U.a. wurde mit den Bauleistungen zur Umgestaltung des Salinenplatzes sowie mit der Förderung privater EigentümerInnen begonnen.

Die vorliegende Jahresbroschüre 2021 gibt Ihnen einen Einblick in den Umsetzungsstand der begonnenen Maßnahmen und dient dazu, alle BewohnerInnen der Kurstadt Bad Orb über das Förderprogramm und die anstehenden Aufwertungsmaßnahmen in unserem Kernbereich auf dem Laufenden zu halten.

Herzliche Grüße und bleiben Sie gesund,

Ihr Roland Weiß

Fördergebiet „Kernbereich
Bad Orb“ mit Verortung der
laufenden und zeitnah
geplanten investiven
Maßnahmen
Quelle: Eigene Darstellung



02 Fördergebiet

Die zentrale Zielsetzung für das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ liegt in der lebendigen und vielfältigen Gestaltung des Fördergebietes „Kernbereich Bad Orb“. Der Förderzeitraum beträgt 10 Jahre. Währenddessen werden Maßnahmen zur Verbesserung des innerstädtischen Gefüges im Bereich des Wohnens, einer stabilen Wirtschaft, im Kleingewerbe, Handel und Gastronomie sowie Dienstleistungen und moderne Infrastruktur- und Versorgungsangebote umgesetzt. Hinzu kommen Maßnahmen zur Attraktivierung von Grün- und Freiflächen sowie für Klimaschutz und Energieeffizienz, um ein gesundes Stadtklima zu generieren und die innerstädtische Lebensqualität zu steigern.

Im Jahr 2019 wurde hierzu das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, worin alle relevanten Themen im Bestand ermittelt und analysiert wurden. Unter Beteiligung der Bevölkerung wurden die Stärken und Schwächen des Kernbereichs Bad Orb herausgearbeitet. Schließlich wurden 45 Einzelmaßnahmen definiert, welche die Lebens- und Wohnqualität im Kernbereich Bad Orb nachhaltig verbessern sollen. Im vergangenen Jahr wurde mit der konkreten Umsetzung der ersten Maßnahmen im ca. 16,0 ha großen Fördergebiet begonnen.

Zur Thematik des Verkehrs wurden drei Konzepte erarbeitet sowie ein Stadtpaziergang mit interessierten BürgerInnen durchgeführt. Weiterhin wurden die Gestaltungsfibel und die ökologische BauFibel fertiggestellt. Auch die Anreizförderung ist in diesem Jahr gestartet und die ersten Bad OrberInnen lassen sich Maßnahmen u.a. zur Modernisierung, Instandsetzung oder Schaffung von Wohnraum in ihren Gebäuden im Kernbereich fördern.

Mit den Baumaßnahmen zur Umgestaltung des Salinenplatzes sowie mit den Planungsleistungen zur Umgestaltung des Marktplatzes wurde begonnen. Im nächsten Jahr soll ein Leerstands- und Flächenmanagement für das gesamte Fördergebiet eingerichtet werden.

03 / Sanierungsgebiet

Am 05. Mai 2021 wurde der „Kernbereich Bad Orb“ förmlich als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt. Dabei wurde das gesamte Fördergebiet der Städtebauförderung (siehe Seite 6) als Sanierungsgebiet „Kernbereich Bad Orb“ ausgewiesen.

Ein Sanierungsgebiet bzw. die darin durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen dienen der Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Der Sanierungsträger ist dabei die Kurstadt Bad Orb.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Sanierungsbedürftige Gebäude im Fördergebiet
Quelle: Eigene Darstellung



Was bedeutet die Festlegung eines Sanierungsgebietes für die EigentümerInnen?

Im Fall des Kernbereichs Bad Orb wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Damit fallen u.a. die Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Werterhöhungen für die EigentümerInnen im Sanierungsgebiet weg.

Für die betreffenden Grundstücke wird im Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen, welcher nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wieder gelöscht werden kann.

Weiterhin geht mit der Festlegung als Sanierungsgebiet das Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für alle Baumaßnahmen und Vorhaben (inklusive Veräußerungen) innerhalb des Sanierungsgebietes einher.

Für das Gelingen der Fördermaßnahme sind private Investitionen im Fördergebiet elementar. Durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wird den EigentümerInnen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß § 7h EStG eröffnet. Zielsetzung ist dabei die Schaffung einer hohen Mitwirkungsbereitschaft privater EigentümerInnen an der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Sollten Sie Maßnahmen an Ihrem Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes planen, können Sie sich zudem über Fördermittel für private Maßnahmen informieren (siehe Kapitel 7) und sich vom Kernbereichsmangement vor Ort beraten lassen.



Sanierungsbedürftige Gebäude im Fördergebiet
Quelle: Eigene Darstellung

04 / Salinenplatz

Im Juni 2021 wurde mit den umfangreichen Baumaßnahmen zur Umgestaltung des Salinenplatzes begonnen. Der Salinenplatz stellt einen wichtigen Platz innerhalb des Fördergebietes sowie Übergang in das Kurviertel dar. Die Maßnahme ist ein wichtiges Impulsprojekt des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den „Kernbereich Bad Orb“.

Der Salinenplatz erhält eine vollständig neue Pflasterung, eine barrierefreie Gestaltung sowie neues Sitzmobiliar. Teilbereiche der Platzflächen werden durch Bäume, Sträucher und Stauden umfangreich begrünt. Dadurch soll zukünftig ein attraktiv gestalteter Platz entstehen, der alle BewohnerInnen und BesucherInnen von Bad Orb zu Aufenthalt und Gemeinschaft einlädt.

Zudem entsteht auf dem Salinenplatz eine Brunnenanlage mit Wasserbecken, Wasser- und Nebeldüse, welche - neben der Bepflanzung - den Platz auch an zukünftig häufigeren heißen Sommertagen als Treffpunkt und Verweilort erlebbar machen und einen Beitrag zur klimaangepassten Gestaltung der Kernstadt Bad Orbs leisten soll.

Gründe für die lange Umbauphase des Salinenplatz liegen neben der großen Fülle an Umgestaltungsmaßnahmen an unvorhergesehenen Herausforderungen während der Bauarbeiten. Dazu zählen z.B. das Auffinden alter Versorgungsleitungen und die schlechte Bodenbeschaffenheit des Salinenplatzes. Weiterhin war zeitweise die Belastbarkeit des Deckels über der Orb ein heikles Thema. Im Rahmen einer Tragwerksprüfung des Deckels durch einen Belastungstest wurde schließlich festgelegt, für welche Lasten der Orbdeckel zukünftig maximal genutzt werden kann.

Die Fertigstellung des völlig neu gestalteten Platzes rückt nun nach einigen Verzögerungen im Bauablauf wie diesen immer näher. Nach aktuellem Zeitplan ist die Fertigstellung - abhängig von den winterlichen Witterungsverhältnissen - für Sommer 2022 vorgesehen.



Baumaßnahmen auf dem Salinenplatz (November 2021)
Quelle: Eigene Darstellung



Perspektivische Darstellung der Planung für den Salinenplatz
Quelle: optify GmbH, Darmstadt



Perspektivische Darstellung der Planung für den Salinenplatz
Quelle: optify GmbH, Darmstadt

Eine weitere wichtige Maßnahme aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) stellt die Umgestaltung des Marktplatzes dar. Er befindet sich im nördlichen Teil der historischen Altstadt Bad Orbs und erfüllt seine Funktion als zentraler Treffpunkt aufgrund gravierender gestalterischer und funktionaler Mängel derzeit nur mit Einschränkungen.

Der Platzgestaltung fehlt es aktuell an Aufenthalts- und Verweilqualität. Zudem bestehen starke Beeinträchtigungen aufgrund des Durchgangsverkehrs und des vorhandenen ruhenden Verkehrs im Bereich der Platzfläche. Im Bestand sind eine ungeordnete Bepflasterung des Platzes, eine uneinheitliche Bestuhlung sowie ein Mangel an attraktiven Sitzmöglichkeiten und Begrünung vorzufinden.

Der Marktplatz verfügt mit dem Marktbrunnen und dem Zunftbaum sowie den historischen Gebäuden über ein großes Potential zur Schaffung eines attraktiven Treffpunktes für alle BewohnerInnen und BesucherInnen von Bad Orb.

Im Rahmen des im Spätsommer 2021 durchgeführten Vergabeverfahrens hat die Bürogemeinschaft TGP Landschaftsarchitekten aus Lübeck in Zusammenarbeit mit TOPONEO Engel & Schneider Landschaftsarchitekten aus Burgsinn den Auftrag zur Planung und Umgestaltung des Marktplatzes erhalten.

Wesentliche Zielsetzungen der Umgestaltung sind:

- Die Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität,
- eine barrierefreie Platzgestaltung,
- die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Grünstrukturen / Baumpflanzungen (Entsiegelung, Verschattung und Verdunstung).

Die ansässigen Einzelhändler und Gastronomiebetriebe mit ihrer Außenbestuhlung um den Marktplatz tragen zu dessen Belebung bei und sind wichtiger Teil der Bad Orber Innenstadt. Um ihren Erhalt zu sichern und reibungslose Geschäftsabläufe zu ermöglichen, sollen sie während der Bauphase zu jeder Zeit zugänglich bleiben. Entsprechende Konzepte dazu sollen zeitnah mit den Betroffenen gemeinsam erarbeitet werden. Die betroffenen AnwohnerInnen und Gewerbetreibenden werden dazu unmittelbar von der Stadt Bad Orb bzw. den beauftragten Planungsbüros angeschrieben.

Neben der Beteiligung der unmittelbar Betroffenen am Marktplatz soll die Planung ebenso unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit er-

folgen. Gemeinsam soll über Fragestellungen der Gestaltung und Verkehrsführung auf dem künftigen Marktplatz gesprochen werden. Die Stadt Bad Orb wird über die entsprechenden Veranstaltungen zu gegebener Zeit informieren.

Aktuell werden die Grundlagen für die Planung zusammengetragen, ein Zeitplan aufgestellt sowie erste Konzepte erarbeitet. Die Baumaßnahmen können bei zügigem Verlauf der Planungsphase voraussichtlich im Jahr 2023 beginnen.



Westlicher Bereich des Marktplatzes
Quelle: Eigene Aufnahme



Östlicher Bereich des Marktplatzes
Quelle: Eigene Aufnahme

Das Rathaus der Kurstadt Bad Orb befindet sich zur Zeit in einem ehemaligen Krankenhaus in der Frankfurter Straße nördlich des Fördergebietes. Die bestehende Raumaufteilung entspricht nicht vollständig den Nutzungsansprüchen einer Stadtverwaltung. Im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ besteht die Perspektive, die Rathausnutzung in bestehenden Gebäuden in der Kernstadt Bad Orbs unterzubringen, um damit neben optimierten Raumaufteilungen für die Verwaltung einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt und zur Vermeidung und Wiedernutzbarmachung von Leerständen zu leisten.

Durch die Nachnutzung leerstehender oder von Leerstand bedrohter Gebäude würde sich nicht nur die Möglichkeit einer strukturierten räumlichen Organisation der Rathausnutzung ergeben, sondern es könnten auch positive Effekte durch eine neue öffentliche Nutzung innerhalb des Fördergebietes erzeugt werden. Die Unterbringung der Rathausnutzung im Kernbereich Bad Orb bietet daher ein hohes Potential zur Belebung der Innenstadt.

In einem ersten Schritt soll zunächst in Form einer Flächenbedarfsanalyse der mittel- bis langfristige Flächenbedarf



Altes Rathaus der Stadt Bad Orb am Salinenplatz
Quelle: Eigene Aufnahme

der Rathausnutzung Bad Orbs ermittelt werden. Die Ergebnisse der Flächenbedarfsanalyse stellen eine wichtige Grundlage für weitergehende Planungsschritte dar.

Im Jahr 2020 wurde Prof. Dr. Hagedorn vom SEur WIS-Institut aus Detmold mit der wirtschaftlichen Betrachtung verschiedener möglicher Entwicklungsszenarien für das Alte Rathaus, das ehemalige Kaufhaus Langer und weitere Liegenschaften im Fördergebiet beauftragt. Dabei wurde für das ehemalige Kaufhaus Langer eine „Lokal-Publikumsorientierte Verwaltung“ als optimale Nutzungsvariante ermittelt, wobei eine Nutzungskombination aus Ladenräumen mit Büroräumen in den Obergeschossen und Wohnräumen im Dachgeschoss die wirtschaftlichste Nutzungsvariante darstellt.

Diese Möglichkeiten sollen nach Vorlage der Ergebnisse der Flächenbedarfsanalyse weitergehend geprüft werden. Der Auftrag zur Erstellung der Flächenbedarfsanalyse wurde im November 2021 an die DKC Kommunalberatung GmbH aus Köln vergeben.

Nach der Erfassung des Flächenbedarfs und darauf aufbauender Festlegung eines Standortes soll ein Architektenwettbewerb zum Um- oder Neubau eines neuen Rathausstandortes ausgeschrieben werden. Potentielle zukünftige Standorte für die Rathausnutzung stellen das Alte Rathaus und das Kaufhaus Langer im Süden des Fördergebietes dar.

Im August 2020 hat die Stadt Bad Orb ihr Vorkaufsrecht genutzt und das ehemalige Kaufhaus Langer in kommunales Eigentum überführt, um die Liegenschaft im Sinne der Ziele des Integ-

rierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu entwickeln. Das Gebäude wird zur Zeit im Erdgeschoss als Ausstellungsfläche zur Information über die Städtebauförderung sowie für wöchentliche Baubesprechungen im Rahmen der Neugestaltung des Salinenplatzes genutzt. Die übrigen Geschossflächen stehen derzeit leer.

Das gegenüberliegende Alte Rathaus dient als Standort für die Kurverwaltung, die Tourist-Information, einen Ausstellungsraum sowie das historische Stadtarchiv und verfügt über diverse Abstell- und Lagerräume. Damit ist das Gebäude im Bestand nicht vollständig genutzt.



Erdgeschoss des Kaufhaus Langer
Quelle: Eigene Aufnahme

Seit diesem Jahr können Bad Orber HauseigentümerInnen Fördermittel für private Investitionen beantragen. Dazu wurden unterschiedliche Themen und Zielsetzungen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) in einem Anreizprogramm zusammengeführt:

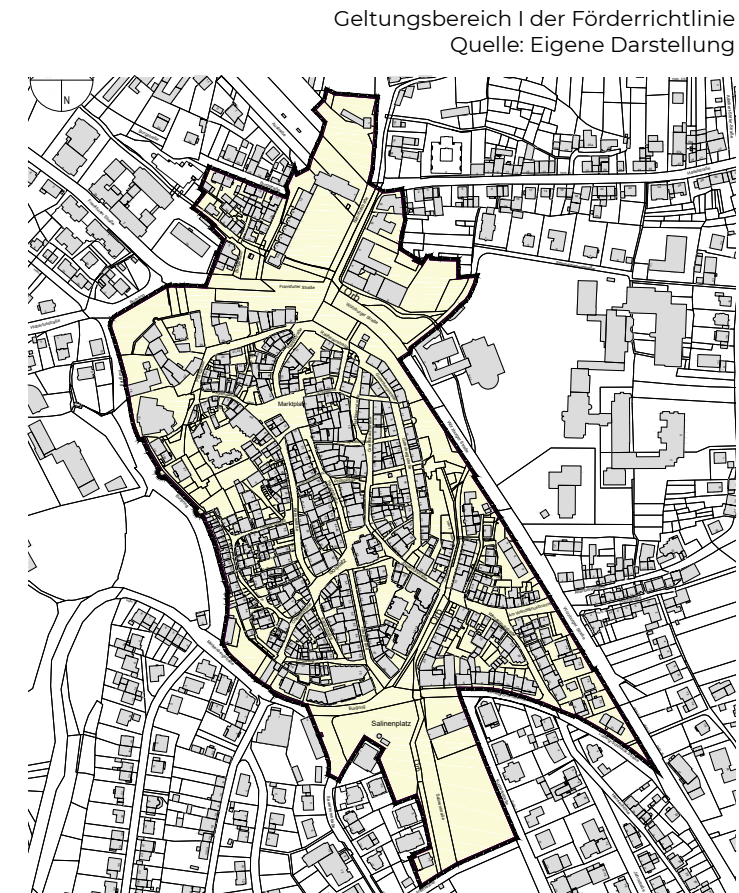
- Umnutzung von leerstehenden Gewerbeflächen als Wohnraum im Bereich der Kanalstraße und sonstigen Seitenstraßen
- Klimagerechtes Bauen im Privatsektor
- Entsiegelung privater Freiflächen
- Fassadengestaltung
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden sowie von Ladenlokalen und Geschäftsflächen
- Barrierefreie Gestaltung von Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstigen Gewerbebetrieben

Fördervoraussetzungen sind u.a. die Lage im räumlichen Geltungsbereich I oder II der Förderrichtlinie, die Vorlage von drei Vergleichsangeboten der erforderlichen Gewerke sowie die Wahrnehmung eines Beratungstermins durch das Kernbereichsmanagement. Zudem dürfen die Maßnahmen nicht durch das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) oder die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) förderfähig sein. Wichtig ist zudem, dass mit der Maßnahmenumsetzung vor der Antragstellung nicht begonnen wurde. Ebenso sind die Gestaltungsfibel und die ökologische BauFibel zu berücksichtigen.

Zielsetzung der Anreizförderung ist es, das Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ als zentralen Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsstandort sowie als Zentrum für ein gastronomisches, kulturelles und touristisches Angebot der Stadt Bad Orb auch durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaß-

nahmen zu stärken und seine Funktionsfähigkeit zu sichern.

Die ersten Anträge auf Anreizförderung wurden bereits vom Magistrat der Kurstadt Bad Orb bewilligt. Weitere Anträge liegen vor und werden derzeit inhaltlich und förderrechtlich geprüft.

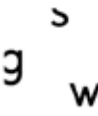


Bei Fragen rund um das Förderprogramm und zur Fördermittelberatung stehen Ihnen die Ansprechpartner des Kernbereichsmanagements zur Verfügung.

Kontaktdaten:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

 Frau Stefanie Horn
 Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus
 0173-6688991
 horn@planergruppe-rob.de

 Architektur
+
Stadtentwicklung

 Herr Mathias Olschewski
 Heinrich-Heine-Straße 1
67549 Worms
 0151-15675276
 mathias.olschewski@gsw-worms.de

Das Planungsbüro von Mörner aus Darmstadt wurde im Mai 2020 mit der Erarbeitung von drei Konzepten zu den Themen Verkehrs- und Parkraumbewirtschaftung, Rad- und Fußverkehr sowie Barrierefreiheit beauftragt. Die fertigen Konzepte liegen seit vergangenem Sommer vor und stehen vor dem ehemaligen Kaufhaus Langer für alle Interessierten unentgeltlich zur Verfügung. Anfang September 2021 wurde zudem nach Vorlage aller drei Konzepte ein Stadtspaziergang zum Thema Verkehr für alle interessierten BürgerInnen angeboten. Viele Bad OrberInnen nahmen an dem Spaziergang teil und ließen sich die Maßnahmen vom Planungsbüro von Mörner genauer erläutern.

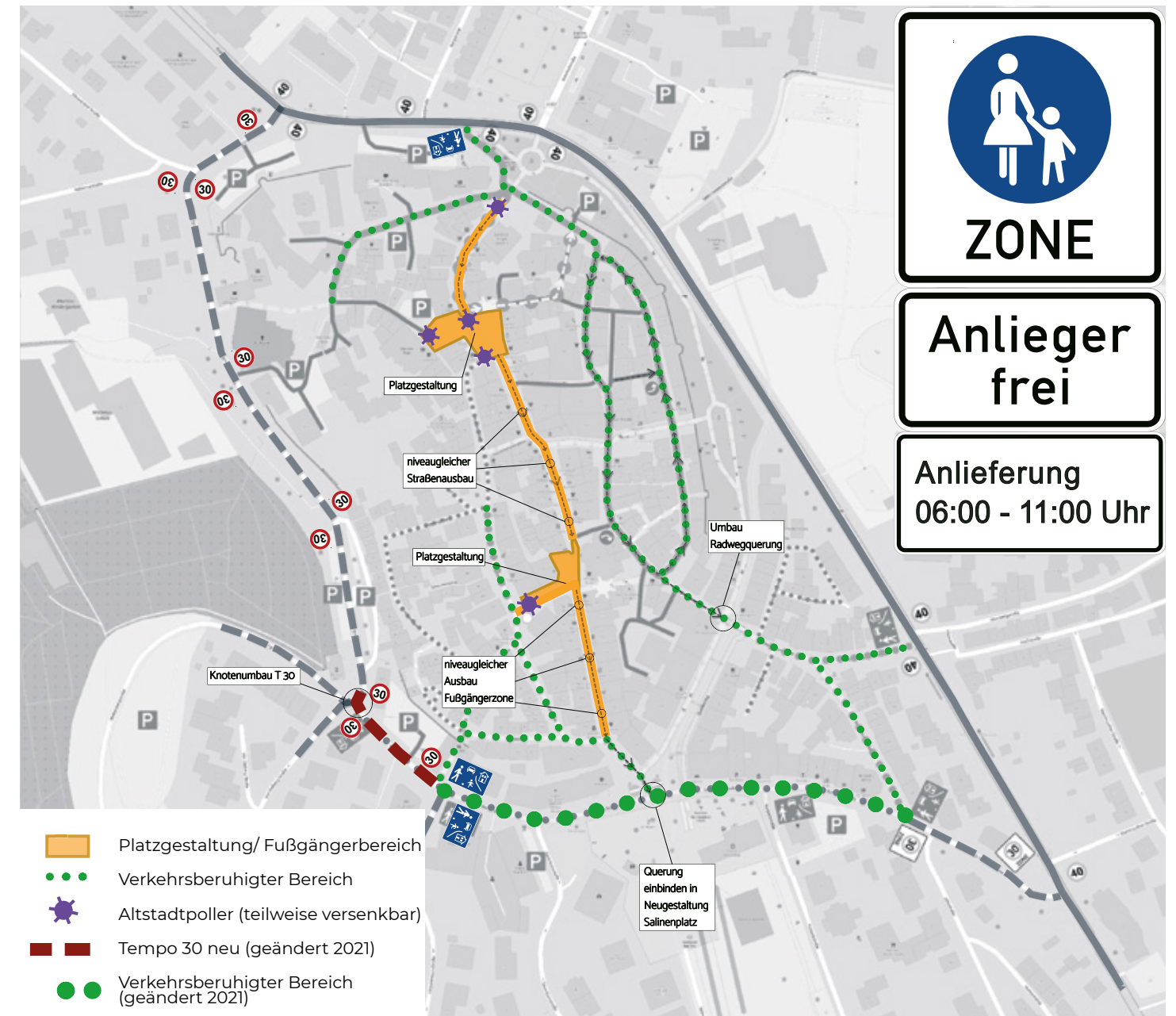
Aufbauend auf der umfassenden Analyse durch eine ganzheitliche Betrachtung unterschiedlicher VerkehrsteilnehmerInnen sowie verfügbarer Raumstrukturen in Bad Orb, entstand für alle drei Verkehrsthemen ein Katalog von insgesamt 61 Einzelmaßnahmen. Darin enthalten sind 18 Maßnahmen für den Bereich Barrierefreiheit, 12 Maßnahmen für den Radverkehr, 10 Maßnahmen für den Fußverkehr, 10 Maßnahmen für den Bereich Parkraum sowie 11 Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses.

Zielsetzungen sind dabei für den motorisierten Verkehr in erster Linie Verkehrsentslastung, Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit im Stadtkern sowie Erweiterungsmöglichkeiten von Privatstellplätzen. Für den Rad- und Fußverkehr sollen die Maßnahmenvorschläge Verbesserungen im Alltagsradverkehr und der innerstädtischen Fußwegeverbindungen mit sich bringen. Außerdem sollen die Radverkehrsbeschilderung, die Fahrradabstellanlagen sowie die Radverkehrsführung optimiert werden. Weiterhin werden Maßnahmenvorschläge zur Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum unterbreitet.

Die Umsetzung der durch die drei Konzepte vorgeschlagenen Maßnahmen soll nun schrittweise im Rahmen der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen und Platzgestaltungen wie dem Marktplatz erfolgen.



Stadtspaziergang am 08.09.2021
Quelle: Eigene Aufnahme



Geplante Änderungen im Straßenverkehr im „Kernbereich Bad Orb“
Quelle: Planungsbüro von Mörner, Darmstadt

Die Planungsgruppe Darmstadt wurde im Mai 2020 mit der Erstellung einer ökologischen Baufibel und einer Gestaltungsfibel für das Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ beauftragt. Die Ergebnisse liegen nun vor und sind in Broschürenform am Kaufhaus Langer kostenfrei erhältlich sowie stehen auf der Website der Kurstadt Bad Orb zum Download bereit.

Die ökologische Baufibel soll als Handlungsleitfaden für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen dienen und gibt Empfehlungen für eine ökologische und klimaorientierte Bauweise. Zudem dient sie der inhaltlichen Vorbereitung und Prüfung der Anreizförderungen.

Außenwände und Fassaden Sichtfachwerk:

- Vorhandenes sichtbares Fachwerk ist zu erhalten und handwerksgerecht zu sanieren. Sie sollten nicht verputzt oder verkleidet werden.
- Bei Sanierung ist der historische Sockel bzw. das Sockelgeschoss zu erhalten.
- Bei historisch belegtem rein konstruktivem Fachwerk, kann das Fachwerk verputzt werden (siehe Kapitel Material und Farben).
- Die jeweils vorhandenen historischen Stilelemente und Bauteile, Schmuck- und Zierformen sollten erhalten bzw. wieder hergestellt werden.



Abb. 73



Abb. 74



Abb. 75

Auszug aus der Gestaltungsfibel
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

Im Rahmen der Erstellung der Gestaltungsfibel wurden ortstypische Bauweisen aufgezeigt und das historisch gewachsene Stadtbild Bad Orbs genau analysiert. Darauf aufbauend gibt die Gestaltungsfibel Empfehlungen und Planungshilfen zur Erhaltung dieser ortstypischen Charakteristika des Fördergebietes.

Enthalten sind z.B. Empfehlungen zu Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten, der Gestaltung von Außenwänden und Fassaden, ortstypischen Materialien und Farben sowie der Anordnung und Ausführung von Fenstern, Rollläden, Markisen, Türen, Eingangstreppen und Vordächern, Balkonen und Loggien.

Weiterhin werden ortsbildverträgliche Gestaltungsmöglichkeiten für Solaranlagen, private Freiflächen und Einfriedungen, Schaufenster, Werbeanlagen, Außengastronomie und Möblierung aufgezeigt.

Die Gestaltungsfibel und die ökologische Baufibel stellen bisher nur Empfehlungen für PrivateigentümerInnen und keine allgemeinverbindlichen Auflagen dar. Die Kurstadt Bad Orb appelliert jedoch an alle GebäudeeigentümerInnen die Empfehlungen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen und damit einen Beitrag zur Aufwertung des Kernbereichs Bad Orb zu leisten und das ortsbildtypische Erscheinungsbild zu wahren.

Für die Anreizförderung hingegen stellen die Gestaltungsfibel und die ökologische Baufibel Auflagen für die Erhaltung einer finanziellen Förderung dar.

4.3 Nachwachsende Rohstoffe - Dämmen mit Lehm, Schilf und Hanf

Neben den weit verbreiteten Baustoffen aus Holz, Mineralfaser und Polystyrol gibt es eine Reihe weiterer dämmender Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, die seltener eingesetzt werden, aber über hervorragende bauphysikalische Eigenschaften verfügen. Insbesondere bei der Sanierung von historischen Fachwerkhäusern ist der Einsatz von Lehm- oder mineralischen Zuschlagstoffen ein geeignetes Dämmmaterial, weil die Lehm- oder mineralische Zuschlagstoffe feuchtigkeitsregulierend wirken und so das Fachwerk trocken hält.

Alte Lehmgefache mit Stakungen oder Lehmwickel in Decken, die oft in historischen Fachwerkhäusern vorgefunden werden, gelten unter Fachleuten als hochwertige Baustoffe, die meistens gut erhalten werden können.



Abb.28 Lehmputzplatte



Abb.29 Schafwollendämmstoff

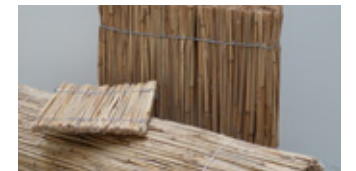


Abb.30 Schilf

Auszug aus der ökologischen Baufibel
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

Innerhalb des Kernbereichs Bad Orb befinden sich derzeit zahlreiche leerstehende Wohn- und Geschäftshäuser sowie gewerbliche Leerstände in den Erdgeschossen. Dieser Zustand ist Ausdruck des Funktionsverlustes der Bad Ober Innenstadt und geht mit einem verminderten Waren- und Dienstleistungsangebot einher.

Zielsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist es daher, diese Leerstände zu beseitigen und mit neuen Nutzungen zu beleben. Nach Möglichkeit sollen dabei insbesondere Konzepte für innovatives und zeitgemäßes Wohnen, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie neue Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden.

Übergeordnete Zielsetzung ist dabei die Gestaltung einer lebendigen Innenstadt mit vielfältigen Angeboten in allen Bereichen der Versorgung und Infrastruktur.



Leerstehende Ladenfläche
Quelle: Eigene Aufnahme

Auch Gebäuderevitalisierungen durch temporäre Zwischennutzungen sind in diesem Rahmen möglich. Die entsprechenden Objekte können anschließend weiter vermarktet werden.

Im Jahr 2022 soll die Einrichtung eines Leerstands- und Flächenmanagements für das gesamte Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ mit einer Laufzeit bis 2029 erfolgen.

Mit der Einrichtung eines Leerstands- und Flächenmanagements soll dem Funktionsverlust in der Bad Orber Innenstadt entgegengewirkt werden. Aufbauend auf eine Analyse der Gebäudeleerstände und Brachflächen im Fördergebiet ist die kontinuierliche Aktualisierung der bestehenden Leerstände sowie die Einrichtung einer Online-Plattform zur Information von EigentümerInnen und Miet- bzw. KaufinteressentInnen vorgesehen. Dadurch sollen leerstehende Immobilien in Zusammenarbeit mit den EigentümerInnen vermarktet sowie Leerstände vermieden und Zwischen- und Nachnutzungen vermittelt werden.

Über diese Plattform sowie persönliche Beratungstermine in einer einzurichtenden Beratungsstelle vor Ort und die Bereitstellung von Informationsmaterialien zu nutzungsspezifischen und immobilienwirtschaftlichen Daten, sollen die Leerstände je nach Wünschen der EigentümerInnen als Miet- oder Kaufobjekte vermittelt werden.

Damit einhergehend sollen die Förderung eines attraktiven Branchenmixes und Unterstützung der Kommunikation zwischen EigentümerInnen

und EinzelhändlerInnen sowie die Unterstützung von EinzelhändlerInnen und Gewerbetreibenden bei Standort- oder Generationenwechsel erfolgen.

Zur Einrichtung und Durchführung des Leerstands- und Flächenmanagements wird ein externes Büro beauftragt, welches in enger Abstimmung mit der Kurstadt Bad Orb und dem beauftragten Kernbereichsmangement dem Leerstand im Kernbereich entgegenwirken soll.

Leerstehende Lagerfläche
Quelle: Eigene Aufnahme



Zusätzlich zur Städtebauförderung im Programm „Lebendige Zentren“, welche eine Bund-Land-Förderung darstellt, hat sich die Kurstadt Bad Orb im Sommer 2021 für eine Förderung des Landes Hessen zur Belebung der Innenstadt beworben und Anfang September positive Rückmeldung in Form einer Förderzusage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen erhalten.



Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ mit Verortung der Maßnahmen im Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“
Quelle: Eigene Darstellung

2: Grün- und Freiflächen „Am Stadtgarten“
4: Quellenring
Die weiteren Maßnahmen sind nicht konkret zu verorten

Damit steht der Kurstadt Bad Orb nun ein Innenstadtbudget in Höhe von bis zu 250.000 € zur Verfügung, womit Maßnahmen realisiert werden sollen, welche kurzfristige Impulse zur Belebung der Innenstadt liefern und eine nachhaltige Aufwertung der Innenstadt voranbringen. Dadurch wird die Städtebauförderung in Bad Orb ergänzt. Für die betreffenden Projekte ist ein geringerer Eigenanteil der Stadt zu erbringen. Dieser liegt bei dem Programm „Zukunft Innenstadt“ bei nur 12,5 %, während in der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ durchweg 1/3 aller entstehenden Kosten von der Kommune selbst getragen werden müssen.

Für folgende Maßnahmen steht das Innenstadtbudget bis Ende 2023 zur Verfügung:

1. Erarbeitung eines Konzeptes zur Umsetzung von „Urban Gardening“
2. Vernetzung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen im Bereich „Am Stadtgarten“ als wohnstandortnahe Spiel-, Begegnungs- und Erholungsflächen in Verbindung mit der Errichtung eines Generationenspielplatzes als Einstieg in „Bad Orb bewegt sich“
3. Aktionswochen „Zukunft gestalten“ oder „Auf Augenhöhe mit den Kunden von morgen“
4. Konzept zur Belebung des Quellenrings.

Teilweise sind die Maßnahmen im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für den „Kernbereich Bad Orb“ enthalten. Zudem handelt es sich um Projekte aus der Politik.

Von den geplanten Maßnahmen sollen in erster Linie die BewohnerInnen sowie Gäste von Bad Orb, aber auch Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomiebetriebe des Kernbereiches profitieren. Besonders durch die Pandemielage wurden diese neben dem Strukturwandel zusätzlich belastet. Im Bereich des Quellenrings soll die bereits ansässige Künstlergemeinschaft gestärkt werden. Sie stellt eine wichtige Nutzergruppe zur Belebung der Innenstadt und zur Vermeidung von Leerstand dar. Durch die Aufwertung der Grünflächen, den Generationenspielplatz sowie die „Zukunftswerkstatt“ werden insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien angesprochen, welche stark unter den Folgen der Pandemie leiden. Durch die Maßnahmen sollen für sie neue Begegnungsräume des sozialen Miteinanders geschaffen werden.

Im kommenden Jahr 2022 sollen die begonnenen Maßnahmen fortgeführt sowie weitere Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) auf den Weg gebracht werden. Die Voraussetzung für die Umsetzung der im ISEK benannten Einzelmaßnahmen stellt die Bewilligung der beantragten Fördermittel durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen dar. Zu diesem Zweck wird am Anfang jeden Jahres ein Förderantrag für das laufende Programmjahr gestellt.

Der genaue Umfang der auf den Weg zu bringenden Maßnahmen ist abhängig von den Förderbescheiden für die Jahre 2021 und 2022. Der Förderbescheid für das Jahr 2021 liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Folgende Maßnahmen sind für das Jahr 2022 u.a. geplant:

- Fertigstellung der Umgestaltung des Salinenplatzes
- Fertigstellung des Entwurfs zur Umgestaltung des Marktplatzes
- Einrichtung eines Leerstands- und Flächenmanagements
- Flächenbedarfsanalyse Rathausnutzung
- Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes
- Fortführung der Förderung privater Investitionen

In Abhängigkeit von den Förderbescheiden für dieses und das nächste Programmjahr wird ggf. mit weiteren Maßnahmen aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Kernbereich Bad Orb“ begonnen. Die Kurstadt Bad Orb wird stetig über den weiteren Verlauf sowie den Beginn neuer Maßnahmen informieren.



Marktplatz
Quelle: Eigene Aufnahme

Impressum:

Herausgeber:

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



Kurstadt Bad Orb
im Spessart

Erstellung:

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

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

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

g s w
Architektur
+
Stadtentwicklung

Stand: November 2021



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

50
1971–2021

